SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 16/1865
Dok.nr: 17/345
Arkiv: GNR - 15/2144
Saksbehandler: Kato Lund
Dato: 09.01.2017

Gnr. 15, bnr. 2144 - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Vestmarka næringsområde. Etablering av brakkerigg.

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
008/17	Formannskapet	26.01.2017

INNSTILLING

Rådmannen anbefaler formannskapet å fatte følgende vedtak:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Vestmarka næringsområde, for etablering av brakkerigg på gnr.15.2144 (subsidiært bnr.1600) innvilges på følgende vilkår:

1. Brakkeriggen innvilges anlagt i 8 år, regnet fra 1.september 2017
2. Brakkeriggen leies fortrinnsvis ut til tilreisende arbeidere innenfor definisjon bygg- og anleggsarbeid
3. Brakkeriggen skal ikke tildeles fast adresse, og det tillates ikke brukt som fast bolig/bosetting
4. Ovenstående vilkår tinglyses som heftelser på eiendommen.

Formannskapet - 008/17

FS - behandling:

Formannskapet sluttet seg til å stryke følgende tekst i rådmannens innstilling: (Subsidiært bnr. 1600).

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

Rådmannen anbefaler formannskapet å fatte følgende vedtak:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Vestmarka næringsområde, for etablering av brakkerigg på gnr.15.2144 innvilges på følgende vilkår:

1. Brakkeriggen innvilges anlagt i 8 år, regnet fra 1.september 2017
2. Brakkeriggen leies fortrinnsvis ut til tilreisende arbeidere innenfor definisjon bygg- og anleggsarbeid
3. Brakkeriggen skal ikke tildeles fast adresse, og det tillates ikke brukt som fast bolig/bosetting
4. Ovenstående vilkår tinglyses som heftelser på eiendommen.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Sortland kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Vestmarka næringsområde, for etablering av boligbrakker på gnr. 15, bnr. 2144. Dispensasjonssøknaden ble journalført 08.11.2016, og supplerende opplysninger ble sist mottatt 18.11.2016.

FAKTA I SAKEN

Tiltakshaver MAN Eiendom AS ønsker å etablere en brakkerigg bestående av 20 boligbrakker og 5 øvrige brakker, på eiendom 15/2144 som er regulert til industri-/næringsformål gjennom reguleringsplan for Vestmarka næringsområde. Brakkeriggen skal etableres permanent for en periode på 8-10 år, og boligbrakker/hybler skal leies ut til tilreisende arbeidere innenfor bygg- og anleggsbransjen. Det søkes dispensasjon fra § 2 j) i reguleringsbestemmelsene som sier at det ikke tillates oppført boligbygg i industri-/næringsområdet.

Nordland fylkeskommune har gjort en planfaglig vurdering og en kulturminnefaglig vurdering av tiltaket, se nedenfor.

Planfaglig vurdering:
Så langt vi kan se vil tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik dette blant annet er formulert i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer.

Kulturminnefaglig vurdering:
Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Saken er også sendt på høring til Fylkesmannen i Nordland. Ved fristens utløp var det ikke mottatt noen uttalelse eller merknad fra dem.

Søker gjennomførte 18.11.2016 en befaring sammen med ordfører og næringssjef i Sortland kommune. Under befaringen ble det foreslått en alternativ plassering på eiendom 15/1600. Eiendommen er i reguleringsplanen avsatt til park/turvei. Det er Sortland kommune som eier denne eiendommen, og det er derfor innhentet uttalelser fra SK Kommunalteknikk og SK Eiendom. Disse er gjengitt i kortform nedenfor.

<u>Uttalelse fra SK Kommunalteknikk:</u>
Fra et kommunalteknisk ståsted har en ingen innvendinger mot at det etableres brakkerigg på verken 15/2144 eller på 15/1600. Dette begrunnes med at en slik virksomhet vil medføre en påregnelig merbelastning av det kommunale veinett, noe som fører til noe økt drift/vedlikehold enn det vi har i dag. Dette vil være innenfor reguleringsplanens forutsetning. Rett nok etableres brakker/boligrigg (slik en ser det; utenfor reguleringsplanens bestemmelser), men den aktivitet dette medfører anses å være innenfor/i volum tilsvarende annen virksomhet (som ville være innenfor reg.planens best.). Likedan vil en slik etablering kunne sammenliknes med annen virksomhet hva gjelder bruk/forbruk av VA. For dette formål kan en heller ikke se noen argumenter mot den søkte etablering.

