



Midlertidig innleid arbeidskraft

Saksbehandler: Jostein Grimstad E-post: jostein.grimstad@verdal.kommune.no Tlf.: 74 04 82 59	Arkivref: 2012/520 - /
---	----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	20.03.2012	32/12
Verdal formannskap	22.03.2012	39/12
Verdal kommunestyre	26.03.2012	31/12

Saksprotokoll i Verdal kommunestyre - 26.03.2012

BEHANDLING:

Formannskapets innstilling ble utdelt i møtet.

Ordfører orienterte om saken.

AP v/Bjørn Iversen fremmet forslag om at saken utsettes til kommunestyrets møte 30. april.

Ved votering falt utsettelsesforslaget med 17 mot 18 stemmer.

Bjørn Iversen (AP) fremmet følgende forslag til "Det langsiktige perspektivet":

"Det langsiktige perspektivet:

Ørin overnatting AS sitt areal, hvor denne type virksomhet i dag drives med dispensasjon, etableres som permanent område for drift av virksomhet for midlertidig innleid arbeidskraft. Areal i randsonen av industriområdet, ved barnehagen, utredes som areal for etablering av langsiktig og regulert løsning for å huse midlertidig innleid arbeidskraft.

Begge arealene må gis tydelige regulerings-/bruksbestemmelser.

Oppføring av bygg i industriområdet for øvrig skal ikke inkludere overnattingskapasitet."

Det ble først votert over forslaget fra Iversen som falt med 1 mot 34 stemmer.

Det ble deretter votert over formannskapets innstilling som ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Kommunestyret ber r dmanden arbeide videre med å etablere løsninger for midlertidig innleid arbeidskraft ut fra perspektivene beskrevet i saksframstillingen, spesielt følgende hovedprinsipper:

Det kortsiktige perspektivet:

Kortsiktige løsninger etableres ut fra at kommunestyret for en periode ser at det er nødvendig å være åpen for midlertidige dispensasjoner, og da basert på følgende kriterier:

- Skal gjelde midlertidig innleid arbeidskraft. Dvs. annen beboelse av f.eks studenter er ikke tillatt.
- Skal ha begrenset varighet. Dvs. det kan ikke løses ved oppføring av permanente bygg eller som 2. etg på garasje, verksted osv.
- Skal i hovedsak basere seg på en bilfri tilværelse, dvs. begrenset avsatt plass til parkering
- Trenger ikke å begrense seg til bare egne ansatte siden en begrensning vil bli vanskelig å følge opp.
- Botilbud basert på dispensasjon forutsettes opphørt på det tidspunkt innregulert areal, hvor formålet er drift av virksomhet for midlertidig innleid arbeidskraft, står klart.

Det langsiktige perspektivet:

Med utgangspunkt i mulighetsstudien Verdal industripark arbeides det videre med å kartlegge mulighetene for å legge all drift av virksomhet for midlertidig innleid arbeidskraft til randsonen av industriområdet. Ørin Overnatting tas med i den videre diskusjonen.

Arealene må gis tydelige regulerings-/bruksbestemmelser. Oppføring av bygg i industriområdet for øvrig skal ikke inkludere overnattingskapasitet.

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret ber rådmannen arbeide videre med å etablere løsninger for midlertidig innleid arbeidskraft ut fra perspektivene beskrevet i saksframstillingen, spesielt følgende hovedprinsipper:

Det kortsiktige perspektivet:

Kortsiktige løsninger etableres ut fra at kommunestyret for en periode ser at det er nødvendig å være åpen for midlertidige dispensasjoner, og da basert på følgende kriterier:

- Skal gjelde midlertidig innleid arbeidskraft. Dvs. annen beboelse av f.eks studenter er ikke tillatt.
- Skal ha begrenset varighet. Dvs. det kan ikke løses ved oppføring av permanente bygg eller som 2. etg på garasje, verksted osv.
- Skal i hovedsak basere seg på en bilfri tilværelse, dvs. begrenset avsatt plass til parkering
- Trenger ikke å begrense seg til bare egne ansatte siden en begrensning vil bli vanskelig å følge opp.
- Botilbud basert på dispensasjon forutsettes opphørt på det tidspunkt strukturert og langsiktig løsning er etablert.

