



Strandkaien 16, 5013 BERGEN brev.cardo@gmail.com +47 909 45 028 ref: 15/11-2

Lindås Kommune
postmottak@lindas.kommune.no

kopi:
Alver Hotel

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV – GBNR 137/129 LINDÅS FOR MIDLERTIDIG BYGG I INNTIL 5 år.

Det vises til Lindås Kommune sin behandling av byggesak og søknad om dispensasjon for GNR 137 BNR 129 Alver Hotel datert 13/11-14, med tillegg av datoene 25/11-14 og 20/12-14.

Lindås Kommune har klokt valgt å behandle søknad om dispensasjon først, for siden å behandle byggesaken. Søknad om dispensasjon er avslått, påklaget, behandlet i politisk utvalg og videresendt Fylkesmannen i Hordaland for endelig behandling.

Undertegnede er bedt om å representere tiltakshaver Alver Hotel AS videre i denne saken som representant for tiltakshaver i byggesaken og dispensasjonssaken, og som faglig konsulent i privat plansak som det nå vil bli søkt om oppstart for.

Etter en helhetlig vurdering ønsker tiltakshaver å trekke klagen på avslag på dispensasjon. En har derfor anmodet Fylkesmannen om at behandling avsluttes av denne klagesak etter at klagen er ønsket trukket av tiltakshaver, Alver Hotel. Denne anmodning er datert i dag, og sendt med kopi til Lindås kommune.

Tiltakshaver ønsker å komme kommunen i møte og regulere området. Samtidig er situasjonen som plutselig har oppstått ved at noen faste store næringskunder har på kravspekken noen større rom ved bestillinger og inngåelse av rammeavtaler kritisk for hotellet, samtidig som en ser en sterk innstramming i vedlikehold mot oljeindustrien, et normalt vesentlig bidrag til driften av hotellet. En vil derfor parallelt med reguleringsarbeidets ønske om oppstart fremme en ny søknad om dispensasjon for tidligere omsøkte bygg, men som midlertidige tiltak i fem år.

Slik søknad fordrer selvsagt at den ikke sluttbehandlede byggesaken også vil bli endret til søknad

om midlertidig bygg i fem år med tilhørende opplegg for fjerning om en ikke har fått regulert bebyggelse innen den tid, eller fått fornyet tillatelse.. En arbeider parallelt med denne søknad med å sende inn revisjon av byggesaken som også tar sikte på å tette de materielle mangler ved søknaden som kommunen har påpekt i sin behandling så langt.

NABOVARSEL

Det er ikke sendt nytt nabovarsel, da tiltaket for mindre enn et år siden er varslet og da som et mindre omfattende bygg (samme bygg – men permanent regnes som mer omfattende enn tidsavgrenset tillatelse). Tidligere nabovarsel vedlegges, med merknader. Det var ikke merknader, vedlegg 1 (ettersendes). En innledende merknad ble løst ved justering som nabo aksepterte og avstod fra merknad.

TILTAKET

Tiltaket er det tiltaket som kommunen kjenner fra den søknad med revisjoner som er redegjort for over i saken. En anmoder at de vedlegg av tiltaket som kommunen har fra før kan inntas som vedlegg igjen, men de sentrale for dispensasjonssøknad ettersendes også inn som vedlegg hovedtall 2 med tilhørende underbokstaver – NB ettersendes.

Tiltaket det søkes dispensasjon for er således annekst til Alver Hotel på til sammen 6 nye store hotell rom. Bygget har en samlet BRA m2 på noe under 350 (329 fra søknad) og en BYA m2 på noe under 230 (222 fra søknad)

Eiendommen til hotellet er på ca. 15,2 daa. Eksisterende bygg er på BRA m2 3.197. Dette gir BRA % 21,033. Dersom annekset får midlertidig tillatelse vil BRA % øke til 23,2.

