



NH Treningspartner AS v/Max Fitness Frekhaug
Fløksand 76
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/3945 - 14/18767

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

01.12.2014

GBNR 24/24 - Pålegg om reduserte opningstider av treningsstudio

Administrativt vedtak. Saknr: 349/2014

Tiltakshavar: NH Treningspartner AS (Max Fitness Frekhaug)
Heimelshavar: Frekhaug Butikksenter AS
Heimel: Plan- og bygningslova (pbl.) § 32-4

SAKSUTGREIING:

Bakgrunn:

Saka gjeld krav frå bebuarar i kombinert nærings- og bustadbygg på gbnr 24/24 om stenging av treningssenteret Max Fitness Frekhaug på «kveldstid, natt og søndagar/heilagdagane, jf brev frå bebuarar i bygget v/Alf-Helge Moldekleiv dagsett 28.10.2014 og 15.11.2014. I sistnemnde skriv vart kravet utvida til å gjelde «totalt opphør av bruk av lokala fram til søknaden om bruksendring er handsama». Brevet er underskriven av i alt 10 bebuarar.

Det vert vist til brev frå Meland kommune dagsett høvesvis 16.10.2014 og 6.11.2014. Administrasjonen avgjorde i brev av 6.11.2014 at Max Fitness innan 15.12.2014 må sende komplett søknad om bruksendring av bygget frå daglegvarehandel til treningssenter. Max Fitness har opplyst at dei vil innrette seg etter dette. Kommunen legg elles til grunn at bakgrunnen for saka er kjent for partane.

Frist for merknader frå tiltakshavar til å uttale seg til kravet frå bebuarane om stenging gjekk ut 20.11.2014. Kommunen opplyste mellom anna at det var høve til å sende inn dokumentasjon for opplysning om at drifta stettar støyrkrava, slik VestenFjeldske Eigedom AS tidlegare hadde opplyst.

Uttale frå Max Fitness AS er motteke i epostar sendt 19. og 24.11.2014. Sistnemnde epost vart sendt på bakgrunn epost frå Alf-Helge Moldekleiv til kommunen med opplysning om at politiet natt til søndag 23.11.2014 vart kontakta av ein bebuar i bygget på grunn av høg musikk.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Bebuarane v/Moldekleiv har i korte trekk gjort gjeldande:

Treningscenteret har starta drifta ulovleg. Bygget er ikkje eigna for verksemdar som produserer støy. Det er ei enkel betongblokk med innvendige søyler og dragarar i betong. Ventilasjonskanalar og rørsystem ligg opne og forsterkar lyd og støy frå underetasjen og opp i bustadseksjonane.

Bebuarane i blokka vert svært plaga av støy og bråk frå treningscenteret. Det er drønn og vibrasjonar som varierer i intensitet og varighet. Treningscenteret heldt oppe 24 timar i døgnet, også i helgene og heilagdagane. Den verste støyen er utover kvelden og i helgene, men også skarpe dunk nattetid. Dette har medført søvnproblem for fleire av bebuarane.

I skriv av 15.11.2015 heiter det:

«Vi viser til tidligere brev. VestenFjeldske Eigedom AS påstår at det er iverksett tiltak umiddelbart etter at dei blei kjent med at det kom støy frå trenings-centeret. Vi som er bebuarar har ikkje merka noko endring i det heile. Det er betydeleg støy frå verksemda 24 timar i døgnet. Skarpe dunk og høg musikk har medført at fleire av bebuarane har søvnavanskar. Dette går kraftig ut over livskvaliteten til bebuarane. Vi krev difor totalt opphør av bruk av lokala fram til søknaden om bruksendring er handsama, men heimel av pbl § 32-4»

Det vidare framsett krav om fjerning av skilt på fasade. Alf-Helge Moldekleiv har vidare sendt inn lydfil/lydvideo som kommunen oppfattar skal dokumentere støy.

Det vert vist til innsendte merknader frå bebuarane og Alf-Helge Moldekleiv i sin heilskap.

