



Arkivsaknr: 2025/12925-2
Sakshandsamar: Anne Lise Molvik
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Søknad om dispensasjon frå arealføremåla campingplass og gjestehus/servering i reguleringsplan for bruksendring av bygningar til asylmottak - gbnr 428/80 Marøyvegen 100

Utvalssak Utval

Møtedato

Utval for areal, plan og miljø

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Det vert gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremåla campingplass og gjestehus/serveringsstad for bruksendring av bygg med adresse Marøyvegen 90, 92, 94, 100, 102, 104 og 106 til asylmottak. Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Dispensasjon vert gjeve for ein tidsperiode på 2 år frå dagens dato og fram til 12.11.2027.
2. Det vert dokumentert tilstrekkeleg brannvassdekning for heile anlegget, både asylmottak og campingplass, før det vert gjeve rammeløyve.
3. Eksisterande avløpsanlegg må oppgraderast til eit anlegg som er i samsvar med dagens krav til godkjend utslepp. Anlegget må vera tilstrekkeleg dimensjonert for den totale slammengda på Radøytunet, dvs. både for asylmottak og campingplass. Utsleppsløyve skal liggja føre før det vert gjeve løyve.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 19-3 og § 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 2025/12925

Tiltak: Bruksendring av bygningar til asylmottak

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: Gbnr. 428/80

Adresse: Marøyvegen 100, 5937 BØVÅGEN

Tiltakshavar/eigar: Bjørn Kåre Vågenes

Søkjjar: Arkitektkontoret Eik AS

Saka gjeld

Arkitektkontoret Eik AS søker på vegne av Bjørn Kåre Vågenes om dispensasjon og rammeløyve til bruksendring av bygningsmassen på gbnr 428/80 til asylmottak for ein tidsavgrensa periode på inntil 3 år.

Søknaden gjeld bygg med adresse Marøyvegen 90, 92, 94, 100, 102, 104 og 106, jf. situasjonsplan. Det er opplyst at tiltaket ikkje medfører endring i fotavtrykk, høgd, fasadar eller planløyising i forhold til slik bygget er godkjend oppført.

Bygga sin status i matrikkelen er som vist under:

Marøyvegen 90	Bygningskode 111 - einebustad. Bygningsnr. 98 62 366
Marøyvegen 92	Bygningskode 529 – annan bygning for overnatting. Bygningsnr. 98 61 521
Marøyvegen 94	Bygningskode 111 – einebustad Bygningsnr. 176 10 11 72
Marøyvegen 100	Bygningskode 529 – annan bygning for overnatting. Bygningskode 98 61 548
Marøyvegen 102	Bygningskode 181 - Garasje/uthus anneks til bustad Bygningsnr. 9866418
Marøyvegen 104	Bygningskode - 151 Bo- og servicesenter Bygningsnr. 13275351
Marøyvegen 106	Bygningskode 181 - Garasje/uthus anneks til bustad Bygningsnr. 13274231

Bygga på eigedomen har tidlegare vore i bruk som asylmottak. Det vart i 2016 i vedtak datert 03.02.2016 i sak 16/73 gjeve mellombels godkjenning av bygningsmassen til asylmottak for ein periode på 6 år. Det vart i 2023 gjeve unntak frå krav til søknad og løyve til tidsbestemt bruksendring til asylmottak etter unntaksreglar i plan- og bygningslova § 20-

9, midlertidig forskrift om unntak frå plan- og bygningslova for å handtere høye ankomster av fordrevne frå Ukraina. i vedtak datert 13.10.2023 i sak 23/7787. Løynet vart gjeve for 2 år, dvs. til 16.10.2025. Det er ikkje mogleg å søkja om forlenga unntak frå søknadsplikt etter denne regelen. Tiltaket krev derfor dispensasjon frå reguleringsplanen og løyve til bruksendring av bygningsmassen etter reglane i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav d.

Denne saka omfattar berre søknad om dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplanen. Utvalet skal ta stilling til om det kan gjevast dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplanen for omsøkt bruksendring frå gjestehus/servering til asylmottak for bygningane som vist på situasjonsplanen. Søknaden om rammeløyve vil verta behandla av administrasjonen når søknaden om dispensasjon er avklart.

