Møteinnkalling

Utvalg:	**Nordreisa formannskap**
Møtested:	Formannskapssalen, Rådhuset
Dato:	17.09.2020
Tidspunkt:	10:00

Saksliste

Utv.saksnr	Sakstittel	U.Off	Arkivsaksnr
PS 53/20	Referatsaker		
RS 75/20	2. Terminutbetaling av integreringstilskudd år 2-5 for 2020, uten vedlegg		2020/510
RS 76/20	Særskilt tilskudd for enslige mindreårige flyktninger 17-20 år - 2. terminutbetaling 2020 - sladdet verson		2020/510
RS 77/20	Utbetalingsbrev for norsktilskudd utbetalt 21.08.2020		2016/360
RS 78/20	Informasjon om redusert behov for bosetting av flyktninger som følge av koronapandemien		2019/1234
RS 79/20	Delvis innvilgelse av søknad fra Nordreisa kommune om tilskudd til kompetansehevende tiltak for lindrende behandling og omsorg ved livets slutt		2020/704
RS 80/20	Ekstraordinære midler Kommunalt næringsfond		2020/229
RS 81/20	Fordeling av tilskudd til den kulturelle spaserstokken 2020		2020/663
RS 82/20	Innvilget Kompetanse- og innovasjonstilskudd for 2020		2017/557
RS 83/20	Innvilget tilskudd - innføring av velferdsteknologiske løsninger - Helseteknologi i Nord-Troms		2019/32
RS 84/20	Ny krisepakke for frivillige lag og organisasjonar		2020/110
RS 85/20	Prioritering av skisse for midler til tømmerkai/terminal i Sørkjosen		2015/1300
RS 86/20	Protokoll fra møte i regionrådet 23.06.20		2019/1270
RS 87/20	På vegne av Tv aksjon - Bidrag til TV-Aksjonen NRK 2020		2020/571
RS 88/20	Referat fra møte i ungdomsrådet 23.03.20		2020/83
RS 89/20	Referat fra møte i ungdomsrådet 05.05.20		2020/83
RS 90/20	Referat fra møte i ungdomsrådet 22.06.20		2020/83
RS 91/20	Svar på søknad om støtte fra næringsfondet - ekstraordinære midler til kampanje for turistbedrifter i Nord-Troms		2020/229
RS 92/20	Svar på søknad om tilskuddsmidler 2020 til etablering av kommunale frisklivs- lærings- og mestringstilbud - Tilsagn		2015/1421
RS 93/20	Tildeling startlån 2. gang 2020		2020/85
RS 94/20	Tilsagn om OU-midler - Nordreisa kommune - på vegne av de 6 Nord-Troms kommunene		2018/916
RS 95/20	Tilskuddsbrev for 2020 – tiltak rettet mot sårbare barn og unge, Nordreisa kommune		2020/783
RS 96/20	Utvikling av økonomiske nøkkeltall for Troms og Finnmark 2019		2019/1394
PS 54/20	Kvartalsrapport 2.kvartal 2020		2020/337
PS 55/20	Revidering av Nordreisa kommunes politivedtekter		2019/1043
PS 56/20	Uttalelse fra Midt-Tromsrådet om igangsatte prosesser av Politimesteren i Troms uten involvering av kommunene		2020/111

PS 57/20	Forespørsel om leie av Sørkjosen skole	2016/228
PS 58/20	Søknad om permisjon fra verv - Ragnhild Sellevoll Dyrstad (Sp)	2020/852
PS 59/20	Søknad fra Norlandia Eiendom om midlertidig/permanent endring av bruken av Storslett hotell	2020/855
PS 60/20	Næringsarealer i Sørkjosen	2015/192

Nordreisa kommune
Ráissa suohkan
Raisin komuuni

Arkivsaknr: 2020/855-3
Arkiv:
Saksbehandler: Birger Storaas
Dato: 08.09.2020

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
59/20	Nordreisa formannskap	17.09.2020

Søknad fra Norlandia Eiendom om midlertidig/permanent endring av bruken av Storslett hotell

Henvisning til lovverk:

Vedlegg
1 Epost 17.08.2020
2 Brev av 17.08.2020
3 Brev av 08.09.2020

Kommunedirektørens innstilling

Nordreisa kommune stiller seg positivt til alle de skisserte mulighetene for framtidig drift av hotellet, men kan ikke gi noen forhåndsgodkjenning. Men kommunen er innstilt på å behandle en spesifikk dispensasjonssøknad i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 19 og har i utgangspunktet en positiv holdning til at en midlertidig dispensasjon gis i inntil 3 år i første omgang.

Saksopplysninger

Kommunen har mottatt to henvendelser fra Norlandia Eiendom AS om bruk av Storslett hotell til annet enn hotelldrift:
Henvendelse 1 datert 17.08.2020 – midlertidig asylmottak
Henvendelse 2 datert 08.09.2020 – midlertidig bruk for 6 år som institusjon for tilbud til rusomsorg/mestring for inntil 30-40 personer eller ordinært asylmottak.

Kommunen har gitt tilbakemelding om at saken vil bli behandlet i uke 38.

