



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 15/01907-14
Arkivkode 88/22
Saksbehandler Arne Kjell Brunnes

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Planutvalget	14.04.2016	11/16

Klage over vedtak om midlertidig dispensasjon for etablering av asylmottak på gamle Stokkeland skole - gnr 88 bnr 22 - Songdalsvegen 335

PLANUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.04.2016 SAK 11/16

Møtebehandling

Fellesforslag fra SP og AP:

1. Klagen tas til følge. Det gis ikke midlertidig dispensasjon for 2 år for etablering av asylmottak på eiendommen gnr. 88 bnr. 22 og gnr 88 bnr. 68, jf. plan- og bygningsloven § 19-3 og § 19-2 med følgende begrunnelse:
2. Dispensasjonssaken for tidligere Stokkeland ble i Planutvalgsmøtet 03.03.16 skole opprinnelig fremstilt med mange begrunnelser og detaljer som skulle vært behandlet annerledes i forkant.
3. Planutvalget tok likevel stilling til dispensasjon for etablering av asylmottak, men uten at dette var forankret i Tjeneste- og levekårskomiteen og kommunestyret.
4. Rådmannen hadde kun foretatt de nabovarsler som var nødvendig etter Plan- og bygningsloven. Dersom en skulle etablere et slikt mottak burde det vært gitt mer informasjon/varsel til flere berørte innbyggere.

Votering

Enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Klagen tas til følge. Det gis ikke midlertidig dispensasjon for 2 år for etablering av asylmottak på eiendommen gnr. 88 bnr. 22 og gnr 88 bnr. 68, jf. plan- og bygningsloven § 19-3 og § 19-2 med følgende begrunnelse:
2. Dispensasjonssaken for tidligere Stokkeland ble i Planutvalgsmøtet 03.03.16 skole opprinnelig fremstilt med mange begrunnelser og detaljer som skulle vært behandlet annerledes i forkant.
3. Planutvalget tok likevel stilling til dispensasjon for etablering av asylmottak, men uten at dette var forankret i Tjeneste- og levekårskomiteen og kommunestyret.
4. Rådmannen hadde kun foretatt de nabovarsler som var nødvendig etter Plan- og bygningsloven. Dersom en skulle etablere et slikt mottak burde det vært gitt mer informasjon/varsel til flere berørte innbyggere.

RETT UTSKRIFT:

Protokolldato

Rådmannen anbefaler at Planutvalget fatter følgende vedtak:

1. Klagene tas ikke til følge
2. Saken sendes Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for endelig avgjørelse

Sammendrag

Planutvalget har gitt midlertidig dispensasjon i 2 år for etablering av asylmottak på gamle Stokkeland skole. Vedtaket er påklaget av Anne Marie Horrisland, samt av Wenche og Roald Øvland. Klagen fra Øvland er i tillegg underskrevet av flere beboere på Stokkeland.

Horrisland fremhever at hun ikke har fått nabovarsel, at stiftelsen Grip tidligere har fått avslag på søknad om etablering av boliger for vanskeligstilte på eiendommen, samt at det er problemer knyttet til utslipp og rømningsveier.

Øvland fremhever at mottaket kun vil bestå av voksne menn. Dette vil medføre utrygghet for beboerne i området, og de vil ikke lenger kunne gå tur alene i området. Klager anser seg som nabo, og mener at kommunen burde varslet befolkningen i området mht. bruksendringssøknaden. Klager presiserer at dersom driften omhandler familier eller mindreårige, så vil de ikke påklage vedtaket. Et mottak på 80 voksne menn vil overstige det antall mennesker som bor i området.

Rådmannen kan ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil knyttet til nabovarslingen. Norge har internasjonale forpliktelser til å hjelpe flytninger i nød, og kommunene i Norge må bære sin del av ansvaret med å ivareta landets forpliktelser. Rådmannen kan ikke se at stiftelsen Grip tidligere har søkt om tillatelse til etablering av boliger for vanskeligstilte på eiendommen. De tekniske krav knyttet til tiltaket vil bli vurdert når søknad om bruksendring etter pbl § 20-1 behandles.

Rådmannen ser ikke at klagene gir grunnlag for omgjøring av Planutvalgets vedtak.

Bakgrunn for saken

BE-CON AS har i brev av 24.11.2015, på vegne av tiltakshaver Norsk Asyl AS, søkt om midlertidig dispensasjon i inntil 2 år for etablering av asylmottak på eiendommen gnr 88, bnr. 22 og gnr 88, bnr 68 – Stokkeland skole. Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealformål.

