

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 12/561

Klageadgang: Nei

### FRADELING/OPPDELING AV EIENDOMMEN 12/249

---

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 12/249

**Saksnr.:** Utvalg

**Møtedato**

69/13 Formannskapet

11.09.2013

#### Bakgrunn:

Advokat Viggo Rønning har på vegne av Steinar Slotterøy, eier 12/249, sent en klage til kommunen over vedtak i formannskapet den 14.06.2013, sak 54/13. Saken gjelder søknad om reguleringsendring og oppdeling av eiendommen gnr. 12 bnr. 249 i Lurøy kommune. Vedkommende klager på saksutredningen og vedtaket. I møtet sluttet formannskapet seg til saksbehandlers, etatssjefens og rådmannens innstilling og av slo søknaden om ønsket bruksendring for utleierorbueene fra næring til fritidsbebyggelse.

#### Klage

I følge advokaten har ektefellene Slotterøy i sin søknad fremstilt alle fakta og årsakene til at de ønsket å kvitte seg med rorbuanlegget. Det påpekes sviktende helse, fremskreden alder og endelig konkurranse om ferierende med derpå følgende dårligere økonomi. Ingen av hans tre døtre hverken vil eller kan overta næringsvirksomheten. Vedkommende viser til fraflyttingstrenden og at det er ca 20 personer som har advisert å ville flytte som følge av konkursen i Prima Laks.

Søkeren påpeker at er det aktuelle området mer eller mindre omkranset av fritidsboliger. Av den grunn vil en omregulering alternativt dispensasjon ikke representere noen endringer i arealbruken.

Ektefellene Slotterøy har for noen år siden forsøkt å selge rorbuanlegget via Eiendomsmegler 1, Mo i Rana uten noen so helst respons. Vedkommende skriver at dersom søknaden ikke innvilges, vil rorbuanlegget stå til forfall, o etter hvert også nedfalls.

Videre viser advokaten til 3 saker som ble etter hans mening tidligere behandlet av kommunen forskjellig fra denne sak:

- a. Lunderøya anlegget ble solgt for ca 10 år siden. Anlegget bestod av en kafé, en rorbu og to Nordlandshus. Eiendommen ble solgt og fradelt til private.
- b. Tonneskroa ved Steinar Aspdahl ble solgt som fritidsbebyggelse/fritidseiendom etter at det tidligere har vært drevet kafe ved anlegget.
- c. Røssøya ble omregulert til fritidsområder, også det for en del år tilbake. Etter hvert er øya bebygget med en rekke hytter.

Videre skriver advokaten: *I foreliggende tilfelle er det særskilt en antakelse om at kommunen i den sak som påklages har utøvet usaklig forskjellsbehandling. Står man ovenfor et tilfelle av misbruk av forvaltningsmyndighet er dette i tilfelle alvorlig.*

*Problemet er imidlertid at det er ingen som pr. dato er aktuelle kandidater for å overta anlegget. Når konsekvensen da blir at anlegget blir liggende brakk, vil ikke dette bidra til å øke næringsaktiviteten i kretsen, snarere tvert om.*

Avslutningsvis kommer vedkommende med påstand om at formannskaps vedtak den 14.06.13 i sak 54/13 oppheves og ektefellene Oddrun og Steinar Slotterøy gis medhold i sin søknad om reguleringsendring og oppdelign av eiendommen 12/249.

### **Vurdering:**

Vurdering av saker fremstilt som eksempler for forskjellsbehandling

1. Advokaten viser til bruksendring og salg av kaféen i Lunderøya som mulig eksempel for forskjellsbehandling. For ca 10 år siden, da kaféen ble solgt, bodde det under 10 fastboende på Lunderøya. På Sleneset bor det ca 350 innbyggere. På grunn av en så vesentlig forskjell i antall beboere på Lunderøya og på Sleneset, kan ikke tilfellene sammenliknes. Det er vesentlig flere fastboende på Sleneset som kan overta drift av kafeen.