Administrasjonen har ikkje vore på synfaring.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

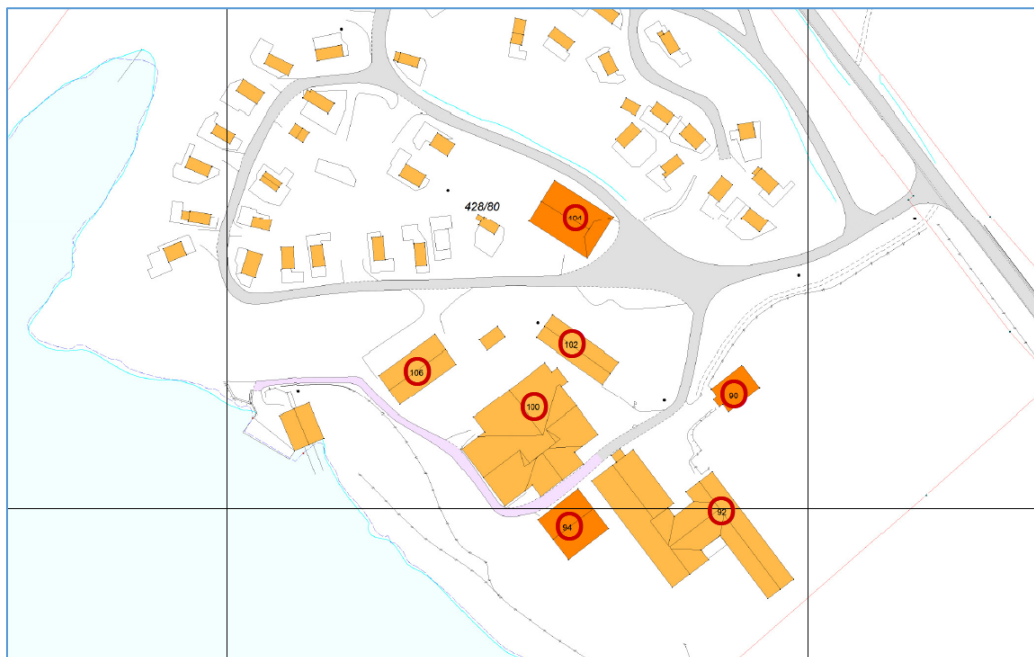
Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i Reguleringsplan for Radøytunet. planID. 4631_12602000000100, er definert som campingplass og gjestehus/serveringsstad. Bygg med adresse Marøyvegen 104 ligg innanfor område som er definert som campingplass, medan dei andre bygga ligg innanfor område som er definert som gjestehus/serveringsstad.

Byggegrensa mot sjø går fram av Kommunedelplanen for Radøy, delrevisjon 2018, planID. 4631_1260-2013000200.

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremåla gjestehus/serveringsstad og campingsplass i reguleringsplanen for bruksendring av bygga til asylmottak.

Kart/foto





Utsnitt av reguleringsplanen



Utsnitt av kommunedelplanen



Dispensasjon

«1. Innleiing

I høve søknad om midlertidig bruksendring (3 år) for bruk av gjesthus på gbnr. 428/80 til asylmottak, søker Bjørn Kåre Vågenes om midlertidig dispensasjon frå arealføremålet i gjeldande reguleringsplan.

Arealet er regulert til «gjestehus / serveringsstad» og «campingsplass».

2. Saka sin historikk

Radøytunet vart bygd til turistverksemd og camping i 1988. Gjeldande reguleringsplan er frå 2002, og er i samsvar med bruken til turistverksemd og camping.

Campingplassar og gjestehus på Radøytunet har vist seg å vere sesong-avhengig, med dårleg omsetning i den lange lågsesongen. Dette gir lite stabilitet for eigarar og tilsette.

I 2023 vart det gitt mellombels bruksendring til asylmottak fram til den 16.10.2025. Eigedommen har i denne perioden vist seg å vere veleigna til bruk som asylmottak. Men også behovet for asylmottak er skiftande. Behovet både oppstår og forsvinn gjerne raskt.

Per i dag er behovet framleis stort.

- Asylmottaket er i dag drifta av Hero Norge på oppdrag frå Utlendingsdirektoratet (UDI). UDI har difor inngått **leigekontrakt i 6 år** med Radøytunet, rekna frå 2023.
- Radøytunet er eit **basismottak**, som inngår i UDI sin grunnkapasitet, og som skal gi eit stabilt bu-tilbod under asylprosessen. Basismottak vert supplert med akuttmottak, som i kortvarige periodar skal handtere ei plutselig auke i mottaket, som basismottaka ikkje har kapasitet til å dekke.
- Vestland har færre mottak enn andre regionar.
- Flyktningstraumen er no så stor, at det er behov for akuttmottak i tillegg til basismottaka. UDI har gitt erklæring om at det har stor betydning for UDI å oppretthalde den mottakskapasiteten som i dag føreligg, for at dei skal kunne oppfylle pliktene til innkvartering. Å halde Radøytunet ope er m.a.o. av **nasjonal interesse**.

Å stenge drifta vil få konsekvensar både for bebuarane, tilsette og kommunen.

