

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:

Vår ref:

Dato:

22/01180-3

25.03.2022

Oppgis ved alle henvendelser

Fritak fra søknad om bruksendring og midlertidig dispensasjon fra reguleringsformål - 58/75 - Glittreveien 31 (Glittre)

Tiltakets type og art: Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad / Dispensasjon
Tiltakets adresse: Glittreveien 33
Gnr./bnr./fnr./snr.: 58/75/0/0
Søker: FOLKSOM ARKITEKTUR AS, c/o Folksom AS Postboks 2117, 3103 TØNSBERG
Tiltakshaver: NORLANDIA CARE NORGE AS, Ekholtveien 114, 1526 MOSS

I medhold av § 2 i «Midlertidig forskrift om unntak fra plan- og bygningsloven for innkvartering av personer som søker beskyttelse (asylsøkere)»¹ gis det unntak fra krav om søknad om tillatelse til tidsbestemt bruksendring av Glittreklinikken.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gir Nittedal kommune en tidsbegrenset midlertidig dispensasjon inntil 07.01.2023, fra reguleringsformål jf. pbl. § 19-3.

Det er satt vilkår for dispensasjonen som må oppfylles før bygget kan tas i bruk til omsøkt formål. Se punktet nedenfor om «vilkår for dispensasjonen».

Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

¹ <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2022-03-07-336>

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Den 07.03.2022 vedtok Kommunal- og distriktsdepartementet en midlertidig forskrift om unntak fra plan- og bygningsloven for innkvartering av personer som søker beskyttelse (asylsøkere) (heretter; forskrift for asylsøkere). Formålet med forskriften er å sikre rask etablering av midlertidig mottak for innkvartering av personer som søker beskyttelse (asylsøkere), som følge av invasjonen av Ukraina.

Nittedal kommune mottok den 09.03.2022 anmodning fra Utlendingsdirektoratet (UDI) om unntak fra søknadsplikt etter forskrift for asylsøkere § 2. Mottatt dokumentasjon ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse i reguleringsplan 329 for Glittreklubben § 2.1 for å kunne ta i bruk eiendommen som midlertidig asylmottak jf. pbl. § 19-2.

Andre forhold

Den 31.08.2020 behandlet Nittedal kommunestyre en forespørsel om å benytte Glittreklubben som basismottak (asylmottak).

I forkant av møte vurderte rådmannen om formålet som forespurt ville være i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Den foreløpige vurderingen var at etablering av basismottak med tilrettelagt avdeling på Glittre sannsynligvis var i strid med gjeldende reguleringsplan. Glittre er regulert til «allmennyttig formål, rehabiliteringssykehus» og «alle typer bygg som har tilknytning til driften av denne type sykehus». Selv om basismottak er et allmennyttig formål, vurderte rådmannen at en slik virksomhet ikke omfattes av formålet i planen.

Søknad om dispensasjon til flyktningmottak ble avslått høsten 2020. Statsforvalteren og fylkeskommunen uttalte seg den gang negativt til dispensasjon.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 329 for Glittreklubben, gnr.58, bnr.75, vedtatt 26.04.1999. Eiendommen er regulert til allmennyttig formål - institusjon.

§ 2. Område for allmennyttig formål, rehabiliteringssykehus

- 1. Bebyggelsen skal nyttes til allmennyttig formål, rehabiliteringssykehus. Herunder følger alle typer bygg som har tilknytning til driften av denne type sykehus, som ansatt-, pasient-, gjeste- og pårørendeboliger, felles- og aktivitetsareal for pasienter, pårørende og ansatte, velferdsbygg, garasjer, parkering og uthus, arealer tilknyttet kurs- og kompetanseavdelingen og lignende.*

Nabovarsel

I medhold av § 5 i midlertidig forskrift om unntak fra plan- og bygningsloven for innkvartering av personer som søker beskyttelse (asylsøkere), er det ikke krav om nabovarsel.

Berørte myndigheter

Statsforvalteren i Oslo og Viken har kommet med en uttalelse i saken den 11.03.2022.

