



Saksframlegg

Utval	Møtedato	Utvalsak
Plan- og miljøutvalet		

99/529/0/1 - Dispensasjon for bruksendring frå fritids- og turistføremål til fritidsføremål - reguleringsplan for Haukelifjell skisenter

Vedlegg

- 1 Søknad dispensasjon for bruksendring frå fritids- og turistføremål til fritidsføremål 99/529/0/1, 21.11.2025
- 2 Samla nabovarsel og innkomne merknadar

Dokument i saka

[Reguleringsplan Haukelifjell skisenter 99/4 og 99/6, planID 20150004](#), vedteke i kommunestyret 19.11.2020, sak 105/2020

[Kommunedelplan Vågslid, planID 20080014](#), vedteke i kommunestyret 14.11.2019, sak 19/16

Kommunestyresak 04/141 av 09.12.2004 – *Sal- og tilbakeleigemodellen*

Kommunestyresak 40/2015 av 18.06.2015 - *Ombytemodellen*

Kommunestyresak 16/2015 av 19.11.2015 – *Modell for utleigekapasitet*

Kommunestyresak 50/2016 av 16.06.2016 – *Nye retningslinjer for bruksendring*

Kommunestyresak 3/2017 av 02.02.2017 – *Bruk av eksisterande bygg i ombyte*

Bakgrunn

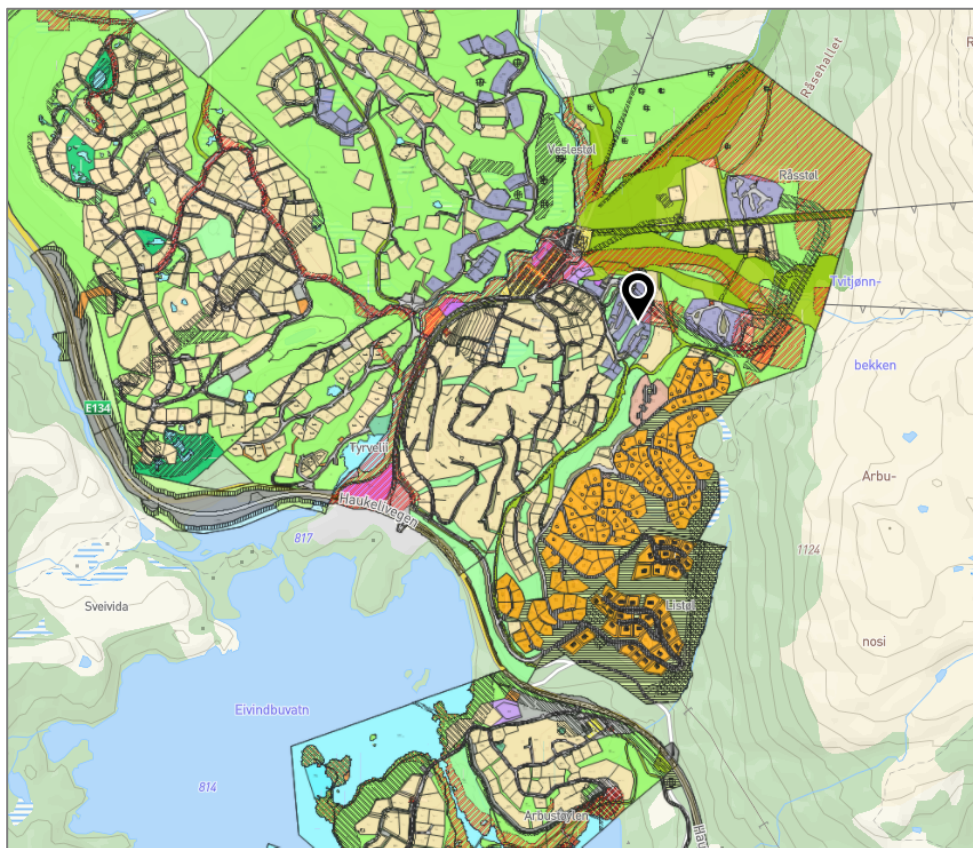
Vinje kommune vedtok i kommunestyret 09.12.2004, sak 04/141, ei ordning der hytter eller leilegheiter som blei oppført til utleige i næringsverksemd («utleigeeiningar») kan seljast og leigast tilbake utan at dette er i strid med tillatinga. Føresetnaden var likevel at eininga var bunden til utleige med ei utleigeverksemd som driv utleige i felles drift i minimum 70% av året i ein periode på 8 år. Utleigeeiningar omfatta av denne ordninga kan bruksendrast til fritidsbustad når utleigeplikta er oppfylt, altså at eininga har vore utleigd 70% av året i 8 år.