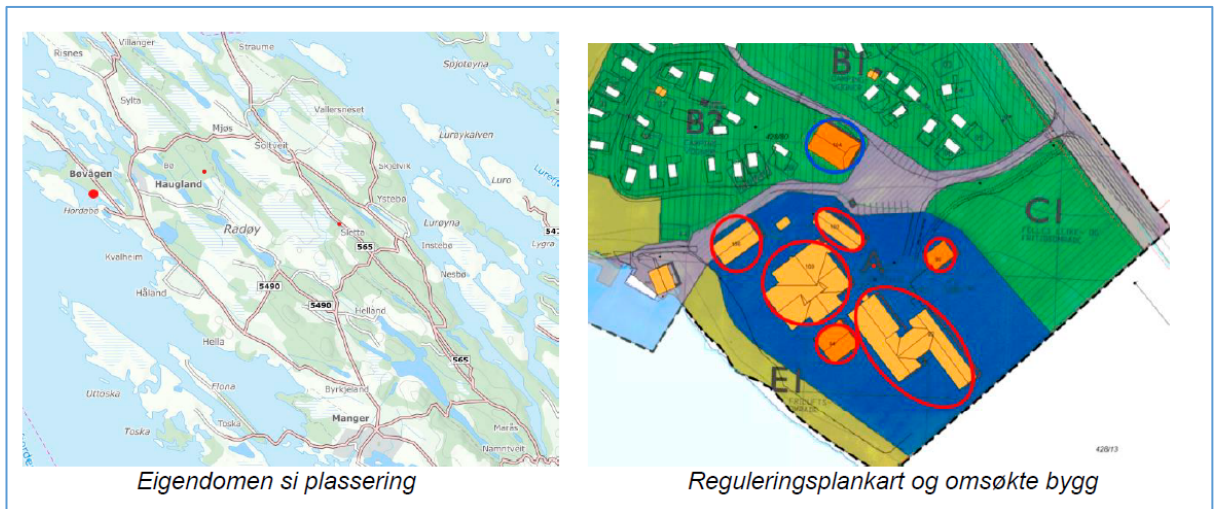
- Det er i dag 150 bebuarar på mottaket, fleire av desse born som er integrert i skule og barnehage.
- Det er 8-10 årsverk faste tilsette.
- Må drifta stengast, er det nærliggande at mottaket vert lagt ned og ikkje starta opp igjen.

Tiltakshavar søker difor no om **midlertidig dispensasjon** for å halde ope mottaket i yttarlegare 3 år. Når dei 3 åra er ute, vil bruken gå tilbake til gjestehus, i henhold til tidlegare gitte løyver.

Bruken som no vert omsøkt, samsvarar med bruken som har vore dei siste 2 åra:

- 1) Campingplassen (B2, B1 og C1 i grønt under) er i drift heile året.
 - Dette er heilårsplasser, og ikkje tilfeldig/utskiftende turisme.
 - Plassene fungerer nokså likt som eit hyttefelt, med faste eigarar av campingvogner med spikertelt.
 - Campingplassen er open heile året.

- 2) Bygget omringa i blått i skissa under: Delar av bygget vert nytta til sanitæranlegg for campingplassen (i åtskilt bygningsdel). Den andre delen av bygget vert nytta til leilegheit for asylmottaket. Sjå planskisse 104.
- 3) Areal A (og bygg omringa i raudt) vert nytta til asylmottak.



3. Rettsleg utgangspunkt

To vilkår må være oppfylt for at det skal kunne innvilgast dispensasjon etter pbl. § 19-2:

- 1) omsyna bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå, og omsyna i føremålsføresegna i lova eller regionale og nasjonale interesser, kan ikkje bli «vesentlig tilsidesatt»,
Tilsidesettinga må ha eit kvalifisert preg, slik at ikkje ein kvar negativ innverknad på desse omsyna er tilstrekkeleg, jf. LA-2019-8060.
- 2) og fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større enn ulempene».

Vi gjer gjeldande at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf. grunngjevinga under.

4. Dispensasjon frå føremålet om «gjestehus/serveringsstad» og «camping» i reguleringsplanen

4.1 Omsyna bak føremåla gjestehus/serveringsstad og camping vert ikkje vesentleg tilsidesett

Omsyna bak arealføremåla gjestehus/serveringsstad og camping er å drive næringsverksemd i kommunen, for å sikre arbeidsplassar, inntekt m.m.

Som nemnt gir dagens bruk til asylmottak arbeidsplassar, inntekter til omkringliggende skule/barnehage mv. Bruken er p.t. meir stabil enn til gjestehus. Dispensasjonen vil m.a.o. ikkje tilsidesette omsyna bak planen.

Sterke nasjonale og internasjonale omsyn talar også for dispensasjon:

- Noreg har ei **nasjonal og internasjonal plikt** til å ta imot og innkvartere asylsøkarar/flyktningar.¹ Å tilby asylmottak bidrar til å **sikre bustadar for ei særleg utsett samfunnsgruppe**.
- Føremålsføresegna i plan- og bygningsloven seier at lova skal fremje «berekraftig utvikling til beste for [...] samfunnet» jf. § 1-1. Plan og bygningslova skal legge til rette for verdiskaping og private tiltak, samt sikre at menneske skal bu trygt og ansvarleg, sjå mellom anna Rundskriv om kommuners saksbehandling av asylmottak etter plan og bygningsloven, (H-4/15) s. 3.

