



## KOMMUNESTYRET 14.12.15

### Ekstra sak

- **Sak nr. 107/15 - Søknad om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel - Havhusene på Bleik**



# ANDØY KOMMUNE

## SØKNAD OM MIDLERTIDIG DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALSEL - HAVHUSENEN PÅ BLEIK

SAKSGANG			
Utvalg	Møtedato	Sbh.	Saknr
Formannskapet Kommunestyret	14.12.2015	THAN THAN	107/15

Saksbehandler	Arkivsaksnummer
Andreas Danke	15/1492

### Vedlegg: (på kommunens hjemmeside)

Vedlegg 1: Søknad om dispensasjon og bruksendring

Vedlegg 2: Situasjonsskart, utsnitt av reguleringsplanen og utdrag fra bestemmelsene fra reguleringsplanen Bleik 2008.

### Forslag til vedtak/innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 19-3 vedtar kommunestyret dispensasjon fra reguleringsplanens formål næringbebyggelse - hotell, for etablering av asylmottak i Havhusene på Bleik, med følgende vilkår:

1. Dispensasjonen gis i 3 år regnet fra 14.12.2015. Ved dispensasjonens utløp må midlertidig tillatt bruk opphøre jf. PBL § 19-3.

Kirsten Lehne Pedersen

Rådmann

### **Bakgrunn for saken:**

Andrikken Eiendom KS fremmet 27.11.2015, søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen *Bleik 2008*, med varighet på 3 år. Søknaden gjelder etablering av asylmottak i Havhusene på Bleik.

Byggene eies av Andrikken Eiendom KS (Norlandia og Adolfsen Group), mens planlagt driver av mottaket er HERO.

### **Faktiske opplysninger:**

Området *BH1* (Havhusene på Bleik) er etter reguleringsplanen regulert til Næringsområde – Hotell.

Etablering av asylmottak er ikke i samsvar med reguleringsformål. Da tiltaket er i strid med gjeldende plan, er det nødvendig med dispensasjon fra planen for å kunne gjennomføre en bruksendring.

Havhusene består av 6 enheter med tenkt plass til 6 beboere i hvert.

I Rundskriv H-4/15, fra punkt 2.3 heter det:

Asylmottak er ikke angitt som eget arealformål i plan- og bygningsloven §§ 11-7 nr. 1 eller 12-5 andre ledd nr. 1, men kan gå inn som del- eller underformål under arealformålet "bebyggelse og anlegg". Arealformålet blir vanligvis ytterligere presisert gjennom forskjellige underformål, for eksempel "boligbebyggelse" eller "bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting"<sup>3</sup>. Det siste underformålet kan eventuelt ytterligere spesifiseres til eksempelvis institusjon eller asylmottak.

Dersom underformålet i reguleringsplanen er angitt som "boligbebyggelse" eller "hotell/overnatting", vil etablering av asylmottak med sentralisert bygningsmasse ikke være i samsvar med formålet. Det vil da være nødvendig å søke om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 eller foreta reguleringsendring.

I Rundskriv H-4/15, punkt 4.1 heter det:

#### **4.1 Det er to vilkår for dispensasjon som begge må være oppfylt**

Adgangen til å gi dispensasjon følger av plan- og bygningsloven § 19-2, og gjelder generelt i både plan- og byggesaker. Ved behandling av dispensasjon fra plan er det viktig å være klar over at arealformålene i plan- og bygningsloven retter seg mot funksjonen, så som bolig, institusjon eller asylmottak, og ikke mot menneskelig atferd/egenskaper ved beboere/asylsøkerne. Frykt for eventuell uakseptabel atferd hos fremtidige beboere ved asylmottaket, er således ikke et forhold som er relevant ved dispensasjonsvurderingen, jf. også punkt 1.5 ovenfor.