Ordninga med sal- og tilbakeleige av utleigeeiningar i Vinje kommune har ikkje vore problemfri. I praksis har ei rekke utleigeeiningar blitt seld til privatpersonar, utan at kjøpar har akseptert

ein klausul om tilbakeleige. Dette har igjen ført til at ei rekkje utleigeeiningar ikkje leigast ut i samsvar med reguleringa (kravet er minimum 70% av året, eller 9 mnd. av året). Ein slik bruk er ulovleg og kommunen har ei plikt til å forfølge ulovlege forhold etter plan- og bygningslova. Den ulovlege bruken av utleigeeiningane er vanskeleg å følge opp, samstundes som det er svært ressurskrevjande for kommunen.

Denne ordninga vart oppheva i 2015, med unntak av dei som kunne dokumentere at dei var ein del av ordninga innan 31.12.2015 (utvida til 01.05.2017).

Eigaren av eininga 99/529/01 - Gamlestøylvegen 32 A, søkte 21.11.2025 om dispensasjon for bruksendring frå fritids- og turistføremål til fritidsføremål (vedlegg 1).



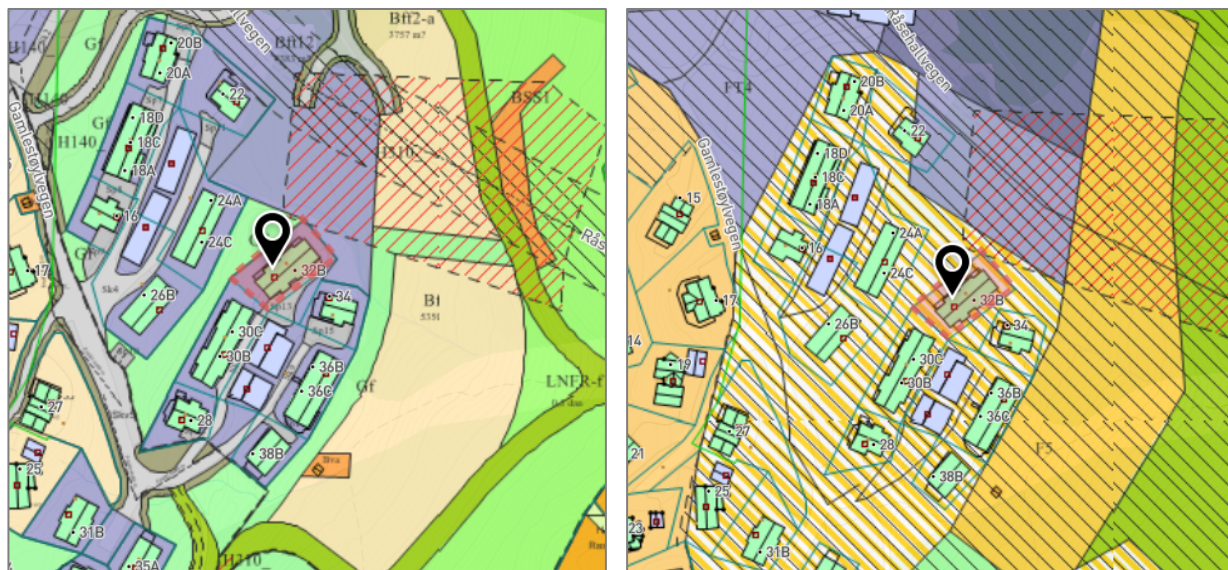
Figur 1. Eininga 99/529/0/1 er synt med svart markør og ligg innanfor reguleringsplanen for Haukeliffjell skisenter 99/4 og 99/6.

Reguleringsplan

Eininga 99/529/0/1 er innanfor arealføremålet fritids- og turistføremål (Bft12) i reguleringsplan for Haukelifjell skisenter, planID 20150004, vedteke i kommunestyret 19.11.2020, sak 105/2020. Fritids- og turistføremål er eit næringsføremål med utleigeplikt.

Overordna plan

Eininga 99/529/0/1 ligg innanfor arealføremålet kombinert fritidsbustader/fritids- og turistføremål (F/FT5) i kommunedelplan Vågslid. Arealføremålet opnar opp for bruksendring frå utleigeformål til privat fritidsføremål, og seinare planendring i tråd med føresegnene § 2.6.2. kulepunkt 2.