Det langsiktige perspektivet:

Ørin overnatting AS sitt areal, hvor denne type virksomhet i dag drives med dispensasjon, etableres som permanent område for drift av virksomhet for midlertidig innleid arbeidskraft. Areal i randsonen av industriområdet, ved barnehagen, utredes som areal for etablering av langsiktig og regulert løsning for å huse midlertidig innleid arbeidskraft.

Begge arealene må gis tydelige regulerings-/bruksbestemmelser.

Oppføring av bygg i industriområdet for øvrig skal ikke inkludere overnattingskapasitet.

Saksprotokoll i Komité plan og samfunn i Verdal - 20.03.2012

BEHANDLING:

Høyre v/Arild K. Pedersen fremmet følgende alternative forslag:

Siste kulepunkt under Det kortsiktige perspektivet:

- *Botilbud basert på dispensasjon forutsettes opphørt på det tidspunkt innregulert areal, hvor formålet er drift av virksomhet for midlertidig innleid arbeidskraft, står klart.*

Nytt forslag til Det langsiktige perspektivet:

Det langsiktige perspektivet:

Med utgangspunkt i mulighetsstudien Verdal industripark arbeides det videre med å kartlegge mulighetene for å legge all drift av virksomhet for midlertidig innleid arbeidskraft til randsonen av industriområdet.

Arealene må gis tydelige regulerings-/bruksbestemmelser. Oppføring av bygg i industriområdet for øvrig skal ikke inkludere overnattingskapasitet.

Det ble votert punktvis over rådmannens forslag til innstilling. De fire første kulepunktene ble enstemmig vedtatt.

Det ble så votert alternativt mellom rådmannens forslag til siste kulepunkt og forslaget fra Høyre. Høyre sitt forslag ble vedtatt med 6 stemmer. 3 stemmer ble avgitt for rådmannens forslag.

Til slutt ble det votert alternativt mellom rådmannens forslag til Det langsiktige perspektivet og forslaget fra Høyre. Høyre sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING:

Kommunestyret ber rådmannen arbeide videre med å etablere løsninger for midlertidig innleid arbeidskraft ut fra perspektivene beskrevet i saksframstillingen, spesielt følgende hovedprinsipper:

Det kortsiktige perspektivet:

Kortsiktige løsninger etableres ut fra at kommunestyret for en periode ser at det er nødvendig å være åpen for midlertidige dispensasjoner, og da basert på følgende kriterier:

- Skal gjelde midlertidig innleid arbeidskraft. Dvs. annen beboelse av f.eks studenter er ikke tillatt.
- Skal ha begrenset varighet. Dvs. det kan ikke løses ved oppføring av permanente bygg eller som 2. etg på garasje, verksted osv.
- Skal i hovedsak basere seg på en bilfri tilværelse, dvs. begrenset avsatt plass til parkering
- Trenger ikke å begrense seg til bare egne ansatte siden en begrensning vil bli vanskelig å følge opp.
- Botilbud basert på dispensasjon forutsettes opphørt på det tidspunkt innregulert areal, hvor formålet er drift av virksomhet for midlertidig innleid arbeidskraft, står klart.

Det langsiktige perspektivet:

Med utgangspunkt i mulighetsstudien Verdal industripark arbeides det videre med å kartlegge mulighetene for å legge all drift av virksomhet for midlertidig innleid arbeidskraft til randsonen av industriområdet.

Arealene må gis tydelige regulerings-/bruksbestemmelser. Oppføring av bygg i industriområdet for øvrig skal ikke inkludere overnattingskapasitet.

Saksprotokoll i Verdal formannskap - 22.03.2012

BEHANDLING:

Innstilling fra komite plan og samfunn ble utdelt i møtet.