Statsforvalteren har følgende vurdering av saken:

«I september 2020 ble det tilsvarende søkt om dispensasjon fra reguleringsformålet for å etablere asylmottak ved Glittreklinikken. I brev datert 1. oktober 2020, uttalte vi oss til søknaden. Vi uttrykte da bekymring for bokvaliteten til de som skulle bli boende ved mottaket, samt ved at eiendommens plassering var lite tilrettelagt for at beboere lett kunne gå eller sykle til offentlige og private tjenester i kommunen.

Vi anerkjenner at man nå befinner seg i en unntakssituasjon med invasjonen av Ukraina, og at det er et stort behov for å sikre rask etablering av midlertidige mottak for asylsøkere. Vi oppfordrer kommunen til å gjøre en grundig vurdering av antall beboere, og sikre en så god bokvalitet som mulig. Erfaringsmessig vil boende oppholde seg på mottaket i lengre perioder i påvente av svar på sine asylsøknader.

Vi vil videre oppfordre kommunen til å vurdere tiltak som kan bedre tilkomsten til skole, dagligvarebutikk, og andre offentlige/private tjenester, samt egnede arealer for lek og uteopphold.

Vi understreker viktigheten av at en eventuell dispensasjon gjøres tidsbegrenset. Vi vil fraråde kommunen fra å innvilge så lenge som 6 års dispensasjon, slik det er omsøkt. Dispensasjonen bør knyttes til den unntakssituasjonen som gjelder nå, og vi anbefaler at dere setter en begrensning på maksimalt 3 år. Etter denne perioden kan man vurdere behovet på nytt».

Viken fylkeskommune har kommet med en uttalelse i saken den 14.03.2022.

Viken fylkeskommune har følgende vurdering av saken:

«Viken fylkeskommune ga uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av midlertidig asylmottak på Glitre Klinikken i brev datert 5. oktober 2020. Fylkeskommunen var ikke positivt innstilt til omsøkt dispensasjon, ettersom området ligger noe usentralt i kommunen, utenfor det som normalt kan anses som akseptabel gang- og sykkelavstand til nødvendige servicetilbud, samt manglende vurdering knyttet til ivaretagelse av god bokvalitet for et høyt antall beboere. Søknaden ble trukket i brev datert 7. oktober 2020.

Fylkeskommunen er innforstått med at vi vil i løpet av de neste ukene og månedene vil ha behov for å sikre rask bosetting av asylsøkere knyttet til invasjonen av Ukraina. Kommunen har derfor behov for rask avklaring slik at midlertidige mottak kan godkjennes og etableres.

Bolig er en forutsetning for vår velferd. Fylkeskommunen opplever i dag at kvalitet på boliger og boområder er under press. Etter vår vurdering bør ikke boliger for personer som søker beskyttelse ha dårligere forutsetninger enn andre boliger. Vi er opptatt av at boliger bør:

- Ha gode og funksjonelle planløsninger
- Legge til rette for at barn kan trives og leke, for sosiale aktiviteter og sammenkomster
- Tilrettelegge for at beboere kan utføre ulike aktiviteter til samme tid uten å forstyrre hverandre
- Ha gode dagslysforhold
- Ha god lydisolasjon
- Være fleksibel nok til å tilpasse seg ulike behov, funksjonsevne og livsfaser

Som påpekt av Husbanken (Husbanken HB 7F.17, 1998), vil utformingen av boliger og bomiljøer kunne ha betydning for graden av integrering og sosialisering. Det er avgjørende hvordan boligen ligger i forhold til andre funksjoner og kommunikasjonsmidler.

Det har derimot ikke vært noen vesentlige endringer til området som tilsier at vår tilbakemelding fra 5. oktober 2020 er endret. Fylkeskommunen mener fortsatt at samfunnskritisk funksjoner, som asylmottak, bør plasseres i henhold til prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Det bør etableres transporttiltak som sikrer bedre mobilitetsalternativer for mottakets beboere til tjenester som skole, dagligvarehandel og helsetjenester. Det bør stilles vilkår knyttet til utforming av arealer for lek og uteopphold, ettersom flere oppholder seg på mottak i lengre perioder i påvente av behandling av deres søknad.