Drifta skal i tillegg skje i eksisterande bygningsmasse. Bruksendringa er dermed skånsam for omgivnadane og krev ikkje inngrep i natur/landskap.

Verken omsyna bak arealføremåla eller bak lova vert «vesentlig tilsidesatt» ved omsøkte bruk.

4.2 Fordelane er klart større enn ulempene

Tiltakshavar gjer gjeldande at fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene jf. pbl. § 19-2.

Forlenging av dagens løyve med 3 år vil gje dei tilsette og bebuarane stabilitet, ved at dei ikkje må omplasserast.

Dei internasjonale og nasjonale interessene i saka gjer terskelen for å avslå dispensasjonssøknaden høgare enn elles:

Rundskriv H-4/152 har Departementet uttalt at «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»³

I gjeldande sak er eksisterande bruk asylmottak. Bruken er altså etablert og har vist seg å fungere godt. Det er dermed klart at dei samfunnsmessige fordelane ved asylmottak veg svært tungt.

Asylmottaket har også positive **ringverknadar for lokale** arbeidsplassar og verdiskaping, til dømes for lokalbutikken der asylsøkarane handlar daglegvarer, og for lokale handverksfirma som leverer tenester til Radøytunet.

Bygga er godt eigna både for asylmottak.»

Uttale

Opprinnleg søknad om bruksendring for permanent bruksendring til asylmottak vart send til uttale til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Alver kommune ved Plan og utvikling, Miljøavdelinga og Veg og VA forvaltning i sak 2025/6269.

Ny søknad har ikkje vore send på uttale. Kommunedirektøren finn at tidlegare uttalar i sak 2025/6269 er relevante for ny oppdatert søknad, og legg desse til grunn for behandlinga av søknaden. Vi gjer merksam på at uttale frå Vestland fylkeskommune datert 31.10.2025 er henta inn av tiltakshavar, ved Advokatfirma Harris AS, i samband med innsending av ny oppdatert søknad om bruksendring. På bakgrunn av mottatt søknad om utsleppsløyve har Miljøavdelinga gitt ny uttale i saka datert 28.10.2025.

Vestland fylkeskommune har gjeve følgjande uttale i brev datert 11.07.2025:

«Statens vegvesen uttalte seg til den mellombelse dispensasjonssaka i 2018. Brevet ligg vedlagt. I brevet skreiv vi at «Dersom tiltaket får ein meir varig karakter vil det vere aktuelt å vurdere behovet for mellom anna tilrettelegging for mjuke trafikantar.» Reguleringsplanen er frå 2000.

Vi meiner at kommunen må vurdere om planen bør oppgraderast slik at ein kan vurdere tiltaket i eit større bilete.»

Vestland fylkeskommune har gjeve følgjande uttale (etter førespurnad som gjeld avkøyrsløse) i brev datert 31.10.2025:

Reguleringsplan Radøytunet, gnr. 23 bnr. 80 regulerer arealet til turistverksemd og campingplass. Allereie i 2016 vart det gjeve mellombels løyve til å nytte området som asylmottak. I 2023 vart det igjen gitt mellombels bruksendring frå turistverksemd og campingplass til asylmottak. Statens vegvesen uttalte seg til tiltaket første gong i 2016. Noverande godkjenninga gjeld fram til 16.10.2025.

Vestland fylkeskommune, ved Infrastruktur og veg har mottatt dispensasjonssøknad frå kommunen 09.07.2025. Dispensasjonssøknaden gjaldt dispensasjon og rammeløyve for bruksendring på permanent basis. Vi uttalte oss til dispensasjonssøknaden i brev av 11.07.2025. Uttalen ligg ved.

Førespurnaden som vi no har mottatt kjem direkte frå Harris. Vi forstår det slik at det er avkøyrsla de ønskjer ei uttale til.

Vår uttale

Sjølve avkøyrsla er regulert og bygd meir eller mindre i tråd med gjeldande plan. Vi har ikkje vesentlege merknadar til utforminga av avkøyrsla. Likevel meiner vi at det er andre viktige moment som må vurderast i saka, særleg knytt til tilrettelegging for mjuke trafikantar.

Arealet har vore nytta som asylmottak over lang tid, og vi meiner difor at tiltaket må vurderast som permanent. Mottaket har om lag 150 bebuarar, inkludert fleire barn i barnehage- og skulealder. Ved eit asylmottak må ein rekne med høg del gåande, syklende og kollektivreisande.

Det er uheldig at det stadig vert gjeve mellombelse løyve til drift av asylmottak utan at ein samtidig vurderer behovet for infrastruktur for mjuke trafikantar. Dette vart stadfesta av Statens vegvesen allereie i 2016.