Tiltaket er modulbasert. Bygningene vil således kunne nedmonteres og fjernes raskt. En vil således revidere søknad således at alle bygg over støpt sokkel skal kunne fjernes på eiers risiko og regning innen en frist på tre uker fra gyldig byggetillatelse utløper.

HVORFOR OG HVILKE DISPENSASJONER

Dispensasjoner er utredet av kommunen i sak om dispensasjon for permanent bygg på samme tomt, behandlet som klage på avslag i februar i år i det politiske utvalget. Det er åpenbart behov for dispensasjon av følgende to årsaker:

Gjeldende kommunedelplan ID 1263-07032007 har i føresegnene krav om reguleringsplan (§§ 2.3 og 2.3.19) for utbygging. Gjeldende kommuneplan har materielle mangler (grad av utnyttning) til å være en fullverdig rettskraftig reguleringsplan. Det siste forholdet er et faktum, men snarere Lindås Kommune som vedtakende organ og ikke Alver Hotel å laste for. Uansett så må forholdet ivaretas gjennom plan eller revisjon av plan.

Tiltaket er i tråd med formålet i overordnede planer i kommunen.

For Alver Hotel er det brått oppstått en dramatisk situasjon knyttet til krav fra storkunder om noen større rom for å inngå store kontrakter og rammeavtaler. Alver Hotel har ikke fullbooket mer en 5-15 døgn i året, slik at det ikke er en generelt behov for kapasitetsutvidelse som tvinger frem en hurtig handling. Kravet oppstod plutselig, men slike krav smitter mellom kunder og kan også være nedtegnet i reisepersonell sine avtaler. Alver hotel har i utgangspunktet for få rom til å stette bransjens norm for lønnsomhet ved nattevakt, minimum 60-70 rom i privat eie 70-110 rom i kjedenes profil for eide hotel. Derfor er det uaktuelt med sammenslåing av eksisterende rom i

hotellet. Parallelt med dette utvides kapasiteten i den aktuelle alternative hotellkommunen for bedriftskundene, Bergen, med 3800 plasser de kommende årene. Dette betyr at lokalt hotell i Lindås settes under massivt konkurransepress i storkundemarkedet de kommende årene. Samlet betyr den oppståtte situasjonen at en hurtig realisering av noen større rom kan være et være eller ikke være for den ene delen av den eksisterende hotellbedriften med forretningstrafikk i Lindås og omegnskommunene i Nordhordland.

Alver Hotel kommer kommunen i møte og starter regulering for å møte den fremtidige situasjonen. Samtidig omformuleres søknaden til å være en tidsbegrenset byggesøknad for bygg som skal kunne fjernes ved utløp av omsøkt tillatelse for 5- fem – år på eiers regning og risiko, og slik at bygget er fjernet senest 3 uker etter utløpt tidsbegrenset byggetillatelse. Med fem år har en sett hen til for eksempel de dispensasjoner som ble gitt Ole Bull teater og hotell bygg i Bergen, og som ble akseptert ut fra dette formålet viktighet og behov av statlig fagmyndighet.

Det søkes således om dispensasjon fra krav om reguleringsplan i hht gjeldende kommunedelplan og for dispensasjon fra at denne kommunedelplanen ikke er komplett i forhold til grad av utnytting. Det søkes om dispensasjon for å bygge anneks med inntil 6 hotellrom i henhold til tidligere søknad, beskrivelse i denne søknad og ikke avsluttet byggesak, og vedlagt denne søknad er nødvendige skisser etc (ettersendes vedlegg 2 a,b,..). Dispensasjonen søkes for midlertidig tillatelse til å oppføre dette bygg med krav om fjerning etter 5-fem år fra ferdig oppført om ikke ny tillatelse foreligger eller bygget er innregulert i reguleringsplan. Dispensasjonen søkes videre med den forutsetning at tiltakshaver starter privat reguleringsplan for eiendommen.

