Dokid: 16001498 (15/1455-13)
HØRINGSUTTALELSE - BOLKESJØ
HOTELL. GNR 135, BNR 45

HJORT

NOTODDEN KOMMUNE
Ar/saksnr 15/1455 | Løpe nr 1047/16 | Dok.nr 13
25 JAN. 2016
Ark kode P GBNR 135/45
Ark kode S L42
Seksj STT | Avd AREAL | Saksbeh ANNKAA
Kassasjonsar. | Gradering

Notodden kommune
Postboks 193
3672 Notodden
postmottak@notodden.kommune.no

Oslo, 21. januar 2016

Ansvarlig advokat: Jan Gudmund Aanerud
Referanse: M 1461179.1

Arkivsak: 15/1455
Løpenummer: 13701/15

Bolkesjø hotell, gnr. 135, bnr. 45 i Notodden kommune – høringsuttalelse

1 Innledning

Med henvisning til brev fra Notodden kommune av 18. desember 2015, vil vi på vegne av Ellen-Mari Bolkesjø Brandt inngi høringsuttalelse i ovennevnte sak. Ellen-Mari Bolkesjø Brandt opptrer for øvrig med fullmakt fra naboene angitt på vedlagte liste, som alle slutter seg herværende uttalelse.

Bakgrunnen for saken er at UDI ønsker å etablere et asylmottak, nærmere bestemt et transittmottak, på gnr. 135, bnr. 45 i Notodden kommune. På eiendommen er det blant annet oppført en relativt stor hotellbygning som går under betegnelsen Bolkesjø hotell. I reguleringsplan av 5. oktober 1999 er den aktuelle eiendommen angitt som *byggeområde* med underformålet *hotellområde*. Etter plan- og bygningsloven av 2008 vil hotellbruk være omfattet av underformålet *næringsbebyggelse*, som igjen ligger under hovedformålet *bebyggelse og anlegg*. Et asylmottak vil også falle inn under hovedformålet *bebyggelse og anlegg*. På den annen side vil det korrekte underformålet være *boligbebyggelse* eller *offentlig og privat tjenesteyting*, slik det blant annet fremgår av punkt 2.3 i rundskriv H-4/15 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Etter dette foreligger det avslagsgrunn for den påtenkte bruksendringen, ettersom denne vil være i strid med gjeldende arealformål. I stedet for å fremme et forslag til endring av den foreliggende reguleringsplanen, eller alternativt å søke om midlertidig dispensasjon, har UDI valgt å søke om varig dispensasjon fra gjeldende arealformål. UDI har med dette valgt den rettslig sett minst farbare veien for å få realisert den påtenkte bruksendringen. Saken er med dette grepet an på en måte som avstedkommer flere faktiske og rettslige komplikasjoner.

Prinsipalt vil naboene anføre at kommunen må avvise dispensasjonssøknaden. Bakgrunnen for dette er at UDI, uvisst av hvilken grunn, har presisert at søknaden om dispensasjon kun gjelder selve hotellbygningen. Med en slik innskrenkning av søknaden, vil en eventuell dispensasjon ikke være egnet til å realisere den planlagte bruksendringen. Selv om en eventuell dispensasjon vil åpne for en endret bruk av selve bygningen, vil enhver bruk av utearealene være i strid med arealformålet, og slik sett ulovlig. Dispensasjonssøknaden hviler derfor på en uholdbar forutsetning om at de påtenkte brukerne av asylmottaket ikke skal kunne oppholde seg utenfor bygningen. Dette forholdet er nærmere omtalt under punkt 2 nedenfor.

Naboene vil videre fremholde at arten og omfanget av det planlagte tiltaket utløser et plankrav etter plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd. Gitt at det gjelder et slikt plankrav, vil en eventuell dispensasjon fra arealformålet ikke være tilstrekkelig for å gjennomføre det planlagte prosjektet. UDI må også oppfylle plankravet, eventuelt søke om dispensasjon. En særskilt redegjørelse for denne problemstillingen fremgår av punkt 3 nedenfor.

