

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/309

Klageadgang: Nei

### OMDISPONERING AV BOENHETER PÅ LANGNESET AS

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 8/1/20

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

38/14 Formannskapet

23.05.2014

#### Bakgrunn:

Stig Joar Krogli og Linda Moflag har sendt kommunen en søknad om omdisponering av boenheter på Langneset fra "næringsbebyggelse" til "fritidsbebyggelse". Se skisse nedenfor (bygninger som ønskes omdisponert merket med rød ring):



Stig Roar Krogli driver gjennom Langneset AS restaurantvirksomhet og tilbyr i tillegg overnatting på 4 rorbuer. Firma har i det siste hatt store økonomiske problemer. Det har ikke vært nok belegg på rorbuene og firma samler ikke nok inntekt for å kunne forrente de store investeringene på nesten 12 millioner kroner. I tillegg er det andre fastutgifter og driftsutgifter som må dekkes.

Noen måneder tilbake hadde Langneset AS dialog med potensielle kjøpere som vurderte å kjøpe rorbuene til Langneset AS på så kalte "time- share" ordning der kjøperen har bare rett til å disponere rorbuene en del av tiden til kurs, konferanse og eventuelt ferie til sine ansatte. Resten av tiden skulle Langneset AS fortsatt ha rett til å leie rorbuene ut til andre, men inntektene ville deles mellom Langneset AS og kjøperen. Uheldigvis ble det ikke mulig å få en slik ordning på plass.

Stig Joar Krogli og Linda Moflag skriver videre i sin søknad:

*Vi har nå prøvd å legge om driften og gjøre ting billigere og enklere, men vi klarer ikke å forrente investeringen på neste 12 millioner kroner. Nedgangen på 500-700 000 kr i den mørke årstiden klarer vi ikke å tette igjen. Selv med en enorm egeninnsats uten lønn, er det Moflag Eiendom AS (Linda og Stig Joar) som over lang tid har gitt lån og bidrag for at anlegget skulle være i drift. Vi er til høsten ferdig med den 5 årige avtalen med Din Tur og den er sagt opp. Vi skal holde normal drift over sommeren, til og med 30.09.14.*

*Vi har i det siste halvåret jobbet mot andre bedrifter som driver innen reiseliv uten å ha lykkes. Deriblant har vi hatt tett dialog mot Meyergården Hotell som er den største aktøren her på Helgeland. Men de klarer ikke å se lønnsomhet i drift på Langneset.*

*Etter styremøtet den 27 april ble vi enige om å gå videre i en salgsprosess. Målet er å selge ut boenhetene. Etter salg av sjøhusene kan vi stort sett være fri for gjeld og prøve å drive restaurant og pub videre. Spesielt vis man får salg til bedrifter kan vi tilby bevertning og servicetjenester. Får vi en opptur i Solværøyan så kan det være bra med disse fasilitetene.*

Søknaden har vært sendt til Sleneset lokalutvalg for uttalelse. Lokalutvalget behandlet saken i møte den 08.05.2014 og kom frem til et følgende vedtak:

*Sleneset lokalutvalg beklager at Langneset er kommet i en vanskelig økonomisk situasjon. Sleneset lokalutvalg ser ikke noen annen mulighet i denne situasjonen enn å anbefale bruksendring/dispensasjon fra kommunedelplan for Sleneset, til fritidseiendom som omsøkt.*

#### **Vurdering:**

Utleie markedet på Sleneset har gått ned i det siste. Langneset AS har prøvd ut alt, men får ikke nok inntekter for å kunne drive sin virksomhet videre. Langneset AS har stor gjeld som det ikke er mulig å forrente med så lave inntekter. Det ser ut at det ikke er hensiktsmessig å fortsette drift og økning av underskudd.

Plan- bygningsloven sier:

#### Dispensasjon

##### § 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.*

Langneset AS søker om å endre arealformål til de 4 sjøhusene, Nordlandshuset Jettestua og Magnehytta til fritidsbebyggelse for å kunne selge de som private fritidsboliger. Endring av arealformål fra en type byggeformål (næring) til en annen type byggeformål (fritidsbebyggelse) er forholdsvis liten endring med tanke på krav til utredning i plan- og bygningsloven. Dette handler ikke omdisponering fra LNFR til noen type byggeformål. Derfor så kommunen ikke behov å underrette de regionale myndighetene.

Kommunen kan forstå at søkeren ikke har noen annen utvei av situasjonen enn å selge bygningene og få dekket gjeld til banken. Kommunen vurderer fordelene ved å gi dispensasjon fra plan større enn ulempene.

Konklusjon: kommunen anbefaler at det gis dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset vedtatt mars 2012 og arealformål til de 4 sjøhusene, Nordlandshuset Jettetua og Magnehytta eid av Langneset AS endres fra "næring" til "fritidsbebyggelse". Kommunen vurderer fordeler ved å gi dispensasjon større enn ulemper. Dersom Langneset AS fortsetter drift av anlegget på underskudd, vil firmaet gå konkurs. Dette vil gjøre de negative konsekvensene enda større.

**Vedlegg:** søknad fra Langneset AS med vedlegg

**Utskrift til:** Langneset AS

#### **Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som utvalg for plansaker fatter følgende vedtak:  
Det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Sleneset vedtatt mars 2012 i samsvar med søknaden. Kommunen finner fordeler ved å gi dispensasjon større enn ulemper.

Tonnes, 08.05.2014

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

#### **Etatssjefens innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 08.05.2014

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

#### **Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som utvalg for plansaker fatter følgende vedtak:

- Det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Sleneset vedtatt mars 2012 i samsvar med søknaden.
- Kommunen finner fordeler ved å gi dispensasjon større enn ulemper.

Lurøy, 20. mai 2014

Karl-Anton Swensen, rådmann

#### **Behandling/vedtak i Formannskapet den 23.05.2014 sak 38/14**

#### **Enstemmig vedtak:**

Formannskap som utvalg for plansaker fatter følgende vedtak:

- Det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Sleneset vedtatt mars 2012 i samsvar med søknaden.
- Kommunen finner fordeler ved å gi dispensasjon større enn ulemper.