PROBLEMSTILLINGER FRA KOMMENDE PLANKRAV

En søker her å identifisere nødvendige problemstillinger som må løses i plan for permanent situasjon. I henhold til planleggingens eget liv vil selvsakt alle forhold kunne bli bedt om å bli belyst, i henhold til krav fra kommunen og andre fagmyndigheter. Uansett ser det ut som om kommunen selv har påpekt de forhold vi også har identifisert som planfaglig konsulent, som åpenbare for en drøfting i denne dispensasjonssøknad. Disse er:

- Formål i forhold til overordnet plan
- Grad av utnytting
- Trafikkberegninger

Forholdet til overordnet plan er etter vårt syn at en er i tråd med overordnet plan, og at en befinner seg utenfor industri, som det er særbestemmelser knyttet til. Videre er dette en marginal utvidelse av eksisterende næring, slik at næringen qua fysisk tiltak er en kjent faktor i området.

Grad av utnytting finner vi også relativt uproblematisk. Fra før har en en meget lav BYA % og BRA %. Økningen er på ca 10 % relativt eller på 2,17 prosentpoeng. BRA % i perioden det midlertidige bygget står vil være på ca 23,20, mot ca 21,03 i dag. For en kommende reguleringsplan for område avsatt til næring er det vår planfaglige vurdering at denne økningen er uproblematisk og langt innenfor den utnyttelsesgrad vi kunne foreslått og sett som realistisk å kunne fått vedtatt i privat plan. Det er heller ikke noen byggehøyder eller nærhet til naboer som antyder saklige problemer med de fysiske byggene i den eventuelle regulering.

TRAFIKK

Trafikk er det åpenbare temaet fremholdt av kommunen som problematisk og med behov for å vurderes og eventuelt løses gjennom avbøtende tiltak i regulering. Samtidig vil en regulering klargjøre når en kommer til terskler som vil utløse avbøtende tiltak.

Vi har tilnærmet oss spørsmålet ved å se på dette i henhold til Staens Vegvesen/Vegdirektoratets håndbok V713 trafikkberegninger. Håndboken har ikke hotell som eget tema, men undertegnede har gjennomført flere godkjente vurderinger på hotell og overnatting i andre planer som er vedtatt.

Hovedprinsippet er at en utfører telling over en representativ periode. Dette kunne vært gjort for hotellet, men ved registrering av noen dager ser man at det gir et svært lite trafikk tall pr. Rom. En vil således gå inn på de veiledende normene og detaljberegninger for å finne et bilde, fremdeles med håndboken som utgangspunkt.

For å finne ÅDT slår vi innledningsvis fast at hotellrom er ca. 50 % av turproduksjonen for en bolig. Dette utredes typisk ved at nesten alle kommunale parkeringsbestemmelser angir halvparten av parkeringsbehovet for hotell utenom sentra som bolig i tilsvarende område. Her kan det refereres fra lovdata 1998 Lindås kommune sine normer parkeringsplasser, 1 for hotell og 2 for bolig. Disse synes noe høy etter dagens transportpolitikk med mål om reduksjon av biltrafikken. Nyere bestemmelser for andre kommuner, for eksempel Bergen viser fra lovdata i utkantstrøk 0,6 parkeringsplass pr hotellrom mot 1,4 pr bolig.

I henhold til V713 er et normtall for bolig utenom sentrale strøk 3,5 bevegelser pr snitt-bolig eller 1 pr person. Personallet er tatt inn for å fange opp mindre leiligheter. For de store rommene vil de i ca 9 måneder betjene kun yrkestrafikk, mens de i ca tre måneder kan betjene turisttrafikk. Da er et realistisk snittantall personer på rommet $(1 \times 9 + 2 \times 3) / 12 = 1,25$

Dersom man tar at hvert rom er dimensjonert som 1,25 beboer gir dette en snittbevegelse på døgn på $1,25/2$ dersom man nytter personallet, $=0,625$ bilbevegelser pr snittdøgn. 6 rom gir 3,75 daglige bilbevegelser. Dimensjonerende time er utenfor tettbygd strøk satt til 12%, hvilket gir 0,45 bilbevegelser.