Ifølge oversendte dokumenter hadde Glittreklinikken, som spesialsykehus for pasienter med lungesykdom, 96 pasientplasser. Søknad fra 2020 søkte om midlertidig asylmottak for cirka 170 beboere, og innsendt søknad søker om akuttinnkvartering med rom til opptil 658 beboere. Dette er svært sprikende tall, og fylkeskommunen ber kommunen gjøre en grundig vurdering av antall mulige beboere, slik at det sikres en så god drift og bokvalitet som mulig. Dette bør være i tråd med aspekter som brannsikkerhet, mulighet for matlaging og sanitære forhold.

I tråd med plan- og bygningsloven § 19-3, mener vi at en eventuell dispensasjon må være tidsbegrenset. Kommunen påpekte i dialog med fylkeskommunen 11.3.2022 at en eventuell dispensasjon vil ha en tidsbegrensning på 10 måneder. Fylkeskommunen er enig i foreslått tidsperiode. Eventuell forlengelse må vurderes ved behov.

Konklusjon: Fylkeskommunen viser til merknadene over og ber om at det stilles vilkår som sikrer at et eventuelt midlertidig asylmottak er i tråd med gitte statlige og regionale merknader og anbefalinger. Det forventes at mottaket utformes i tråd med UDIs føringer».

Dispensasjon

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i «Rundskriv H-4/15 Kommuners saksbehandling av asylmottak etter plan- og bygningsloven» gitt en veiledning for aktuelle problemstillinger der eksisterende bygg tas i bruk som asylmottak. Vi viser i denne konkrete saken til pkt. 2.3 i rundskrivet;

2.3 Asylmottak omfattes av arealformålet" bebyggelse og anlegg"

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". 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.

Rådmannen vurderte høsten 2020 at gjeldende reguleringsplan er tydelig på hvilken type virksomhet som er tillat; rehabiliteringssykehus og bygg i tilknytning til drift av den type sykehus. Det ble vurdert at asylmottak avviker fra ordlyden i planbestemmelsen.

Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsformål.

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen anledning til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven forutsetter. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, og baserer seg på en konkret vurdering av forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse.

Søkers begrunnelse:

Hensikten bak bestemmelsen:

«Hovedhensikten med reguleringsplanen er: «Gjeldende plan- og bygningslov (pbl) skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Tiltak skal utføres forsvarlig ut fra bygnings- og branntekniske, helsemessige, miljømessige, estetiske og økonomisk hensyn, samt behovet for brukbarhet og tilgjengelighet.»

Hensikten bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er at ordlyden asylmottak er i strid med gjeldende regulering».

Statlige retningslinjer:

«Det vises til punkt 8 i rundskriv H-4/15 Kommuners saksbehandling av asylmottak etter plan- og bygningsloven. Her understrekes det at samfunnsmessige interessene kan tillegges avgjørende vekt ved behandlingen av søknader om etablering av mottak: "Det er generelt viktig for Norge å

overholde nasjonale og internasjonale forpliktelser. Det vil derfor kunne være nødvendig å tillegge dette hensynet betydelig vekt ved behandlingen av søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven. Som utgangspunkt bør derfor bygningsmyndighetene kunne vise til omfattende negative konsekvenser for lokalmiljøet, eventuelt omfattende tekniske hindringer, for å kunne vektlegge slike konsekvenser sterkere enn de samfunnsmessige interesser som ligger i at Norge kan følge sine forpliktelser til å ta imot og innkvartere asylsøkere. Og jo nærmere opp til tidligere bruk driften av et mottak ligger, desto mer bør det kreves av begrunnelsen for å avslå en søknad om bruksendring eventuelt søknad om dispensasjon».