Henvendelse1– midlertidig asylmottak eller permanent asylmottak

Hastesak – Bekreftelse på at Storslett hotell (gnr. 1942/15/157) kan benyttes midlertidig til asylmottak dersom behov skulle oppstå

UDI har utlyst et anbud på rammeavtale for akuttinnkvartering ved eventuelle høye ankomster som det ordinære mottaksapparatet ikke klarer å håndtere. Asylankomstene til Norge er svært lave nå, både som følge av politikken som føres samt også koronasituasjonen. Myndighetene ønsker likevel å bygge opp en beredskap dersom situasjon skulle endre seg. Hovedpunktene i innholdet fra UDI gjengis som følger:

- Anbudsfrist for innlevering: 31.08.20
- Dersom behov for plasser oppstår vil UDI kontakte operatør (Hero) med rammeavtaler og etterspørre om kapasiteten er ledig og hvor raskt en kan starte.
- Det er **ikke** leveringsplikt slik at dersom anlegget benyttes til andre forhold og ikke er tilgjengelig for UDI, kontakter de neste avtalepartner på sin kontraktspartnerliste. Altså ingen forpliktelse til å ha ledig kapasitet.
- *En slik avtale krever varsling til kommunen at anlegget er innenfor en rammeavtale med UDI og en kommunal godkjenning av denne type bruk må også fremlegges.*

Vi har mottatt en henvendelse fra Hero Norge om vår eiendom på Storslett kan inkluderes i en slik rammeavtale for akuttinnkvartering.

Vi presiserer at henvendelsen ikke gjelder etablering av et varig mottaksapparat på Storslett men at vi i denne omgang kun ønsker å stå på en beredskapsliste over anlegg som potensielt kan benyttes dersom behov skulle oppstå i fremtiden. I dagens politiske situasjon og koronasituasjon er det uansett svært usikkert om et slikt behov i det hele tatt vil oppstå. Som kjent ble Storslett hotell brukt til asylmottak i perioden nov 2015- aug 2016. I den forbindelse ble det den 16.10.15 innvilget midlertidig bruksendring fra hotell til asylmottak og denne dispensasjonen ble gitt for 3 år.

Vi ber kommunen om en godkjenning av at Storslett Hotell kan stå på en beredskapsliste over anlegg som kan benyttes til akuttinnkvartering av asylmottak med inntil 180 plasser, og videre at kommunen er positive til å innvilge samme dispensasjon som tidligere er innvilget (midlertid bruksendring fra hotell til asylmottak) dersom behovet skulle melde seg.

Undertegnede står gjerne til disposisjon ved evt. spørsmål til ovennevnte.

Den 8.september mottok kommunen en ny søknad om bruk til rusomsorg.
Henvendelse 2 - midlertidig bruk som institusjon for tilbud til rusomsorg/mestring eller fast/midlertidig asylmottak:

Hastesak: Anmodning om bekreftelse på at Storslett Hotell kan benyttes som institusjon for tilbud til rusomsorg/mestring for inntil 30 – 40 mennesker.

- **Eiendom gnr 15 bnr 157 – Midlertidig tillatelse for 6 år.**

1. Innledning:
Storslett Eiendom AS ved Hilde Hammervold har inngått en intensjonsavtale med Mestringshusene Storslett AS (under stiftelse) i anledning ovennevnte. Mestringshusene driver behandlingsinstitusjoner godkjent for tverrfaglig spesialisert rusbehandling (TSB) samt har avtaler med HELFO innenfor Fritt Behandlingsvalg.

De driver allerede en tilsvarende institusjon på Notodden- i lokalene til tidligere Bolkesjø Hotell, og er under oppstart av et nytt behandlingssenter i Tysnes Kommune (januar 2021). Begge steder har Mestringshusene godt renommé og godt samarbeid med kommunene de jobber i.

Mestringshusene er nå i anbudsrunde med Helse Nord om kontrakt for leveranse av TSB i Helse Nord sitt distrikt. Adressen vil være Storslett Hotell. Det vil innenfor denne etableringen også søkes om HELFO-plasser slik Mestringshusene er godkjente for allerede på Bolkesjø og Tysnes. Tysnes kommune har selv investert 13 millioner for å sikre seg at Mestringshusene får en etablert drift i kommunen.

Det er nå inngått en intensjonsavtale med Storslett Eiendom AS- (eier Norlandia Utvikling AS), vedrørende anbudet knyttet til Helse Nord. Anbudsfristen er den 1. oktober 2020. De trenger derfor en positiv tilbakemelding fra Nordreisa kommune innen kort tid vedrørende mulighetene for å etabler slik drift i lokalene til tidligere Storslett Hotell.

Denne «søknaden» sendes kommunen nå som hastesak og det vises til tidligere kontakt mellom Norlandia Eiendom AS, ved Johnny R. Sundal og Dag Funderud fredag 4. september. Se punkt 6 om dette, samt innsendt søknad for akuttmottak.

Dette anbudet vil ha forrang foran evt. anbud som midlertidig eller ordinært mottak.

Hele brevet ligger vedlagt saken.

Tidligere sak
I 2015 søkte Norlandia Eiendom om dispensasjon fra reguleringsplan for oppretting av asylmottak. Kommunen avslo søknaden, men vedtaket ble klaget til Fylkesmannen i Troms. I vedtak derfra ble kommunens vedtak opphevet. Kommunen gjorde så nytt vedtak der det ble gitt dispensasjon.