Ådt for ny bebyggelse er da beregnet med utgangspunkt i V713 til 3,75 og dimensjonerende time til 0,45 bilbevegelser.

En nærmere analyse viser at det kun er fullt på hotellet 5-15 dager, og med 4000 nye senger i Bergen og lavkonjunktur i petroleumsbransjen, dette vil ventelig ikke bli hyppigere i de kommende 5 årene. Derfor er det realistisk å si at kapasitetsutnyttelsen kun kommer til anvendelse i hotellet under 20 dager i året i snitt de kommende fem årene. Dette er 6,5 prosent av året. Dersom en legger en slik betraktning til grunn vil ÅDT for ny bebyggelse være $1,25 \times 0,065 \times 6 = 0,495$ bilbevegelse pr døgn. En gjør oppmerksom på at Håndboken anbefaler en detaljmodellering av trafikk der det er mulig å beregne. Vi føler oss faglig sikker på at en ikke vil få et høyere belegg på rommene i de kommende fem årene, da kapasitetsøkningen i konkurrerende kommune er svært høy og oljeaktiviteten i hvert fall i den tidlige fasen vil være lav.

ÅDT som hensynstar at hotellet maksimalt antas å utnytte økningen av belegget de første fem årene maksimalt 20 døgn ut fra erfaringstall tilsier en økning i ÅDT på 0,61 bilbevegelser.

Etter avkjøring fra Alverflaten betjener vegsystemet ca 30 bolig og næringsenheter, samt hotellet. Forenklet regner vi alle næringsenhetene som en bolig (gir litt lavere tall enn detaljanalyse). Eksisterende trafikk til 30 enheter er $30 \times 3,5 = 105$ bevegelser i døgnet. Hotellets eksisterende rom gir $0,625 \times 50 = 31,25$ daglige bilbevegelser. Sum eksisterende daglige bilbevegelser ÅDT på veisystemet er da 136,5. Dimensjonerende time er satt til $136,5 \times 0,12 = 16,34$.

Økningen i ÅDT ved ny bebyggelse er fra 136,5 til 140,25 ved beregning av full bruk og fra 136,5 til 137,1 ved en kvalifisert modellering. Økningen er således på mellom 0,43 % og 2,74 %. Vår vurdering er at tallet ved både full bruk av rommene og beregnet bruk ut fra belegg er at økningen er marginal. Dimensjonerende time øker fra 16,34 bevegelser til hhv 16,79 eller 16,39 etter de to modellene. Økninger på under en halv bilbevegelse i den dimensjonerende timen er etter vårt syn meget marginalt. Da dette nå blir for fem år i påvente av regulering som gjennomgår hele situasjonen finner vi at dette ikke har en størrelse og varighet i trafikkveksten som utløser avbøtende tiltak på grunn av det midlertidige bygget. Den eksisterende trafikksituasjonen har sine utfordringer, men en må her gjøre oppmerksom på at hotellet har søkt løsninger for bedre vegtilførsel i generasjoner, som har blitt hindret av manglende samarbeid fra andre berørte langs vegen.

En gjør oppmerksom på at både før og ettertall ikke er behandlet i forhold til normen for alminnelig trafikkvekst, da dette er marginalt over 5 år.

Kommunen har selv slått fast at naturmangfold ikke synes truet ut fra eksisterende kunnskap og databaser. Det er heller ikke registrerte eller synlige varig fredete kulturminner, eller årsak til å skulle tro at slike skal forefinnes.

VURDERING AV FORDELER ULEMPER VED DISPENSASJON

Loven opererer med to parametre for vurdering av dispensasjon;

- Om hensyn i bakgrunnen for bestemmelsen i KDP eller loven blir vesentlig tilsidesatt.
- Om fordelene er klart større enn ulempene.

