

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
008/21	Formannskapet	PS	14.01.2021

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-152/29	20/4477

Klage på vedtak om løyve til oppføring av Nedbrent SEFRAK-registert våningshus - Kristianhuset - gbnr. 152/29 - Snekkevika

Vedlegg:

AK Klage Over Sak 20 4477-9 gnr 152 bnr 29

Søknad om dispensasjon til oppføring av nedbrent SEFRAK-registert våningshus - Kristianhuset - gbnr. 152/29 - Snekkevika

Uttale til oppføring av nedbrent SEFRAK-registert våningshus / Husmannsplass - gnr 152 bnr 29 - Austrheim kommune

Kulturminnefagleg fråsegn - søknad om dispensasjon til oppføring av nedbrent våningshus eldre enn 1850 på gbnr. 152/29

Søknad - gbnr 152/29 - rehabilitering av husmannstue - søknad om dispensasjon

Søknad om gjenoppbygging av Kristianhuset

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel med teikningar og kart

Kart 1

Kart 2

Kart 3

Merknad til nabovarsel - Anita R. Arnum

Merknad til nabovarsel - Martha J. Arnum

Merknad til nabovarsel - Karen Arnum Michell

Merknad til nabovarsel - Sissel Sotveit - Turid Daae Soltveit

Merknad til nabovarsel - Dagny Arnum

Merknad til nabovarsel - Leny Arnum Demarest

Fullmakt

Kostnadsoverslag frå Museumssenteret i Hordaland

Rekonstruksjon av Kristianhuset - Museumssenteret i Hordaland

Bilder av huset

Bilder av branntomten

Bilder av vindu

Oppslag i Strilen

Framlegg til vedtak:

Formannskapet i Austrheim tek ikkje klagen til følgje.

Grunngjeving er gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i forvaltningslova § 33.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Formannskapet - 008/21 - 14.01.2021

FS - behandling:

Sakshandsamar Christopher Marius Straumøy orienterte om saka. Innkomne klager inneheld stort sett det same som det som kom inn i tilsvarsrunden tidlegare. Det er naboane som har klaga, ikkje grunneigar (den som eig huset eig ikkje grunnen). Grunneigar har altså ikkje klaga.

Når det gjeld rettidig klage har kommunen vurdert at postgang og anna kan ha spelt inn, og vil handsama klagen. Det som er nytt er at klagar stiller spørsmål om grunnar og motiv i samband med brannen som råka huset, dette er ikkje noko kommunen ønskjer å gå inn i. Vidare vert det vist til, som tidlegare, at søkar ikkje eig grunnen, at det er nabokonflikter i området, og at det ikkje vert det same å reisa huset igjen etter brannen. Klagar meiner at kanskje burde huset heller blitt reist ein annan plass? Desse momenta har kommunen vurdert tidlegare. Det har ikkje komme inn moment som tilseier å endra innstilling i saka.

Inger Lise Brekke (H) sa at ho vil støtta dette vedtaket.

Avdelingsleiar plan, Asbjørn Toft, presiserte at det no er Statsforvaltar i Vestland som skal ha vedtaket til endeleg avgjerd, og ikkje Fylkesmannen. Møtesekretæren ordnar dette.

Handsaming i møtet:

Samrøystes for rådmannens framlegg til vedtak, med retting frå "Fylkesmannen i Vestland", til "Statsforvaltar i Vestland"

FS vedtak:

Formannskapet i Austrheim tek ikkje klagen til følgje.

Grunngjeving er gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i forvaltningslova § 33.

Saka vert sendt til Statsforvaltar i Vestland for endeleg avgjerd.

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Formannskapet i Austrheim gjorde i møtet 22. oktober vedtak om løyve til oppføring av nedbrent SEFRAK-registrert våningshus på gbnr. 152/29.

Ved brev datert frå 27.11.2020 har eigarar (Leny Arnum Demarest, Dagny Arnum, Martha Arnum, Anita Arnum og Drew Arnum) av gbnr 152/11, som er naboeigedomen til gbnr 152/29 påklaga vedtak om gjenreising av «Kristianhuset». Brevet er registrert motteke av kommunen 11.12.2020.

Klaga er sett fram av dei same som hadde nabomerknader til vedtaket. I all hovudsak er innhaldet av klaga tilnærma det same som i nabomerknaden.

Klaga kan oppsummerast kategorisk som følgjande:

Klaga er vedlagt saka.

- Bekymring omkring Pandemien gjer klagar ikkje tilgong til å reise til Noreg for å vareta si eigedomsrettar, som dei meiner kommunen ikkje varetar gjennom vedtaket.
- Huset har blei flytt til lokasjonen frå ein anna plass og har ikkje alltid stått på plassen kor det søkjast gjenoppbygging.
- Husets nærleik til høgspenteleidning
- Nabokonfliktar på staden
- Gjenoppbygging av huset vil ikkje vere det same som det gamle. Kva er då poenget med å byggje det opp att?
- Manglande parkeringsmogelegheit i Snekkevika
- Tiltakshavar er ikkje eigar av grunnen kor det søkjast gjenoppbygging.
- Berre to meter til nabogrensa frå huset som søkjast gjenoppført.
- Manglande avtale med grunneigar.
- Gjenoppbygging av "Kristianhuset" vil forringe eigedomens historiske verdi viss det måtte køyrast bil over eigedomen for å gjenoppbyggje "Kristianhuset".
- Spekulasjon om årsaka og motiv rundt brannen. Klagar meiner dette bør utforskast grundigare.