Skolen er ikke i drift. Deler av bygningsmassen er i bruk til næringsvirksomhet. Det kom inn protest fra Anne Marie Horrisland, som bor på Stokkeland.

Planutvalget fattet følgende vedtak i møte 03.03.2016:

Det gis midlertidig dispensasjon fra arealformålene «LNF» og «næringsbebyggelse» i inntil 2 år, for etablering av asylmottak på eiendommen gnr. 88 bnr. 22 og gnr. 88 bnr. 68, jf. Plan- og bygningsloven § 19-3 og § 19-2. Det vises til begrunnelsen i saksutredningen.

Vedtaket ble påklaget av Anne Marie Horrisland i brev av 09.03.2016. Klager anfører at hun som en av de nærmeste naboene ikke hadde fått informasjon om saken. Klager opplever det som et overtramp at hun ikke har fått nabovarsel. Klager anfører videre at Stiftelsen Grip tidligere har fått avslag på søknad om å etablere boliger på Stokkeland skole. Avslaget har vært begrunnet med dårlige rømningsveier, dårlig kloakksystem samt byggeklausul som forbyr at skolen brukes til boligformål. Klager skjønner ikke hvordan det kan etableres asylmottak på skolen, når stiftelsen Grip har fått avslag. Det vises for øvrig til klagen i dens helhet.

Vedtaket ble påklaget av Wenche og Roald Øvland i brev av 18.03.2016. Brevet er i tillegg underskrevet av en rekke beboere på Stokkeland. Kommunen anser at de som har skrevet under klagen til Øvland også påklager vedtaket. Klagerne anfører at mottaket gjelder enslige voksne menn over 18 år. Klagerne fremhever at et mottak for voksne menn vil medføre utrygghet for beboere i området, og de vil ikke lenger kunne gå tur i området alene. Dersom driften i mottaket gjelder familier eller mindreårige, vil de ikke påklage vedtaket. Det vises for øvrig til klagen i dens helhet.

Ansvarlig søker har uttalt seg til klagene i e-post av 15.03.2016 og 21.03.2016. Ansvarlig søker fremhever at kommunen i dispensasjonsvedtaket ikke kan styre alderssammensetningen av

flyktninger som skal innlosjeres på mottaket. Dette styres av behovet for mottaksplasser. Ansvarlig søker ber om at klagen ikke tas til følge.

Vurdering

Etter forvaltningsloven § 28 kan et vedtak påklages av parter eller andre med rettslig klageinteresser.

Hvem som har rettslig klageinteresse må avgjøres konkret. For å oppfylle lovens krav kreves at vedkommende har både en aktuell interesse i og en viss tilknytning til saken.

Klagen fra Øvland er underskrevet av flere beboere i området. De har imidlertid ikke påklaget vedtak som en velforening e.l. Eierne av eiendommene Songdalsvegen 343 og 337 har underskrevet klagen. Disse eiendommene er nærmeste boligeiendommer til tiltakseiendommen, og har fått nabovarsel. Kommunen anser at disse har rettslig klageinteresse i saken. Klagen tas derfor under behandling.

Krav til nabovarsling

Spørsmålet er om det foreligger saksbehandlingsfeil i forbindelse med varsling av naboer.

Plan- og bygningsloven har regler om hvem som skal varsles i forbindelse med innsendelse av søknader. Det fremgår av pbl § 21-3 at:

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden.

Nabo er eierne av de eiendommene som grenser til søkerens tomt, men ikke leietakere. Gjenboer er eier av en tomt hvor det bare er vei, gate eller andre smale arealstriper mellom de to eiendommene.

Tiltakshaver har varslet alle naboer og gjenboere. Det gjøres oppmerksom på at tidligere leietakere (Otto Eriksen og Stiftelsen Grip) har kjøpt deler av bygningsmassen på gamle Stokkeland skole (gbnr. 88/67 og 88/66). De ble begge tinglyste eiere i 2016, og har derfor ikke fått nabovarsel idet søknaden ble innsendt i 2015.

Etter pbl § 21-3 kan kommunen kreve at andre eiere enn naboer og gjenboere varsles. Kommunen har krevd utvidet varsling til noen eiendommer som ligger i naturlig tilknytning til gamle Stokkeland skole uten å være nabo eller gjenboer. Kommunen har ikke krevd at Horrisland eller Øvland får nabovarsel, da avstanden fra tiltakseiendommen er stor samt at klagernes eiendom ikke ligger i naturlig tilknytning til gamle Stokkeland skole. Kommunen har ikke vurdert å kreve nabovarsling av alle som bor på tettstedet Stokkeland.