Vi meiner det er viktig å sikre eit trygt og tilrettelagt tilbod for mjuke trafikantar i området. I dag er det om lag 420 meter til næraste eksisterande fortau i sør. Vi meiner det bør regulerast og etablerast fortau fram til dette punktet. I tillegg bør kollektivhaldeplassen utbetrast med universelt utforma venteareal og tilfredsstillande belysning.

Vi har forståing for at ei vidareføring av det mellombelse løyvet kan ha store konsekvensar. Likevel meiner vi at kommunen må stille krav om at det vert starta opp arbeid med ny eller endra reguleringsplan for området.

Statsforvaltaren i Vestland har gjeve følgjande uttale i brev datert 31.07.2025:

«Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føreseigna det vert dispensert frå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

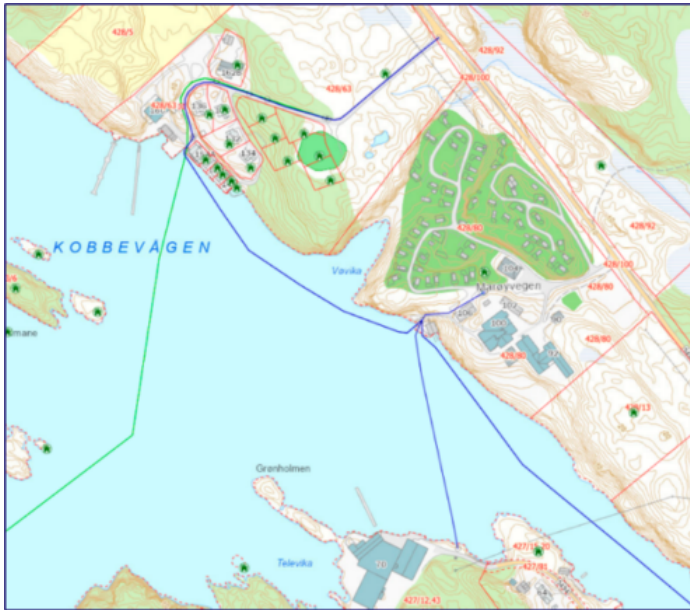
Om ein ønsker å nytte dette område til asylmottak og campingverksemd på permanent basis, så meiner vi at dette har ein del problemstillingar som bør vurderast i ein reguleringsplan. Det er viktig at asylmottak får ein god og riktig plassering. Mottaket bør ha ein fornuftig plassering i forhold til fasilitetar brukarene treng. I ein reguleringsplan kan plassering og viktige vurderingar kring barn og unge og folkehelse vurderast grundigare og med ein breiare medverknad, enn i ein dispensasjon. Det bør også vurderast om vekslebruk mellom camping og asylmottak vil fungere på ein god måte for alle partar. Om det er behov for asylmottak vil dette behovet truleg vere der om sommaren også.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Alver kommune ved Veg og VA forvaltning har gjeve følgjande uttale i brev datert 05.08.2025:

«Status for vass- og avløpssituasjonen

Eigedomen er tilkopla kommunalt vassverk og har privat avløpsløyving. Tilkomst skjer via fylkesveg 5494. Eigedomen er tilkopla kommunal vassleidning via sjøleidningar med dimensjon 110 mm.



Type privat avløpsløyving er ein sak for avd Miljø & tilsyn. Eksisterende slamavskiljar er kun på 7m³ og må mest sannsynlegvis oppgraderast, men dette må avklarast med avd for Miljø & tilsyn.

Brannvasskapasitet

Vassledningen i sjø til eigedomen leverer 10-20 l/s ifølge info i Gemini VA og oppnår derfor ikke brannvannkravet på 50 l/s.

Krav om VA-rammeplan

Kommunen (ved byggesak) vurderer at endring av arealføremål som hovudregel må skje gjennom ei endring av gjeldande reguleringsplan. Avdelinga for VA-forvaltning er einig i dette og meiner difor at dette utløyser krav om VA-rammeplan.»

Nordhordland Brann og Redning har gitt følgjande uttale i brev datert 07.08.2025:

«Vi har ingen innvendinger på søknaden om dispensasjon frå reguleringsformål i denne saken.»

Alver kommune si miljøavdeling har gitt følgjande uttale datert 28.10.2025:

Alver kommune har den 20.10.2025 mottatt søknad frå ansvarleg søker Bergen og omegn rør og elektro as om fornya utsleppsløyve i tre år for Radøytunet. Heimelshavar til eigedom er 428/80 er Bjørn Kåre Vågenes.

Det ligg ikkje føre fullmakt frå Bjørn Kåre Vågenes i søknaden.

Status avløpsanlegg Radøytunet:

AnleggID 285670 - 7m³ slamavskiljar.

