

Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3



Til

HEIDI ANDVIK
KRAMBUHAUGEN 35
5955 LINDÅS

Som eier/fester av

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Eiendommens adresse
108	1	36	KVALEN 24

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Lindås	108	102	Kvalen 30, 5955 LINDÅS	WESTLAND HOTEL AS

Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode
søknad i ett trinn	Nytt bygg over 70 m2 -Ikke boligformål Veg	I Overnattings- og serveringsvirksomhet

Formål	Beskrivelse av bruk
annet	HOTELLROM

Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:
Begrunnelse for dispensasjon: Se vedlegg

Nabovarsellet gjelder

SE VEDLEGG

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Reguleringsplan	LINDÅS TETTSTED

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Ansvarlig søker

navn
A & R Rune Urne

Kontaktperson

navn	e-postadresse	Telefon	Mobiltelefon
Rune Urne	rune@runeurne.no	92225699	92225699

Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3



Navn Postadresse e-postadresse
A & R Rune Urne Mårdalen 37, 5236 RÅDAL rune@runeurne.no

Vedlegg


Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Situasjonsplan	D	M 1 1000
Tegning ny fasade	E	M 1 500
Tegning ny snitt	E	TERRENGSNITT M 1 500
Beskrivelse	F	REDEGJØRELSE / DISPENSASJONSØKNAD

Signering

Ansvarlig søker/Tiltakshaver

Sted Lindås

Dato 9/11-15

Signatur 

Gjentas med blokkbokstaver

Rune Urne



Strandkaaien 16, 5013 BERGEN

brev.cardo@gmail.com

+47 909 45 028

Til naboer og oppsittere Westland hotell

**UTKAST TIL BRUK VED NABOVARSEL – VIL BLI SUPLERT MED EVT
NABOMERKNADER OG ENDRINGER ETTER DETTE**

Under følger forventet søknad om dispensasjon som nå nabovarsles. Merknader sendes sammen med merknader til byggesaken og i henhold til frist i denne, men merk om merknaden gjelder dispensasjonssøknad eller byggesak.

Lindås Kommune
postmottak@lindas.kommune.no

kopi:
Westland Hotel

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV – GBNR
108/102, LINDÅS FOR SEKSJON MED 8 HOTELLROM**

Det vises til Lindås Kommune sin veiledning til tidligere byggesak – brev av 17/12-2014 – frittstående hotellseksjon med 8 rom. I henhold til denne veiledning fra kommunen måtte det søkes dispensasjon etter forutgående nabovarsling. Denne dispensasjonssøknad er vedlagt nabovarsel i ny byggesak for 8 enheter i frittstående seksjon. Denne søknad tar for seg dispensasjon, selve byggesøknaden tar opp og er justert i forhold til alle vesentlige merknader i veiledningsskjema

Undertegnede er bedt om å representere tiltakshaver Westland Hotell AS videre med dispensasjonssaken, men denne administreres rent praktisk sammen med byggesøknaden og varsles som nevnt sammen med denne.

NÆRINGSPLANEN – ALLMENHETENS INTERESSER

Westland Hotell er under fellesskap med Alver Hotell under samme eierskap den absolutte hjørnesteinsbedriften i Nordhordland innen overnatting og servering. Dette er en bransje som i henhold til Howarth Consultings årlige hotellbarometer, er under meget kraftig økonomisk press utenom byområdene. Det er utbyggingspress i byene, samtidig som nedleggelse og stagnasjon preger næringen i «landkommuner». Dette inkluderer faktisk også distriktskommuner med tunge

konsentrasjoner av næring (eksempel Husnes) og også grender med turisme som Geilo i Hol. De såkalt varme sengene, og særlig de med fullt mat og servicetilbud er på retur. Næringsplanen for Lindås og Austrheim vektlegger reiseliv som satsing, og har også en egen bolk om å støtte utvikling av eksisterende verksemder. En anser således nevnte utbygging å være i tråd med storsamfunnets og derved allmennhetens interesser, representert gjennom de folkevalgte i Lindås og nabokommunen Austrheim og den næringsplan som er vedtatt i begge kommunestyre. Det registreres her at et levedyktig storhotell, både er viktig næring i seg selv, men også en viktig støttefunksjon for øvrig næringsliv.

Vi fastslår at utvikling av reiselivsbedriften er i tråd med kommunens strategiske ønsker gjennom deres plan for næringsutvikling, vedtatt enstemmig i kommunestyret.