Figur 1. Utsnitt av reguleringsplan for Haukelifjell skisenter 99/4 og 99/6, synt med raud omriss t.v. Eigedommen 99/529/0/1 er innanfor arealføremålet fritids- og turistføremål (Bft12), eit næringsformål med utleigeplikt. Utsnitt av KDP Vågslid t.h. syner område F/FT1 markert med raudt omriss. Område F/FT5 syner «kombinert fritidsbustad/fritids- og turistføremål».

Vurdering

Kommunen kan, med heimel i plan- og bygningslova §19-2, gje dispensasjon frå føresegn gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå eller omsyna bak lovas føremålsføresegn ikkje blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane vera klart større enn ulempene. Begge desse vilkåra må vera innfridd for at kommunen kan gje dispensasjon.

Utleigeeininga er ein del av sal- og tilbakeleigeordninga frå 2004, der ein kan søkje om bruksendring etter 8 år med utleigeplikt gjennom fellesdrift, utan ytterlegare vilkår. Denne ordninga vart oppheva i 2015, med unntak av dei som kunne dokumentere at dei var ein del av ordninga innan 31.12.2015 (utvida til mai 2017). For å oppfylle utleigeplikta må det leigast ut gjennom fellesdrift (altså gjennom eit kommersielt booking-føretak). Utleige utanfor fellesdrift er ikkje godkjent.

Kommunen har sett krav til nabovarsel, signert utleigekontrakt og dokumentasjon på faktisk utleige. Eigedommen har vore i utleige gjennom Vågslid Booking sidan 29.03.2017. Søkjar har sendt inn utleigekontrakt frå mai 2017.

Utleigeeiningar omfatta av ordninga etter kommunens vedtak frå 09.12.2004 skal kunne bruksendrast til fritidsbustad når eininga har vore i tvungen utleigd 70% av året i 8 år. For desse utleigeeiningane gjer omsynet bak arealføremålet seg gjeldande i noko mindre grad enn for einingar med varig status som næringsleigdom. Søkjar har sendt inn dokumentasjon på faktisk utleige frå mai 2017 til august 2025. Kommunedirektøren har vurdert dokumentasjonen til å vere tilfredsstillande og utleigeplikta på 8 år er oppfylt.

For at ein dispensasjon skal kunne bli innvilga må fordelane vera klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2. Ein dispensasjon for 99/558 omfatta i denne søknaden vil føre til større førehandsvisse for eigar. Eininga vil kunne bli lovleg å nytte som fritidseigedom fullt ut med dei fordelane det har for med anna bruk/vedlikehald/ investeringar og sal av eigedomen. For kommunen vil det gje større førehandsvisse, då det blir retta opp i den ulovlege arealbruken og medfører mindre krav til oppfølging av bruken av eininga. Arealbruken er avklart i overordna plan (KDP Vågslid) der føresegner gjev høve til å søkje om bruksendring frå utleigeføremål til fritidsføremål, ref. føresegner § 2.6.2. kulepunkt 2.

Det er gjeve dispensasjon for bruksendring frå næringsformål til fritidsføremål på 30 einingar innafor denne reguleringsplanen. Det står att 5 einingar som framleis er næringseiningar. Søkjar har sendt nabovarsel 18.11.25 til næraste naboar, det har ikkje kome inn merknadar mot dette (vedlegg 2).

Sidan utleigeplikta er oppfylt og arealbruken er avklart i overordna plan kan ikkje kommunedirektøren sjå at det vil vera store vesentlege ulemper ved å innvilga søknaden for denne eininga, då dei føresetnadane som blei gjort i kommunestyrevedtaket av 09.12.2004, sak 04/141 er vurdert som innfridd basert på den dokumentasjonen som er framlagt.

Kommunedirektøren meiner at fordelane ved å gje dispensasjon for denne eininga veg tyngre enn ulempene. Områdets reguleringsføresegn, i samsvar med kommunestyrevedtaket frå 09.12.2004 har blitt fylgd, og gjeldande føresegn blir difor ikkje vesentleg tilsidesett.

Vilkåra etter pbl. §19-2 er oppfylt for eininga 99/529/0/1, slik at ein kan gje dispensasjon frå utleigeføremålet i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon for bruksendring frå utleigeføremål til fritidsføremål for eininga 99/529/0/1 i reguleringsplan Haukelifjell skisenter 99/4 og 99/6, planID 20150004.