Denne er med i kommunal tømmeordning og var sist tømt 18.11.2024. Vi kan ikkje finne noko søknad, godkjent utsleppsløyve eller anna dokumentasjon for dette anlegget. Anlegget er truleg kopla til Marøyvegen 106 (Lagerbygg). Dette bygget har

2 bueiningar. Anlegget er truleg etablert i 2016 i samband med bruksendring av dette bygget. Bygget fekk ferdigattest i sak 16/73, datert 16.01.2017.

AnleggID 58480 – 23m³ slamavskiljar.

Denne er ikkje med i kommunal tømmeordning, men vert tømt på eigars bestilling. Sist tømt 18.11.2024. Denne slamavskiljaren er etablert i 1985 som eit plasstøypt anlegg i betong.

Det ligg føre utsleppsløyve for denne i brev frå Fylkesmannen datert 29.08.83 og frå Radøy kommune datert 25.09.85. Løyvet gjaldt 75 pe, og utslepp via tre-kammer septiktank med volum på 23 m³ med tett leidning til djup sjø (20 m) i Kobbvågen.

Det er i sak 16/73, datert 13.05.2016 gjeve endra utsleppsløyve for gbnr. 428/80 Kvalheim nedre. Utsleppet si storleik vart vurdert til 170PE og det vart gjeve løyve på vilkår av at anlegget vart tømt ved behov, minimum 6 gongar i året. Dette var eit mellombels løyve som var gyldig 6 år og er såleis ikkje gjeldande lenger. Vi må leggje til grunn at løyvet frå 1983 er gjeldande og det er gyldig for inntil 75 PE.

Lindås Rør & Sanitær AS gjorde følgjande vurdering i 2016.

Lindås Rør & Sanitær AS har fått i oppdrag frå Radøytunet AS ved Bjørn Tore Vågenes og Sjå på kva han kan gjera for og få løyve for ekstra utslepp i forbindelse med mellombels Asylmottak på Radøytunet.

Dei har i dag eit godkjent utslepp for 75 pe med ein 23m² septiktank med tømning 2 ganger pr.år. Utsleppet frå septiktanken går i dag gjennom ein 110mm pe 50 – pn6 ledning til - 20m i sjøen. Denne utsleppsledningen er rikeleg stor for dette utsleppet. Dette i følgje dei godkjente planane med tegninger som ligg i dag.

At det er utført omtrent slik kan me sjå heilt fram til ledningen går ut i sjøen, så ein må derfor gå ut i frå at resten ut i sjøen også er utført etter dei planer som ligg der.

Dersom kommunen vil ha dette dokumentert, kan me leiga inn dykkerfirma for og få dette bekrefta både visuelt og med video av sjøledningen.

Det som er vorte forespeila for oss, er auke i utsleppet til 170 pe for eit mellombels Asylmottak. Dersom det hadde vore eit permanent Asylmottak det var snakk om, måtte dei nok ha auka størrelsen på septiktanken frå 23m³ til 37,2 m³ med tømning 2 ganger kvart år. Eller til 58,4m³ med tømning 1 gang kvart år. Sjå vedlagte utrekninger får Bia Miljø AS. Men sidan det her er snakk om eit mellombels Asylmottak for 1 eller kanskje 2 år virker dette som ei uforholdsmessig dyr løysing i første omgang.

Me vil derfor på vegne av Radøytunet AS, søkja om at deifår eit mellombels utsleppsløyve for 170pe med bruk av eksisterande septiktank på 23m³ med tømning 6 ganger pr.år.

Me trur dette vil vera ei god løysing i 1 eller 2 år framover, til ein ser korleis behovet vert.

Dersom det etter eventuelt 2 år viser seg og verta eit permanent Asylmottak, må så Radøytunet ta kostnaden med og skifta ut den eksisterande septiktanken med ein som er stor nok etter dagens krav, og til den mengde pe som då vil synest passeleg for det eventuelt permanente Asylmottaket.

Vurdering

Utsleppsløyvet som vart gjeve i 2016 og var gjeldande fram til 2022 var basert på eit mellombels asylmottak. Løyvet var gyldig fram til 13.05.2022, og er såleis utgått.

Eigedomen sit då igjen med utsleppsløyvet frå 1983 som er gyldig for 75 PE.

Vurderinga som vart gjort i 2016 var at dette skulle vera ei mellombels løysing i 6 år. Det har no gått 9 år sidan 2016 og det vert no søkt om 3 år forlenging, til saman 12 år.

Miljøavdelinga rår til at det i dispensasjonsvedtaket vert sett vilkår om oppgradering av avløpsanlegget til eit anlegg som er i samsvar med dagens krav til godkjent utslepp. Anlegget må ha tilstrekkeleg dimensjonering for den totale slammengda på Radøytunet, anlegget må også ta høgde for slam frå campingdelen av Radøytunet.

