



Brynjar Grønås Birkeland

Dato: 30.08.2023

ÅNAVEGEN 8

Dokumentnummer: 23/994-4

5550 SVEIO

Dykkar referanse:

Saksbehandlar: Arne Berg

Vedtak om avslag - Søknad om dispensasjon frå arealføremål til bruksendring - gnr. 40 bnr. 112 - Ånavegen 8

Tiltak:	Søknad om dispensasjon til bruksendring	
Byggestad:	40/112	Ånavegen 8
Tiltakshavar:	Brynjar Grønås Birkeland	
Ansvarleg søkar:		

Vedtak

Dispensasjon frå arealføremål bustad i reguleringsplan er avslått med heimel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Sakshandsamingsgebyr må betalast.

Saksopplysningar – Kva søknaden gjeld

Søknaden sendt 26.06.2023 gjeld dispensasjon frå arealføremål bustad for å kunna driva næring i nybygd garasje på gnr. 40 bnr. 112. Tiltakshavar har bygd ny garasje, jf. løyve dagsett 01.10.2021. I tillegg er det laga område for oppsamling utandørs. Tiltaket vart bygd etter at det hadde vore førehandskonferanse der bruk av garasjen til bilpleie i næring ikkje var tema. Konflikt mellom næring og bustad var difor ikkje belyst i førehandskonferanse.

Seinare vart det snakk om næringsdrift i garasjen og Sveio kommune gjorde i e-post 12.08.2022 merksam på at det ikkje kunne drivast næring i bustadområde. Det vart opplyst om trong for dispensasjon frå bustadføremålet og plankrav, samt søknad om bruksendring med ansvarleg søkjar med meir. Det var opplyst at dette var vanskeleg å få innvilga, og det vart rådd frå å søkja. Tilrådinga vart også grunngjeve i ei anna noko tilsvarande sak.

Det vart søkt om ferdigattest for garasjen 27.12.2022, med komplett søknad 27.03.2023. Ferdigattest vart gjeve same dag.

Det er den 16.08.2023 også søkt om løyve til utslepp av oljehaldig avløpsvatn. Den saka er ikkje handsama enno.

Lovgrunnlag

- Plan- og bygningslova

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planføremål: Bustader

- Området er ikke regulert og tiltaket er omfatta av plankravet i føresegn til kommuneplanen sin arealdel (KPA) § 2.2.1.

Bruksendring av garasjen frå bustad til næring er i strid med arealføremålet i KPA, og det er trong for dispensasjon frå dette og frå plankravet i § 2.2.1 i KPA.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med arealføremålet bustad og plankravet.
- Søkar si grunngjeving:

«Jeg kjøpte eiendommen i 2019. En viktig grunn til å kjøpe eiendommen var mulighetene for å utvikle videre min hobby knyttet til bilpleie gjennom å bygge en egnet garasje. I 2021 søkte jeg om å få bygge en stor garasje på eiendommen - noe jeg fikk aksept for. I forhåndskonferansen jeg og min far hadde med kommunen før søknad ble innlevert ble det orientert om at garasjen skulle etableres på en slik måte at bilpleie kunne gjennomføres på en god måte. Det ble ikke diskutert om dette skulle gjøres som næringsvirksomhet eller hobby - men vi fikk heller ingen informasjon om at å gjøre det i næring ville medføre store utfordringer.

Helt i slutten av 2021 ble selskapet Birkeland Bilpleie AS etablert - med det formål å drive begrenset næringsvirksomhet innen bilpleie ut fra egen garasje. Dette har vært viktig for meg - å drive virksomheten med gode rammer, hvor en leverer regnskaper og utøver aktiviteten innenfor de rammer og retningslinjer som gjelder. Jeg har full jobb på Norsk Hydro på Karmøy og har idag ingen ambisjon om å slutte der for å drive dette på heltid. Men - å drive innenfor krav og rammer er viktig for meg - også når jeg er kjent med at bransjen har et dårlig rykte i så henseende.

Garasjen stod ferdig i 2022 - og fikk ferdigattest tidlig 2023. Den er utstyrt med bl.a. løftebukk, vaskeplass med oppsamling og oljeutskiller. Alt for å kunne tilfredsstille kravene som ligger til slik virksomhet fra arbeidstilsynet og andre offentlige organ. Når installerende rørlegger (Thuestad) skulle søke kommunen om utslippstillatelse fra oljeutskiller- så fikk vi beskjed om at dette ikke kunne gis. Det kom også da tydelig frem i svaret fra kommunen at her var det mye som måtte på plass før en kunne drive næringsvirksomhet, deriblant: Dispensasjon for å drive næringsvirksomhet / Dispensasjon fra plankrav i 2.2.1. i KPA / Bruksendring av garasje / Søknad om utvidet bruk av avkjørsel fra kommunal vei / nabovarsel til hele byggefeltet / Bruk av ansvarlig føretak for søknadene. I tillegg så fraråder kommunen at en søker - da en kommer til å få avslag ! Og ber meg om å finne et annet bygg i et område satt av til næringsvirksomhet i kommunen. Så kort oppsummert så har jeg brukt en halv million mer enn for en ordinær garasje, får krav om å bruke 1-200' mer i søknader- hvor en uansett får avslag. Dette aksepterer jeg ikke som endelig konklusjon i saken.