Etter bestemmelsen er det to vilkår som begge må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon. For det første er det et vilkår at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Med "hensynene bak bestemmelsen" (i dette tilfellet arealformål), siktes det mer til de planfaglige spørsmålene som skal vurderes.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Om dette vilkåret er oppfylt, vil i stor grad avhenge av om de hensyn eller interesser som planen skal ivareta, blir berørt av tiltaket. I denne forbindelse vil det være relevant å legge vekt på de hensyn som fremgår av plan- og bygningsloven § 1-1 (formålsparagrafen), herunder hensynet til de samfunnsmessige interessene som ligger i å etablere asylmottak. Departementet viser for øvrig til punkt 8.2 om betydningen av samfunnsmessige interesser.

**Vurdering:**

Intensjonene i ny plan- og bygningsloven har vært å skjerpe inn regelverket for å kunne gi dispensasjon. Bindende planer er utarbeidet og vedtatt etter omfattende prosedyrer, som skal sikre medvirkning og ivaretagelse av nasjonale og regionale hensyn. For å gi en dispensasjon må det forligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Etter plan- og bygningsloven skal dispensasjoner nabovarsles. Det skal nabovarsles som ved en vanlig byggesøknad. Søknaden henstiller til kommunenes mulighet til å unnlate nabovarsling. Søker er bedt om å nabovarsle tiltaket. I denne saken har ikke tidsfristen for nabovarslene gått ut, minimum 2 uker etter plan- og bygningsloven. Eventuelle nabomerknader som kommer inn vil bli vurdert i administrativt i behandlingen av bruksendringen.

Etter gjeldende plan er området regulert til næringsformål med hotell som underformål. Generelt ønsker man ikke å gi dispensasjoner fra planer. Fordi disse har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess.

De omsøkte byggene har funksjon som hotell/ overnatting for turister. Det kan trekkes likhetstegn mellom hotell og asylmottak med hensyn til at bosituasjonen er midlertidig. Byggene vil kunne dekke nødvendige primære forhold som overnatting og opphold.

Området ligger sentralt på Bleik med gangavstand til butikk og. I behandlingen av bruksendringen vil det bli satt som vilkår at det legges til rette med uteoppholdsarealer og områder for fritidsaktiviteter.

Endelig antall asylsøkere må vurderes i forhold til størrelse på uteplasser og bygningsmessige forhold, og fastsettes gjennom byggesaksbehandlingen for bruksendring av bygningene. Her vil det også bli tatt hensyn til tekniske krav for tiltaket, inklusive brannkrav.

Rådmannen vurderer at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Asylsøkere anses også som midlertidige boende, selv om de vil bo der over en lengre tidsperiode enn hotellgjester. Bruksendringen ligger nær opp mot eksisterende bruk av byggene.

I en samlet vurdering av saken, og føringer lagt av regionale og sentrale myndigheter, må de samfunnsmessige interessene veie tyngst. Rådmannen anbefaler derfor at det gis dispensasjon.

Andøy kommune  
8480 Andenes

26. november 2015

**Søknad om dispensasjon og midlertidig bruksendring for inntil 3 år. Havhusene på Bleik til mottak for 6 asylsøkere i hvert bygg (6 frittstående bygg). Bleik og gbnr 39/10, 41 og 42.**

**1. Innledning:**

Det søkes ved dette om dispensasjon for midlertidig bruksendring av Havhuset på Bleik, hvor det står 6 hytter med plass til 6 beboere i hvert bygg. Vedlagt følger plantegning som viser de 6 byggenes innvendige planlagte bruk. Se *bilag 1*.

Byggene eies av Andrikken Eiendom KS, (Norlandia og Adolfsen Group) mens planlagt driver av mottaket er HERO. HERO er landets største driftsoperatør med lang erfaring og godt innarbeidede rutiner for drift av slike mottak. Dette i tett samarbeid med UDI.

Beliggenhet: Se *bilag 2* med situasjonskart 1:2000.