For 15/1600 anføres særskilt:
En har fra avd. for kommunalteknikk signalisert behov for tomt til å plassere to plasthaller. Det er uklart om vi får mulighet for flytting av hallene; bevilgning ser ikke ut til å være på sin plass for 2017. Det er vårt råd at tillatelse til plassering av brakker på 15/1600, og derved også salg eller utleie, uansett avventes til ovenstående er avklart.

<u>Uttalelse fra SK Eiendom:</u>
Ved forespørsel om kjøp av kommunal tomt vises det til retningslinjer for avhending av fast eiendom i Sortland kommune.

Pkt 4 – Forhold til kommunale planer og vedtak
- *Avhending av fast eiendom skal vurderes i forhold til kommuneplan og arealplan, økonomiplan og budsjett, samt vedtak i politiske organer.*
    - *15/1600 er fradelt i samsvar med arealplan.*
- *Avhending av fast eiendom skal vurderes i forhold til kommunens eget behov for arealet/eiendommen.*
    - *Kommunalteknikk har meldt behov for tomten i forhold til eventuell flytting av haller fra Nortura-tomta.*
- *Omdisponering og avhending av fast eiendom som skal benyttes til formål som er i strid med gjeldende planer eller som er i strid med politiske vedtak eller hovedmål for et KF, skal alltid anses som en sak av prinsipiell karakter og skal behandles deretter i tråd med gjeldende delegasjonsreglement og vedtekter.*
    - *Salg av 15/1600 med formål etablering av brakkerigg vil være i strid med reguleringsplanens plankart.*

Pkt 7 – Salgsprosessen (17 punkter)
- *Kommunens saksbehandling ved salg av fast eiendom skal være åpen og gjennomsiktig.*
    1. *Det skal innhentes takst.*

2. *Salget gjennomføres ved budrunde.*

Pkt 8 – Behandling av søknad om kjøp av eiendom

- *Forespørsler vurderes og søknader behandles etter disse retningslinjene.*
- *Forespørsel om kjøp av fast eiendom fra kommunen er ikke gjenstand for klagerett.*

Hvis forespørselen om kjøp av 15/1600 blir opprettholdt vil det bli forberedt en sak for politisk behandling med basis i overnevnte forhold.

Både eiendom 15/2144 og eiendom 15/1600 (alternativ plassering) ligger i reguleringsplankartet inntil et 30 m bredt sikringsområde for 132 kV kraftlinje. I kommunedelplan Byplan Sortland har imidlertid dette fareområdet 80 m bredde, og dekker dermed store deler av eiendommene. Det er gjort en henvendelse til Statnett SF for å få avklart nødvendig avstand til kraftlinjen. Tilbakemelding fra dem er gjengitt nedenfor.

Rettighetsbelte for denne ledningen er 32 meter som måles 16 meter ut fra senter linje og horisontalt og vinkelrett ut til begge sider for denne.
Vedlagt oversendes et kartbilde som viser Statnett sitt rettighetsbelte, innenfor dette belte er det ikke tillat å sette opp bygg av noe slag, heller ikke endring av grunnen uten at Statnett har godkjent dette.

Sikringsområde/rettighetsbelte for kraftlinje vil ikke utgjøre en hindring for etablering av brakkerigg.

Gjeldende planverk:
Eiendommen er regulert til industri-/næringsformål gjennom reguleringsplan for Vestmarka næringsområde, vedtatt 24.10.2002. Eiendommen ligger i område IN6.

Området omfattes også av kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015.

Nabovarsling:
Det er ikke utført nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3. Alle naboer anses imidlertid for å være kjent med saken, da de enten har fått saken på høring eller er medeiere i eiendom 15/2144.

VURDERING

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelse som forbyr oppføring av boligbygg i industriområdet, og søker mener at spørsmålet i dispensasjonsbehandlingen vil være hva man tillegger definisjonen av et boligbygg. Brakke er definert som et lettbygd hus, som er satt opp midlertidig for losji av mennesker/arbeidere. I plan- og bygningsloven er begrepet midlertidig begrenset til et tidsrom ikke lengre enn 2 år, jfr. pbl § 20-4. Bygningsmyndigheten mener at denne brakkeriggen, som skal oppføres som et permanent hybelhus, helt klart må defineres som et boligbygg.

Søker påpeker at Statens vegvesen tidligere har fått tillatelse til å føre opp boliger/hybler i Vestmarka næringsområde. Det er riktig at det 01.12.1993 ble gitt tillatelse til oppføring av en boligbrakke med 5 hybler på eiendom 15/1345 (nå 15/2113). Tillatelsen ble imidlertid gitt 9 år før reguleringsplanen for området ble vedtatt, og kan dermed ikke anses for å ha dannet

presedens.

