



Saksbehandlar: Arne Berg

Rådmann: Jostein Førre

Saksnr.	Utval	Møtedato
071/23	Hovudutval teknisk/næring	20.11.2023

Klage på vedtak om avslag - dispensasjon til næring frå bustad - gnr. 400 bnr. 112 - Ånavegen 8

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovedutval teknisk / næring tek ikkje klagen til følge - slik at det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål bustad til næring. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Hovudutval teknisk/næring 20.11.2023:

Behandling:

Det blei gjennomført synfaring på staden før møtet der 7 av 7 utvalsmedlemmer deltok i tillegg til kommunalsjef Tollefsen og sekretær/einingsleiar Hetlesæter. Søkjar/tiltakshavar var til stades og orienterte om saka.

Framlegg til nytt vedtak frå Grethe Lier Alne:

1. Sveio kommune tek klaga til følge og gjev dispensasjon frå arealføremål og plankrav § 2.2.1 til bruksendring av garasje til næringsverksemd på gnr. 40 bnr. 112.
2. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §§ 11-6 og 19-2.

Grunngjeving:

Bruksendringa vedkjem eksisterande garasje på, allereie etablert bustadeigendom, der naudsynt infrastruktur alt er sikra. Sveio kommune kan difor ikkje sjå at plankravet § 2.2.1. vert vesentleg tilsidesatt i saka. Den omsøkte aktiviteten har vidare eit begrensa omfang og skjer i eit felt kor det har føregått ulike typar småskala næring.

Det er store tomter i feltet som tåler sporadisk næringsaktivitet med utgangspunkt i eigen eigedom. Den aktuelle eigendommen ligg i utkanten av feltet. Garasjen ligg lågare enn feltet for øvrig og medfører at aktiviteten er skjerma. Vasking av bilar vil skje på nordsida vendt bort frå feltet for øvrig. Anna arbeid (som rensing og polering) vil skje inne i garasjen som er bygd i betong og godt isolert.

Med bakgrunn i dette finn òin også at arealføremålet ikkje vert vesentlig tilsidesett og vidare at det ligg føre klår overvekt av fordelar ved å gje dispensasjon frå arealføremål og plankrav. Tiltaket er lite og gir opning i føresegnene til kommuneplanen i §3.8.2. Tiltaket er også i samsvar med føringene i strategisk næringsplan der Sveio kommune skal vera aktive tilretteleggjarar for næring, bl.a for verksemdar i ei oppstartsfasa.

Som framlagt av Grethe Lier Alne mot éi røyst. Mindretal: Olav Østebø Olsen (SV)

HTN - 071/23 Vedtak

1. Sveio kommune tek klaga til følgje og gjev dispensasjon frå arealføremål og plankrav § 2.2.1 til bruksendring av garasje til næringsverksemd på gnr. 40 bnr. 112.
2. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §§ 11-6 og 19-2.

Grunngjeving:

Bruksendringa vedkjem eksisterande garasje på, allereie etablert bustadeigendom, der naudsynt infrastruktur alt er sikra. Sveio kommune kan difor ikkje sjå at plankravet §2.2.1. vert vesentleg tilsidesatt i saka. Den omsøkte aktiviteten har vidare eit begrensa omfang og skjer i eit felt kor det har føregått ulike typar småskala næring.

Det er store tomter i feltet som tåler sporadisk næringsaktivitet med utgangspunkt i eigen eigedom. Den aktuelle eigendommen ligg i utkanten av feltet. Garasjen ligg lågare enn feltet for øvrig og medfører at aktiviteten er skjerma. Vasking av bilar vil skje på nordsida vendt bort frå feltet for øvrig. Anna arbeid (som rensing og polering) vil skje inne i garasjen som er bygd i betong og godt isolert. Med bakgrunn i dette finn òin også at arealføremålet ikkje vert vesentlig tilsidesett og vidare at det ligg føre klår overvekt av fordelar ved å gje dispensasjon frå arealføremål og plankrav. Tiltaket er lite og gir opning i føresegnene til kommuneplanen i §3.8.2. Tiltaket er også i samsvar med føringene i strategisk næringsplan der Sveio kommune skal vera aktive tilretteleggjarar for næring, bl.a for verksemdar i ei oppstartsfasa.