Vurdering

Omsøkte to saker er ikke søknad om dispensasjon, men forhåndsgodkjenning fra kommunen om at Norlandia Eiendom AS kan svare på UDI sin forespørsel om rammeavtale for akuttinnkvartering og asylmottak.

Spørsmålet nå er om en slik tillatelse underforstått kan tolkes som et ja også til en evt. søknad om dispensasjon hvis Norlandia får et slik anbud, er etter vår mening det springende poeng her.

Kommunen har helt siden Norlandia fikk kjøpe denne tomta ønsket at det skulle drives hotell. De siste åra har det ikke vært hotelldrift og Norlandia har aktivt prøvd å selge hotellet, men har ikke funnet nye eiere.

Det primære ønsket fra eiers side er å etablere en institusjon for rusomsorg/mestring i dagens lokaler, Storslett hotell. Dette under forutsetning at Mestringshusene AS får en avtale med Helse Nord gjennom anbudsrunden.

Dernest kan det være aktuelt å bruke hotellbygningen som asylmottak – midlertidig eller ordinært. Dette er også avhengig av utfall av anbud.

Storslett Hotell ligger på eiendommen 15/157 som er regulert til hotellformål. Det fordrer derfor en reguleringsendring eller dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å etablere en institusjon for rusomsorg/mestring i hotellet. Dette vil kreve en behandling etter plan- og bygningslovens (PBL) bestemmelser. Endring av gjeldende reguleringsplan kan skje gjennom en mindre reguleringsendring fra formålet *Hotell/overnatting* (SOSI-kode 320) til formålet *Helse-/omsorgsinstitusjon* (SOSI-kode 1168). En mindre reguleringsendring vil normalt ha en raskere prosess fra start til godkjenning sammenlignet med en vanlig planprosess.

Dispensasjon kan gis midlertidig eller varig, jf. kap. 19 i PBL. En dispensasjonssak vil som oftest ha en vesentlig raskere behandlingstid enn en reguleringsendring. Normalt skal kommunen være restriktiv i bruken av dispensasjoner. Men i denne saken hvor tidsaspektet er av stor viktighet, vil tilsi at dispensasjon bør brukes.

Det vil være vanskelig for kommunen å forskuttere utfallet av en søknad om dispensasjon. Før vedtak treffes skal naboer varsles i henhold til § 21-3 i PBL, og direkte berørte statlige og regionale myndigheter skal få mulighet for å uttale seg. Disse uttalelsene kan påvirke kommunens vedtak.

Eier er innforstått med at bygget må oppfylle alle krav til sikker og hensiktsmessig drift i forhold til forskrifter, men varsler allerede at det vil bli søkt om unntak i forhold til full oppgradering i henhold til TEK 17 som ikke anses som kostnadsmessig forsvarlig. Dette vil kommunen måtte behandle i egen sak seinere når søknaden om dette foreligger.

Det vil derfor være naturlig på dette tidspunktet at kommunen signaliserer sin holdning til de forskjellige mulighetene for bruk av hotellet. De 3 ulike mulighetene er altså oppsummert:

1. Rusomsorg/mestring med 30 – 40 plasser. Antydet at det vil kreve 35 faste stillinger og i tillegg vil komme innleid personell.
2. Ordinært asylmottak med antydet 150 + 20 plasser som vil kreve en døgndrift på 20 årsverk.
3. Midlertidig asylmottak hvor det ikke er nevnt noe særlig spesifikt utover at det er akuttinnkvartering for inntil 180 plasser avhengig av rammeavtale med UDI.

For kommunen vil det utvilsomt være av stor viktighet at hotellbygget igjen kan tas i bruk på en måte som skaper flest mulige og helst varige arbeidsplasser. Alle 3 alternativene vil skape arbeidsplasser, men alternativ 1 vil sannsynligvis gi flest arbeidsplasser og ha muligheten for et mer varig arbeidssted. Asylmottak er nok mer usikkert i et lengre tidsperspektiv. Det har kommunen allerede erfaring med, jf. tidligere drift av asylmottak i de samme lokalene.

Nordreisa kommune har ingen erfaring fra tidligere med privat institusjonsdrift i rusomsorg plassert i kommunen. Men det henvises i brevet til lignende institusjoner som Mestringshusene

driver på Notodden og Tysnes kommune som kan brukes som referanser. Det er i brevet av 08.09.oppgitt kommunale referansepersoner som kan kontaktes. Nordreisa kommune forutsetter at Mestringshusene AS har vurdert driftsmodellens egnethet i et sentrumsområde og stiller med nok ressurser til at institusjonsdriften ikke gir noen negative følger i lokalsamfunnet.

Fra: Johnny Sundal (johnny.sundal@norlandia.no)
Sendt: 17.08.2020 14:13:23
Til: Dag Funderud; Nordreisa kommune
Kopi:

Emne: Storslett Hotell - søknad om godkjenning
Vedlegg: Storslett - søkndad om godkjenning 17.08.20.pdf
Hei !

Viser til dagens samtale vedr. Storslett Hotell.

Til orientering har vi i lengre tid jobbet med flere interessenter i fht. salg, utleie samt ulike typer samarbeid med aktører bl.a. i fht. mulighet for ombygging til annen type virksomhet. Dette arbeidet har ennå ikke resultert i noen konkret men vi jobber uansett videre med dette.