Søker skriver også at tomten ligger i bakkant av industriområdet. Dette er tilfellet i dag, men når industri-/næringsområdet er ferdig utbygget vil brakkeriggen ligge mot midten av området.

Det argumenteres også med at næringslivet på Sortland har et stort behov for å kunne innlosjere innleid arbeidskraft, at det vil være et positivt løft for bybildet at brakkeriggen flyttes bort fra terminalområdet hvor den er midlertidig plassert i dag, samt at det vi gi en miljøgevinst at leietakerne kan gå til sine arbeidsplasser i industriområdet.

Rådmannens vurderinger:

Rådmannen er også av den oppfatning at det er både fordeler og ulemper med å etablere en brakkerigg i Vestmarka, slik det fremgår av saksutredningen. Sortland kommune har i dag flere større og mindre utbyggingsprosjekter som i perioder krever innleid arbeidskraft, utover det som den enkelte entreprenør til en hver tid har i sin faste arbeidsstokk. Slik rådmannen vurderer det, så vil det også i årene fremover bli iverksatt flere utbyggingsprosjekter som antageligvis vil opprettholde et behov for å leie inn arbeidskraft, med dertil egnede bofasiliteter. Foranstående indikerer at det vil være et behov at det også fremover er etablert en brakkerigg i Sortland. Noen av spørsmålene som må avklares er hvor en slik rigg kan plasseres, tidshorisonten for etableringen og formålet med bruken.

Slik det fremgår fra saksfremlegget vil en flytting være positivt for bybildet hvis den flyttes fra det området den er etablert på i dag. Dette anser rådmannen som gode argumenter for å flytte riggen. Siden behovet for tilreisende arbeidskraft vil vedvare over tid, er rådmannen av den oppfatning at riggen kan etableres med en lengre tidshorisont enn 2 år. Rådmannen vil derfor anbefale en etablering på 8 år.

Rådmannen er av den klare oppfatting at denne brakkeriggen ikke kan benyttes som et hybelhus eller bolighus i sin bruk eller formål. Derfor må formålet være at det er tilreisende arbeidere, primært innenfor definisjon av den aktiviteten som bygg- og anleggsbransjen, som skal husholdes midlertid i brakkeriggen. Det kan ikke tillates at det tildeles adresser eller flyttemelding for “beboerne” i brakkeriggen. Bakgrunn for denne presiseringen fra rådmannen, er at begrepet brakkerigg ikke ønskes definert i vid forstand, slik at det kan danne uklarheter eller presedens for denne type “boenheter”.

Vedlegg:

09.01.2017	277964	Dispensasjon fra reguleringplan 2002165 sine bestemmelser på gårds og bruksnummer 15/2144område
09.01.2017	277965	Definisjon bolig
09.01.2017	278940	Tillegg til disp. søknad vedr. Brakkerigg
09.01.2017	278941	Situasjonsplan
09.01.2017	280624	Fasader
09.01.2017	283225	Uttalelse - søknad om etablering av brakkerigg, gbnr 15/2144, Sortland kommune
09.01.2017	283676	Gbnr 15/2144 og gbnr 15/1600 - 16/2229 Uttalelse - kommunalteknikk
09.01.2017	283677	Gnr 15, bnr 1600 (Vestmarka industriområde) - innhenting av uttalelse

Journalposter i arkivsaken:
Innhenting av uttalelse vedrørende dispensasjon fra reguleringsplan
Uttalelse - søknad om etablering av brakkerigg, gbnr 15/2144, Sortland kommune
Gbnr 15/2144 og gbnr 15/1600 - 16/2229 Uttalelse - kommunalteknikk
Gnr 15, bnr 1600 (Vestmarka industriområde) – innhenting av uttalelse
Innhenting av uttalelse
Tillegg til disp. søknad vedr. Brakkerigg
Dispensasjon fra reguleringplan 2002165 sine bestemmelser på gårds og bruksnummer 15/2144område
Vedr. flytting av brakkerigg
Prosess - Brakkerigg
Vedlegg:
Dispensasjon fra reguleringplan 2002165 sine bestemmelser på gårds og bruksnummer 15/2144område
Definisjon bolig
Tillegg til disp. søknad vedr. Brakkerigg
Situasjonsplan
Fasader
Uttalelse - søknad om etablering av brakkerigg, gbnr 15/2144, Sortland kommune
Gbnr 15/2144 og gbnr 15/1600 - 16/2229 Uttalelse - kommunalteknikk
Gnr 15, bnr 1600 (Vestmarka industriområde) - innhenting av uttalelse
Byggeforbudsgrense til 132 kV ledningen L0211 Hinnøy - Sortland