Ulempene:

En har slått fast at det er vanskelig å finne andre særtema enn trafikk som kan indikere tilsidesettelse av hensyn. Forslagstiller beklager at en ikke har utredet dette tema før med utgangspunkt i myndighetenes håndbok. Når dette er gjort og tiltaket er midlertidig omsøkt for fem år, samt at det startes regulering, samt at trafikkøkningen er marginal ved bruk av statens verktøy finner vi på vår side å kunne fastslå at det ikke finnes en vesentlig tilsidesettelse av hensynet til trafikk trygghet eller andre særtema.

Det andre temaet som kan tilsidesettes er det generelle kravet til reguleringsplan. Dette må vurderes ut fra begrepet vesentlig tilsidesatt. Seksjonen som søkes bygget er på BRA m2 329. Denne størrelsen er på størrelse med en stor enebolig. Dersom en referer til husbankstørrelser er den på størrelse med mindre enn to husbankhus (150 eller 200 + garasje og anneks og annet). Det har vært en vanlig norm i kommuner ved dispensasjoner å kunne tillate opptil tre eneboliger uten plan. Dette er selvsagt ikke noen utbyggingsrett, men har vært en slags norm når det ellers ligger til rette for dette. Nå søkes det kun om en dispensasjon for midlertidig bygg i fem år. Det startes opp privat reguleringsplan parallelt. Det er ingen naboklager på tiltaket. Utnyttelsesgraden er uansett lav og hovedformålet hotell er allerede etablert og i drift på tomten. En har et tiltak i tråd med overordnet plan. Da er det vår vurdering at det samlet sett ikke er en vesentlig tilsidesettelse å gi dispensasjon

fra plankrav for nevnte midlertidige tiltak.

Fordelene:

Vi vil under gå gjennom fordelene, eller det som taler for å gi dispensasjon:

Transportøkonomi/økologi:

Dersom Alver Hotel ikke kan tilby noen rom av den størrelsen som noen av storkundene har begynt å forlange antas det at kontrakter med i snitt 10 rom i 80% av året kan gå til hotell som kan tilby dette. Nærmeste konkurrent til Alver på dette er i indre Sandviken i Bergen. I løpet av et år vil dette genererer følgende ekstra transport til Lindås kommune om en beregner et snitt på to personer pr bil: $365 \times 5/7 \times 0,8 \times 10 \text{ personer} \times 0,5 \text{ bil pr person} \times 31 \text{ km} \times 2 = 64\ 657 \text{ km}$.

Flytting av kontrakter fra Alver til Bergen sentrum for ca 10 rom i bedriftsmarkedet vil altså medføre ca 64.567 ekstra km bilkjøring pro anno eller ca 32 000 ekstra liter forbrukt bensin.

Handelslekkasje:

Det er et formål for kommuner å unngå handelslekkasjer. For omegnskommuner til storbyer er dette et særlig viktig tema. Det er anerkjent som nasjonal Norsk politikk. Handelslekkasjen til Bergen dersom en mister kontrakter verd 10 rom i 80 % belegg er beregnet under. Dette er et særlig tema når en nå er inne i en eksplosjon av rom kapasiteten i Bergen.

$365 \times 0,8 \times 10 \text{ rom} \times 900 \text{ kr/rom} = 2.628.000 \text{ kroner}$.

Mangel av tilbudet kan således medføre en handelslekkasje i HOREKA til Bergen på 2.628.000 pluss det som omsettes i tilstøtende næringer innen handel, ofte estimert til 0,5 ganger rompris. En beregnet handelslekkasje er da på ca 4 millioner kroner fra Lindås Kommune til Bergen Kommune.