Subsidiært vil naboene gjøre gjeldende at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Den nåværende situasjonen i mottaksapparatet er blant annet beskrevet som akutt, og Kommunal- og moderniseringsdepartementet har oppfordret kommunene til rask og positiv behandling av søknader om dispensasjon for etablering av asylmottak. Disse forutsetningene avstedkommer imidlertid to viktige presiseringer. For det første er det viktig å understreke at føringene fra departementet ikke konstituerer en ny regel om dispensasjon. Dispensasjonshjemmelen i plan- og bygningsloven § 19-2 står uendret. For det andre vil vi fremheve at vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt, er et rettsanvendelsesskjønn. Dette fremgår uttrykkelig av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242 andre spalte. Ettersom man på dette punktet står overfor et spørsmål om rettsanvendelse, kan ikke departementet gi generelle retningslinjer for skjønnsutøvelsen. Oppsummert er det altså ikke slik at det angjeldende samfunnshensynet kan være utslagsgivende i enhver sak. Hvorvidt vilkårene for dispensasjon er oppfylt, vil bero på en konkret vurdering av omstendighetene i den foreliggende saken. Som vi skal komme nærmere tilbake til, er naboene av den oppfatning at det i denne saken foreligger særlige omstendigheter som innebærer at kommunen ikke kan imøtekomme dispensasjonssøknaden fra UDI. Dispensasjonsvilkårene er nærmere omtalt under punkt 4 nedenfor.

Atter subsidiært vil naboene fremholde at det ikke foreligger grunnlag for å gi *varig* dispensasjon fra arealformålet. Foruten å undergrave lovbestemmelsene om vedtakelse og endring av reguleringsplaner, vil en varig dispensasjon kunne skape uheldige presedensvirkninger for anvendelsen av dispensasjonsbestemmelsen. Dersom kommunen kommer til at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt, må den nøye seg med å gi midlertidig dispensasjon, slik at man på riktig og vanlig måte kan få avgjort de mange arealdisponeringsspørsmålene i saken gjennom et reguleringsplanarbeid. En nærmere omtale av denne problemstillingen fremgår av punkt 5 nedenfor.

I relasjon til samtlige av hovedanførslene angitt ovenfor, er det verdt å merke seg hva UDI selv fremholder i sin dispensasjonssøknad. I søknaden heter det nærmere bestemt at UDI *«på sikt»* ønsker å etablere et asylmottak på Bolkesjø, og at dette er tenkt å bli værende på stedet i *«uoverskuelig fremtid»*. Slik naboene ser det, underbygger dette ikke bare at det foreligger et behov for å gjennomføre en plansak, men også at tidsmomentet ikke er til hinder for en slik fremgangsmåte. Det er videre verdt å merke seg at det i søknaden ikke er gitt en holdbar begrunnelse for hvorfor det i denne saken skal være nødvendig med *varig* dispensasjon. Etter det vi kan se, sier søknaden intet om hvorfor det ikke er tilstrekkelig med midlertidig dispensasjon.

2 Søknaden om dispensasjon

I saksfremstillingen side 3 er selve dispensasjonssøknaden omtalt slik:

> *«Kommunen har over telefon med ansvarlig søker fått avklart at søknaden kun gjelder det tidligere hotellbygget på eiendommen gnr 135, bnr 45.»*

Og dernest på side 6:

> *«Søknaden om dispensasjon omfatter kun den tidligere hotellbygningen, dvs. at det ikke vil være avsatt uteområder eller parkering som kan knyttes til mottaket. Dette anser kommunen å være en dårlig løsning. Beboerne må og bør ha et uteområde som kan benyttes i forbindelse med den omsøkte driften. Likeledes vil det være behov for parkering for ansatte og andre besøkende.»*

Naboene slutter seg til det som her er fremholdt av administrasjonen. Etter vår oppfatning er den inngitte søknaden beheftet med klare feil og mangler.