Høyre v/Anne Grete Valbekmo fremmet følgende tillegg til “det langsiktige perspektivet”:
Ørin Overnatting tas med i den videre diskusjonen.

Det ble først votert over tilleggsforslaget fra Høyre som ble enstemmig vedtatt.
Det ble så votert over komiteens innstilling med vedtatt tillegg som ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING:

Kommunestyret ber rådmannen arbeide videre med å etablere løsninger for midlertidig innleid arbeidskraft ut fra perspektivene beskrevet i saksframstillingen, spesielt følgende hovedprinsipper:

Det kortsiktige perspektivet:

Kortsiktige løsninger etableres ut fra at kommunestyret for en periode ser at det er nødvendig å være åpen for midlertidige dispensasjoner, og da basert på følgende kriterier:

- Skal gjelde midlertidig innleid arbeidskraft. Dvs. annen beboelse av f.eks studenter er ikke tillatt.
- Skal ha begrenset varighet. Dvs. det kan ikke løses ved oppføring av permanente bygg eller som 2. etg på garasje, verksted osv.
- Skal i hovedsak basere seg på en bilfri tilværelse, dvs. begrenset avsatt plass til parkering
- Trenger ikke å begrense seg til bare egne ansatte siden en begrensning vil bli vanskelig å følge opp.
- Botilbud basert på dispensasjon forutsettes opphørt på det tidspunkt innregulert areal, hvor formålet er drift av virksomhet for midlertidig innleid arbeidskraft, står klart.

Det langsiktige perspektivet:

Med utgangspunkt i mulighetsstudien Verdal industripark arbeides det videre med å kartlegge mulighetene for å legge all drift av virksomhet for midlertidig innleid arbeidskraft til randsonen av industriområdet. Ørin Overnatting tas med i den videre diskusjonen.

Arealene må gis tydelige regulerings-/bruksbestemmelser. Oppføring av bygg i industriområdet for øvrig skal ikke inkludere overnattingskapasitet.

Vedlegg:

Notat til formannskapets møte 16. februar 2012, PS 17/12

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

I formannskapets møter 2. og 16. februar 2012 ble utfordringene med bosetting av midlertidig innleid arbeidskraft diskutert. Bakgrunnen for diskusjonen er de positive utfordringene Verdal

nå opplever med stor etterspørsel etter arbeidskraft som følge av svært god aktivitet i industri- og byggenæringen. Det er ikke framskaffet noen entydig oversikt over antallet midlertidig innleid arbeidskraft, men kvalifiserte antagelser tilsier at det pr i dag er et sted mellom 400 og 500 mennesker som er midlertidig innleid arbeidskraft i Verdal.

Dette gir bosettingsutfordringer i et lokalt boligmarked med større etterspørsel enn tilbud. Det medfører at det søkes å etablere alternative løsninger av aktørene selv. En utfordring med dette er at det ikke er strukturert arealer for slik type bosetting, siden markedet selv har håndtert slike svingninger tidligere.

I dette markedet har Ørin overnatting AS tilpasset kapasitet i takt med svingningene, men i alle år (om lag 40 år med ulike eiere) drevet med dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser i Ørin industripark. I tillegg har en annen virksomhet i industriområdet fått en varig tillatelse til et fåtall hybler i produksjonslokaler. Denne ble gitt for vel 20 år siden.

Ut over dette har det ikke blitt søkt om etableringer (dispensasjonssøknader) før vi kom til høsten 2011, og situasjonen med stor etterspørsel etter løsninger for å huse midlertidig innleid arbeidskraft var et faktum.

Formannskapets diskusjoner har favnet både det kortsiktige og det langsiktige perspektivet. Et vesentlig element i formannskapets diskusjoner har vært å søke å finne prinsipielle premisser som basis for de beslutninger som videre må tas.

Viktige premisser

Med basis i formannskapets diskusjoner er følgende premisser etablert som spesielt viktige for det videre løsningsarbeid.