FORHOLD TIL OVERORDNET PLAN

Den gjeldende planen for området peker helt tydelig på at Hotell er formål for eiendommen. Den gjeldende reguleringsplanen er siste gang behandlet i 1994, men det har tydelig vært glipp i Lindås Kommunes rutiner ved å sikre det materielle i planen, grad av utnyttelse. Dette gjør at Lindås Kommune nå tolker egen vedtatt plan å inneholde så vesentlige mangler at den ikke kan stadfeste nevnte bygg uten dispensasjon. Dette er i tråd med departementets generelle tolkning. En vil uansett påpeke at byggeriet er 100% i tråd med intensjonen i planen qua angår formål. Et så beskjedent bygningsvolum som denne saken inneholder er også klart innenfor de volum en oppfatter som hotellvirksomhet vanligvis. At det er en hotelltomt stadfestes vel også av at Lindås Kommune har gitt den merkenavnet «Hotelltomten» i matrikkelen ved registreringen for en del år tilbake.

Det fastslås at tiltaket 100 % er i tråd med intensjonen for området i gjeldende (men ikke juridisk bindende pga materiell mangel – grad av utnyttelse) plan for eiendommen.

GRAD AV UTNYTTING

Videre vil en påpeke at byggeriet er relativt lite, og at dette helt naturlig kommer inn under det en må ha sett for seg som hotellbygg i en reguleringsplan da kommunestyret behandlet den. Vi ser hverken volum eller byggehøyder som i seg selv strider mot eventuelle manglende bestemmelser om slikt.

Grad av utnyttning gjøres i dag som BRA, mens det den gangen ofte også ble referert til tomteutnyttning TU. Planen har egen bestemmelse om byggehøyde, to høyder over planert terreng.

I henhold til kommunens veiledningsskriv er eksisterende areal å regne som BRA m² -7.136. Seksjonen som der her søkes dispensasjon for har BRA m² under 470 (438). Dette er en noe over 6 % økning av bygningsmassen på hotellets tomt. I normal sammenheng må dette kunne ses på som et moderat tilbygg på et stort hotell.

Hotellet har p.t. 86 rom, slik at økningen i antall rom blir på 9 %.

Tomten er på 24,6 daa bruksnumrene 108/102,103 og 300 . TU eksisterende er på 29 % og ved bygging av seksjonen blir den på 30,5 % en økning med 1,5 prosentpoeng. Begge deler langt under det som er vanlig utnyttelsesgrad i næringsplaner for formål hotell.

Byggets karakter og dets influens på grad av utnyttning av hotellets tomteareal representerer en meget beskjeden økning og er langt innenfor det en normalt har ved utnyttning til hotell.

NÆRE NABOER

Westland hotell og tomten har flere naboer som varsles.

Selve nybygget er slik plassert innenfor hotelltomten at det egentlig bare har en bebygget nabo, gbr.nr 180/64, samt hotellets øvrige bygg. Denne enhet eies av Westland Hotell som ikke har innvendinger til Westland Hotells byggeplaner på naboeiendommen.

TILTAKET

Tiltaket det søkes dispensasjon for er således anneks til Westland Hotel på til sammen 8 nye store hotell rom. Bygget har en samlet BRA m² på noe under 470 (438 fra søknad) og en BYA m² på noe under 230 (222 fra søknad)

HVORFOR OG HVILKE DISPENSASJONER

Dispensasjoner er utredet av kommunen i veiledning ved retur av søknad. Så vidt vi kan se nå er det kun krav om reguleringsplan som ikke er ordnet opp i i forhold til påpekninger i nevnte veiledning. Det søkes således for dispensasjon fra krav om regulering i overordnet plan, og med den vektlegging at formålet de facto er regulert i en plan som kommunen finner har materielle mangler.

Gjeldende kommunedelplan ID 1263-07032007 har i føresegnene krav om reguleringsplan (§§ 2.3 og 2.3.19) for utbygging. Gjeldende plan har materielle mangler (grad av utnytting) til å være en fullverdig rettskraftig reguleringsplan. Det siste forholdet er et faktum, men snarere Lindås Kommune som vedtakende organ og ikke Westland Hotel å laste for. Uansett så må forholdet ivaretas gjennom dispensasjon eller endring og utdyping av gjeldende plan. Eier har store planer for eiendommen. Oppgradering av fellestilbudene er sikret gjennom en godkjent byggemelding. Eier har planer for og har startet et reguleringsarbeid med formål en større påbygging i høyden med flere rom. Denne vil bli fullbyrdet for at hotellet skal fremstå som et fullt resort hotell. Reguleringsplanen vil således bli oppgradert i pågående hotellutvikling.

De åtte rommene i annekset det søkes om er for at hotellet skal holde seg i klassen med hotell over 90 rom, ha større rom til bestemte krav spekker, samt kunne forsvare sin posisjon med det nye velværetilbudet.