Jeg søker med dette om dispensasjon for å bruke min garasje i Ånavegen 8 til begrenset næringsvirksomhet. Jeg mener at dette kan forsvares ut fra meget små og få ulemper:

- 1. For alle praktiske formål så betyr dette i snitt mindre enn 1 bil som skal inn/ut av min eiendom hver uke med tilhørende 1-2 timer med utendørs bilvask utenfor garasjen (hvor støy er helt minimal da plassen ligger under bakkeplan for >95% av resten av boligfeltet og eneste retning for støy er rett nord mot RV 47 og friområde. Alt annet arbeid foregår inne i min garasje - som er bygget i betong og isolert.*
- 2. Siden jeg har investert i vaskeplate med oppsamling og oljeutskiller så vil det ikke forekomme forurensning.*
- 3. Trafikk som følger av aktiviteten, er mindre enn en ekstra bil pr. uke inn&ut av feltet.*
- 4. Parkering er godt dekket da virksomheten skjer inne i garasjen og det er god plass til å parkere flere biler utenfor garasjen om nødvendig.*

En av grunnene til at jeg kjøpte eiendom i feltet var at her i alle år har vært spredd næringsvirksomhet. Her var tidligere butikk, taxi og andre næringsaktiviteter i feltet. Jeg så det dermed som uproblematisk å utvikle hobbyen min videre på en slik eiendom. Dersom jeg får dispensasjon - så er jeg innstilt på å gjennomføre de søknadsprosesser som er nødvendige for å få øvrige relevante godkjenninger på plass. Om det krever alt som er opplistet fra kommunen har jeg ikke kunnskap om - men er innstilt på å bruke profesjonell hjelp når kommunen støtter arbeidet gjennom å gi varig dispensasjon.»

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglane i pbl § 21-3 til 36 eigedommar med 50 eigarar. Det er registrert følgjande merknadar i saka frå gnr. 40 bnr. 122 (som er eit av husa ved innkøyringa til feltet): «Jeg har ingen invendinger mot søknaden slik den er i dag, med 1-2 biler ekstra i uken. Men dersom foretaket skal utvides er jeg skeptisk til økt trafikk inn i et boligfelt med barn.»

Uttale frå sektormyndigheiter

Saka har ikkje vore på høyring.

Vurdering

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikkje dispensasjon bli gitt:

- Dersom omsyna bak regelen det blir dispensert frå eller omsyna i lova sin føremålsparagraf blir vesentleg sett til side
- Fordelane ved å gi dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Begge desse vilkåra må vera oppfylte for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt: Omsynet bak arealføremålet er å sikra gode og føreseielege bustadområde eigna for alle generasjonar. I bustadområde inngår normale aktivitetar knytt til å bu slik som leik, transport til og frå eigedommane, hobbyar etc. Det er normalt ikkje ønskjeleg å blanda andre arealføremål som næring og industri i bustadområde ut frå omsyn knytt til støy, trafikk, aktivitet, forureining osv. Spørsmålet i denne saka er om bruksendring til næring for å driva bilpleie i avgrensa omfang set omsynet bak føreseigna vesentleg til side. Sjølv om den gjeldande garasjen ligg noko skjerma i utkanten av feltet vil det blir noko støy og aktivitet knytt til verksemda, utan at det er spesielt sjenerande i det omfang som er skildra. Det vil blir trafikk gjennom feltet, sjølv om den slik omfanget er skildra ikkje vil vera særleg stor i høve alle dei andre som bur i feltet. Det er likevel prinsipielt uheldig å tillata næringsaktivitet i bustadfelt, og særleg slik aktivitet som krev transport i feltet og der noko er fysisk aktivitet utomhus. Det er utover det prinsipielle vanskeleg å setja avgrensingar på omfang, og dette vil danna presedens i andre sakar og byggeområde. I ei tilsvarande sak på gnr. 40 bnr. 552 i Sveiåstunet måtte bilvask opphøyra. Ut frå dette vurderer Sveio kommune at omsynet bak føremålet vert sett vesentleg til side og at det ikkje er juridisk grunnlag for å gje dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Det er ein klar føremon at det er initiativ og grunderånd for å etablere næringsverksemd ut frå eigen hobby, sjølv om det ikkje primært skal drivast som heilårs arbeidsplass. Også mindre verksemd er ønskjeleg og kan veksa i framtida. Det er også viktig at hobbyverksemdar som blir næring kjem inn i ordna former både i høve til drift og lokale. I denne saka er det ei ulempe at tiltaket ligg i bustadområde, og at det kan bli noko støy og meir aktivitet, men det viktigaste er det prinsipielle skiljet mellom bustadområde og slik næringsverksemd. Kanskje er ikkje det skisserte omfanget eit problem no, men med nye naboar og/eller meir utviding av verksemda kan dette bli eit problem. Saka er ikkje spesiell og ein dispensasjon her vil danna presedens i andre saker der ein kan få meir blanding av bustad og næring. I sentrum eller andre område der ein har tillate kombinert føremål er det gjennomført i ein planprosess og dei som bur der er innforstått med premissane når dei buset seg. I eit reint bustadområde vil derimot bruksendring til næring lettare kunne medføra konflikta.