Som nevnt pr. tlf. har vi fått en henvendelse fra Hero Norge om mulighet for Storslett Hotell kan inkluderes i en rammeavtale for akuttinnkvartering dersom behov skulle oppstå i fremtiden, se vedlagte henvendelse der dette er beskrevet nærmere.

Vi erkjenner at vi er litt sent ute da anbudsfrist hos UDI 31.08.20, slik at vi hadde satt stor pris på en rask behandling !

På forhånd takk for velvillig behandling !

Med vennlig hilsen / Best Regards
Johnny R. Sundal
Daglig leder
E-post: johnny@norlandia.no
Mob: +47 98 22 25 09
www.adolfsen.com
Norlandia Eiendom AS
Norlandia Eiendom AS
Rådhusgt. 23
0158 Oslo - Norway

Norlandia Eiendom

Nordreisa kommune

Sendt pr epost: postmottak@nordreisa.kommune.no

Hastesak – Bekreftelse på at Storslett hotell (gnr. 1942/15/157) kan benyttes midlertidig til asylmottak dersom behov skulle oppstå

UDI har utlyst et anbud på rammeavtale for akuttinnkvartering ved eventuelle høye ankomster som det ordinære mottaksapparatet ikke klarer å håndtere. Asylankomstene til Norge er svært lave nå, både som følge av politikken som føres samt også koronasituasjonen. Myndighetene ønsker likevel å bygge opp en beredskap dersom situasjon skulle endre seg. Hovedpunktene i innholdet fra UDI gjengis som følger:

- Anbudsfrist for innlevering: 31.08.20
- Dersom behov for plasser oppstår vil UDI kontakte operatør (Hero) med rammeavtaler og etterspørre om kapasiteten er ledig og hvor raskt en kan starte.
- Det er **ikke** leveringsplikt slik at dersom anlegget benyttes til andre forhold og ikke er tilgjengelig for UDI, kontakter de neste avtalepartner på sin kontraktspartnerliste. Altså ingen forpliktelse til å ha ledig kapasitet.
- *En slik avtale krever varsling til kommunen at anlegget er innenfor en rammeavtale med UDI og en kommunal godkjenning av denne type bruk må også fremlegges.*

Vi har mottatt en henvendelse fra Hero Norge om vår eiendom på Storslett kan inkluderes i en slik rammeavtale for akuttinnkvartering.

Vi presiserer at henvendelsen ikke gjelder etablering av et varig mottaksapparat på Storslett men at vi i denne omgang kun ønsker å stå på en beredskapsliste over anlegg som potensielt kan benyttes dersom behov skulle oppstå i fremtiden. I dagens politiske situasjon og koronasituasjon er det uansett svært usikkert om et slikt behov i det hele tatt vil oppstå. Som kjent ble Storslett hotell brukt til asylmottak i perioden nov 2015- aug 2016. I den forbindelse ble det den 16.10.15 innvilget midlertidig bruksendring fra hotell til asylmottak og denne dispensasjonen ble gitt for 3 år.

Vi ber kommunen om en godkjenning av at Storslett Hotell kan stå på en beredskapsliste over anlegg som kan benyttes til akuttinnkvartering av asylmottak med inntil 180 plasser, og videre at kommunen er positive til å innvilge samme dispensasjon som tidligere er innvilget (midlertid bruksendring fra hotell til asylmottak) dersom behovet skulle melde seg.

Undertegnede står gjerne til disposisjon ved evt. spørsmål til ovennevnte.

Oslo, 17.08.20

Med vennlig hilsen
For Storslett Eiendom AS

Johnny R. Sundal

Norlandia Eiendom AS Rådhusgaten 23 0158 Oslo Telefon: 22 98 97 40 Telefaks: 22 98 97 41 Org.nr. 976 657 438 www.adolfsen.com

Advokat
Eilert Eilertsen
Medlem av Den Norske Advokatforeningen

ByAdvokaten
Fredrikstad - Halden

Advokater i kontorfellesskap:
Svenn-Erik Arentz Sohlberg MNA
Eilert Eilertsen MNA
Kenneth Hansen MNA
Terje J. Fineide MNA

Til Nordreisa kommune ved
Dag Funderud
Sektorleder for drift og utvikling

Dag.Funderud@nordreisa.kommune.no
Og postmottak@nordreisa.kommune.no

Deres ref.: 15/157 Vår ref.: 47/20 Fredrikstad, 8. september 2020

Hastesak: Anmodning om bekreftelse på at Storslett Hotell kan benyttes som institusjon for tilbud til rusomsorg/mestring for inntil 30 – 40 mennesker.

- **Eiendom gnr 15 bnr 157 – Midlertidig tillatelse for 6 år.**

1. Innledning:

Storslett Eiendom AS ved Hilde Hammervold har inngått en intensjonsavtale med Mestringshusene Storslett AS (under stiftelse) i anledning ovennevnte. Mestringshusene driver behandlingsinstitusjoner godkjent for tverrfaglig spesialisert rusbehandling (TSB) samt har avtaler med HELFO innenfor Fritt Behandlingsvalg.