Selv om man forutsetter at det blir gitt nødvendige dispensasjoner, og i tillegg legger til grunn at det vil bli gitt tillatelse til bruksendring, er det ikke til å komme bort fra at enhver bruk av utearealene på eiendommen vil være i strid med det gjeldende arealformålet. UDI har følgelig inngitt en søknad om dispensasjon som forutsetter ulovlig bruk av ethvert uteareal. Den foreliggende søknaden tjener derfor ingen hensikt. Denne problemstillingen er også nærmere omtalt under punkt 5 nedenfor. For naboene er det dessuten problematisk å forholde seg til at det ikke er gitt en konkret og detaljert begrunnelse for den valgte avgrensningen av dispensasjonssøknaden.

Det planlagte prosjektet innebærer at man skal tilrettelegge for inntil 600 beboere i den eksisterende hotellbygningen, som er oppført med 174 rom. Naboene kan vanskelig å se hvordan en så vidt vesentlig utvidelse av bruken kan være mulig, uten at det også blir gjennomført relativt omfattende fysiske tiltak på eiendommen. Selv om dette forholdet primært hører hjemme i en ren byggesak, er det her tale om en sentral forutsetninger for spørsmålet om kommunen kan gi dispensasjon fra arealformålet. I motsetning til selve bruksendringen, er de fysiske tiltakene sparsomt omtalt i søknaden. Dette kan igjen innebære at kommunen gjør sin dispensasjonsvurdering utfra et uriktig eller mangelfullt faktum. Grunnlaget for søknaden om dispensasjon er følgelig ikke tilstrekkelig belyst.

Oppsummert vil naboene gjøre gjeldende at man må betrakte den inngitte søknaden som ufullstendig, slik at den blir å avvise. For det tilfelle at kommunen tar søknaden opp til realitetsbehandling, må den tillegge de påberopte manglene ved søknaden betydelig vekt i selve dispensasjonsvurderingen.

3 Spørsmålet om plankrav

Plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd foreskriver at det er krav om reguleringsplan for *«gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn»*. Bestemmelsen gir hjemmel for avslag.

Loven spesifiserer ikke hvilke tiltak som vil være omfattet av plankravet. Avgjørelsen vil bero på en konkret vurdering. Som det fremgår av Pedersen mfl.: *Plan- og bygningsrett* (2. utgave, 2009) side 281 må man i denne vurderingen legge vekt på *«tiltakets størrelse»* og *«hvor følsomt området vil være for tiltaket»*, samt *«hensynet til at offentligheten skal sikres innflytelse på spørsmålet om tiltaket skal gis tillatelse»*.

Slik naboene ser det, vil de angitte hensynene gjøre seg gjeldende med stor tyngde i den foreliggende saken. Det planlagte tiltaket vil følgelig utløse et plankrav etter plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd. En manglende oppfyllelse av plankravet vil utgjøre en avslagsgrunn for tiltaket, selv om kommunen gir dispensasjon fra det gjeldende arealformålet. Alternativt må UDI søke om dispensasjon fra plankravet.

I alle tilfelle vil naboene anføre at kommunen i sin dispensasjonsvurdering må vektlegge de hensynene som bærer bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd.

4 Vilkårene for dispensasjon

Hjemmelen for dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2. Bestemmelsen fastslår som et utgangspunkt at det *ikke* kan gis dispensasjon *«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 er tale om to kumulative vilkår. Kommunen har derfor bare rettslig adgang til å gi dispensasjon dersom begge vilkårene er oppfylt.

Når det gjelder det negative vilkåret, må utgangspunktet være at en dispensasjon til bruk som bolig eller tjenesteyting representerer en tilsidesettelse av det regulerte næringsformålet.

Videre kan det ikke være tilstrekkelig bare å se hen til eventuelle kvalitative likheter mellom den planlagte bruken som asylmottak og den regulerte hotellvirksomheten. Etter vår oppfatning er det også nødvendig å legge vekt på de kvantitative endringene som er forutsatt i dispensasjonssøknaden.

Endelig kan det ikke være slik at selve behovet for asylmottak er et relevant moment ved vurderingen av det negative dispensasjonsvilkåret. Loven spør kun om en dispensasjon vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av det fastsatte arealformålet.