Tiltakshavar har i korte trekk gjort gjeldande:

Max Fitness starta opp i god tro om at bygget var godkjent til bruk for treningscenter i samsvar med arealformålet i gjeldande reguleringsplan. Bygget vart brukt til næring før (Rema 1000) og vert fortsatt nytta til næringsdrift. Senteret har over 600 medlemmer og er arbeidsplassen til tre personar.

Det er gjort følgjande tiltak på bygget for å fjerne støy og vibrasjonar frå verksemda:

- Verksemda har hatt fagkyndig bistand frå mellom anna Multiconsult for å vurdere tiltak.
- I crossfitt-avdelinga er det skåre i betongen ned til isoporen på den delen av arealet som vert nytta til instruktørleia treningar. Tilsvarande gjeld rundt søyler i bygget. Det er skåre 15 cm djupt og 5 cm breidt. Spora vil verte isolert med steinull og fuga igjen. Dette bryt vibrasjonsforbindelsen med resten av bygget.
- Det er innkjøpt og lagt ut kostbare matter som skal leggjast ut under areal for vekttrening for å dempe støy frå manualar som vert slept ned. Tilsvarande vil det vert lagt ned mattar under knebøy- og markløftplattformane.
- Høgtalarane, som til no har vore bolta til betongsøyler, vert fjerna frå betongsøyler og i staden hengt opp i stroppar/stag for å unngå lydforplantning i søyler. Alternativ vert høgtalarane flytta til andre stader i rommet.
- Oppslag i lokala med orientering til brukarane om å ta omsyn til bebuarane vil verte hengt opp i lokala.
- Musikken er redusert til minimum styrke. Anlegget er innelåst og volumet kan ikkje regulerast av medlemmane. Test av støy frå musikk med dagens styrkenivå vart gjort i 2. etasje av bygget med

- miljøkonsulent Grethe Elin Mjelde tilstade. Det var ikkje mogleg å høyre noko der. Bustadleiligheitene ligg i 3. etasje. Det er soleis ikkje naudsynt å slå musikken heilt av.
- Lokala har nytt separat ventilasjonssystem, som ikkje har gjennomføringar oppover i bygget.
 - Avløpsrøra er støypejern og lekker og spreier ikkje støy.
 - Tiltakshavar vil halde seg til frist for innsending av komplett søknad 15.12.2014.

Synfaring:

Miljøretta helsevern i Meland kommune v/teknisk-hygienisk ingeniør Grethe Elin Mjelde, gjennomførte felles synfaring med tiltakshavar og representantar for bebuarane 19.11.2014. Miljøretta helsevern er eit interkommunalt samarbeid for 7 kommunar under leiing av kommuneoverlege. Bakgrunnen for dette er at bebuarane også har oppmoda Miljøretta helsevern om å stenge drifta av treningssenteret. Tilstade var vidare byggjesakskonsulent Tore Johan Erstad.

Tiltakshavar fekk høve til å påvise utførte og planlagde tiltak for reduksjon av lyd vibrasjonar og støy. Bebuarrepresentantane fekk høve til å kommentere tiltaka og elles gjere greie for sitt syn, som i det vesentlegste var samsvarande med innsendte skriftlege merknader.

Støynivå i byggets 2. etasje ved dagens musikknivå vart testa/demonstrert på synfaringa, då med berre ingeniør Grete Elin Mjelde tilstade frå kommunen.

VURDERING:

Grunngjeving for pålegg om reduksjon av opningstider:

Lov- og plangrunnlag:

Kommunen vurderer saka som godt nok opplyst, jf. forvaltningslova § 17(1), og saka vert handsama etter dei opplysningar som ligg føre. Partane i saka har hatt høve til å uttale seg i saka og har nytta denne retten.