Når det gjelder informasjon om asylmottaket, så er tiltakshaver Norsk Asyl AS. Kommunen skal ikke drive asylmottaket, og har derfor ikke nærmere informasjon om driften.

Bruk av gamle Stokkeland skole til bolig for vanskeligstilte

Kommunen er ikke kjent med at Stiftelsen Grip har fått avslag på søknad om etablering av boliger for vanskeligstilte på gamle Stokkeland skole. Kommunen kan ikke se å ha mottatt noen slik søknad.

Kommunen hadde i 2013 gående en sak vedrørende ulovlig bruk av bygningene på gamle Stokkeland skole til boligformål. Det var etablert utleieenheter på eiendommen, uten at dette var omsøkt. Kommunen ba om at det ble sendt inn søknad om bruksendring, men slik søknad ble aldri sendt inn. Det ble derfor gitt pålegg om opphør av ulovlig bruk samt tvangsmulkt. Forholdet kan ikke sammenlignes med foreliggende sak. Norsk Asyl AS har på lovlig vis søkt om tillatelse til bruksendring. Planutvalget har i vedtak av 03.03.2016 gitt midlertidig dispensasjon. Tillatelse til bruksendring vil bli gitt dersom søknaden om bruksendring for øvrig er i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Tekniske forhold

Når det gjelder klagers bekymringer vedr. kloakkanlegg og rømningsveier, så er dette tekniske forhold som vil bli vurdert i forbindelse med behandlingen av søknad om bruksendring etter pbl § 20-1, første ledd, bokstav d. Til orientering kan det opplyses om at det er sendt mangelsbrev til ansvarlig søker 09.03.2016. Før saken kan ferdigbehandles, må kommunen få oversendt:

- Revidert gjennomføringsplan som viser:
 - Prosjektering av konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 2
 - Uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet
 - Uavhengig kontroll av brannsikkerhet
- Dokumentasjon på at avløp er i samsvar med forurensningsloven

Byggeklausuler

Kommunen har ikke fått opplysninger vedrørende tinglyst byggeklausul på eiendommen. Etter pbl § 21-6 skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Følgende fremgår av Norsk lovkommentar:

Utgangspunktet er at plan- og bygningsmyndighetenes oppgave ikke er å kartlegge privatrettslige forhold. Hovedoppgaven er å vurdere om tiltak det søkes om vil være i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, se prp. 45 s. 322. Privatrettslige forhold vil være forpliktelser mellom to eller flere parter som ikke innebærer offentlig myndighetsutøvelse. Eksempler er avtaler, servitutter og hevdede rettigheter.

Tinglyste byggeklausuler anses følgelig som et privatrettslig forhold som ikke blir vurdert av kommunen. Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan ikke se at en midlertidig dispensasjon for 2 år til asylmottak vesentlig vil tilsidesette hensynene bak arealformålene i kommuneplanen. Kommunen finner også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulemperne. Det vises til saksfremstillingen til planutvalgets møte 03.03.2016.

Når det gjelder Øvlands sitering av rådmannens saksfremstilling, så er den noe upresis. Øvlands sitat kommer ikke fra rådmannen, men fra ansvarlig søkers søknad om dispensasjon. Rådmannen har i saken vist til at ingen av naboene (i plan- og bygningslovens forstand) har kommet med kommentarer til saken. Videre er det rådmannens vurdering at etablering av et asylmottak ikke vil påføre nabolaget særskilte ulemper. Redsel og frykt for flyktningene må etter rådmannens syn møtes med opplysninger og informasjon. Her er det viktig at tiltakshaver er sitt ansvar bevisst, og legger til rette for at beboere i nærområdet får informasjon om driften av asylmottaket og hvem de kan henvende seg til dersom de har spørsmål. For øvrig påpeker rådmannen at dispensasjonen gjelder bruk av bygget til ordinært asylmottak. Vedtaket sier ikke noe om hvilke type flyktninger som passer der. Dette bestemmes av UDI ved tildeling av plasser.

Rådmannen kan ikke se at klagene gir grunnlag for å omgjøre vedtaket, og det anbefales at klagene ikke tas til følge.

Vedlegg:

- Planutvalgets vedtak
- Klagene
- Uttalelse fra ansvarlig søker til klagene

RETT UTSKRIFT
DATO 15.april.2016