**2. Planformål og behovet for dispensasjon:**

Byggene og eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for «gamle Bleik», hvor det er bestemt at bruken skal være til hotell (BH1). Se også bestemmelsens § 1, under punkt 1.5. Se utsnitt *reguleringskart bilag 3*. Kommunen kan gi dispensasjon fra planen etter plan og bygningslovens § 19-2, hvor det fremgår to vilkår som begge må være oppfylt.

**3. Søknad om midlertidig dispensasjon. Plan og bygningslovens (pbl) § 19-2 og § 19-3.**

Kommunal og regionaldepartementet har i år skrevet et rundskriv om behandling av dispensasjonssaker, hvor endringen skal skje til asylmottak. Departementet har også skrevet flere brev til kommunene og fylkesmenn, hvor de ber om en raskest mulig behandling av slike saker. De har også laget et eksempel på hvordan kommunen kan begrunne innvilgelse av slike dispensasjoner. Lagt ved som *bilag 4*.

Rundskriv og øvrig informasjon (brev/vedtak) ligger på departementets hjemmeside under følgende link; <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/bruk-av-bygninger-som-asylmottak/id2460810/>

Denne søknaden gjelder en midlertidig bruksendring for 3 år og vil uansett ikke komme i strid med hovedhensynene i planen. Byggverkene vil senest etter utløpet av perioden kunne tas i bruk til hotell igjen. Det fremgår av rundskrivet H-4/15 at det første vilkåret etter pbl § 19-2 da er oppfylt.

Det andre vilkåret som må oppfylles er at bruksendringen klart vil innebære en fordel vurdert opp mot ulempene. Det følger av rundskrivet at hensynet til Norges internasjonale forpliktelser og behovet for å skaffe husrom til de flyktningene som kommer til Norge vil veie tungt i denne vurderingen.

Søker kan ikke se at det foreligger noen momenter som taler mot/veier mer enn hensynet til å skaffe husrom til flyktninger uten andre tilbud. Det presiseres at dagens situasjon er akutt og prekær. Hyttene står ellers stort sett tomme hele året, med unntak av sommersesongen.

Kommunen kan samtidig fastsette vilkår for å innvilge dispensasjon dersom det er forhold kommunen mener kan være uheldige/gi ulemper.

Jeg gjør også oppmerksom på at tiltaket ikke vil kreve noen endringer av fasadene eller som kommer i konflikt med de hensyn planen fremhever.

**Nabovarsling, jf plan og bygningslovens § 21-3 og rundskriv H-4/15 KMD (Bilag 3):**

Varsel etter § 19-1, jf § 21-3, første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Hvilke interesser dette ikke gjelder, fremgår av rundskrivets side 4, punkt 1.5, 3. avsnitt.

Søkeren mener at en slik bruksendring, som ikke krever noen ekstraordinære søknadspliktige byggearbeider, i liten eller ingen grad vil berøre naboenes interesser. Det vises herunder til dagens bruk og til at tiltaket er i tråd med planen.

Det vises også til dagens prekære flyktningssituasjon og rundskrivets angivelse av hvor sterkt hensynet til norske forpliktelser for i gi slik bistand skal veie i vurderingen. Søker kan derfor vanskelig se at noen naboer eller andre vil kunne komme med argumenter som har større vekt enn det som fremholdes i rundskrivet. Kommunen kan derfor unnta for nabovarsling for å sikre rask fremdrift, som er et hovedpoeng i dagens situasjon.

Søker vil dog av hensyn til at dette er en dispensasjonssak, sende ut nabovarsel samtidig som denne søknaden sendes kommunen for behandling. Det er viktig for mottaket å etablere og få en god start på forholdet til naboene. Kvittering for avgitt nabovarsel følger denne søknaden.

Dersom det skulle komme inn noen merknader, vil disse bli kommentert og vurdert når vi mottar disse. Deretter vil disse bli sendt kommunen for vurdering.

