



Orkdal kommune - Plan og forvaltning
Saksansvarlig Ingrid Voll
Pb 83

7301 ORKANGER

Trondheim, 10.06.2013

Vår ref.:

KLAGE - BRUK AV LOKALER PÅ EIENDOMMEN 257/240

Vi bistår Grønøra 1 AS, og viser til vedtak i Hovedutvalg forvaltning den 22.05.13 i sak 57/13, meddelt søker i brev av 24.05.13. Vedtaket påklages.

Det anføres prinsipielt at det ikke er behov for dispensasjon fra reguleringsplanen og subsidiært at slik dispensasjon burde vært gitt/bør gis.

Prinsipielt: Ikke behov for dispensasjon

Grønøra 1 har fremmet søknad om bruk av lokale til regnskapskontor. Det aktuelle lokalet er underlagt reguleringsbestemmelser for eiendommen fra 2011, som lyder som følger:

«1.1.1 Innenfor område tillates lettere industri, håndverk, verksted, lager og transportvirksomhet/spedisjon. **Kontor knyttet til administrasjon av virksomhet som nevnt over tillates også.** Virksomhet med mye publikumsbesøk tillates ikke.

1.1.2 **Varesalg rettet mot bedriftsmarkedet tillates**, men ikke varesalg som i hovedsak er rettet mot publikum.» (vår uth.)

Regnskap er en funksjon som tradisjonelt har ligget under den enkelte virksomhet. Dette blir i dag ofte satt bort til spesialiserte regnskapskontorer, særlig av mindre bedrifter. Regnskap er således en del av administrasjonen av virksomheten.

Orkla Økonomi AS, som er det aktuelle regnskapskontoret, har fremlagt oversikt over deler av sin kundemasse på Grønøra. Det er klart at regnskapskontoret har en betydelig kundemasse på Grønøra som typisk er bedrifter som inngår i «virksomhet som nevnt over» (lettere industri, håndverk, verksted, lager og transportvirksomhet/spedisjon) som pkt 1.1.1 omtaler. Det er også på det rene at regnskapskontoret har en rekke andre kunder i samme virksomhetssegmenter.

Dersom hvert firma hadde hatt sin egen regnskapsfører ansatt direkte i det enkelte industri-, håndverks-, verksteds-, lager- eller transport/spedisjons-firmaet, som satt på eget kontor i det aktuelle bygget, ville dette helt åpenbart vært innenfor reguleringsbestemmelsen. Det som skiller dette fra vår sak er at regnskapsførerne er ansatt i regnskapsbedriften, men utfører nøyaktig samme type arbeid for samme bedrifter. At organisasjonsformen skal utgjøre en relevant forskjell for den reguleringsmessige lovligheten av bruken av bygget er vanskelig å forstå. Det som

**Advokatfirmaet
Bjerkan Stav ANS**
Fjordgt 43, 7010 Trondheim
Tlf: (+47) 73 80 22 80
Grunnlagt 1870
Org. nr. 951 759 066 MVA
www.bjerkan-stav.no
e-post: firmapost@bjerkan-stav.no

Bankkonto 6401 05 19886
Klientkonto 6401 06 59475

Medlemmer av:
Den Norske Advokatforening

Ole Magnus Tronshart
Karl Bjørnar Olsen
Morten Ustgård
Ola Oldren
Geir Hegle
Kjersti Risem-Johansen
Leif O. Østerbø
Odd Gunnar Hammernes

Ståle Spjøtvold
Thomas Gundersen
Guri Uvsløkk Vagnlidhaug

Marthe Solbakken Nordheim adv.fim.

ADVOCATIA
Deltagende advokatfirmaer:

Oslo:
Kvale & Co Advokatfirma
Bergen/Førde:
Advokatfirmaet Harris
Trondheim:
Advokatfirmaet Bjerkan Stav
Stavanger/Bryne:
Advokatfirmaet Haver
Kristiansand:
Advokatfirmaet Kjær
Tromsø:
Advokatfirmaet Rekve, Pleym
Lillehammer:
Advokatfirmaet Thallaug
Ålesund/Molde/Kristiansund:
Advokatfirmaet Øverbø Gjertz

www.advocatia.no



i realiteten skal bedrives i lokalene er administrasjon av virksomhet i typisk de aktuelle bransjene.