2. Advokaten viser til bruksendring Tonneskroa som mulig eksempel for forskjellsbehandling av saken på Sleneset.

Driften av Høydalen vegkro – en kafé med danselokaler ble oppstartet sommeren 1993 av Steinar Aspdahl. Stedet var godt besøkt. Høsten 1999 ble kroa overtatt av Elsa Olaussen og våren 2001 ble bedriften tatt under konkursbehandling. Eiendommen ble fra konkursboet overført til Sparebanken Nord-Norge den 10. mai 2001 og EiendomsMegler 1 forsøkte å selge eiendommen på vegne av banken. EiendomsMegler 1, Bodø, søkte kommunen om bruksendring på eiendommen fra formål forretning til formål fritidseiendom. Søknaden ble behandlet og avslått av Tilsyns og rettighetsstyret (TRS) den 24.08.2001. TRS erklærte seg villig til å vurdere søknaden på nytt november samme året, dersom EiendomsMegler1 til da ikke ville lykkes å avhende eiendommen til akseptabel pris.

Kroa ble i 2001 solgt tilbake til opprinnelig eier Steinar Aspdahl. Etter Steinars død, eide Olaug Aspdahl eiendommen. Det viste seg vanskelig å få lønnsom drift på Høydalen veikro, og Olaug Aspdahl ønsket ikke å sitte som eier av den.

Juni 2003 ble reguleringsplan Høydalen hytteområde godkjent. Det ble regulert 11 hyttetomter relativt nært og på samme siden av fylkesveien som Høydalen vegkro (se reguleringsplankartet, vedlegg ). Høydalen vegkro hadde i reguleringsplanen formål forretning. Reguleringsområde er på ca 78 daa og omfatter bygging av 11 hytter slik det er vist på reguleringsplankart.

I 2005 søkte potensiell kjøper av Høydalen veikro, Steinar Aas Meyer om omgjøring av kroa til hytte. I formannskapsmøte den 30.11.2005 ble det gjort en mindre endring i reguleringsplanen og eiendommen ble omgjort til fritidseiendom.

Konsvik lokalutvalg behandlet saken september 2005 og uttalte seg positivt til mulig omregulering fra forretning til fritidsformål.

Til dagens dato har saken vært behandlet på nytt og det er gitt midlertidig tillatelse for bruksendring Høydalen veikro fra fritidsbebyggelse til boligbebyggelse. Eiendommen brukes av Steinar Aas Meyer som våningshus.

### Vurdering av eksemplet 2

I tidspunktet når bruksformål på Tonnes kroa ble endret fra forretning til fritidsformål, var det regulert inn 11 andre hytter rundt eiendommen. Området ligger utenfor all boligbebyggelse og et stykke fra både Tonnes og Konsvikosen. Endringen i reguleringsplanen er gjort fra næringsbebyggelse til fritidsbebyggelse – det som er hovedformål i reguleringsplanen. Lokalutvalget var positiv til bruksendringen.

På Sleneset ligger eiendom 12/249 i et relativt tett bebygget strøk og er omringet av boligområder på 2 sider, der det står 3 boliger innenfor 50 m.

Antall enheter som endres er forskjellig. I reguleringsplan Høydalen hytteområde endres det bruksformål til 1 bygning. På Sleneset søkes det om å endre bruksformål til 4 rorbuer. Det kan da stilles spørsmål om dette er en mindre, eller vesentlig endring kommunedelplan.

Etter den nye plan og bygningsloven fra 2008, veiledere, utdypende dokumenter og nyere praksis stilles det strengere krav for endring av arealformål i strandsone i strid med kommuneplan enn det som var praksis før.

På grunn av ovennevnte er bruksendring Høydalen vegkro og mulig bruksendring eiendom 12/249 på Sleneset forskjellige eksempler.

3. Reguleringsplan Røssøy hytteområde er utarbeidet i tråd med daværende arealdel 1993. Dette er vesentlig forskjell fra tilfelle på Sleneset, der det søkes om endring arealformål i strid med kommunedelplan.