#### Byggeteknisk/brannsikkerhet:

UDI sine vilkår for brannsikkerhet skal oppfylles. Byggene er i dag godt utrustet, men det vil bli lagt opp til at varslingsanlegget kobles mot ekstern enhet.

Kommunen bes om å stille nødvendig vilkår om at søkeren skal fremlegge en brannteknisk vurdering som dokumenterer at forholdene er i tråd med lov/forskrift.

#### Øvrige forhold:

Dersom det skulle være noen andre forhold som kommunen mener det bør redegjøres for, så gi en snarlig tilbakemelding. Dette vil da også bli ettersendt snarest mulig.

#### Fremdrift:

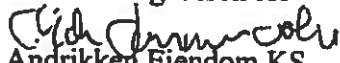
Søkeren har en frist til 15. desember ovenfor UDI og anmoder kommunen om å behandle saken så raskt som mulig. Det er opplyst at formannskapet skal ha møte i slutten av neste uke. Kommunestyret har sitt møte den 14. desember.

Så snart kommunen har gitt dispensasjon og tillatelse til bruksendringen med ovennevnte vilkår, vil søker oversende brannteknisk rapport til kommunen.

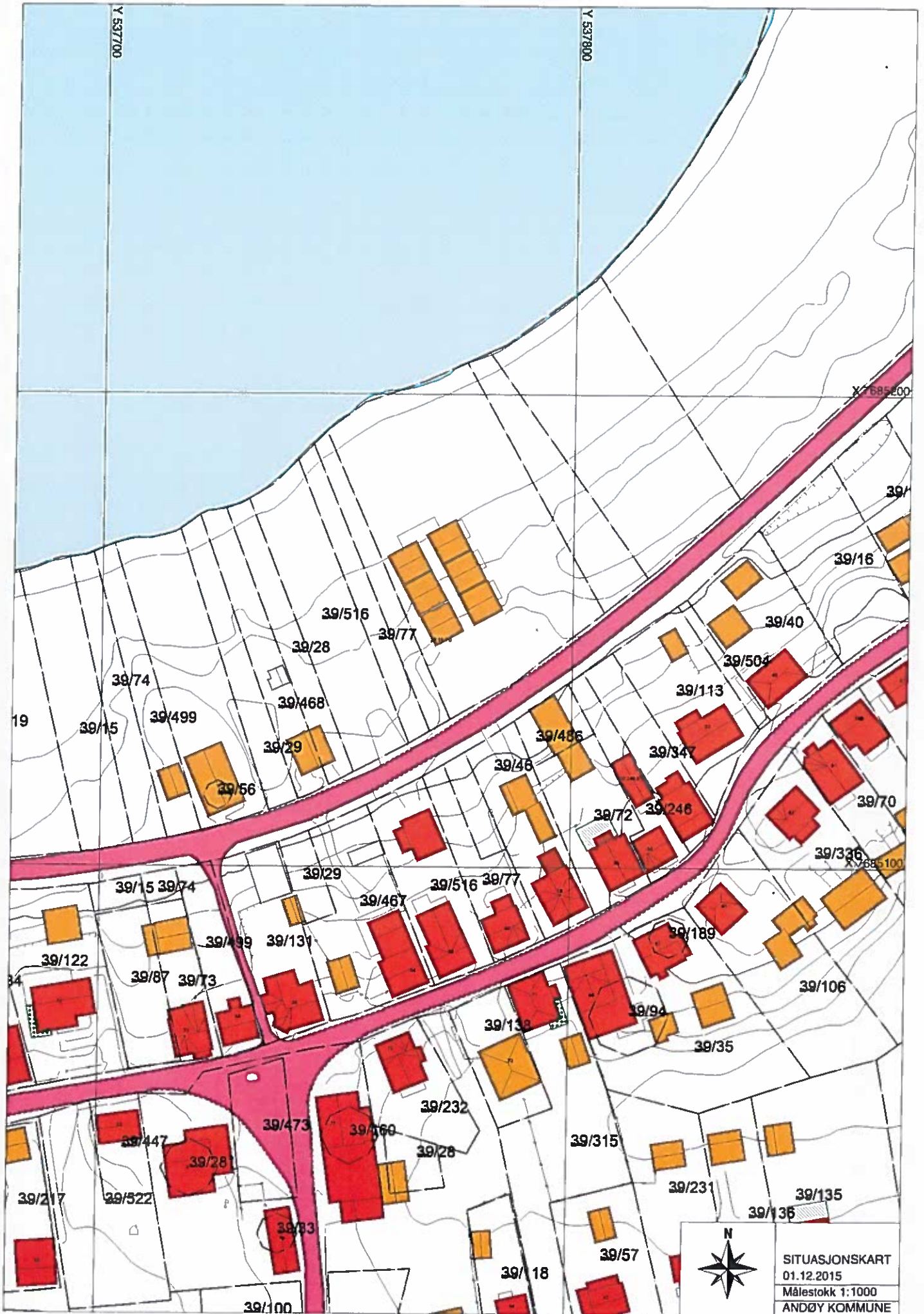
#### Avslutning:

Viktigheten av å oppfylle Norges forpliktelser til å ta imot og innkvartere asylsøkere er kommet til uttrykk i samarbeidsavtale mellom kommunenes Sentralforbund (KS) og KMD/JD. Se link ovenfor. Vi ber derfor om at saken på grunnlag av sin art og karakter prioriteres og behandles snarest mulig. Skulle dere ha noen spørsmål så ta kontakt.

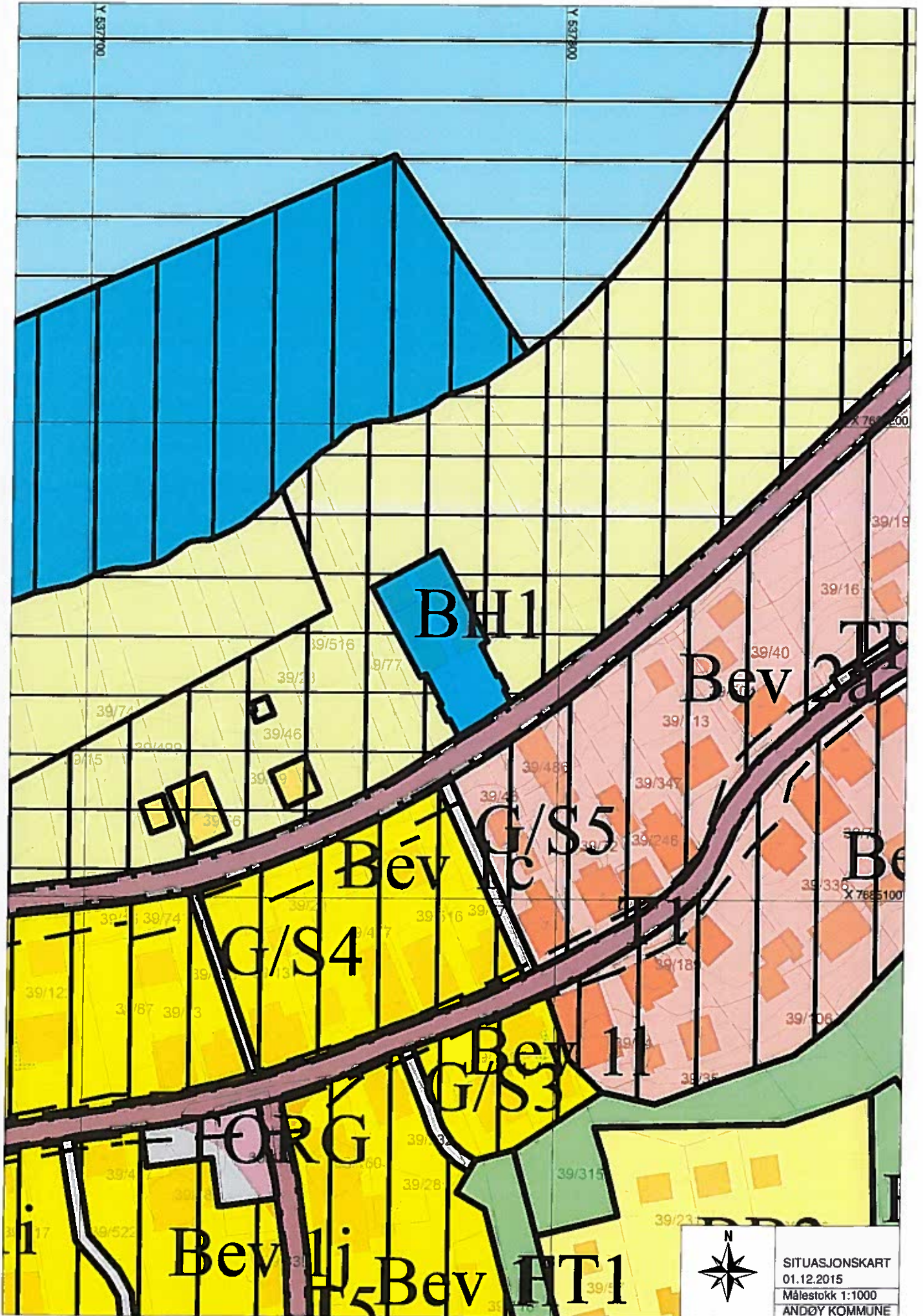
Med vennlig hilsen for

  
Andrikk Eien KS  
(Hjemmelshaver/søker)











Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Dokumentasjonskrav bebyggelsesplan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plankart 1 : 500 og bestemmelser dersom de er mer presise enn denne planen,</li> <li>▪ Illustrasjonsplan og snitt 1 : 500 som viser ny og eksisterende bebyggelse, endring av terreng, infrastruktur (vei, parkering, vann og avløp).</li> <li>▪ Nybygg (plan, snitt og fasade) 1 : 200</li> </ul>	

<p><b>1.4.2 Formål og grad av utnyttning</b></p> <p>a) Området kan nyttes til næringsvirksomhet tilknyttet fiske kombinert med anlegg for turisme samt offentlig havneformål og bussoppstilling.</p> <p>b) Trafikkareal i havna (TH3) skal være tilgjengelig fra BN, jfr. § 3.5.b Tiltak som berører havneanleggenes funksjon skal høres med Kystverket, avd. Kabelvåg.