Hotellet og familiebedriftens økonomi:

I følge Howath consulting som utgir rapporten Norsk hotellnæring skjer nesten all investering/utvikling og dannelse av lønnsomhet i byhotellene. Storparten av Norsk hotellnæring i distriktskommuner sliter økonomisk. Unntaket er bedrifter i meget sterke turistkommuner med lang sesong eller to hovedsesonger. De to hotellene i Alver – Westlandgruppen er altså innenfor den kategorien i Norge hvor en har sett ekstremt mange nedleggelse i andre kommuner. Eierfamilier har gitt opp og det har blitt alt fra flyktingemottak til tomme hotell og forfall. Eierfamilien på Alver har i 3 generasjoner maktet å skape lønnsom drift i hotellet. Når en til tross for at en har nok romkapasitet bortsett fra mellom 5-15 dager de siste årene ønsker å hurtig investere i 6 større rom, er dette en meget tydelig indikator om hvor vesentlig disse rommene er for å være attraktive nok i de for hotellet helt avgjørende kontraktene og rammeavtalene med bedrifter som har reisepersonell til Nordhordlandsregionen. Dersom en legger lekkasjen fra forrige avsnitt til grunn vil et tap av kontrakter verd 10 rom i 80 % av året medføre at hotellet går fra et normalt overskudd til marginal økonomisk drift.

En komplett kommune og region:

Å ha hotell som betjener turist og bedriftsmarkedet på heltid regnes som en av de viktige kjennetegnene på en autonom region. Norhordlandsregionen og de to samarbeidende næringskommunene Lindås og Austrheim er så heldige at Alver – Westlandgruppen holder to slike hotell åpen. Dette er en ganske unik situasjon i norske distriktskommuner. I den felles næringsplanen for Lindås og Austrheim kommuner for perioden 2011-2020 kommer det frem på

side 4 og 5 at den næringen som Alver er en hjørnesteinsbedrift i er den 7 viktigste næringen i kommunene ut fra størrelse. Den betjener samtlige av næringene over på listen. På side 13 i mulighetsstudien og på side 25 i strategiene og handlingsplanen kommer det tydelig frem at kommunene har utpekt reiseliv som strategisk viktig område å satse på. Generelt vil det også vises til at en rekke steder i planen tar opp behovet for at eksisterende bedrifter vokser og ikke forvitrer, for eksempel på side 14 der en tar opp bekymringen for kritiske generasjonsskifter. For Alver sitt vedkommende har nå 3. generasjon tatt over driften etter mer enn 60 års drift. Dette er ganske oppsiktsvekkende både i bedriftsstrukturen i Lindås og i Norske distriktshotell. Når hotellet melder et behov for en umiddelbar oppgradering ved tilførsel av seks større rom for å møte markedet får en ta hotellets egen vurdering som standard på hvor viktig dette er for videre satsing og drift. Dersom en legger bedriftens egen vurdering til grunn for viktigheten av oppgraderingen og kommunens vurdering av viktigheten av å satse på næringen, gir dette at det i kommunens næringspolitikk er sterke føringer for at en oppgradering av hotellet er en sterk fordel ved et midlertidig tiltak.

Avslutningsvis vil vi knytte noen ord til midlertidige eller tidsavgrensede tillatelser. Slike gis ofte i kommunene i Norge både til personellrom og kontor på anleggsområder og for å avhjelpe midlertidige behov, for eksempel kommuner som setter opp midlertidige skole og eller barnehagebygg. Andre eksempler er akutt oppståtte behov, som for eksempel Ole Bull teater og hotell sitt behov for et synlig restaurant/front parti for noen år siden, som ble gitt med midlertidighet av 5 og siden 5 nye år. Hotel Norge har hatt tilsvarende midlertidige bygg i Bergen.

Vi leverer nå denne søknaden om dispensasjon fra krav om reguleringsplan i overordnet plan og fra mangler ved den eksisterende reguleringsplanen. Vi håper å ha vist at dispensasjon fra disse kravene for midlertidig bygg opp til 5 år kan innvilges av kommunen. Parallelt meldes det som sagt opp en egen reguleringsplan for Alver Hotel for å utrede den helhetlige fremtidige plansituasjonen for hotellet.

Dersom noe er uklart ber vi om å bli kontaktet slik at dette kan bli rettet opp eller besvart.

Bergen 15/4-2015
På vegne av Alver Hotel AS

Cardo 8614 AS



Trond Tystad
daglig leder