De driver allerede en tilsvarende institusjon på Notodden- i lokalene til tidligere Bolkesjø Hotell, og er under oppstart av et nytt behandlingssenter i Tysnes Kommune (januar 2021). Begge steder har Mestringshusene godt renommé og godt samarbeid med kommunene de jobber i.

Mestringshusene er nå i anbudsrunde med Helse Nord om kontrakt for leveranse av TSB i Helse Nord sitt distrikt. Adressen vil være Storslett Hotell. Det vil innenfor denne etableringen også søkes om HELFO-plasser slik Mestringshusene er godkjente for allerede på Bolkesjø og Tysnes. Tysnes kommune har selv investert 13 millioner for å sikre seg at Mestringshusene får en etablert drift i kommunen.

Det er nå inngått en intensjonsavtale med Storslett Eiendom AS- (eier Norlandia Utvikling AS), vedrørende anbudet knyttet til Helse Nord. Anbudsfristen er den 1. oktober 2020. De trenger derfor en positiv tilbakemelding fra Nordreisa kommune innen kort tid vedrørende mulighetene for å etabler slik drift i lokalene til tidligere Storslett Hotell.

Denne «søknaden» sendes kommunen nå som hastesak og det vises til tidligere kontakt mellom Norlandia Eiendom AS, ved Johnny R. Sundal og Dag Funderud fredag 4. september. Se punkt 6 om dette, samt innsendt søknad for akuttmottak.

Dette anbudet vil ha forrang foran evt. anbud som midlertidig eller ordinært mottak.

Advokat: Eilert Eilertsen Org nr. 995 949 792 MVA
Besøksadresse: **Fredrikstad** - Kråkerøyveien 11, 1671 Kråkerøy **Halden** - Storgata 12, 1771 Halden
Postadresse: Postboks 819 1670 Kråkerøy
Telefon: +47 41 31 34 44
E-post: eilert@byadvokaten.no
Driftskonto: 1503 18 51170
Klientkonto 1503 20 50112

2. Om den mulige driften i regi av Mestringshusene :
Driften vil omfatte inntil 30 pasienter med konkret behov for hjelp til rehabilitering. Dette vil kreve ca 35 medarbeidere i faste stillinger til driften av behandlingen. I tillegg kommer øvrig innleid personell. Det vil være 10 ansatte som til enhver tid overnatter i bygget.

Omfanget av virksomheten vil først være klart når resultatet av anbudsrunden foreligger i desember 2020. Forventet oppstart, hvis Mestringshusene vinner anbudet, forventes å være mai 2021. Omsøkte tiltak vil bidra positivt til lokalmiljøet i form av arbeidsplasser, tilreisende pårørende på besøk og det lokale næringsliv, samt at det skapes liv i et nå nedstengt bygg, der Norlandia Utvikling som kjent over lengere tid har jobbet for å skape drift/utvikling/ salg..

Institusjonen er naturlig nok rusfri. Pasientene/beboerne er inne på frivillig basis, enten gjennom de plasser Helse Nord kjøper via kontrakten eller fritt behandlingsvalg v. HELFO.

3. Om Storslett Hotell i dag:
Bygget og eiendommen har de siste årene ikke vært i bruk. For å sikre at bygningsmassen og eiendommen ikke forfaller, er det helt nødvendig å få inn en eller annen form for virksomhet til å drifte denne. Se nedenfor under punkt 4 og vedlegg om den tidligere historien.

4. Om historien til Storslett Hotell:
Vedlagt følger kopi av et brev fra Norlandia Eiendom AS til Nordreisa kommune, som beskriver planstatus og tidligere virksomheter i bygget. Dette brevet dokumenterer grunneiers innsats for å få til utvikling eller regningssvarende drift av bygget og eiendommen.

5. Forholdet til tekniske og formelle forhold som må avklares hvis positivt vedtak:
I anledning tidligere godkjennelse til midlertidig bruk til asylmottak, ble det investert i et helautomatisk sprinklingsanlegg .. Det ble også iverksatt og gjennomført alle andre nødvendige brannverntiltak for å sikre en forskriftsmessig bruk og sikkerhet for beboerne. Totalkostnad nærmere 1 million kroner.

Eier er like fullt innforstått med at et positivt vedtak fra kommunen den 17. september 2020, vil kreve en ny gjennomgang av tekniske krav. Herunder også en gjennomgang av bygget med tanke på sikker og hensiktsmessig drift i tråd med gjeldende forskrifter. De praktiske og formelle sidene av saken vil for øvrig bli diskutert og avklart med kommunens byggesak, plan og teknisk avdeling. (Med flere.) Vi varsler dog allerede nå at det vil bli søkt om unntak fra TEK 17, jf pbl § 32-4, idet en full oppgradering til TEK17 ikke vil være kostnadsmessig forsvarlig. Lovgiver har i stor grad åpnet for slike unntak der kostnadene vil være urimelig store i forhold til gevinsten av å oppgradere. Vi legger selvsagt til grunn at bygget skal være i forsvarlig stand og at sikkerheten ivaretas.

6. Øvrige forhold – midlertidig eller ordinært asylmottak:
Storslett Eiendom AS, har parallelt bedt kommunen om å ta stilling til om Storslett Hotell evt, hvis Hero får tilbud fra UDI, kan bruksendres midlertidig til asylmottak. Denne saken er bekreftet at vil behandles av kommunen den 17. september som hastesak. Det foreligger også her en svarfrist til den 1. oktober.