Intensjonene til kommunestyret kommer klart til uttrykk gjennom det valgte arealformålet. Den lovlige bruken av det aktuelle arealet skal være hotellvirksomhet, hvilket er et næringsformål. Etter vårt syn er det derfor misvisende at reguleringsformålet i saksfremstillingen side 4 er beskrevet som følger:

> *«Arealformålet betegner at bygningen skal benyttes til overnatting og opphold (beboelse) av kortere og lengre varighet (...)»*

Det avgjørende må uansett være at det planlagte prosjektet vil sprenge rammene for det som nå er lovlig bruk av bebyggelsen. Den eksisterende hotellbygningen er tillatt oppført med 174 rom. Det påtenkte tiltaket vil innebære at den eksisterende hotellbygningen skal kunne romme hele 600 beboere. I dette perspektivet må det være av mindre interesse om man kan vise til visse funksjonelle likheter mellom bruken av et hotell og et asylmottak.

Kommunen kan heller ikke legge vekt på anførselen i søknaden om at den maksimale kapasiteten i liten grad vil bli gjenspeilet i *«den normale daglig driften»*. Det planlagte prosjektet forutsetter at hotellbygningen skal kunne huse inntil 600 beboere, og det er denne angitte rammen for bruk som kommunen må forholde seg til i sin dispensasjonsvurdering.

For så vidt gjelder tilleggsvilkåret, det vil si interesseavveiningen og helhetsvurderingen, vil vi som et utgangspunkt bemerke at kommunen må forholde seg til det som er relevante arealdisponeringshensyn etter plan- og bygningsloven. Slik sett er det ikke tilstrekkelig dekkende at dispensasjonssøknaden i all hovedsak henviser til *«samfunnsmessige forhold»*.

Som det fremgår av saksfremlegget side 3, er det i søknaden påberopt at en dispensasjon vil medføre fordeler i tre ulike kategorier. For det første er det vist til at *«UDI er pålagt et generelt samfunnsoppdrag som gjelder innkvartering av de som til enhver tid kommer til Norge som asylsøkere»*. For det andre er det anført at *«den omsøkte aktiviteten vil gi et ikke ubetydelig økonomisk tilskudd til kommunen, et vertskommunetilskudd»*. For det tredje er det gjort gjeldende at *«mottaksdrift vil være en økonomisk fremvekst gjennom at mottaket vil nyttiggjøre seg kjøp av varer og tjenester i nærområdet»*, og at mottaket vil bli *«en betydelig lokal arbeidsplass som kan bidra med mange jobbtilbud til kommunens innbyggere»*.

Naboene kan ikke se at de to sistnevnte momentene er relevante i dispensasjonsvurderingen. Det er her tale om brede økonomiske hensyn som det vil være opp til kommunestyret å vurdere i en plansak. Argumentasjonen er i seg selv en bekreftelse på at man i denne saken har tatt et feil «sporvalg». Det som skulle vært en plansak, er i stedet fremført som en dispensasjonssak. Et dispensasjonsvedtak som vektlegger utenforliggende hensyn, vil etter omstendighetene kunne være ugyldig. For det tilfelle at de påberopte økonomiske hensynene skulle være relevante i dispensasjonsvurderingen, må de under enhver omstendighet være av marginal vekt.

Etter dette gjenstår man med hensynet til det generelle samfunnsoppdraget som er pålagt UDI. I rundskriv H-4/15 punkt 8.2 er det uttalt dette momentet bør være relativt tungtveiende i dispensasjonsvurderingen. Med henvisning til det som er fremholdt under innledningen, er det imidlertid grunn til å presisere at dispensasjonshjemmelen gir anvisning på en konkret vurdering av den enkelte sak.