Fordelene ved å gi dispensasjon er:

- «Glittreklinikken ble frem til 2018 anvendt som spesialsykehus for utredning, behandling og rehabilitering av pasienter med lungesykdommer med 96 pasientplasser. Anlegget var da tilrettelagt for kort- og langvarige opphold for pasienter og brukere. Dermed må den nå foreslåtte bruken ansees å ligge nært opp til tidligere anvendt bruk
- Bruken av anlegget medfører ingen fasademessige eller planmessige endringer.
- Anlegget er tilpasset antall beboere som foreslås innpasset i tiltaket. Tiltaket er således i samsvar med intensjonene som fremkommer i punkt 8 i rundskriv H-4/15 Kommuners saksbehandling av asylmottak etter plan- og bygningsloven.
- En midlertidig dispensasjon vil muliggjøre utleie av bygget. Bygget står i dag tomt i påvente av det pågående arbeidet med kommuneplan.
- Aktivitet i området vil ha en positiv innvirkning på næringsliv og rekruttering av personale. Dette vil fortrinnsvis skje lokalt og i samarbeid med NAV Nittedal. Tiltaket vil medføre opprettelsen av 20 årsverk. Tilbudet vil være døgnbemannet.
- Bygningens tilbaketrukne plassering og naturomgivelser er godt tilpasset formålet som foreslås i dispensasjonen.

Samlet sett mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, da en dispensasjon ikke vil medføre en vesentlig endring i bruken av anlegget.

Vi ber med dette om at det gis dispensasjon fra § 2.1».

Kommunens vurdering:

Den 04.03.2022 mottok Nittedal kommune en henvendelse fra UDI og Hero Norge AS hvor det blir foreslått å benytte Glittreklinikken som midlertidig innkvartering for ukrainske flyktninger.

Den 07.03.2022 avholdt Nittedal kommune et ekstraordinært kommunestyremøte hvor henvendelsen fra UDI og Hero Norge AS ble vurdert (sak 21/22).

Det ble her vedtatt at Nittedal kommune er positive til at Glittreklinikken tas i bruk som innkvarteringsløsning for flyktninger fra Ukraina primært som venteromsfunksjon, men også med mulighet for akutt innplassering. Videre er rådmannen delegert myndighet til å behandle en søknad om midlertidig dispensasjon.

I kommunens behandling av søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsformål legges det stor vekt på kommunestyrets vedtak og nylig vedtatt forskrift for asylsøkere.

Asylmottaket er planlagt som akuttinnkvartering med rom til opptil 504 personer. Byggets fasader og planløsning beholdes slik det er i dag. Bruksarealet som skal benyttes utgjør totalt 1 171m² BRA.

Ansvarlig søker har fått muligheten til å uttale seg til merknadene Viken fylkeskommune har kommet med i saken. Vi viser til vedlagt vedlegg som svarer ut merknadene fra Viken fylkeskommune. Kommunen legger søkers redegjørelse til grunn.

Kommunen har mottatt en foreløpig brannteknisk vurdering (se vedlegg), utarbeidet av Norconsult AS, datert 16.03.2022. Befaringsnotatet konkluderer med at tiltaket ikke synes å komme i strid med pbl/TEK 97 kap. 7 eller TEK 17 kap. 11, el. Bevl/FOB mht. byggets person – rømningssikkert. Notatet er utarbeidet med hensyn til en personlast på opptil 660 personer. Ansvarlig søker opplyser videre at samlet servicereporter på utførte arbeid på brannteknisk installasjon vil ettersendes.

Ut fra vurderingen om en tidsbegrenset varighet og med de samfunnsmessige hensyn finner Nittedal kommune at hensynene bak reguleringsformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det foreligger en kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en midlertidig dispensasjon. Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt. Søknaden om midlertidig dispensasjon innvilges derfor.

VILKÅR OG VIDERE OPPFØLGING

Vilkår for dispensasjonen

Godkjenning gis på vilkår:

- Det er en forutsetning at formannskapet i Nittedal kommune godkjenner avtale mellom UDI og kommunen, den 25.03.2022.
- Midlertidig dispensasjon gis til 07.01.2023.
- Antall innkvarterte kan ikke overstige 650 personer på samme tid.