Det aktuelle området på Røssøya ble i arealdelen 1993 anmerket som område hvor hytteinteresser skulle avklares ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner. I møtet den 7. 12.1993 ble det gjort vedtak i hovedutvalg for teknisk sektor i sak 76/93 der utarbeidet reguleringsplanforslag Røssøy hytteområde ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Reguleringsplan Røssøya hytteområde ble i år 2000 lagt ut på ny offentlig ettersyn da i 1994 stoppet planbehandlingen på grunn av at Sparebanken Rana ikke hadde den nødvendige konsesjonen for å overta hytteområdet. Reguleringsplanen ble endelig vedtatt i 2001.

### Dispensasjon

I denne saken finnes det ikke lovhjemmel for dispensasjon. For å kunne gi dispensasjon, skal fordeler ved dispensasjon være klart større enn ulemper (Plan og bygningslovens §19-2). I dette tilfelle er både kommunen og Sleneset lokalutvalget i mot mulig dispensasjon av flere grunner - anspent situasjon i arbeidsmarkedet, mulig tap av arbeidsplass og at søknaden er i strid med kommunedelplan Sleneset vedtatt i mars 2012. Derfor kan ikke PBL §19-2 anvendes.

### Mulighet for mindre endring kommuneplan

Det kan diskuteres hvor videt det er lovhjemmel for en mindre endring kommuneplan. Hva som er mindre endring vurderes i visse rammer av kommunen selv. I dette tilfelle ønsker søkeren å endre arealformål for 4 rorbuer – et relativt stort antall bygninger. I et av eksemplene som advokaten viste til ble det gjort mindre endring i reguleringsplan Høydalen hytteområde der 1 bygning ble endret fra formål næringsbebyggelse til formål fritidsbebyggelse.

I gjeldende kommunedelplan er området gitt formål næringsbebyggelse. Det vil si at formålet faller under generell formål "bebyggelse og anlegg". Omgjøring planformål fra næringsbebyggelse til fritidsbebyggelse er ikke så betydelig endring i forhold til samfunns- og miljøinteresser som det ville vært i tilfelle endring fra f. eks. LNFR til noen form av byggeformål.

Plan og bygningslov sier:

§ 11-17. Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel

*For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter. Jf. for øvrig § 1-9.*

Mindre endringer kommuneplan er i Lurøy kommune delegert til Formannskapet. For at kommunedelplan vurderes endres slik søkeren ønsker, må Formannskapet vurdere fordeler ved en slik endring være større enn ulemper.

Dersom området selges som fritidseiendom, kan selgeren lettere få solgt eiendommen for prisen han ønsker. Kommunen tror det er nemlig forskjell i salgsprisen som gjør at eiendommen ikke selges på markedet.

Situasjon på arbeidsmarkedet på Sleneset er anstrengt etter konkurs i Prima laks AS. Det er flere arbeidsledige på øya enn før. Det er fare at flere familier kan flytte i fra Sleneset.

Gjeldende kommunedelplan er resultat av en demokratisk prosess, der både lokalutvalget og lokalbefolkningen ble involvert i møter og gjennom offentlig høring. Dersom eiendommen endres fra næring til fritidsbebyggelse, vil det for fastboende bety en ny hyttenabo. En potensiell arbeidsplass eller flere går tapt. I lyset av den ansente arbeidssituasjon, er dette uheldig.

Kommunen kan ikke se, at det er klare fordeler ved å dele opp eiendommen slik familie Slotterøy ønsker. Når det er flere arbeidsledige i arbeidsmarkedet, må det være lettere å finne noen som vil overta eiendommen som næringseiendom.

Derfor er kommunen prinsipielt i mot at næringer avvikles.

