

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 15/316

Klageadgang: Ja

SØKNAD OMENDRING AV RORBUER GNR 21/244 TIL FRITIDSFORMÅL

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/143

Saksnr.: Utvalg

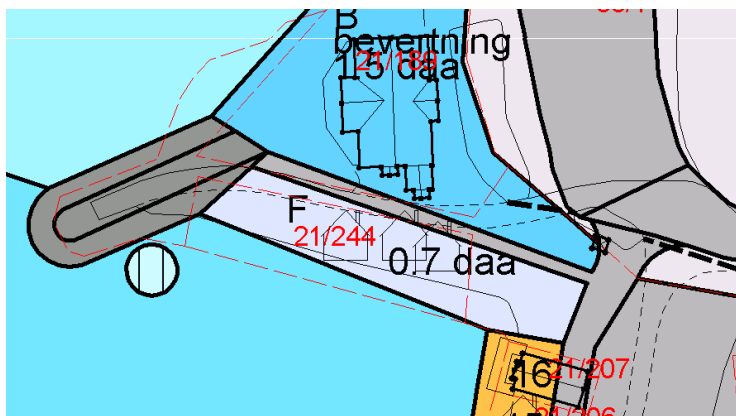
Møtedato

111/15 Formannskapet

23.10.2015

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått en ny søknad fra Morten Hansen om å endre eiendom Gnr. 21/244 til formål fritidsbebyggelse. Eiendommen omfatter 2 eksisterende rorbuer og det er plass til flere. Eiendommen har formål "forretning" i reguleringsplan "Onøy havn og industriområde". Hele eiendommen er på 552 m². Se kartskisse nedenfor.



Morten Hansen eier og driver havnekroa og rorbuer ved Onøy fergeleie. Havnekroa og rorbuer ligger på separate eiendommer. Morten Hansen søkte mai 2015 kommunen om å endre begge eiendommene til formål "fritidsbebyggelse". Kommunen sendte søknaden for uttalelse til Onøy/Lurøy lokalutvalg, Onøy havneforening, Fylkesmannen i Nordland og Nordland Fylkeskommunen. Både Onøy/Lurøy lokalutvalg, Onøy havneforening og Fylkesmannen i Nordland er negative til omdisponering av eiendommene. Etter at uttalelsene kom, ble søknaden lagt til behandling i Lurøy formannskap den 04.09.2015. På bakgrunn av uttalelsene og på bakgrunn av administrasjonens negative innstilling trakk Morten Hansen sin søknad dagen før møte i formannskapet.

I flere år har drift av havnekroa og rorbuer gått vanskelig økonomisk. På grunn av dårlig helse måtte Morten Hansen leie inn hjelp for å drive kafeen, og dette gjorde det enda vanskeligere å drive kafeen lønnsomt. Morten Hansen forsøkte å selge eiendommene som næringseiendommene, men bud som kom inn var i følge eieren veldig langt unna det som kan være akseptabelt.

Nå søker Morten Hansen om endre bare rorbuer og resten av eiendom Gnr. 21/244 til formål fritidsbebyggelse, mens han ønsker å beholde eksisterende formål "beverting" på Gnr. 21/188 havnekroa. I følge Morten Hansen er rorbuene lite lønnsomme og genererer veldig lite tilleggsomsetning til kroa. Salg av eiendom som omfatter rorbuene vil i følge Morten Hansen dempe gjeldbyrden og gjøre det mulig å drive havnekroa på en bedre måte.

Vurdering:

Under forrige behandling når Morten Hansen ønsket å omgjøre begge eiendommene til fritidseiendommer, ble det lagt vekt stor vekt på at eiendommene, og spesielt havnekroa er omgitt av offentlig trafikkareal som betjener ferge, buss, hurtigbåter og biltrafikk samt trafikkareal sjøveien. Slik beliggenhet kan lede til interessekonflikter mellom fritidsinteresser og de offentlige interesser i et mye trafikkert område. Dette kommer frem i uttalelsene fra både lokalutvalget og havneforeningen. Saksbehandleren er også av den mening at omdisponering av havnekroa til formål "fritidsbebyggelse" er problematisk, fordi havnekroa ligger veldig sentralt i forhold til offentlig og privat trafikk fra og til fergeleie/hurtigbåtkai samt trafikk til småbåthavna via både land og sjø.