Storslett Hotell vil også sannsynligvis bli gjenstand for et anbud for ordinær mottaksdrift via HERO. Anbudet er ikke enda utlyst, men det forventes anbudsfrist oktober/november. Anbudet er ikke kjent,- men forventes at skal dekke ca 150 + 20 plasser med en anslått oppstart en gang mellom desember 2020 og februar 2021. Avtaleperiode vil være 3+3+2+2 år, med en døgndrift på 20 årsverk. Mottaket vil inngå som en del av UDI sitt basis mottakssystem hvoretter hele hotellets eiendom/bygningsmasse vil bli benyttet. Vi ber om at kommunen også tar stilling til dette mulige scenariet.

Denne parallelle fremleggelsen av 3 mulige anbud er tilfeldig på grunn av sammenfallende frister.

Dersom kommunen er positive til disse tiltakene, så vil sjansen for mer aktivitet, flere arbeidsplasser og positive ringvirkninger for lokalsamfunnet øke. Søkeren presiserer likevel at «Mestringshusene» fremsettes som det primære og mest sannsynlige alternativet.

Dersom dere har noen spørsmål eller behov for ytterligere informasjon i forkant av møtet den 17. september, så ta umiddelbart kontakt med **Hilde Hammervold** for Storslett Eiendom AS. Hun nås på tlf 900 66 411 eller hilde.hammervold@norlandia.no. Fra Mestringshusene kan daglig leder Eivind H. Kjerstad kontaktes på 99278141.

Som referanse for Mestringshusene AS sine to andre behandlingssteder, vises til;
1. Kåre Martin Kleppe – ordfører i Tysnes – tlf 472 38 850
2. John Terje Veseth – leder Notodden Utvikling – tlf 913 57 811

Dere kan også kontakte undertegnede på mobiltelefon 41313444 når som helst.

Med vennlig hilsen

Eilert Eilertsen
Advokat og konsulent i plan og byggesaker.

Kopi: Storslett Eiendom AS, ved Hilde Hammervold.

Vedlegg:
1. Innspill fra grunneier til pågående arbeid med reguleringsplan 5. april 2018.

Vedlegg 1

Norlandia Utvikling AS

Til Nordreisa Kommune

postmottak@nordreisa.kommune.no

Oslo 5. april 2018

Deres ref.: Detaljregulering Storslett sentrum

Innspill til høringsutkast regulering Storslett Sentrum. Endre til Boligformål.

Ønsker å opprettholde muligheten for å etablere boliger/leiligheter på eiendommen.

Eierne av Storslett Hotell ber om at detaljplanen angir og åpner opp for endring til boligformål, evt kombinert bruk til boligformål. Dette slik de oppfatter er mulig innenfor også gjeldende plan. Men som dere ser nedenfor vil et slikt kombinert scenario føre til at kun boligdelen blir benyttet, idet eiers nå over 20 års erfaring med hotelldrift på Storslett viser at det rett og slett ikke er marked for hotellet, og herunder ikke mulig å skape nødvendig lønnsomhet for drift, vedlikehold og utvikling av hotellet.

1. Bakgrunnen for innspillet – kort:

Hotellet er et modulbygg transportert fra Lillehammer etter OL i 1994, med sentral beliggenhet i sentrum av byen.

Hotellets eiere har jobbet hardt gjennom mange år med å søke gode og fremtidsrettede løsninger for drift og vedlikehold av bygningsmassen. Eierne har jobbet med å utrede alternativer,- som ekstern utleie både til eksisterende hotelldriver på Storslett, andre hotelldrivere, ev salg til lokale / andre interessenter,- uten å ha lykkes, da markedsgrunnlaget vurderes som for snevert for 2 hotell. Det siste året har store entreprenørprosjekter med behov for rigg løst sitt behov med til dels leie av Storslett Hotell som rigg,- dette er nå i avslutningsfase. Det kan også legges til at hotellet ved bruk som flyktningmottak fjernet kjøkken som følge av annen drift. Hotellets inventar var også etter dette så nedslitt at alt inventar ble kastet. Hotellet fremstår derfor når nåværende leietaker flytter ut til sommeren, som et ribbet bygg med 93 rom og et tomt kjøkken- og resepsjonslokale.

2. Økonomisk grunnlag for Storslett Hotell

Hotell- markedet på Storslett har kun gitt grunnlag for sommerdrift, ca 3-4 mnd pr år,av dette store hotellet med 93 rom. Denne driften har vesentlig måtte basere seg på lavpris bussturisme, som kun har et stopp som transitt på vei videre nordover. Dette genererer svært lite inntekter,- både for hotellet, og også for Storslett som destinasjon. Bussene ankommer sent, spiser inkludert måltid på hotellet, og drar videre neste morgen.

Hotelldriften har gitt til dels store underskudd de fleste år fra 1997, med unntak av 1999 og tilnærmet null resultat 2001-2003. Deler av 2015 – 2016 ble hotellet benyttet som

flyktningmottak og gikk da med overskudd,- men driften ble avviklet etter knapt ett år,- vesentlig raskere enn den inngåtte 3 års leieavtale.