Før bygningen kan tas i bruk til omsøkt formål må følgende foreligge;

- Samtykke fra arbeidstilsynet.

Midlertidig dispensasjon gjelder i inntil 07.01.2023

Når behovet for unntak ikke lenger er til stede, skal tiltakshaver sørge for at den midlertidige bruken straks opphører jf. § 9 i forskrift for asylsøkere.

Unntak fra krav om søknad om tillatelse for tidsbestemt bruksendring

Den 04.03.2022 fikk Nittedal kommune en henvendelse fra UDI vedrørende muligheter for etablering av en midlertidig innkvarteringsløsning for ukrainske flyktninger på Glittreklinikken.

Forskriftens § 2, gir kommunen adgang til å gi unntak fra krav om søknad og tillatelse:

§ 2. Kommunens adgang til å gi unntak fra krav om søknad og tillatelse.

Kommunen kan etter anmodning fra offentlig myndighet, vedta unntak fra krav om søknad om tillatelse for tidsbestemt bruksendring og plassering av midlertidige bygninger som omfattes av § 1.

Kommunen kan ikke gi unntak dersom dette vil medføre fare for skade på miljø eller kulturminner eller tap av naturmangfold eller dyrket eller dyrkbar jord.

Ved avslag skal kommunen foreslå andre egnede bygninger som kan tas i bruk, såfremt slike alternativer eksisterer i kommunen.

Når vedtak er gitt etter denne bestemmelsen kommer unntakene i denne forskriften § 5 til § 7 til anvendelse.

I medhold av § 2 gir Nittedal kommune unntak fra krav om søknad for tidsbestemt bruksendring av Glitteklubben. Kommunen har vurdert at omsøkt unntak ikke vil medføre fare for skade på miljø, kulturminner, tap av naturmangfold, dyrket eller dyrkbar jord.

Tiltakshavers ansvar er presisert i forskriftens § 2: «Tiltakshaver har ansvaret for at tiltak som gjennomføres etter denne forskrift, ikke er i strid med annet regelverk, og at tiltaket utføres og brukes i samsvar med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, i den utstrekning denne forskriften ikke gjør unntak fra disse kravene». Hvilke unntak dette gjelder er angitt i § 5 til § 7.

Det er i § 6 i overnevnte forskrift beskrevet hvilke unntak som kan gjøres fra TEK17. Kommunen har mottatt en foreløpig brannteknisk tilstandsvurdering som dokumenterer at person og rømningssikkerhet er ivarettatt. Kommunen legger vurderingen til grunn. Kommunen anmoder om at endelig tilstandsvurdering, herunder vurdering av rømnings- og personsikkerhet, samt materiellsikkerhet sendes inn så fort denne foreligger.

Midlertidig dispensasjon gis for inntil 07.02.2023. Unntak for krav om søknad for tidsbestemt bruksendring vil være tidsbegrenset til samme periode som midlertidig dispensasjon.

ROAF settes på kopi for oppfølging av avfallshåndtering.

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Gebyrer og avgifter skal også betales ved en eventuell klage.

Dere betaler etter gjeldende satser for det året dere søkte. Gebyrregulativet finner dere her: <https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/felles-informasjon/kommunale-satser-og-egenbetalinger/>

Faktura ettersendes.

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@nittedal.kommune.no eller per post til Byggesak, Nittedal kommune, Postboks 63, 1483 Hagan. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottok dette vedtaket.

Med vennlig hilsen

Gunnar Prøis

Kommunalsjef

Sektor for miljø og samfunn

Benedicte Abrahamsen

arealplanlegger

Byggesak

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS
ROMERIKE AVFALLSFOREDLING IKS, Postboks 98, 2021 SKEDSMOKORSET
NORLANDIA CARE NORGE AS, Ekholtveien 114, 1526 MOSS
NORLANDIA CARE NORGE AS, Terje Sandaa, Ekholtveien 114, 1526 MOSS
VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG
UDI Regionkontor Indre Østland, Postboks 1253, 2806 GJØVIK