Dette må løysast med etablering av ein tilstrekkeleg dimensjonert slamavskiljar med utslepp til sjø. Det vil krevje søknad om utsleppsløyve etter forureiningslova/forureiningsforskrifta.

Veg, vatn og avløp (VVA)

Eigedomen er tilknytt kommunalt vassverk og har privat avløpsløyving. Den private avløpsløyvinga som eigedommen har i dag er ikkje tilfredsstillande.

Det er ikkje dokumentert tilstrekkeleg brannvassdekning for anlegget.

Eigedomen har tilkomst frå fylkesveg 5494.

Det er ca. 420 m til næraste fortau, sjå vedlagt kart. Fortausstrekning er markert med grønn farge. Fortau har strekning på ca. 300 meter. Vidare er det ikkje fortau før ein kjem til kyrkjegarden for gåande som skal til butikk, barneskule og barnehage.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. I tillegg kan ikkje kommunen gje dispensasjon dersom omsyna bak lova sin føremålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg sett til side.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Ansvarleg søker skriv at anlegget fungerer godt til føremålet og at det framleis er eit stort behov for asylmottak. Asylmottaket er i dag drive av Hero Norge på oppdrag frå Utlendingsdirektoratet (UDI) som har inngått leigekontrakt med Radøytunet for 6 år. Asylmottaket starta opp 01.08.2024. Det er vidare opplyst at Radøytunet er eit basismottak som inngår i UDI sin grunnkapasitet og skal gje eit stabilt bu-tilbod under asylprosessen. Vestland har færre mottak enn andre regionar og det er av stor betydning for UDI å oppretthalda den mottakskapasitet som i dag ligg føre. Å halda Radøytunet ope er med

andre ord av nasjonal interesse. Å stenga drifta ved anlegget vil få konsekvensar både for dei som bur der, tilsette og kommunen. Mottaket har i dag omlag 150 bebuarar. Det er per 31.10.2025 stadfesta at det er 10 barn som går på Hordabø skule.

Omsynet bak arealføremålet

Den etablerte campingplassen innanfor reguleringsplanen er lagt til rette for mellombels opphald for turistar i telt og campingvogn. Anlegget er tilrettelagt med sanitæranlegg og andre fellesfunksjonar. I tillegg er det oppført 2 einebustadar, bu- og servicesenter samt fleire bygg for overnatting på eigedomen innafor føremålet gjestehus/servering som også kan nyttast til ulik utleigeverksemd.

Drift av campingplassen, som i hovudsak har heilårs plassar, vil halda fram uendra og sanitæranlegget vil framleis kunne nyttast av besøkande på campingplassen. Resterande bygningsmasse som einebustadar, bu- og servicesenter og andre bygg for overnatting vil derimot ikkje lenger kunne nyttast til utleige for turistar eller andre i tråd med føremålet. Tiltaket vil ikkje generera nye tiltak, verken nye bygningar eller inngrep i natur/landskap.

Ny bruk av eigedomen som asylmottak vil derimot medføre ein annan og utvida bruk av anlegget som vil setja nye krav til infrastruktur. Vi viser her til uttale frå Vestland fylkeskommune der dei påpeikar behovet for å leggja til rette for mjuke trafikantar. Alver kommune si avdeling for Veg, vatn og avløp forvaltning viser også til at vassforsyninga ikkje oppfyller gjeldande krav til brannvassdekning og kommunen si Miljøavdelinga påpeikar at gjeldande utsleppsløyve ikkje dekkar planlagt drift ved anlegget og må oppgraderast i tråd med dagens krav.

Sjølv om delar av anlegget vert tatt i bruk til asylmottak er det kommunedirektøren si vurdering at omsynet til gjeldande arealføremål i reguleringsplanen, isolert sett, ikkje vert vesentleg sett til side ved vidareføring av anlegget som asylmottak når dispensasjon vert gjeve som ei mellombels løysing og det vert sett vilkår om at avløpsanlegget vert oppgradert og tilstrekkeleg brannvassdekning vert dokumentert.

Fordelar og ulemper

Ansvarleg søkjar skriv at anlegget fungerer godt, at det framleis er eit stort behov for asylmottak, at Radøytunet er eit basismottak og at vidare drift av anlegget som inngår i UDI sin grunnkapasitet og at det er viktig å oppretthalda mottakskapasiteten på Vestlandet. Dette er fordelar som klart kan tilleggast vekt. Å oppretthalda drifta er av nasjonal interesse og i samsvar med føremålsparagrafen, § 1-1, i plan- og bygningslova. Å stenga anlegget vil medføre konsekvensar for både bebuarar, tilsette og kommunen.

Det forhold at anlegget gjennom lang tid vore nytta som asylmottak på dispensasjon og mellombels løyve talar derimot mot eit nytt mellombels tiltak. Vidare bruk av anlegget som asylmottak må vurderast som eit permanent tiltak som vil krevja ny reguleringsplan. Både Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland og andre uttalepartar påpeikar behovet for at tiltaket må inngå i reguleringsplan.