Eigedomen gbnr 24/24 er omfatta av reguleringsføreområdet sentrumsføreområde, og er vist som område S7 i *Områdereguleringsplan for Frekhaug senter* (arealplanid 125620100004). Planen sin definisjon av sentrumsføreområde er vidtrekkande, og omfattar «forretning, kontor, tenesteyting, bustader, hotell/overnatting og bevertning». Det er ikkje haldepunkter for at etablering av treningsstudio fell utanfor dette reguleringsføreområdet. Det inneber at bruk av lokala ikkje krev dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan (områdeplan). Reguleringsplanen har ikkje føresegner om opningstid.

Det er etablert døgnopent treningsstudio i lokala som tidlegar vart brukt i daglegvarehandel. Bruksendring av bygget er søknadspliktig, jf pbl § 20-1 bokstav d. Drifta er starta utan forutgåande søknad og godkjenning etter plan- og bygningslova (pbl), jf pbl § 20-1, første ledd.

Oppstart av verksemda er eit tilhøve i strid med plan- og bygningslova. Etter plan- og bygningslova § 32-1 har kommunen plikt til å «*forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lova*».

Plan- og bygningsloven § 32-4 har følgjande ordlyd:

«Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeider eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel»

Av rettstryggleikssyn bør bygningsstyresmaktene vere tilbakehaldne med å fråvike hovedregelen i lova om førehandsvarsel og pålegg med frist for å rette eit ulovleg tilhøve. I dette høvet er det naudsyn å vurdere tiltak raskt på bakgrunn av kravet frå bebuarane og deira skildring av støyproblema. Tiltakshavar har heilt frå konflikten starta opplyst og vist at dei har til hensikt å innrette seg i samsvar med lova, slik at det ikkje har vore naudsynt å sende førehandsvarsel.

Ein avgjerd om «øyeblikkelig» stans og heimelen i § 32-4 er fakultativ og må byggja på bygningsstyresmaktene sitt skjønn. I forarbeida til lova er det uttalt at bygningsstyresmaktene bør leggje vekt på moment som risiko og fare ved at det ulovlege tiltaket held fram, samt kostnads- og rettstryggleikssyn.

Konkret vurdering:

Når det gjeld faktum i saka, har tiltakshavar og bebuarane fremja ulike synspunkt og påstandar. Bebuarane hevdar at verksemda er støyande og til vesentleg ulempe, særlig på kvelds- og nattetid. Særlig gjeld dette musikkstøy, drønn og vibrasjonar ved bruk av manualar og treningsapparat. Tiltakshavar har for sin del avvist at musikken kan vere til sjenanse for bebuarane, og vist til demonstrasjonen på synfaringa og at musikkanlegget er innelåst utan tilgjenge for medlemmane.

Det ligg ikkje føre sikker dokumentasjon om at gjeldande støykrav vert overhalde eller ikkje. Før slik dokumentasjon ligg føre, enten ved innsending av rapport frå føretak med særskild kompetanse eller dette vert vurdert og skildra i samband med føreståande byggjesakshandsaming, kan kommunen ikkje konkludere sikkert om krava er stetta eller ikkje.

Tiltak for å redusere støy og vibrasjonar er delvis gjennomført og delvis nært føreståande. Det vert vist til opplysningar frå tiltakshavar. Med grunnlag i desse opplysningane finn kommunen ikkje grunnlag for å stanse drifta fullstendig i medhald av pbl § 32-4. Administrasjonen meiner dette vil gå lengre og vere for tyngande for tiltakshavar enn det er grunnlag for i saksopplysningane. Det vert elles vist til dei generelle merknadene om lovgrunnlaget ovanfor.

Problemstillinga for kommunen i det følgjande vert om det er grunnlag for å gje pålegg om reduserte opningstider på kvelds- og nattetid frem til bruksendring er omsøkt og godkjent og det er gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Administrasjonen vurderer at det i ein mellomfase er grunnlag for å gje slikt pålegg i medhald av pbl § 32-4. Avgjerda byggjer på eit grunnsynspunkt om at det er tiltakshavar som har ansvaret for at bruksendringa og drifta vart starta opp utan naudsynt forutgåande godkjenning. Det er tiltakshavar sitt ansvar å forsikre seg om at reglane i plan- og bygningslova vert overhalde.