Vi anfører derfor at vedtaket er uriktig, og må omgjøres til Grønøra 1 AS' fordel.

Subsidiært: Dispensasjon bør gis

Dersom kommunen likevel skulle komme til at dispensasjon er påkrevd, anføres at slik dispensasjon bør gis etter plan- og bygningsloven § 19-2. For at dispensasjon skal gis må fordelene vært klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Slik situasjonen er i dag står lokalene tomme, og det er svært vanskelig å finne leietakere til kontorlokalene i 2. etasje, da reguleringsplanen for den konkrete eiendommen er meget begrensende. Dette er både dårlig samfunnsøkonomi og dårlig bedriftsøkonomi for Grønøra 1 AS og Orkla økonomi AS.

Orkla Økonomi AS har i dag lokaler i en låve i Orkanger. Lokalene er for små og ikke hensiktsmessige for bedriften, med tanke på krav til arbeidsmiljø og videre vekst. Selskapet ønsker derfor å flytte til ny lokalitet på Orkanger. Det er for tiden ikke andre hensiktsmessige lokaler å oppdrive for virksomheten på Orkanger, utenfor Grønøra. Det innebærer at virksomheten kan bli nødt til å forlate Orkanger dersom dispensasjon ikke innvilges. Tap av arbeidsplasser er negativt for Orkanger som sådan og dessuten svært negativt for de kunder som regnskapskontoret har i dag, som i stor grad befinner seg på Grønøra. Reguleringsplanen vil i et slikt tilfelle være direkte til hinder for næringsutvikling på Orkanger.

Det finnes allerede et regnskapskontor etablert (etablert før vedtak om de gjeldende reguleringsbestemmelsene) i samme bygg som denne klagen gjelder. Det er i seg selv et poeng at kommunen ikke forskjellsbehandler sine næringsaktører gjennom ikke å tillate etablering av identisk virksomhet i samme bygg. Erfaringen med eksisterende regnskapskontor underbygger at dette er virksomhet som i meget liten grad medfører publikumsbesøk og dermed økt trafikk i området. Faren for betydelig økt trafikk ser etter saksutredningen til kommunestyres behandling av reguleringsbestemmelsene ut til å være en av hovedårsakene til at reguleringsbestemmelsene er utformet som de er.

Virksomheten ligger som gjennomgått under den prinsipale drøftingen, om ikke annet, svært nær reguleringsformålet. Hadde dette vært en samling regnskapsførere som var ansatt i hvert sitt firma innen «lettere industri, håndverk, verksted, lager og transportvirksomhet/spedisjon» hadde dette vært klart innenfor reguleringsbestemmelsene. Vi har vanskelig for å se at en tillatelse av slik etablering med annen organisasjonsform kan medføre ulemper av nevneverdig art. Som sagt er det ikke ledige lokaler i sentrum av Orkanger som er egnet for regnskapskontoret.

Vi nevner videre at Varesalg rettet mot bedriftsmarkedet er tillatt etter pkt 1.1.2. Vi har vanskelig for å se hvorfor Tjenesteytelse til bedriftsmarkedet på Grønøra skulle gi mye større ulemper. Besøksintensiteten antas å være større ved varehandel rettet mot bedriftsmarkedet enn for et regnskapskontor.

Oppsummert er det svært mange gode grunner for å tillate en etablering av regnskapskontor som omsøkt. Ulempene er etter vårt syn helt marginale. Fordelene med å gi dispensasjon


fremtrer for oss klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vi ber derfor kommunestyre/Fylkesmann omgjøre hovedutvalgets vedtak.

Klagebehandling

Vi ber om å få opplyst beramningstidspunkt for klagebehandlingen i kommunestyret, så snart denne er klar. Om ønskelig inviterer Grønøra 1 AS kommunestyret på befaring til lokalene.

Vi imøteser en klagebehandling og håper på positivt svar.

Vennlig hilsen



Odd Gunnar Hammernes