Når det gjelder kommunal praksis, er historie ganske fattig med eksempler. Det er ikke så mange som søker om bruksendring fra næring til fritidsbebyggelse i kommunen, hvis man ser bort fra eksemplene som ble omtalt tidligere i saken. De fleste søker om endring fra bolig til fritidsbebyggelse. Det er i hvert enkel tilfelle, der det finnes lovhjemmel å gi dispensasjon eller gjøre en mindre endring i plan, opp til kommunen og politikerne å vurdere om det er ønskelig å endre plan.

#### Lang behandlingstid

Advokaten skriver også i sin klage om uakseptabelt lang behandlingstid for søknaden. Søknaden ble sent 27.07.2012. Søknaden ikke ble behandlet til 14.06.2013 uten at søkeren ikke ble informert om forventet behandlingstid eller årsaker for utsatt behandlingstid.

Kommunen beklager at søknaden ikke ble behandlet over så lang tid og at søkeren ikke ble varslet. Kommunen hadde vanskelig situasjon der utbyggings og næringsetat var underbemannet i flere år.

#### **Konklusjon**

Endring som ønskes utført er "på grensa" av hva som kan være en mindre endring kommuneplan. Selv om det fantes lovhjemmel å gjøre en mindre endring i plan, vil kommunen være prinsipiell i denne saken, og respektere plan som er utarbeidet i en

demokratisk prosess. Med hensyn til den nylig vedtatte kommunedelplan, uttalelse fra Sleneset lokalutvalg og den anstrengte situasjonen i arbeidsmarkedet, anbefaler kommunen at eiendommen brukes i tråd med gjeldende kommunedelplan Sleneset.

**Vedlegg:**

- Klage fra advokat Viggo Rønning på vegne av Steinar og Oddrun Slotterøy over formannskaps vedtak den 14.03.2013 i sak 54/13
- Saksfremlegg (tidligere behandling søknad fra Steinar og Oddrun Slotterøy om deling eiendom 12/249)

**Utskrift til:****Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskapet som fast utvalg for plansaker fatter følgende vedtak:

Klage på tidligere behandling i sak 53/13 - søknad fra Steinar og Oddrun Slotterøy vedrørende bruksendring og deling eiendom 12/249 - avlås. Kommunen finner ikke at det foreligger nye opplysninger i klagen som medfører at vedtaket bør endres. Saken oversendes Fylkesmannen i Nordland.

Tonnes, 02.09.2013

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

**Etatssjefens innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 02.09.2013

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Formannskapet som fast utvalg for plansaker fatter følgende vedtak:

Klage på tidligere behandling i sak 53/13 - søknad fra Steinar og Oddrun Slotterøy vedrørende bruksendring og deling eiendom 12/249 - avlås. Kommunen finner ikke at det foreligger nye opplysninger i klagen som medfører at vedtaket bør endres. Saken oversendes Fylkesmannen i Nordland.

Lurøy, 06.09.2013

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 11.09.2013 sak 69/13****Behandling:**Forslag fra Håkon Lund om endring:

Søknaden fra Steinar og Oddrun Slotterøy vedr bruksendring på deler av deres eiendom 12/249 innvilges.

Det foreligger gode nok grunner til at det kan gis dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 18 eller gjøres en mindre endring i kommunedelplan Sleneset i samsvar med søkerens ønske etter plan- og bygningsloven § 11.

**Begrunnelse:**

Begrunnelsen for å gi klager medhold er at formannskapet vurderer at fordelene er større enn ulempene.

- Markedssituasjonen er vanskelig for å selge bygningene til dagens formål.
- Det vurderes som lettere å selge til alternativ bruk, enn at bygningene blir stående ubenyttet til forfalls.

**Enstemmig vedtak:**

Søknaden fra Steinar og Oddrun Slotterøy vedr bruksendring på deler av deres eiendom 12/249 innvilges.

Det foreligger gode nok grunner til at det kan gis dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 18 eller gjøres en mindre endring i kommunedelplan Sleneset i samsvar med søkerens ønske etter plan- og bygningsloven § 11.