I utgangspunktet må kommunen sin vurdering av ulempene drifta inneber for bebuarane i bygget vere objektiv vurdering. Subjektivt sett er det ulike oppfatningar i bygget og ikkje alle bebuarane støttar kravet om stenging. Nokre er også positive til verksemda. Tiltakshavar avviser for sin del påstandane. Utan sikker dokumentasjon for at støykrava er stetta – og i ein situasjon der påstand står mot påstand i høve til ulempene – er det uklart på kva for grunnlag kommunen *objektivt sett* kan konkludere om dette.

På bakgrunn av at det er tiltakshavar som har ansvaret for at drifta vart starta opp utan godkjenning – og soleis er ansvarleg for å ha skapt den uklarheit som ligg føre - finn administrasjonen at tiltakshavar må ha tvilsrisikoen for at verksemda er til ulempe for bebuarane i bygget ved vurderinga etter § 32-4.

Ved søknadshandsaminga må tiltakshavar og ansvarleg søkar sjå til at tiltaket er belagt med naudsynte ansvarsrettar. I eit høve som dette inneber det at føretak med ansvarsrett for lydforhold og vibrasjonar må på plass i rett tiltaksklasse, jf byggjesaksforskrifta (SAK10) § 9-3 og 9-4. I dette høvet vil det truleg vere tiltaksklasse 2, jf rettleiaren til SAK10 § 9-4. I rettleiaren til dette ansvarsområdet heiter det i SAK10 § 13-5 (sentral godkjenning):

«Fagområdet omfattar planlegging og prosjektering av byggverk for å sikre brukernes behov for beskyttelse mot støy og vibrasjoner. Oppgaven omfattar kartlegging av lyd- og vibrasjonskilder i og utenfor byggverket, samt planlegge og prosjektere byggverk og nødvendige tiltak»

På bakgrunn av plan- og bygningslova sitt system inntretr det for kommunen eit viktig skjeringspunkt når det er gjeve ansvarsrett for denne funksjonen og føretaket som har fått ansvarsretten opplyser at krava er stetta. Inntil dette er på plass er det administrasjonen sitt syn at ein ikkje kan sjå bort frå påstandane frå bebuarane om at verksemda på nattetid er til betydeleg sjenanse for dei.

Administrasjonen finn at eit pålegg om nattestenging heller ikkje er urimeleg tyngande for verksemda. Frist for gjennomføring av pålegget vert sett til onsdag 3.12.2014. Dersom pålegget ikkje vert gjennomført vil Meland kommune vurdere overtredelsesgebyr eller andre tiltak etter plan- og bygningslova kap 32 om vilkåra for dette er tilstade.

Som opplyst ovanfor har Alf-Helge Moldekleiv har sendt inn lydfil som kommunen oppfattar skal dokumentere støy. Under avspeling i kommunen er det ikkje mogleg å høyre nokke på denne lydfilen. Om dette skuldast tekniske eller andre omstende finn kommunen ikkje grunn til å ta stilling til då dette uansett ikkje vert avgjerande i saka.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 32-4 vert det gjeve følgjande pålegg om opphør av bruk av bygget:

- På vekedagar skal verksemda Max Fitness Frekhaug ikkje vere open mellom kl 23:00 og 06:00.
- På laurdagar, søndagar og andre heilagdagdar skal verksemda Max Fitness Frekhaug ikkje vere open mellom 22:00 og 07:00.

Pålegget skal gjennomførast innan onsdag 3.12.2014. Vedtaket gjeld fram til det er gjeve ferdigattest for tiltaket, jf pbl § 21-10.»

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt, jf plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

NH Treningspartner AS v/Max Fitness Frekhaug	Fløksand 76	5918	FREKHAUG
Bebuarar i Sameiet Frekhaug Senter v/Alf-Helge Moldekleiv	Havnevegen 3	5918	FREKHAUG
VestenFjeldske Eiendom AS	Postboks 1116 Sentrum	5809	BERGEN