</p> <p>c) U-grad for hele området: maks BYA = 25 %. Mønehøyde: maks 7 meter.</p> <p>d) Krav til parkering ihht bygningens funksjon og BRA. I tillegg til egen- og gjesteparkering for personbiler skal behov for bussparkering vurderes.</p> <p>e) Tomt skal opparbeides og ferdigstilles ihht levert situasjonsplan før brukstillatelse gis.</p>	<p><i>Fiske : både tradisjonelt og som turisme</i></p> <p><i>Turisme fortrinnsvis tilknyttet Turistveiprosjektet</i></p> <p><i>Bussparkering bør fortrinnsvis løses ved adkomsten til stedet, se FP 1.</i></p> <p><i>BYA er beregnet ut fra formålets totale areal inkl arealet i sjo. Parkering inngår i BYA.</i></p>
<p><b>1.4.3 Struktur og utforming</b></p> <p>Strukturen i den eksisterende bebyggelsen skal opprettholdes.</p> <p>For nybygg tillates regularistiske grep dersom de kan begrunnes.</p>	

## 1.5 Næringsområde : Hotell BH 1

*Sosi-koder, 181 hotell*

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>1.5.1 Formål og grad av utnyttning</b></p> <p>a) Bygningen skal brukes til hotell.</p> <p>b) Bygningsmassen kan vedlikeholdes.</p> <p>c) Utvidelse tillates ikke.</p>	