Ved dispensasjon frå lova og forskrifter til lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensane for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge. I vurderinga skal også statlege og regionale rammer og mål leggjast særleg vekt på. Dersom ei statleg eller regional styresmakt, som er direkte berørt av tiltaket, uttalar seg negativt til dispensasjonssøknaden, bør ikkje kommunen gi dispensasjon frå planar, reglane i loven om planar, eller bygge- og deleforbodet i 100-metersbeltet.

Samla vurdering

Med bakgrunn i utgreiinga over gjev ikkje Sveio kommune dispensasjon frå arealføremålet eller plankravet, til bruksendring frå bustad til næring. Omsynet bak arealføremålet vert sett vesentleg til side slik at det ikkje er juridisk grunnlag for å gje dispensasjon. Dette trass i at det er positivt at det blir teke initiativ til næringsverksemd.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Det er ikkje registrert utvalde naturtypar, raudlista artar eller viktige område for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikkje er nødvendig å gjera vurderingar etter §§ 9-12.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Sveio kommune sitt gebyrregulativ:

Dispensasjon utan høyring	7 626
Kommunekart og byggesaks klient	280
Totalt gebyr å betala	7 906

Faktura blir sendt til tiltakshavar.

Merknadar

Du kan klaga på vedtaket

Som part i saka har du rett til å klaga på vedtaket innan tre veker at du fekk dette brevet. Du finn meir informasjon om klageretten på siste side.

Eining for plan, eigedom, byggesak og landbruk har behandla saka, jf. kommuneloven 13-1, sjette ledd. Det er eit administrativt vedtak, gjort etter gjeldande delegeringsreglement, vedtaksnr. 220/23.

Med helsing

Bjarne Hetlesæter
leiar – plan, eigedom, byggesak og landbruk

Arne Berg

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakar:

Brynjar Grønås Birkeland

ÅNAVEGEN 8

5550

SVEIO

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre veker frå den dagen du fekk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagd før fristen går ut. Dersom du klager så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid, bør du opplysa om datoen for når du fekk brevet. Dersom du klager for seint, kan me sjå bort frå klagen. Du kan søka om å få lengre klagefrist. Du må i så fall grunngi søknaden.
Innhald i klagen	Du må opplysa om kva vedtak du klagar på, grunnen til at du klagar, kva endringar du ønsker, og eventuelt andre opplysningar som kan ha noko å seia for vår vurdering av klagen. Klagen må vera underskriven.
Kven sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til postmottak@sveio.kommune.no eller i brev til Sveio kommune, Plan og næring, Postboks 40, 5559 SVEIO. Dersom vedtaket vårt ikkje vert endra som følge av klagen, sender me klagen til klageinstansen for endeleg vedtak.
Klageinstans	Statsforvaltaren er klageinstans i nokon saker, og kommunen sitt formannskap eller klageutval i andre saker. Dersom saken går til ein klageinstans, vil du få konkret beskjed om kva instans det er.
Retten til å sjå dokumenta og til å krevja rettleiing	Med nokon unntak har du rett til å sjå dokumenta i saken. Reglane om dette finn du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for rettleiing, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmare rettleiing om retten til å klaga, om framgangsmåten og om saksgangen elles.
Kostnadene med klagesaka	Dersom vedtaket blir endra til din fordel, kan du ha krav på å få dekkja større kostnadar som har vore nødvendige for å få endra vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Dersom det trengst, vil klageinstansen orientera deg om retten til å krevja å få dekket saksomkostningar. Eventuelt krav om dekning av saksomkostningar må fremmast innan tre veker etter at det nye vedtaket blei gjort kjent for deg.
Klage til Sivilombudsmannen	Dersom du meiner at du er urettferdig behandla av den offentlege forvaltninga, kan du senda inn ein klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikkje endra vedtaket, men kan gi sin vurdering av korleis den offentlege forvaltninga har behandla saken, og om det er gjort feil eller noko er forsømt. Dette gjeld ikkje i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringa). Då kan du ikkje seinare få saka di inn for Sivilombudsmannen.