

29 MAI 2015

29/5 -15

2014/2381
TA

DETTE DOC BLE IKKE TATT TIL FØLGE
av Nes K

Nes kommune
Pb 114
2151 ÅRNES

Gjermund Pekeberg

ADVOKAT (H) MNA
MØTERETT FOR HØYESTERETT
Sundgt. 1, 2.etg.
Postboks 75 • 2081 Eidsvoll
Telefon 63 95 90 60 • Telefaks 63 96 42 90
E-post: advokat@pekeberg.no

Eidsvoll den, 27.05.15

Vår ref

Deres ref: 2014/2381-6/168/397

Tillatelse til etablering av renseri i gnr 168 bnr 397, klage på vedtak

Undertegnede bistår Årnespassasjen borettslag, som er sameier i Årnespassasjen sameie, hvor lokalene som det er planlagt renseri er også er sameier. Borettslaget har en eierbrøk på 4510/6268 i sameiet, dvs mer enn 2/3 av sameiet totalt.

I vedtak datert 21. april 2015, mottatt av borettslaget 28. april, er det fattet følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 21-3 og 22-3. godkjennes søknad om ansvarsrett for foretak, i samsvar med søknad mottatt 13.11.2014.
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1, godkjennes søknad om tillatelse, i samsvar med innsendte tegninger og situasjonsplan.
3. Kommunens va-avdeling/Årnes Vannverk skal kontaktes før arbeid settes i gang.

I e-post av 18. mai er klagefrist utsatt til 29. mai.

Vedtaket pkt 2 påklages og det anføres at vedtaket er ugyldig. Dermed faller også vedtaket pkt 1 og 3 bort.

Bakgrunnen er at vedtaket er i strid med reguleringsbestemmelsene og bestemmelsene for bebyggelsesplanen. Videre er kommunens begrunnelse for vedtaket mangelfull.

Om kommunens begrunnelse, bruken av lokalene og forholdet til reguleringsplan/bebyggelsesplan

Lokalene det er gitt tillatelse til er omfattet av reguleringsplan "Sagtomta" vedtatt 27.02.2001, samt bebyggelsesplan for "Sagtomta kvartal 03, 06 og 07", trådt i kraft 27.02.2001. Området er regulert til bolig/forretning/kontor.

Forholdet til reguleringsplan

Det er ikke søkt om dispensasjon fra reguleringsplan/-bestemmelser, eller bruksendring for lokalene. Kommunen har således lagt til grunn at den omsøkte virksomheten, etablering av renseri, er å anse som forretning.

Kommunen begrunner dette slik i vedtaket:

"Formålet renseri er vanskelig å definere for tilhørende reguleringsformål. [.....] Planavdelingen anser det omsøkte renseriets størrelse til å kunne falle inn under det regulerte formål forretning. Omsøkte renseri er ut fra sin størrelse mer å betrakte som et forretningsforetak enn et industrielt (næringsmessig) renseri. (Min understrekning).

Kommunen har ikke begrunnet hvorfor de anser renseriet å falle inn under formålet forretning, utover at de "anser" at det "ut fra sin størrelse mer er å betrakte som et forretningsforetak enn et industrielt renseri." Denne begrunnelsen gjør det ikke mulig å vurdere om kommunen har tolket reguleringsbestemmelsene korrekt.

Av søknadens vedlegg E 1.1 fremgår det at så og si ingenting av arealet er forbeholdt kunder, eller det som normalt utgjør forretningsareal. Mer eller mindre hele lokalet er innredet som et industrielt/næringsmessig vaskeri/renseri, med følgende maskiner og utstyr:

- To vaskemaskiner
- "Boiler"
- Pressebord
- Renseri
- Arbeidsbord
- Plastremaskin
- Dukrulle
- Bord for forbehandling av klær
- Skjortepresse
- Kjole- og buksepresse
- Tørketrommel
- Klesstativ
- Tørke- og lagringsområde for tekstiler

Det er kun et lite hjørne ved utgangen hvor det er tegnet inn en skranke, altså en form for disk. Arealet rundt denne anslås å utgjøre mindre enn 5 % av det totale arealet. Det betyr at "produksjonsarealet" utgjør mer enn 95 % av arealet.

På bakgrunn av dette må det legges til grunn at det helt sentrale i virksomheten består i vask og rens mv av tøy som hentes inn/leveres fra andre steder enn gjennom den svært beskjedne publikumsinngangen/-mottaket. Det betyr igjen at det er selve vaskeri- og renserivirksomheten som utgjør driften, og ikke den kunderettete forretningsvirksomheten.

Følgelig kan driften ikke defineres som "forretning". Om det er å klassifisere som industriell virksomhet eller annet er da ikke avgjørende. Det sentrale er at virksomheten ikke kan klassifiseres som forretning.

Forholdet til bebyggelsesplan

Kommunen har i vedtaket forutsatt at kjøring ikke skal skje over området avsatt som GT 1 i reguleringsplanen. Dette arealet er et felles gatetun for hele sameiet, og offentligheten.

Gjermund Pekeberg

ADVOKAT MNA

Som det fremgår ovenfor må det legges til grunn at renserivirksomheten, slik den er innredet, vil måtte baseres på tekstiler tilkjørt lokalet med bil/lastebil. Den eneste adkomsten for inn- og utlevering av tøy etc vil i h t søknaden måtte skje over felles gatetun GT 1.

Dette er i strid med § 6 i bestemmelsene til bebyggelsesplanen, som forutsetter at varelevering til område B 1, hvor renseriet ligger, skal skje over felles gårdsplass, FG 1, men ikke over GT 1. Renseriet kan ikke oppfylle disse bestemmelsene, og virksomheten er således i strid med bebyggelsesplanen og dens bestemmelser.

Oppsummering

Kommunens begrunnelse av vedtaket drøfter overhodet ikke virksomheten som skal drives i lokalene knyttet opp mot reguleringsbestemmelsene, eller motstriden til bestemmelsene for bebyggelsesplanen. Forutsetningene i bebyggelsesplanen kan ikke oppfylles.

Vedtaket er derfor i strid med forvaltningsloven § 24, jf plan- og bygningsloven § 1-9, og må oppheves.

Forholdet til boligene

Lokalene til renseriet er plassert i etasjen rett under flere boliger. Vaskeri- og renserivirksomhet medfører både støy, lukt, fuktighet og økt trafikk.

Kommunen har som en forutsetning for vedtaket lagt til grunn at virksomheten ikke medfører støy, lukt og andre ulemper for leilighetene i bygget. Videre er det forutsatt at det må sikres at utslipp ikke har negativ innvirkning på gangarealet ved bygget.

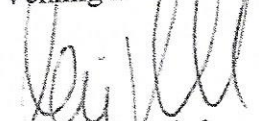
Av nevnte vedlegg (E1.1) fremgår det at utslippet fra tørketrommelen går rett ut mot utearealet på gateplan. Det må legges til grunn at dette vil være en klar ulempe for utearealet.

Det samme vil gjelde for leilighetene i etasjene over renseriet. Vanndampen fra tørketrommelen vil stige opp og være til sjenanse, særlig på balkongene til leilighetene, men også innendørs. Fuktighet kan medføre betydelig skade/ulempe.

Det må etter dette legges til grunn at vilkårene for kommunens tillatelse ikke kan overholdes av tiltakshaver.

Kommunen har ikke drøftet eller begrunnet dette i vedtaket. Også dette er i strid med forvaltningsloven og og plan- og bygningsloven.

Vennlig hilsen


Gjermund Pekeberg
Advokat (H)