Bruken av området er vesentleg endra i forhold til det planen opnar for og verknadar for miljø og samfunn må vurderast i ein større samanheng. Asylmottak er ikkje i samsvar med

arealføremål verken reguleringsplan eller overordna plan (kommunedelplanen for Radøy) der arealet er fritids- og turistføremål. Dette talar for at ny bruk må skje gjennom utarbeiding av ny reguleringsplan og ikkje dispensasjon.

Gjennom en planprosess vil ein kunne sikra ei demokratisk og heilskapleg utvikling av arealbruken i område, der viktige forhold som bumiljø og -kvalitetar, trafikk og teknisk infrastruktur vil verta vurdert i forhold til framtidig planlagt bruk. Når det gjeld teknisk infrastruktur så er det kun mindre delar av strekninga langs fylkesveg som er lagt til rette for gåande og syklande når dei skal gå til butikk, barneskule og barnehage, i tillegg til busstopp ved Marøy kryss. Dette er illustrert på vedlagte kart.

Kommunedirektøren vurderer likevel, sett i lys av den situasjonen som har oppstått og dei konsekvensar eit avslag vil medføra, at fordelane ved å gje dispensasjon som ei mellombels løysing er klart større enn ulempene når det vert sett vilkår.

Det er kommunedirektøren vi vurdering at dispensasjon kan gjevast som ei mellombels løysing for ein periode på inntil 2 år på vilkår av at det ligg føre godkjend utsleppsløyve og at det vert dokumentert tilstrekkeleg drikkevassforsyning og brannvassdekning til både drift av anlegget som campingplass og asylmottak, før det vert gjeve rammeløyve. Ei tidsavgrensing på inntil 2 år, gjev tiltakshavar moglegheit til å setja i gang ein planprosess for området i tråd med framtidige bruk av anlegget, samtundes som tiltakshavar får tid til å ivareta sine forpliktingar overfor UDI inntil ei eventuell drift ved anlegget må vera avvikla.

Konklusjon

Kommunen finn etter ei konkret og samla vurdering at vilkåra for å gje mellombels dispensasjon frå arealføremåla campingplass og gjestehus/servering for bruk av bygningsmassen på eigedom gbnr 428/80 til asylmotta er oppfylt når det vert sett følgjande vilkår:

1. Dispensasjon vert gjeve for ein tidsperiode på 2 år frå dagens dato og fram til 12.11.2027.
2. Det vert dokumentert tilstrekkeleg brannvassdekning for heile anlegget, både asylmottak og campingplass, før det vert gjeve rammeløyve.
3. Eksisterande avløpsanlegg må oppgraderast til eit anlegg som er i samsvar med dagens krav til godkjend utslepp. Anlegget må vera tilstrekkeleg dimensjonert for den totale slammengda på Radøytunet, dvs. både for asylmottak og campingplass. Utsleppsløyve skal liggja føre før det vert gjeve løyve.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vedlegg

- 1 Søkna om rammeløyve - bruksendring - gbnr. 428/80 - Marøyvegen 100

- 2 F1 redgjørelse
- 3 B1, dispensasjonssøknad - Arealformål
- 4 D1, 428_80 Egedomskart
- 5 Oversiktskart infrastruktur
- 6 E92a internatbygning, snitt og fasader
- 7 E106 lagerbygning, plan, snitt og fasader
- 8 E100b hovedbygning, fasader
- 9 E100a hovedbygning, snitt og fasader
- 10 E92 internatbygning, plan
- 11 E90 vaktmesterbolig-plan, snitt og fasader
- 12 E94 styrerbolig, plan, snitt og fasader
- 13 E102 vaskeribygge plan, snitt og fasader
- 14 E104 sanitæranlegg, plan, snitt og fasader
- 15 E100 hovedbygning, plan
- 16 Brev frå UDI vedrørende Radøytunet asylmottak 2199303 1 1.PDF
- 17 Uttale - dispensasjon - Alver 428_80 - Marøyvegen 100 - bruksendring.pdf
- 18 Uttale VA til søknad om dispensasjon frå reguleringsføremaal- gbnr. 428_80 Marøyvegen 100.pdf
- 19 Svar på søknad om dispensasjon frå reguleringsføremaal til uttale - gbnr. 428/80 Marøyvegen 100
- 20 Uttale - dispensasjon - bruksendring - gbnr. 428/80 - Bøvågen - Alver kommune
- 21 Uttale - dispensasjon - bruksendring - gbnr. 428/80 - Bøvågen - Alver kommune
- 22 16_9846-2 Uttale til dispensasjon - gbnr. 28/80 - Kvalheim nedre - Radøytunet asylmottak
- 23 Notat - avløpstilhøva på eigedom gbnr. 42880 Kvalheim nedre - Radøytunet.pdf