I 2010 ble hotellet forsøkt utleid eksternt. Leietaker ønsket, som kommunen har uttrykt ønske om, å satse på helårsdrift. Dette resulterte i at leietaker etter kort tid gikk konkurs/måtte avsluttet virksomheten.

Hotellets eiere har lang og bred erfaring med hotelldrift fra både små og store destinasjoner i Norge og Sverige, og har forsøkt ulike modeller får å få til en lønnsom drift av Storslett Hotell. Også ekstern leietaker har forsøkt leie av hotellet for videre drift, med konkurs/nedleggelse som resultat. Det er rett og slett ikke marked for å tjene penger på drift og vedlikehold av dette hotellet. Se **punkt 5 og 6** under med oppsummering tidslinje og kort oversikt over utredede muligheter for bygningsmassen.

3. Gjeldende planstatus og muligheter – F11:

I gjeldende plan ligger det en åpning for boligbebyggelse i den øverste etasjen til bygget. Se bestemmelsene til F11.

4. Høringsforslaget – BH 1. Ønskes vurdert mot BKB-8:

I det mottatte høringsutkastet er eiendommen avsatt til Hotell og Bevertning(HB), uten noen egne bestemmelser i tilknytning til planformålet. Endringen fra dagens planstatus med utviklingsmuligheter går i retning av mindre fleksibilitet i det nye forslaget. Eierne ønsker derfor at planformålet endres til boligformål eller kombinert med mest mulig bolig. F.eks. BKB- 8.

5. Tidslinje og historikken til hotellet og eiendommen viser følgende;

2017-2018

- August 2018 – leiekontrakt for rigg utgår og bygget vil bli stengt.
- Dersom bygningsmassen skal tas i bruk til akseptabelt nivå for ny hotelldrift, må det investeres i størrelsesordenen minimum 15 – 20 millioner for bad, vinduer, maling og nytt kjøkken, samt inventar. Bygget er også nærmere 25 år, - og i behov for større bygningsmessig vedlikehold. Dette er det ikke økonomisk grunnlag for.

- Juli 2017 til august 2018. - Utleid som brakkerigg.

- Des 16 til juli 17 - Bygget var første halvdel av 2017 stengt til ett års leiekontrakt ble inngått i juli etter 10 måneders bruk som asylmottak

2015 – 2016

– Asylmottak i ca 10 mnd. Først som akuttmottak og deretter ordinært mottak. Perioden ble atskillig kortere enn forventet- leiekontrakt inngått for 3 år som ordinært mottak.

- Høsten 15 – stengt

2011 -2015

– Utleie en periode av 2014 og 2015 til foretak (Ossa/Spansk entreprenør som skulle bygge tunell) med behov for pendlerleiligheter/brakkerigg. Ellers åpent som hotell kun 3 mnd pr år.(Sommerstid.)

2010

– Hotellet leid ut til privat aktør i 2010 som ønsket å forsøke seg på hotelldrift. Foretak gikk konkurs/avsluttet.

1997 - 2009

– Sommerhotell med underskudd alle år unntatt for 4 år. 2001 – 2003 gikk regnskapet omtrent i balanse på 0,-.

6. Tiltak utredet og forsøk på alternativ utnyttelse videre bruk:

A. Alternativ bruk:
Forslagsstiller har foretatt interne undesøkelser for å vurdere alternativ bruk innen eget konsern

- Norefjell personalboliger
- Støten personalboliger
- Gjenbruk og flytting av deler av bygningsmassen
    - Leknes – Trenger flere rom
    - Narvik – utvide hybelvirksomhet

Konklusjon:
Det er ikke økonomisk lønnsomt å flytte bygningsmassen.

B. Salg til tidligere interessenter:
Forslagsstiller har også vurdert om eiendommen kan ha annen næringsmessig investeringsgrunnlag. Denne interessen har også vært svært liten, og ble frafalt etter oppfølging. Begrenset interesse kun om ombygging til bolig kunne være mulig.

Konklusjon:
Sannsynligvis ikke aktuelt med nåværende regulering.

C. Aberia barnevern:
Kan utredes men p.t. ikke mer enn 10-15 rom + aktiviteter.

Konklusjon:
Lokasjon ikke aktuelt- for langt fra aktuelle brukeres områder.

D. Bruke videre som hotell:

- Store kostnader oppussing, nye møbler, kjøkken osv – 15 mill pluss bygningsmessig.

- Har kontaktet det andre hotell på Storslett. De har ingen interesse i å leie eller investere i Storslett hotell, da også de vurderer markedet som for lite / mettet/ikke behov.

Konklusjon:

Erfaring viser at dette ikke er økonomisk lønnsomt, nødvendig oppussing.

E. Utleie som rigg:
Pågående prosjekt- tunell mm. Kortvarig mulighet for utleie Ingen fremtidsrettet løsning. Behov vil kun vare begrenset tid, - og deler av disse behovene er delvis dekket delvis andre steder.

Konklusjon:

Langtidsløsning ikke aktuelt.

F. Salg og utvikling boliger:
Vurdering: Bra beliggenhet i Storslett for boliger sentralt. Vurdert behov 2 – 3 soverom pr enhet. Muligheter også for eldre og nyetablerte, med kort vei til servicetilbud, familie og aktiviteter.

