

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 15/139

Klageadgang: Ja

OMDISPONERING AV SPISERIET FABELAKTIG LANGNESET 8/172

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 8/172

Saknr.: Utvalg

Møtedato

29/15 Formannskapet

22.04.2015

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått en søknad fra Langneset AS. Langneset AS driver et spisseri på Langneset, Sleneset. Langneset AS ønsker å endre arealformål for Spiseriet Fabelaktig fra formål "næringsbebyggelse" til formål "fritidsbebyggelse". Langneset AS søker kommunen om dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset.

Firma drev også tidligere boenheter på Langneset, Sleneset. På grunn av liten etterspørsel og dårlig belegg på enhetene i de siste årene fikk firmaet økonomiske problemer. Firmaet søkte kommunen om å endre arealformål til 4 sjøhus, Nordlandshuset Jettestua og Magnehytta til formål "fritidsbebyggelse" for å kunne selge de som private fritidsboliger. Den 23.05.2015 behandlet Lurøy formannskap søknad om dispensasjon fra næringsformål i kommunedelplan Sleneset til formål "fritidsbebyggelse". Søknaden om dispensasjon ble innvilget. Langneset AS har prøvd å selge boenhetene i nesten et helt år, men salget gikk ikke helt som forventet.

I følge Langneset AS er spiseriet den tyngste investeringen i Langneset, og det er vanskeligst å få lønnsom drift av den. Nå søker Langneset AS om omdisponering av Spiseriet Fabelaktig til formål "fritidsbebyggelse" for å kunne selge den som fritidsbolig. Spiseriet Fabelaktig er merket i kartskisse nedenfor med en gull ring.



Søknaden ble sendt til Sleneset lokalutvalg og Fylkesmannen i Nordland for uttalelse. Sleneset lokalutvalg behandlet saken i møte den 26.03.2015. Lokalutvalget kom med følgende uttalelse:

Behandling/vedtak i Sleneset Lokalutvalg den 26.03.2015 sak 18/15

Enstemmig vedtak:

Sleneset lokalutvalg uttaler seg positivt til omdisponering av spiseriet Fabelaktig gnr 8 bnr 172 fra næringsformål til fritidsformål.

Uttalelsen begrunnes med at omdisponering fra Næringsformål til fritidsformål vil gi muligheter for en positiv virkning på salg eller drift av de tidligere omdisponerte bygninger, og at dette videre vil medføre en positiv endring for eksisterende naboer og fremtidige kjøpere av bygninger rundt spiseriet Fabelaktig.

Fylkesmannen i Nordland har ikke kommet med noe uttalelse.

Vurdering:

Langneset AS har prøvd ut alt, men får ikke nok inntekter for å kunne drive spiseriet videre. De fleste andre bygninger som firmaet drev tidligere er allerede dispensert fra næringsformål i kommunedelplan Sleneset. Spiseriet er nær den siste, og den største av driftsbygningene igjen på området Langneset. Kommunen ønsker selvfølgelig at drift av spiseriet som næringsbygg fortsetter. Uheldigvis har det vist seg at dette ikke er mulig. Når det ikke er mulig å fortsette drift av spiseriet på Langneset, mener kommunen at det er bedre dersom bygningen vil brukes fritidsbolig enn at den vil stå tom. Dersom eiendommen tillattes brukt som fritidsbolig, vil den kunne selges sammen med annen bygningsmasse og eventuelt vil kunne brukes mer helhetlig. Alternativt, dersom bygningen vil fortsatt ha formål "næring" og vil stå tom, kan dette etter hvert resultere i manglende vedlikehold og det kan hende at bygningen vil "trekke ned" inntrykk av området rundt.

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 spiseriet til fritidsbebyggelse for å kunne selge de som privat fritidsbolig.

Endring av arealformål fra en type byggeformål (næring) til en annen type byggeformål (fritidsbebyggelse) en forholdsvis liten endring med tanke på krav til utredning i hht plan-

og bygningsloven. Dette handler ikke omdisponering fra LNFR til noen type byggeformål. Derfor kan kommunen gjøre et vedtak uten uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland. Kommunen anbefaler at det gis dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset vedtatt mars 2012 og "næringsformål" til formål "fritidsbebyggelse" i samsvar med søknaden. Kommunen vurderer fordeler ved å gi dispensasjon større enn ulemper.

Gebyr

Gebyrregulativ for Lurøy kommune "Gebyr for arbeider etter matrikkelloven (oppmålingsarbeider) og behandling av private planer, endringer og dispensasjoner 2015" vedtatt i Lurøy kommunestyre i møte den 10.12.2014 sier at for behandling av dispensasjonssøknader skal kommunen kreve gebyr på kr. 3200,-.

Vedlegg:

Utskrift til: Stig Joar Krogli og Linda Moflag, 8762 Sleneset

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:
I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra næringsformål i kommunedelplan Sleneset for Spiseriet Fabelaktig til formål fritidsbebyggelse. Kommunen ser fordeler ved dispensasjon større enn ulemper etter samlet vurdering.

Tonnes, 10.03.2015

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 10.03.2015

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:
I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra næringsformål i kommunedelplan Sleneset for Spiseriet Fabelaktig til formål fritidsbebyggelse. Kommunen ser fordeler ved dispensasjon større enn ulemper etter samlet vurdering.

Lurøy, 17.04.2015

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 22.04.2015 sak 29/15

Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra næringsformål i kommunedelplan Sleneset for Spiseriet Fabelaktig til formål fritidsbebyggelse. Kommunen ser fordeler ved dispensasjon større enn ulemper etter samlet vurdering.