Saksutgreiing

Samandrag

Bakgrunn for saka

Saka gjeld klage dagsett 01.10.2023, på vedtak dagsett 30.08.2023, om avslag på søknad dagsett 26.06.2023, om dispensasjon frå arealføremål bustad til næring 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 etter forureiningslova. Den søknaden blei avvist med grunngjeving av at søknad om dispensasjon vart avslått.

Saks- og faktaopplysningar

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planføremål: Bustader

Området er ikkje 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 tilfredsstillte 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 av dispensasjon

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 bli noko støy og aktivitet knytt til verksemda, utan at det er spesielt sjenerande i det omfang som er skildra. Det vil bli 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 byggjeområde. I ei tilsvarende sak på gnr. 40 bnr. 552 i Sveiåstunet måtte bilvask opphøyrast. Ut frå dette vurderer Sveio kommune at omsynet bak føremålet vert sett vesentleg til side og at det ikkje er juridisk grunnlag for å gi 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 konflikhtar.

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 av dispensasjon

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

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.

Klagevurdering

Klagen er grunngjeven slik:

"Viser til vedtak dagsett 30.08.2023, motteke 11.09.2023, med avslag på dispensasjonssøknad til bruksendring av garasje for å drive bilpleie. Klaga er rettidig framsett, jf forvaltningslova § 29 fyrste ledd. Klagar gjer gjeldande at vedtaket må omgjerast, og dispensasjonssøknad til bruksendring innvilgast.

Etablert arealbruk og begrensa næringsverksemd

Den omsøkte aktiviteten har eit begrensa og hobbyprega omfang, kor ein anslår inntil 1-2 bilar i veka. Vasking av bilar vil skje på nordsida av den lågareliggande garasjen, vendt bort frå feltet for øvrig. Anna arbeid (som rensing og polering) vil skje inne i garasjen, som er bygd i betong og godt isolert. I denne saka føreligg det ingen merknadar til det omsøkte omfanget av verksemda, og det vart sendt ut nabovarsel til heile feltet etter krav frå kommunen. Naboen i nord, som må reknast å vera mest berørt, har heller ikkje gitt negative tilbakemeldingar. Klagar kan ikkje sjå at føresegnene det vert søkt om dispensasjon i frå vert vesentleg tilsidesett i denne saka.

Krossleite har ei langvarig historie med kombinert føremål/ næring på einskilde bustadeigedomar, og innanfor same feltet har det også tidlega re vore brusfabrikk (i dag innandørs skytebane) på N_18. På bustadeigedomar på Krossleite har det vore daglegvarebutikk, røyrlaggar, taxisentral, frisør, vaskeri m.m. I dag blir det m.a. drive skjønnheitsalong i feltet. Krossleite er også eit felt med relativt store bustadtomter, og både tomtene og feltet «tåler» difor an nan, sporadisk aktivitet i større grad enn

områder med tettare bebyggelse. Både historia, etablert arealbruk, tomtestorleik og plasseringa av Krossleite tilseier difor noko større rom for hobbyprega og sporadisk næringsaktivitet.

Med bakgrunn i det ovannemnde kan ein heller ikkje sjå at den «tilsvarande saka» kommunen refererer til i avslaget er så lik som ein hevdar. Den aktuelle saka i Sveiåstunet ved kjem for det fyrste eit meir tettbygd område, regulert til konsentrert busetnad, der 9 stk 2-mannsbustadar ligg samla i ei tunløysing øvst på Sveiåsen. Her er det og tale om 18 seksjonar som i stor grad også har felles seksjonert uteområde og tun, i motsetnad til mi sak kor det er tale om ei sjølveigd, stor bustadtomt i eit etablert byggjefelt med store, frittliggande tomter og einbustadar. Sakene kan ikkje samanliknast når det gjeld arealbruk.

Den typen begrensa næring eg søkjer om, skjer med base ut i frå eigen bustadeigedom. Verksemda utgjer eit mindretal av samla bruksareal på egedomen, og skil seg både i type og omfang i høve til ordinær næringsverksemd. Eg har fulltidsjobb, og omfanget begrensar seg mykje sjølv. Dei fleste verksemdar byrjar i det små, og har eit hobbypreg eller begrensa omfang. Nokre verksemdar veks ut av sine fyrste lokale, medan andre forblir små hobbyføretak. Sveio kommune er generelt tente med at mindre verksemdar kan etablere seg på denne måten, og at ein - i det tilfellet omfanget aukar- kan relokalisere verksemda til annan eigna plass. Kommunar som ikkje opnar opp for denne typen hobbynæring går glipp av både grunderspirer og ulike typar nærtilbod som er med på å utfylle næringslivet i kommunen.