Selv om en dispensasjon vil bidra til en ivaretakelse av samfunnsmessige interesser, bestrider naboene at denne fordelen er klart større enn de ulempene som vil oppstå som følge av det planlagte tiltaket. Som det fremgår av saksfremstillingen side 5, er det *«vanskelig å se at det for et lite lokalsamfunn vil være fordeler ved etablering av et så stort mottak»*. Samme sted fremholder administrasjonen at tiltaket vil innebære en stor belastning for bygdesamfunnet. Det sentrale i så henseende er sammenhengen mellom størrelsen på det planlagte tiltaket og lokaliseringen av den aktuelle eiendommen. Prosjektet er meget omfattende, både i absolutt og relativt forstand. Det er også grunn til å bemerke at man befinner seg i et område med begrensede tilbud. I motsetning til andre tettsteder med et visst antall innbyggere, har Bolkesjø-bygda verken helsestasjon, idrettsanlegg, butikker eller tjenesteytende virksomheter, herunder kafeer og restauranter. Bygda mangler også kollektivtilbud og gatebelysning. Samtidig presiserer vi at bygda i denne saken kun har 40 fastboende. Dersom tiltaket blir gjennomført, vil disse personene utgjøre cirka 6,5 % av det nye bygdesamfunnet.

Naboene vil videre vise til kapasiteten i det kommunale vann- og avløpssystemet. Etter det opplyste kan ikke kommunen garantere vann til mer enn cirka 340 brukere. For så vidt gjelder vannforsyningen, vil vi vise til plan- og bygningsloven § 27-1 første ledd første og andre punktum:

> *«Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse.»*

I dispensasjonssøknaden er det kort bemerket at dette er noe som vil bli håndtert i forbindelse med søknaden om bruksendring. Slik naboene ser det, er dette ikke et holdbart standpunkt. Kapasiteten på vann- og avløpsnettet representerer en klar begrensning med hensyn til utnyttelsen av tiltakseiendommen. Kommunen bør derfor ikke gi dispensasjon før dette forholdet er nærmere utredet. Under enhver omstendighet står man her overfor en klar ulempe ved å gi dispensasjon. I verste fall kan man komme i en situasjon hvor kommunen gir dispensasjon til et tiltak det ikke er praktisk og økonomisk mulig å gjennomføre.

Ettersom det er anlagt en dispensasjonssak, er naboene også av den oppfatning at konsekvensene for lokalmiljøet og lokalsamfunnet vanskelig kan bli tilstrekkelig opplyst. En forsvarlig utredning av disse konsekvensene forutsetter at det blir igangsatt en ordinær plansak.

5 Varigheten av en eventuell dispensasjon

Som nevnt ovenfor, er det vår oppfatning at en varig dispensasjon i denne saken vil være uforenlig med hele arealdisponeringssystemet i plan- og bygningsloven. Vi kan heller ikke se at det i søknaden er gitt en fyllestgjørende begrunnelse for at det i denne saken ikke er tilstrekkelig med en midlertid dispensasjon. Alene av denne grunn bør kommunen avstå fra å gi varig dispensasjon.

Dersom kommunen innvilger søknaden fra UDI, slik den nå foreligger, vil den gi en vedvarende tillatelse til å fravike det arealformålet som er fastsatt av kommunestyret gjennom reguleringsplanen fra 1989. Etter plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd skal endring av reguleringsplaner som klar hovedregel følge de samme bestemmelsene som for utarbeiding av nye planer. Unntaksbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd er ikke anvendbar i den foreliggende saken, ettersom fastsettelse av et nytt arealformål ikke er å anse som en *«mindre endring»* av reguleringsplanen. Vi viser her til Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 238:

> *«Vurderingen av hva som er 'mindre vesentlig endring' etter loven av 1985 har ofte vært for vid. Forutsetningen er at begrepet 'mindre endring' skal vurderes snevrere. For eksempel vil endring av arealformål ikke være en 'mindre' endring. En justering av grensene mellom to formål kan likevel i de fleste tilfeller anses som en mindre vesentlig endring. Dette må ses i sammenheng med at det nå også i utgangspunktet kreves reguleringsplan for areal for bebyggelse og anlegg, og for omformingsområder. Mer bagatellmessige endringer delegeres til administrasjonen.»*

Forholdet mellom bestemmelsene om reguleringsendring og dispensasjon er nærmere omtalt i rundskriv T-5/84 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, som direkte gjelder plan- og bygningsloven av 1985. I rundskrivet er det uttalt følgende:

> *«Bygningsrådet har nå gjennom de siste lovendringer fått myndighet til både å dispensere fra reguleringsplan etter § 7 og til å vedta mindre vesentlige reguleringsendringer etter § 28 nr. 2. I mange tilfelle vil begge bestemmelser kunne anvendes som grunnlag for å godkjenne det avvik fra planen som det søkes om. Benyttes § 28 nr. 2 innebærer vedtaket at selve planen blir endret, mens dispensasjon etter § 7 innebærer at det er godkjent et avvik fra planen uten at selve planen dermed er blitt endret.»*

Og videre:

> *«Dispensasjon etter § 7 vil etter dette være mest aktuell ved midlertidige og tidsbestemte unntak fra reguleringsplan, og for å så vidt også ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve reguleringsplanen. Hvis man ser bort fra midlertidige og tidsbestemte unntak bør det normalt ikke gis dispensasjon etter § 7 for så omfattende avvik fra planen at de går utenfor rammen av hva som kan karakteriseres som 'mindre vesentlig endring' etter bygningslovens § 28. Det normale i en slik situasjon må være at saken blir behandlet som en ordinær reguleringsendring etter bygningslovens § 28 nr. 1.»*

Tilsvarende fremgår av NOU 2005:12 side 266-267 for så vidt gjelder plan- og bygningsloven av 2008. Plan- og bygningsloven hviler følgelig på en klar forutsetning om at man som hovedregel ikke skal kunne endre et arealformål ved å gi varig dispensasjon. I slike tilfeller må man med andre ord følge bestemmelsene om reguleringsendring. Slik naboene ser det, er det ingen konkrete omstendigheter i herværende sak som berettiger et avvik fra dette utgangspunktet. Tvert imot foreligger det flere konkrete forhold som underbygger at man i denne saken må følge normalordningen etter loven, slik at en varig dispensasjon er utelukket. Dette vil bli nærmere begrunnet i det følgende.

For det første er det altså slik at den omsøkte dispensasjonen ikke vil endre reguleringsplanen. Selv om det blir gitt dispensasjon og tillatelse til bruksendring av selve hotellbygningen, vil det vedtatte hotellformålet være bindende for eventuelle fremtidige tiltak på hotelleiendommen. Slike tiltak vil med andre ord forutsette at det blir gitt ytterligere dispensasjoner fra det gjeldende arealformålet. Tatt i betraktning størrelsen på det planlagte transittmottaket, anser naboene det som nærliggende at en eventuell bruksendring med tiden vil utløse behov for ulike tilleggstiltak.

For det andre er det nødvendig å si noe mer om den omstendighet at dispensasjonssøknaden er begrenset til å gjelde selve hotellbygningen. Ifølge matrikkelen har tiltakseiendommen et areal på snaut 25 dekar. Etter det vi kan bedømme, er eiendommen i sin helhet regulert til hotellformål. Slik naboene ser det, vil det langt på vei være poengløst bare å gi dispensasjon for hotellbygningen.

På den ene siden er det slik at et asylmottak, i likhet med andre bolig- og arbeidsbygninger, må ha tilstrekkelige utearealer. Vi viser i den forbindelse til plan- og bygningsloven § 28-7 sammenholdt med TEK (2010) kapittel 8. I plan- og bygningsloven § 28-7 er det blant annet fastsatt følgende:

> *«Uteareal skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon. Med uteareal menes opparbeidet atkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten.»*

På den andre siden er det slik at restarealene på tiltakseiendommen, som fortsatt vil være avsatt til hotellformål, vanskelig kan ha noen selvstendig funksjon uten hotellbygningen.