Konklusjon:

Mest sannsynlige økonomisk mulig utvikling.

7. Avslutning og oppsummering:

Som kommunen ser av ovennevnte og i sammenheng med eiendommens historikk, så er det lagt ned betydelig arbeid gjennom mange år for å finne gode og fremtidsrettede løsninger.

For å hindre at bygningsmassen blir stående og forfalle i årene som kommer, vil både kommunen og lokalsamfunnet være tjent med gode og sikre alternativer.

Eier ber om at innspillet vil bli vurdert opp mot sannsynlige fremtidsmuligheter og at man stiller seg åpne for å diskutere løsninger. I mellomtiden er det viktig at man ikke vedtar en planendring til det verre. En planendring må derfor åpne opp for utvikling av bygningsmassen til primært boligformål og evt. med tillegg for noe kombinert bruk.

En slik utvikling til hovedsakelig bruk til boligformål vil være av positiv betydning for Storslett og lokalsamfunnet også.

Skulle dere ha noen spørsmål eller ønske nærmere dokumentasjon på ovennevnte så ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Hilde Hammervold
CEO – Administrerende direktør
Norlandia Utvikling AS—for Vestfjord Eiendom AS

E-post: hilde.hammervold@norlandia.no
Tlf: +47 900 66 411
www.adolfsen.com

Nordreisa kommune
Ráissa suohkan
Raisin komuuni

Arkivsaknr: 2015/192-2
Arkiv: L83
Saksbehandler: Dag Funderud
Dato: 11.09.2020

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
60/20	Nordreisa formannskap	17.09.2020

Næringsarealer i Sørkjosen

Henvisning til lovverk:

Kommunedirektørens innstilling

Formannskapet stiller seg positiv til at regulert areal for industri i Sørkjosen havn selges til interesserte kjøpere. Området deles opp i 3-4 parseller.

Pris fastsettes til 305 kr pr m2.

For å redusere støy mot Nesseveien settes det opp støyskjerm eller støyvoll. Arbeidet gjøres før etablering og dekkes inn med midler fra salget av tomter.

Saksopplysninger

Kommunen har over flere 10 år hatt næringsareal til industri i Sørkjosen for salg. Arealene ble regulert i 1979 og er solgt etter det. I de siste 2-3 år har ønske om kjøp av areal økt og det er etablert nye bedrifter i området.

Pr i dag er det ikke næringsareal til industri igjen langs industriveien. Det er et areal regulert til forretning i kryss flyplassveien/industriveien. Der foreligger den en opsjon.

Det eneste området regulert for industri i havna i Sørkjosen.

Kommunen har nå forespørsel fra en entreprenør om kjøp av næringsareal i havna og må vurdere om hvordan vi skal kunne utnytte arealene best mulig og samtidig ta hensyn til boligområdet på Nesset og annen bebyggelse i havna. I tillegg en henvendelse fra NVE.

Den vestlige delen av havna er avsatt til havn/havnerelaterte aktiviteter og utgjør ca 1/3 del av fyllinga. Resterende areal øst for Kaiveien er avsatt til forretning/industri. Nordreisa kommune har sitt renseanlegg ytterst og her må det avsettes et romslig areal til eventuelle framtidige tiltak.

Samtidig må man ta hensyn til boligrekka på Nesseveien slik at de til en viss grad blir skjermet mot støv, støy og «skjemmende» aktiviteter som f.eks anleggsvirksomhet ofte fører med seg. Det må vurderes om det bygges en støyvegg eller anlegges en støyvoll. En støyvoll vil antakelig være det rimeligste og beste alternativet. Vi ønsker også å beholde skogen som stedvis er vokst opp mot boligrekka. I reguleringsplan fra 1979 er dette området avsatt til vei, noe som ikke kommer til å bli realisert. Eventuell støyskjerming må plasseres her.
Resten av arealet kan selges til næringsformål.

Industriområde Sørkjosen havn

På kartet er innregulert vei foreslått som buffersone mot bebyggelse i Nesseveien. Området ved renseanlegget er foreslått avsatt til kommunen for eget bruk. Det resterende arealet foreslås solgt.

Vurdering

Næringsareal er viktig for næringsutvikling og etablering. Kommunen har hatt en reserve av industriareal i Sørkjosen i flere 10 år, men nå er det slutt. Nå gjenstår bare området i havna.

I arealplanen fra 2014 er det satt av et areal på Storslett, men det er ikke detaljregulert.

Pr nå har kommunen fått en henvendelse om kjøp fra et maskinfirma og en henvendelse om makebytte fra NVE anlegg. Det er derfor behov for avklaring om kommunen skal selge det resterende området i havna til interesserte. Firmaers behov er forskjellig, men vi vil anslå at det er plass til 3-4 etableringer innenfor det aktuelle arealet.

For å redusere støy mot Nesseveien anbefales det at det settes opp støyskjerm eller støyvoll. Arbeidet bør gjøres før etablering og dekkes inn med midler fra salget av tomter.

Administrasjonen mener næringsarealer er viktig for etableringer og innstiller på at det avmerkede arealet på 11.000 m2 kan selges til interesserte kjøpere. Prisen foreslås til kr 305 pr m2 siden dette området er opparbeidet og ferdig til utbygging.