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

For Westland Hotel er det sammen med søsterbedriften Alver kommet en endring fra storkunder om noen større rom for å inngå store kontrakter og rammeavtaler. Parallelt med dette utvides kapasiteten i den aktuelle alternative hotellkommunen for bedriftskundene, Bergen, med 3800 plasser de kommende årene. Dette betyr at den lokale hotellgruppen 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.

Det søkes således om dispensasjon fra krav om reguleringsplan i hht til kommuneplanen basert på at det finnes en plan men at denne har materielle mangler og således dispensasjon fra at denne reguleringsplanen ikke er komplett i forhold til grad av utnytting. Det søkes om dispensasjon for å bygge anneks med inntil 8 hotellrom i henhold til tidligere søknad som nå er revidert etter veiledning, beskrivelse i denne søknad og ikke og den byggesak denne søknad er vedlagt.

PROBLEMSTILLINGER PRO & CONTRA

Ved behandling av dispensasjon må årsakene til å gi dette være sterkere enn årsakene til å nekte. Vi ser i denne sammenheng ingen andre vesentlige forhold enn trafikk som mulig negativ. Ved beregning av denne kan en legge til grunn at trafikken til hotellet pr i dag og de fem boligeiendommer med delvis felles atkomst kan beregnes i henhold til V713 der et normtall for bolig utenom sentrale strøk 3,5 bevegelser pr snitt-bolig eller 1 pr. person for mindre leiligheter. Et hotellrom vanligvis i spredtbygde strøk kan settes til halvparten av dette, jmf parkeringsbestemmelsene til for eksempel Lindås Kommune. Dersom vi setter snitt antall personer på et hotellrom til 1,25 i henhold til alminnelige data får en produksjon pr hotellrom på 0,625 bilbevegelser pr døgn.

Ved å legge dette til grunn får en en daglig teoretisk turproduksjon for Hotellet og de fem boligene på $5 \cdot 3,5 + 86 \cdot 0,625 = 17,5 + 30,1 = 47,6$ kjøretøybevegelser. En seksjon på åtte hotellrom medfører en økning på 5 kjøretøybevegelser til 52,6 kjøretøybevegelser. Dimensjonerende time får en økning på 0,45 bilbevegelser fra tiltaket.

Maksimal belastning av de nye rommene får en for øvrig i praksis kun når det er hundre prosent belegg på hotellet, hvilket er i kortere perioder i året, under 20 dager.

Områdets tidlige avkjøring som er felles med idrettshallen er sikret med dobbelt fortau og fire fysiske fartsdempere. Den siste er helt inn mot fortauenes ende og til lokalvegen som delvis fører til 4 av de fem boligene og som fører til den femte og hotellet. Det er nedsatt fartsgrense på dette strekket. En anser trafikkveksten ved tiltaket å være marginalt, og en vil påpeke at trafikken allerede er med nedsatt fartsgrense og etter et strekk med fysiske fartsdempere. En viser her til omfattende forskning ved blant annet TØI og SINTEF/NTNU om sammenheng mellom sterk reduksjon av ulykker og nedsatt fartsgrense med fysiske fatrtsdempere.

Vi finner ikke faglig belegg for at tiltaket har vesentlig negativ influens på trafiksikkerhet.

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 mulig tilsidesettelse av hensyn. En ÅDT på mindre enn 5 med en dimensjonerende time på 0,45 kjøretøybevegelser er etter vår faglige mening marginalt i et område med fra før av redusert fartsgrense.

Det andre temaet som kan tilsidesettes er det generelle kravet til en fullgod reguleringsplan.

Dette må vurderes ut fra begrepet vesentlig tilsidesatt. Seksjonen som søkes bygget er på BRA m2 438. 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 annekst 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. Helt vesentlig er det også at kommunen har en reguleringsplan for området som har materielle mangler hva angår grad av utnyttelse, men at det ikke kan være tvil om at formålet hotell har vært intensjonen fra kommunestyret ved vedtak av planen. Det kan ikke være tvil om at bygget helt klart er innenfor definisjonen i denne planen både qua høyde som er angitt, og innenfor en alminnelig oppfatning av hva et hotellbygg er og hvilke TU en har på en hotelltomt. Videre er det slik at Hotellet selv i forbindelse med utvidelse av sitt hovedbygg driver fremover et større arbeid for ny reguleringsplan.