Begge de forholdene som her er påpekt, bekrefter at både kommunen og UDI bør ha en helhetlig tilnærming til bruken av tiltakseiendommen gjennom en ordinær plansak. Slik vi forstår det, er også administrasjonen av den oppfatning at man må gjøre en samlet vurdering av arealdisponeringen i området. Vi viser her til saksfremlegget side 6, hvor det heter:

> *«(...) ut fra forholdene på eiendommen som i dag eies av Bolkesjø Eiendomsutvikling AS, bør området over tid gjennom en prosess med regulering slik at det gjennom helhetlig planlegging og brei medvirkning kan avklares hvilke områder og bygninger som skal benyttes til ulike formål. Ved å gi varig dispensasjon vil det ved regulering som omtalt i tidligere delegert sak for konferansebyggene, være uhensiktsmessig å unnlate/unnta resten av eiendommen. Hele området bør ses under ett.»*

Det er videre grunn til å gjøre kommunen oppmerksom på reglene om konsekvensutredning. Forskrift om konsekvensutredning for planer § 2 første ledd bokstav f angir at konsekvensutredning er obligatorisk for *«reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I»*. Ifølge vedlegg I nr. 1 skal man alltid forestå konsekvensutredning av planer som omfatter blant annet *«bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² eller som omfatter et planområde på mer enn 15 dekar»*.

Som det fremgår av rundskriv H-4/15 punkt 2.3, er det vanlig å henføre et asylmottak inn under arealformålet *«offentlig eller privat tjenesteyting»*. Ettersom tiltakseiendommen er på cirka 25 dekar, er det også klart at den vil være omfattet av arealgrensen i forskriften om konsekvensutredning for planer. Det at vilkårene for konsekvensutredning slik sett er oppfylt, understreker nødvendigheten av å avklare arealbruken gjennom et reguleringsplanarbeid.

For det tredje vil det planlagte prosjektet innebære en vesentlig utvidelse av virksomheten på tiltakseiendommen. Hotellbygningen er oppført med 174 rom, og etablerer slik sett en klar ramme for omfanget av den lovlige virksomheten. UDI legger imidlertid opp til at den samme bygningen skal kunne huse inntil 600 beboere. Dette representerer en markant utvidelse. Hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning, som den ordinære reguleringsplanprosessen er ment å ivareta, slår derfor til med full tyngde.

For det fjerde er det ikke til å komme bort fra at man her står overfor et relativt konfliktfylt prosjekt. UDI planlegger å etablere et transittmottak med 600 beboere i en bygd som huser om lag 40 fastboende. Arten og omfanget av det planlagte prosjektet utløser derfor et klart behov for faglige utredninger, politiske prosesser og offentlig medvirkning.

Samtidig må det være hevet over tvil at en varig dispensasjon ikke er noen nødvendighet for å realisere prosjektet til UDI. Tvert imot er det intet som tilsier at en midlertidig dispensasjon ikke vil være tilstrekkelig for å etablere det påtenkte transittmottaket. Parallelt med at den midlertidige dispensasjonen løper, vil kommunen kunne starte opp et reguleringsplanarbeid for hele området. I den forbindelse vil man også få utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

For det tilfelle at kommunen gir dispensasjon, er standpunktet til naboene at det mest riktige vil være å samkjøre herværende sak med sak TU nr. 175/15, som gjelder de to konferansehallene på hotelleiendommen. Vi viser her til saksfremstillingen side 3, hvor sistnevnte sak er omtalt slik:

> *«Konferansehallene mot sør er utleid til annen næringsvirksomhet. Det er i delegert sak TU nr. 174/15 datert 19.08.2015 gitt dispensasjon for denne bruken. Dispensasjonen er gitt for 1 år med vilkår om at endret arealbruk knyttet til ny næringsvirksomhet må være avklart gjennom endring av reguleringsplan for området, før det kan sendes søknad om bruksendring for de tidligere konferansehallene.»*

Et eventuell dispensasjon må følgelig være midlertidig, i påvente av at det eventuelt blir utarbeidet en reguleringsplan for hele området. Inntil det foreligger en slik reguleringsplan, må en eventuell dispensasjon videre være gitt på vilkår om at kapasiteten ikke går utover de 174 rommene i den eksisterende hotellbygningen.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hjort DA

Jan Gudmund Aanerud
Advokat
jga@hjort.no

Vedlegg
Kopi: Ellen-Mari Bolkesjø Brandt