Med bakgrunn i dette finn eg også at fordelane ved å gje dispensasjon, etter ei samla vurdering, er klårt større enn ulempene. Me vil i det kommande også gjera greie for andre moment me meiner må tillegast vekt i saka.

Førehandskonferanse

I sakspapiret er det forsøkt framstilt at bilpleie ikkje var tema under førehandskonferansen. Det er feil. Sjølv om ein ikkje drøfta næringsverksemd, så vart det tydeleg sagt ein skulle drive med bilpleie - og at dette var ei stor interesse hjå tiltakshavar. Dersom kommunen hadde hatt så sterke motførestillingar som no kjem fram, burde dette korne klårt og tydeleg fram undervegs i førehandskonferansen - som nettopp har som formål å avdekke element som kan ha betydning for vida re søknadsprosess. Kommunen har også etter forvaltningslova § 11 ei klår veiledningsplikt, som også sier inn i det tilfellet kommunen meinte dette var planar som ikkje lot seg realisere.

Strategisk næringsplan

Som me har gjort greie for ovanfor er dette i dag ein avgrensa og hobbyprega aktivitet, men gjeldande strategiske næringsplan for Sveio kommune refererar både til at ein skal vera ein aktiv og positiv tilretteleggjar. Vida re heiter det at ein skal gje god hjelp i ei oppstartsfase, og legge til rette for at ungdom ynskjer å leve, bu og arbeide i kommunen:

Sveio kommune er ein attraktiv kommune for både næringsliv og busetting med si unike plassering. Midt i leio, tett på infrastruktur og med gode bumiljø, - skal Sveio kommune vera ein god stad å leva og etablera morgondagens næringsliv.

Gjennom samarbeid og felles engasjement skal det arbeidast for eit næringsliv i vekst, og ein berekraftiq, moderne og attraktiv bukommune. Ein stad der ein ser moglegheiter, samt at ein har ein kultur for å møte gode initiativ og for å skapa verdiar. Sveio kommune skal vera ein kommune der aktørar ynskjer å etablera nye verksemdar og opplever at dei får god hjelp til både oppstartsfase og vidare utvikling. Kommunen skal vera ein aktiv og positiv tilretteleggjar!

Sveio kommune skal arbeida for ein oppvekstarena som gir gode grunnlag for skapande, deltakande og engasjerte ungdomar. Kommunen treng at ungdom ønskjer å leva, bu og arbeida her, - og dette grunnlaget vert skapt gjennom unge år. I eit framtidsbi/ete der demografien vil utfordra også Sveio

kommune, vil det vera særskilt viktig å skapa begeistring og tilhøyrsløse hjå ungdom. Sveio kommune har sterke naturlege fortrinn for å vera ein sentral og ettertrakta bu- og næringskommune. Gjennom dette planarbeidet har dette kome tyde/eg fram, og ein ser at alt ligg til rette for både nærings-, befolknings- og besøksvekst! (Sitat frå strategisk næringsplan 2022-2027, side 2.)

Med bakgrunn i det ovannemnde ber me om at klaga vert teken til følgje. Me ynskjer HTN velkommen på synfaring i saka."

Konsekvensar

Tiltaket har ikkje særskilte konsekvensar for kommunen økonomisk. Beredskapssmessig kan det ved brann bli meir og anna brannforløp enn ein har i ordinær bustad på grunn av større mengder olje og kjemikalier. Men med det omfang som er skissert vurderer ein ikkje dette som kritisk, og ein føresett at mengder og oppbevaring skjer innafor lovlege rammer.

Vurdering av klagen

Klagen tek opp tema som også var med i vurderinga av opphøveleg søknad om dispensasjon. Sjølv om dei er utdjupa noko meir ser ein ikkje at dei endrar konklusjonen om at det ikkje er ønskeleg å blanda bustad og denne type næringsføremål.

Rådmannen sin konklusjon

Det er ikkje ønskeleg å dispensera frå bustadføremålet i denne saka, og klagen vert ikkje teken til følgje.

Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.

Plan og bygningslova og forvaltningslova.