Fordelene:

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

Transportøkonomi/økologi:

Dersom Westland 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 Westland for dette utenom Alver på dette er i indre Sandviken i Bergen, da en ikke regner øvrige overnattingsbedrifter i Lindås å henvende seg i vesentlig grad til forretningstrafikk. I løpet av et år vil dette genererer følgende ekstra transport til Lindås kommune om en beregner et snitt på to personer pr bil: $365 \times 5/7 \times 0,8 \times 10 \text{ personer} \times 0,5 \text{ bil pr person} \times 45 \text{ km} \times 2 = 143\,392 \text{ km}$.

Dersom en ser for seg en slik teoretisk flytting av gjester fra Westland til Bergen sentrum for ca 10 rom i bedriftsmarkedet vil dette genererer ca 143 000 ekstra km bilkjøring pro anno eller ca 72 000 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 asyl mottak til tomme hotell og forfall. Eierfamilien på Alver har i 3 generasjoner maktet å skape lønnsom drift i hotellet de har fra gammelt av og de har fra 1997 også hatt Westland i sitt eie. Det er fra 2001 generasjonsskifte i bedriften og Westland hotell har under den nye eierfamilien utviklet seg fra et enkelt 40 roms hotell til å være tett oppunder dagens mal for fullskala hotell. Ved 8 nye rom er de over 90 rom som mange av kjedene i dag har som mal på fullskala hotell (rom tallet vokser for denne definisjonen som lå på 70 rom ti år tilbake i tid). Eierfamilien viser at de satser ved å ha byggesøkt utbygging av en velvære og forbedret restaurantavdeling. Videre har de planer om å bringe hotellet opp i ressort størrelse ved regulering. Bedriften står altså for en veldig gledelig utvikling for kommunene Lindås og Austrheim som hotellet betjener som sitt nærområde. For et hotell ligger suksessen ofte i detaljene. Det å passere 90 rom, samt å få noen store rom/suiter er for hotellet et viktig strakstiltak i påvente av reguleringen som skal hjemle en større utbygging.

En komplett kommune og region og Mongstads attraktivitet for utvikling

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/Westland gruppen sitt vedkommende har nå 3. generasjon tatt over driften etter mer enn 60 års drift på Alver. Dette er ganske oppsiktsvekkende både i bedriftsstrukturen i Lindås og i Norske distrikts hotell. Når hotellet melder et behov for en umiddelbar oppgradering ved tilførsel av åtte 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 i sin helhet.

Det at Westland fortsetter en utvikling som fullskala hotell ved kommende velvære og service utbygging, og at dette funderes og forsvares ved at en har 8 ekstra store rom/suiter og ved at en passerer over 90 grensen som har en psykologisk effekt i deler av markedet gir en også et veldig kjærkomment tilbud for allmennheten.

Sist, men ikke minst vil det nevnes at næringsområdet Lindås og Austrheim står foran en betydelig kamp om investeringer i oljebransjen på land i årene som kommer. Det er vedtatt en del oppgradering på Mongstad, men det gjenstår avgjørelser om hele raffineriet skal utvikles til et moderne fullskala raffineri, eller om det skal forbli eller langsomt avvikles som det bensinraffineriet det er. Slik sett står det mellom Mongstad som går mot en «stagnasjon» som mer en ilandføringsbase eller som består og utvikles som en betydelig industriell aktør. Uten å overdrive betydningen av dette vil en påpeke at bo og velferdstilbud for ansatte er en del av vurderingen av en lokasjon i bedriftenes sjekklister. Det er altså slik at et fullskala hotell er en del av det som gir pluss i marginen i regnestykket ut over de rent økonomisk og industrielle vurderingene. I en slik sammenheng er det vesentlig at Westland hotell støttes oppunder i sine enkelte små og store steg for å utvikle overnattings og serveringsbedriften.

Avslutningsvis vil vi knytte noen ord til hva et hotellrom er. På en rekke hotell som Fleischer, Marsteinen og andre i Hordaland er det store rom med hybelkjøkken. Dette er en del av både fritids og yrkesmarkedet i en mer kompleks konkurranse. Alle konkurrentene i yrkessegmentet i Sandviken byr på slike fasiliteter. I Oslo er det etter hvert vanlig at store hotell som for eksempel Royal Christiania (tidligere Viking 1 minutt fra Oslo S og Karl Johan) har en andel rom med slik standard for særlig arbeidere og funksjonærer med mellomlange opphold, så som 4 dager på. Dette er i alle norske kommuner og i SSB sin hotellstatistikk etc definert som overnatting og servering, så lenge det stilles til utleie under det hotell det tilhører.

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 kan innvilges av kommunen.

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

Bergen 1/9-2015
På vegne av Westland Hotell AS

Cardo 8614 AS



Trond Tystad
daglig leder