

Søknad om dispensasjon – bruksendring fra serviceleilighet til fritidsbolig (hytte) for eiendom 84/525 snr. 2 i Tvedestraand kommune

Det søkes med dette om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for Barlinddalen, vedrørende formålet serviceanlegg for reiseliv, for å tillate bruksendring av eksisterende bygning fra serviceleilighet til fritidsbolig (hytte).

Bakgrunn

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan avsatt til serviceanlegg for reiseliv. Bygningen har tidligere vært benyttet som serviceleilighet tilknyttet restaurantdrift innenfor planområdet. Dette behovet er nå bortfalt, og leiligheten har over tid stått uten reell funksjon i reiselivssammenheng.

Eiendommen er allerede seksjonert som egen eierseksjon. Det søkes ikke om ytterligere oppdeling, fradeling eller seksjonering.

Tiltaket

Det søkes om bruksendring av eksisterende bygning til fritidsbolig (hytte) for privat bruk.

Tiltaket innebærer ingen bygningsmessige endringer av betydning, ingen endring i volum, uttrykk eller terrenginngrep og ingen økning i belastning på infrastruktur eller omgivelser.

Forholdet til reguleringsplanen

Reguleringsplanen åpner for etablering av småleiligheter, men forutsetter at disse skal være knyttet til reiselivsformål og ikke oppstykket for salg.

I dette tilfellet er bygningen allerede seksjonert som egen eierseksjon. Det søkes ikke om ytterligere oppdeling eller salg av nye enheter. Den faktiske tilknytningen til reiselivsvirksomheten er opphørt, og bruken som serviceleilighet er ikke lenger reell eller nødvendig for formålet i planen.

Det omsøkte tiltaket strider derfor formelt med planformålet, men ikke med planens intensjon om å hindre oppstykking og kommersialisering av småleiligheter.

Vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2

Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra

Formålet med bestemmelsen om serviceanlegg for reiseliv og forbud mot oppstykking er å sikre at småleiligheter fungerer som en del av reiselivstilbudet, og å hindre at disse selges som selvstendige fritidsboliger.

I denne saken er eiendommen allerede seksjonert, den er ikke lenger i bruk i reiselivssammenheng, omsøkt bruk vil ikke påvirke reiselivstilbudet negativt og hensynet bak bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Fordelene er at bygningen tas i aktiv bruk i stedet for å stå ubrukt, det medfører ingen økt belastning på området, det gir en mer hensiktsmessig og realistisk bruk av eksisterende bebyggelse og det skapes ingen presedens knyttet til oppdeling eller salg, da seksjoneringen allerede foreligger.

Ulempen er at tiltaket formelt avviker fra planformålet.

Ulempene anses som små og teoretiske, mens fordelene er konkrete og praktiske. Vilkårene for dispensasjon etter § 19-2 anses dermed oppfylt.

Presedens

Det omsøkte tiltaket vil ikke danne uheldig presedens fordi eiendommen allerede er seksjonert, tilknytningen til reiseliv er reelt opphørt, det søkes ikke om nye enheter eller oppdeling og saken gjelder en eksisterende, særskilt situasjon.

Oppsummering

Omsøkt bruksendring tilsidesetter ikke hensynene bak planen vesentlig, gir en klart mer hensiktsmessig bruk av eiendommen, medfører ingen negative konsekvenser for området eller reiselivsformålet og oppfyller vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

På denne bakgrunn bes det om at dispensasjon innvilges.