Vurdering

Det er klart at klagar har klagerett som næraste nabo. Det er usikkert om klaga er kome inn rettidig. Dette kan ha samband med at klagarane bur i USA, og rådmannen kan ikkje med sikkerheit slå fast når klagar har motteke vedtaket. Rådmannen veljar derfor å realitetsbehandla klaga etter ein konkret vurdering, jf. forvaltningslova § 31.

Klaga som er kome inn peikar på fleire moment, som lista opp i bakgrunn for saka.

- Bekymring omkring Pandemien gjer klagar ikkje tilgong til å reise til Noreg for å vareta si eigedomsrettar, som dei meiner kommunen ikkje varetar gjennom vedtaket.

Vurdering:

Rådmannen kan ikkje sjå at pandemien kan vere grunnlag for att klagar ikkje har kunne vareta eigedomsinteressar sine. Klagar har hatt tilfredsstillande kontradiksjon, all den tid dei faktisk har

levert klage på vedtaket. Rådmannen kan ikkje sjå korleis pandemien har vore til hindring for dette.

- Huset har blei flytt til lokasjonen frå ein anna plass og har ikkje alltid stått på plassen kor det søkjast gjenoppbygging.

Vurdering:

Rådmannens vurdering er fortsett at denne innvending ikkje har relevans all den tid huset har vore på plassen sidan 1800-talet.

- Husets nærleik til høgspenteledning

Vurdering:

Kommunens vurdering er at denne innvending ikkje har relevans all den tid dette er klarert med BKK og husets minsteavstand til høgspenteledningen vil vere ca. 13 meter.

- Nabokonflikta på staden

Vurdering:

Kommunen skal etter pbl. § 21-6 ikkje ta stilling til «privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader». Men dersom det verkar klart at tiltakshavar ikkje har dei «privatrettslege rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises.»

Spørsmålet her er om det føreligg forhold som gjer det «åpnebart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søkanden forutsetter», jf. § 21-6 annet punktum.

Tiltakshavar er ikkje heimshavar til grunnen. Det føreligg heller ikkje noko formalisert festeforhold med grunneigar. Det er likevel klart at tiltakshavar er eigar av det nedbrente huset, sidan dette er stadfesta i dom frå lagmannsretten. Vidare er det ikkje openbart at det ikkje føreligg eit de facto festeforhold sidan bygget har stått på staden sidan 1800-talet og både hus og grunn har hatt fleire eigarar. I tilfelle kor eigar av hus har festerett, vil retten vere i behald sjølv om huset brenn ned. Dette moment talar for at det ikkje føreligg forhold som gjer det «åpnebart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søkanden forutsetter», jf. § 21-6 annet punktum. Kommunen kan dermed ikkje leggje seg opp i årelange nabokonflikta ved vurderinga av klaga utan nærmare grunngjeving.

- Gjenoppbygging av huset vil ikkje vere det same som det gamle. Kva er då poenget med å bygge det opp att? Kanskje betre å "setje opp" huset ein anna plass?

Vurdering:

Rådmannen finn fortsett at sterke kulturhistoriske omsyn taler for det motsette sidan huset skal byggjast opp i tråd med nedbrente huset. Det faktum at huset opphavelig vart lokalisert på ein anna plass for over 200 år sidan er ikkje innverkande på denne vurderinga.

- Manglande parkeringsmogelegheit i Snekkevika

Tiltakshavar skal i all hovudsak bruke sjøvegen til staden med tilfredsstillande rettigheter som gjer dei tilgang til huset. Kommunen er likevel samd at parkeringsmogelegheitene i Snekkevia kan vere utfordrande.

- Tiltakshavar er ikkje eigar av grunnen kor det søkjast gjenoppbygging.

Dette er korrekt. Samstundes nemnast at grunneigar ikkje har kome med merknader eller klage til verken søknad eller dispensasjon. Rådmannen viser vidare her til vurderinga på punktet om nabokonfliktar på staden.

- Berre to meter til nabogrensa frå huset som søkjast gjenoppført.

Vurdering:

Kommunen merka her at huset som eigedomen ligg på er ein enklave rundt naboegedomen. Vidare er naboegedomens hus som kjem med merknaden plassert ca. 100 meter frå omsøkte tiltak.

- Manglande avtale med grunneigar.

Vurdering:

Rådmannen viser her til vurderinga på punktet om nabokonfliktar på staden.

- Gjenoppbygging av "Kristianhuset" vil forringe eigedomens historiske verdi viss det måtte køyrast bil over eigedomen for å gjenoppbyggje "Kristianhuset".

Vurdering:

Rådmannen finn ikkje at denne innsigelsen har relevans. Ein kan ikkje ta høgde for at hus ikkje brenn ned og blir bygd opp att. I vedtaket har også kommunen stilt vilkår om at det skal sikrast vegtilkomst for arbeidet med gjenoppbyggingen gjennom avtale med Austrheim Kommune.

- Spekulasjon om årsaka og motiv rundt brannen. Klagar meiner dette bør utforskast grundigare.

Vurdering:

Straffesaka om brannen vert lagt bort. Rådmannen finn ikkje grunn til å spekulere i årsaka til brannen eller motivet for denne.

Oppsummert finn rådmannen att klaga ikkje tek opp nokon nye moment samanlikna med merknadene klagar hadde i sine nabomerknader. Rådmannen kan ikkje finne at saka stille seg i ein anna stilling enn ved det opphavelige vedtaket.

Konklusjon:

Det er ikkje grunnlag for å trekke vedtak om løyve til oppføring av nedbrent SEFRAK-registrert våningshus på gbnr. 152/29. Klagen vert difor ikkje tatt til følgje.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9.