1. Tydelig skille mellom kortsiktige og langsiktige løsninger. På kort sikt etableres et forutsigbart dispensasjonsregime. På lang sikt må det etableres en regulert og strukturert løsning.
2. Verdal er en industrikommune som skal ha et tydelig og rendyrket industriområde, og hegne om denne profilen.
3. Det må ikke etableres løsninger som legger beskrankninger på den videre sentrumsutviklingen.
4. Målet om å legge til rette for permanent bosetting som viktigst står fast.
5. Oppmerksomhet på at det er etablert overnattings- og serveringsbransje i kommunen. Rammevilkårene for denne må ivaretas, slik at det ikke blir etablert konkurransevridende midlertidige tiltak for denne.

Det kortsiktige perspektivet

Strategien for kortsiktig løsning er å bruke dispensasjonsregimet med forutsigbare og kjente vilkår. De prinsipper som etableres for dette i denne saken vil derfor være retningsgivende for de søknader som skal til politisk behandling som konkrete søknader i ettertid.

Dispensasjonsmuligheter, lovgrunnlaget

Det lovmessige grunnlaget for dispensasjoner finner vi i Plan- og bygningsloven (Pbl). Kommunen kan med hjemmel i Pbl § 19-2 gi midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i lovverket. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Forutsetningen for at kommunen skal kunne gi slik dispensasjon, er at hensynene det dispenserer fra ikke blir ”vesentlig tilsidesatt”. Videre kreves det at en samlet vurdering tilsier at fordelene med å dispensere er ”klart større enn ulempene”. Det kan ikke dispenserer fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven med forskrifter skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet, tilgjengelighet og regionale rammer og mål.

Det langsiktige perspektivet

Strategien for langsiktig løsning er å etablere en strukturert og regulert løsning, gjerne hvor flere tilbydere kan gi et marked med sunn konkurranse.

Hensikten med å etablere en strukturert og langsiktig løsning er både for å sørge for at det er et ordentlig og godt tilbud, som aller helst skal gi den industrielle aktiviteten i Verdal et konkurransefortrinn, men også at behovene for overnattingskapasitet for midlertidig innleid arbeidskraft skal dekkes uten et dispensasjonsregime.

Begrepet langsiktig løsning

En langsiktig løsning er en løsning som er etablert på et areal dedikert til formålet. Det trenger ikke bety at byggestandard er annen en brakkerigg-konseptet. Det for å ivareta moderate investeringskostnader, men samtidig også behovet for fleksibilitet for oppskalering (til en forhåndsdefinert maksimumskapasitet) eller nedskalering (til en forhåndsdefinert minimumskapasitet) i tråd med etterspørselssvingninger.

Hensynet til det regulære serverings- og overnattingsmarkedet

Det er viktig at den langsiktige løsningen ikke etableres på en slik måte at det kommer i direkte konkurranse med den etablerte serverings- og overnattingsbransjen i Verdal. Det betyr at tilbudet må søkes avgrenset mot en gruppe (midlertidig innleid arbeidskraft) og ikke ut fra midlere investeringsnivå kunne konkurrere i det åpne markedet.

Konkurranseforhold knyttet til langsiktig løsning

Den kommunale rollen som planmyndighet må i prosessen med langsiktig løsning ikke intervensere på en slik måte at noen får uberettiget konkurransefortrinn. Det vil si at en løsning med at dagens hovedaktør, Ørin overnatting AS, får etablert sin nåværende løsning som den langsiktige og strukturerte løsning på nåværende område må vurderes i forhold til i hvilken grad det vil være å gi konkurransefortrinn. Ørin overnatting AS må også bli vurdert opp mot beliggenhet, jf kriteriet om et tydelig og rendyrket industriområde, med sin beliggenhet midt i området.