Rorbuene og tomter for eventuelle nye rorbuer på Gnr. 21/244 ligger lenger unna den største trafikken via fergeleiet og nærmere andre private rorbuer ved Onøy havn. Dersom man omdisponerer bare Gnr. 21/244 til formål fritidsbebyggelse, vil dette ha mindre negative konsekvenser for interesser i nærliggende områder. Eiendom som utleierorbuer ligger på og som ønskes omdisponert til formål "fritidsbebyggelse" er nærmere private rorbutomter ved Onøy/Lurøy havn enn havnekroa og vil derfor i noen grad harmonere med fritidsbebyggelse i småbåthavna.

Morten Hansen skriver i sin søknad, at han vil drive kafeen videre dersom han får solgt rorbuene og på den måten redusert gjeldsbyrde. Saksbehandleren mener at det er en fordel dersom Morten Hansen ser en løsning i fra situasjonen og ønsker å drive kafeen videre når rorbuene er solgt. Saksbehandleren kan ikke se at det finnes en bedre løsning som kan være akseptabel for både eieren og bygda og vil derfor anbefale at søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Onøy havn og industriområde for endring av eiendom gnr. 21/244 til fritidsbebyggelse innvilges.

Plan og bygningsloven sier:

§ 19-2 Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

Kommunen ser fordeler ved dispensasjon fra reguleringsplan Onøy havn og industriområde større enn ulemper i samlet vurdering. Kommunen ser fordel i det at kafeen vil drives videre. Ulempe i at rorbuer og hele eiendom gnr. 21/244 endres til formål fritidsbebyggelse er ikke så betydelig, da rorbuene kommer nært resten av rorbubebyggelse ved Onøy havn. Derfor anbefaler kommunen at søknaden innvilges.

Kommunen kan ikke se at noen bestemmelser i reguleringsplan Onøy havn og industriområde settes vesentlig til side ved dispensasjon.

Vedlegg: Søknad fra Morten Hansen

Utskrift til: Morten Hansen

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:
Søknaden fra Morten Hansen om dispensasjon fra reguleringsplan Onøy havn og industriområde for endring av Gnr. 21/244 til formål fritidsbebyggelse innvilges. Kommunen ser fordeler ved dispensasjon større enn ulemper i samlet vurdering. Kommunen kan ikke se at noen bestemmelser i reguleringsplan Onøy havn og industriområde settes vesentlig til side ved dispensasjon.

Tonnes, 15.09.2015

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 15.09.2015

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:
Søknaden fra Morten Hansen om dispensasjon fra reguleringsplan Onøy havn og industriområde for endring av Gnr. 21/244 til formål fritidsbebyggelse innvilges. Kommunen ser fordeler ved dispensasjon større enn ulemper i samlet vurdering. Kommunen kan ikke se at noen bestemmelser i reguleringsplan Onøy havn og industriområde settes vesentlig til side ved dispensasjon.

Lurøy, 19.10.2015

Kolbjørn Aasvik, fung. rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 04.09.2015 sak 76/15**Behandling:**

Håkon Lund ble erklært inhabil etter forvaltningsloven § 6, 2. ledd.

Saken utsettes. Ny saksbehandling foretas basert på nye innspill fra søker.

Enstemmig vedtak:

Saken utsettes. Ny saksbehandling foretas basert på nye innspill fra søker.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 23.10.2015 sak 111/15**Behandling:**

Håkon Lund erklært inhabil etter forvaltningsloven § 6, 2.

Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

Søknaden fra Morten Hansen om dispensasjon fra reguleringsplan *Onøy havn og industriområde* for endring av Gnr. 21/244 til formål fritidsbebyggelse innvilges. Kommunen ser fordeler ved dispensasjon større enn ulemper i samlet vurdering. Kommunen kan ikke se at noen bestemmelser i reguleringsplan *Onøy havn og industriområde* settes vesentlig til side ved dispensasjon.