Miljø og trafikkvurderinger

Trafikk til og fra og i industriområdet er allerede i dag en flaskehals. En langsiktig løsning må legge til rette for at trafikkmengde ikke øker. Dette vil også være i tråd med rådende klimapolitikk, og også nødvendig rent praktisk, hvor gang- og sykkelavstand til arbeidsplassene er et nødvendig kriterium.

Alternative lokaliseringer

Hvis et avgjørende kriterium er at det ikke skal være en regulert og strukturert løsning midt i industriområdet, men at gang- og sykkelavstand skal ivaretas er det relativt få muligheter. Vi må da i randsonen av industriområdet, enten med å tilrettelegge innenfor området regulert til industri eller forretning/industri, eller til et område grensende til industriområdet.

Områdene utenfor det regulerte industriområdet er som kjent ikke lett tilgjengelig, ikke for permanente tiltak i alle fall, og det er i denne fasen primært sett inn mot randsonereale innenfor det regulerte industriområdet. Der finnes et tilgjengelig areal, med kommunal råderett, like ved barnehagen. Dette området kan være verdt å utrede mht å legge til rette for en langsiktig løsning, og kan eventuelt også være et supplerende alternativ til dagens løsning med dispensasjoner til Ørin overnatting AS.

Tilgjengeliggjøring av arealet

Dersom et nytt areal skal gjøres tilgjengelig for å etablere en langsiktig løsning må kommunen i dette tilfellet også være oppmerksom på konkurranseelementet og forfordelingsutfordringer. Kommunen må, hvis ikke kommunen skal drive løsningen i egen regi, legge til rette for at mulige private aktører får lik mulighet til å få tilgang på arealet, enten ved salg av arealet eller ved bortfesting. En omsetningsbasert festekontrakt, om det er mulig, ville slik sett være risikodempende for aktøren(e) og gi kommunen en konjunkturavhengig festeinntekt.

Vurdering:

Etablering av langsiktige løsninger må være i overensstemmelse med premissene gjengitt innledningsvis i saken, og et kortsiktig regime må søkes etablert med klarest mulig forutsigbarhet.

Det kortsiktige perspektivet

Dispensasjonsmuligheter, vurderinger

Det lovmessige grunnlaget, plan- og bygningsloven, innebærer at en midlertidig dispensasjon gjelder for en tidsavgrenset periode eller styres gjennom et forvaltningsvedtak som setter frist for opphør. Kommunen fastsetter da i sitt vedtak at bygningen kan oppføres i strid med plan inntil en klart angitt dato. Tiltakshaver skal da bringe forholdet i samsvar med vedtatte plan igjen. Vedtakene må være svært presise, og det må avklares klart hva som skal gjøres etter dispensasjonens utløp.

Det kan gis dispensasjon i inntil 2 år. Søknad om forlengelse kan innfris, men da etter en konkret vurdering av hver sak. Ved lang varighet kan dispensasjonspraksisen få karakter av å være planlagt.

Midlertidige dispensasjoner gir kommunen økt fleksibilitet, men kan også skape press på forlengelse hvis tiltakshaver har investert tungt eller på annen måte innrettet seg over tid etter den midlertidige dispensasjonen. Det er også problematisk for kommunen å følge opp at tiltaket opphører etter fristens utløp. Vedtakene må derfor være svært presise, og det må avklares klart hva som skal gjøres etter dispensasjonens utløp.

I utgangspunktet skal det mye til før kommunen kan gi dispensasjon. Dette var også lovgivers hensikt da det i 2008 kom ny plan- og bygningslov. I forarbeidene til loven er det presisert at loven var ment å stramme inn dispensasjonsadgangen, og at dispensasjon ikke skal være noen kurant sak. Man må legge vekt på at alle reguleringsplaner har vært gjenstand for en omfattende beslutningsprosess. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen tilsier

derfor at det er viktig at endringer i planer ikke skjer gjennom dispensasjon, men i stedet behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dispensasjon kan også føre til en uthuling av regelverket. Forvaltningen er bundet av det ulovfestede prinsipp om likebehandling, og man risikerer at utstrakt bruk av dispensasjon kan medføre en form for presedensvirkning.

Rådmannen vil presisere at det alltid må foretas konkrete vurderinger av den enkelte søknad om dispensasjon i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

I formannskapetets møte 16. februar ble det drøftet om det akutte behovet kunne løses på kort sikt med en ny brakkerigg-løsning, som alternativ til midlertidige løsninger i eksisterende bygningsmasse. Rådmannen ser ikke at de to alternativene i det kortsiktige perspektivet utelukker hverandre. Det betyr at det kan være mulig både å etablere en eller flere nye brakkerigg-løsninger samtidig som det gis dispensasjoner for eksisterende bygningsmasse. Løsningene må uansett håndteres som dispensasjoner, jf ovenfor. Det som uansett må være svært tydelig i eventuelle positive dispensasjonsvedtak er at de må være svært presise, og det må avklares klart hva som skal gjøres etter dispensasjonens utløp.

Mulige premisser for å etablere forutsigbarhet for kommende dispensasjonssøknader for midlertidig innleid arbeidskraft:

- Skal gjelde midlertidig innleid arbeidskraft. Dvs. annen beboelse av f.eks studenter er ikke tillatt.
- Skal ha begrenset varighet. Dvs. det kan ikke løses ved oppføring av permanente bygg eller som 2. etg på garasje, verksted osv.
- Skal i hovedsak basere seg på en bilfri tilværelse, dvs. begrenset avsatt plass til parkering
- Trenger ikke å begrense seg til bare egne ansatte. En begrensning vil bli vanskelig å følge opp.
- Botilbud basert på dispensasjon forutsettes opphørt på det tidspunkt strukturert og langsiktig løsning er etablert.

Det er viktig å understreke at kortsiktige løsninger er ment som reelt kortsiktige løsninger. Samtidig er det ønskelig og intensjoner om rask framdrift for etablering av langsiktig og strukturert løsning, som da innebærer terminering av dispensasjoner.

Flotell

Alternativet flotell er overfladisk vurdert, men sjekket ut i forhold til muligheter for kaikant. Konklusjonen er at det ikke er umiddelbar tilgang til eksisterende kaikant til flotell. Alternativet må utredes nærmere hvis kommunestyret ser det som aktuelt, bla i fht investeringsbehov.

Det langsiktige perspektivet

I det langsiktige perspektivet er det særdeles viktig å styre etter premisset at Verdal er en industrikommune som skal ha et tydelig og rendyrket industriområde, og hegne om denne profilen.

Det betyr blant annet at etableringer på området skal være rendyrket, og ikke åpne for at det bygges infrastruktur hvor hybler/overnattingskapasitet er en tilleggsdimensjon i bygninger.

Rådmannen går inn for at et tilgjengelig areal, med kommunal råderett, like ved barnehagen etableres som areal for å huse midlertidig innleid arbeidskraft. Dette området må da utredes for dette formålet. Dette kan gå relativt raskt, slik at arealet eventuelt kan gjøres tilgjengelig for markedet mot slutten av året.

I tillegg ser rådmannen det som formålstjenlig at Ørin overnatting AS får en permanent tillatelse til å drive nåværende virksomhet på det p.t. eget eide arealet.

Dette innebærer en vurdering av at Ørin overnatting AS erkjennes en form for hevd på å drive denne type virksomhet i industriområdet. Samtidig vil det bli åpnet for konkurranse i og med at det åpnes for en etablering til. Dette vil, sammen med det faktum at det ikke har vært søkt om konkurrerende etableringer før høsten 2011, etter rådmannens skjønn ikke være å gi en enkeltstående aktør en fordel.

Begge arealene må da bruksmessig etableres med minimums- og maksimumskapasitet, og tydelige regulerings-/bruksbestemmelser forøvrig.

Rådmannens vurdering er at vi med dette vil ha to lokasjoner, som er noe ulikt plassert på området, men som vil tilfredsstillende premissene.