



LINK Arkitektur as avd Bergen  
Dreggsallmenningen 10/12  
5003 BERGEN

Sendt på epost til [anm@linkarkitektur.no](mailto:anm@linkarkitektur.no)

Vår referanse:  
1122506501/2367035

Ansvarlig advokat:  
Olav Pedersen

Dato:  
27. april 2022

## **MERKNAD TIL NABOVARSEL FOR SØKNAD OM OPPFØRING AV TRE NYE KOMMUNALE OMSORGSBOLIGER, GNR 142 BNR 209 AUSTRHEIM KOMMUNE**

### **1. Innledning**

Det vises til nabovarsel datert 06. april 2022 vedrørende søknad om oppføring av tre nye kommunale omsorgsboliger på eiendom med gbnr. 142/209 i Austrheim kommune.

Harris Advokatfirma AS representerer eier av gnr. 142 bnr. 92, Sætre marka 12, som er nærmeste nabo til den omsøkte eiendom.

På vegne av eier av gbnr. 142/92 har vi merknader knyttet til søknaden grunnet de ulemper som tiltakene innebærer for eier av gbnr. 142/92. Det er gitt utsatt frist for merknad til 27. april, og merknaden er rettidig.

### **2. Manglende informasjon om tiltaket**

Vi vil innledningsvis påpeke at vår klient ikke er tilstrekkelig orientert om hvem de kommunale omsorgsboligene er ment for. Det er i kommunestyret blitt informert at boligene er tiltenkt personer som sliter med rus- og psykiske lidelser (kalt ROP-boliger). Denne informasjonen fremgår ikke av nabovarselet, noe denne side anser som mangelfullt. Eier av gbnr. 142/92 må kjenne tiltenkt bruk av boligene for å kunne sette seg inn i hvilke konsekvenser tiltakene vil få for deres eiendom og på det grunnlag inngi merknad.

### **3. Utsikt og avstand til naboeiendom**

I reguleringsbestemmelse § 3.1.3 fremgår det at:

«Ved plassering av ny busetnad skal det takast omsyn til utsyn og soltilhøve for naboeigedomar».

Tiltakene ligger svært tett mot nabogrensen til vår klient. Situasjonsplan viser at selve boligene er omsøkt med plassering 4 meter fra grensen. Når uteplass/terrasse regnes med ligger tiltakene mindre enn 2 meter fra grensen. En så nær beliggenhet er svært sjenerende for vår

klient. Beboere av de tre boligene m/uteplass vil ha direkte innsyn til vår klient sin stue og deres uteområde.

Vår klient sin eneste uteplass er denne siden av huset, dvs. at deres uteplass ligger vendt direkte mot de omsøkte tiltakene sin uteplass. Klient har også en uteplass på andre siden av huset. Denne tilhører imidlertid leietakere som bor i underetasje og kan derfor ikke benyttes av vår klient. Vi vil også opplyse om at eiendommen ble kjøpt i 2019, hvor det i ettertid er brukt betydelige beløp på utearealet som vender mot omsøkte tiltak. Det er blant annet satt opp en terrasse, platting og levegg. All denne investeringen i boligens uteoppholdsareal vil nå være forgjeves ved at tre omsorgsboliger kommer svært nært opp i deres eiendom hvor boligene vil ha uteoppholdsareal mot hverandre og med svært liten avstand.

Vår klient med familie tilbringer videre mye tid ute på plenen som grenser mot naboeiendom ettersom solen forsvinner fra husveggen rundt kl. 12.00. Tiltakene er derfor til stor sjenanse for vår klient og deres trivsel på eiendommen.

Vi vil fremheve at det ikke er uventet at det kommer boliger på tomten. De omsøkte tiltakene kommer imidlertid svært nært vår klient sin eiendom og er mye mer omfattende enn om det hadde vært søkt om tillatelse til oppføring av en enebolig. Vi viser særlig til at tre eneboliger genererer en urimelig ulempe i form av økt bruk, særlig i form av økt trafikk og økt bruk av utearealet, og kommunen bør derfor vurdere å redusere antall boliger og trekke tiltakene tilbake på eiendommen for å avhjelpe de ulemper som påføres naboeiendom.

For det tilfellet at kommunen opprettholder søknaden hva gjelder plassering på boligene må kommunen i alle fall stille krav til at ulempen for vår klient avhjelpes ved avskjerming i form av mur/tett gjerde som hinder innsyn til vår klient sin eiendom. Denne må oppføres på tiltakshavers eiendom, alt ettersom at det er tiltakene som påfører vår klient ulemper i form av innsyn.

Bildene under viser vår klient sin eiendom. Boligene er omsøkt med uteplass plassert 2-3 meter fra vist pergola:





#### 4. Maksimal tomteutnyttelse

Nabovarselet viser ikke hva det er søkt om iht. tomteutnyttelse. Av reguleringsbestemmelse § 3.2.1 fremgår følgende:

«Maksimal tillate tomteutnytting er 20 % BYA».

I henhold til beregning av BYA da reguleringsplanen ble vedtatt i 2005, skulle parkering inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning, jf. TEK97 § 3-12. Det fremgår videre av reguleringsbestemmelse § 3.2.6 at det skal opparbeides parkering med minimum 1,2 plass for hver boenhet. Dette utgjør 3,6 parkeringsplasser.

Vi vil derfor gjøre kommunen oppmerksom på at maksimal tomteutnyttelse for eiendommen er 20 % BYA, hvor alle – minimum 3,6 – parkeringsplasser skal medregnes i denne beregningen. Vi legger til grunn at tiltakshaver sørger for at tiltakene ikke overstiger TU i reguleringsplanen og synliggjør dette i søknaden. Om den gjør det vil tiltakene måtte reduseres.

#### 5. Krav til uteoppholdsareal

Av reguleringsbestemmelse § 3.2.3 fremgår følgende krav til uteoppholdsareal:

«Det skal sikrast minimum 50 m<sup>2</sup> privat oppholdsareal pr. bustadeining. For private oppholdsareal gjeld desse kvalitetskrava:

- Areala skal ha gode soltilhøve og være klimatisk skjerma.
- Areala skal ha ein tenleg form. Terrang brattare enn 1:3, samt restareal skal ikkje reknast.
- Areala skal ikkje ha støynivå over 55 dBA.»

Vi kan ikke se av nabovarselet at kravet til uteoppholdsareal etter reguleringsplan § 3.2.3 er oppfylt. Det er tegnet inn mindre terrasser for hver omsorgsbolig, men vi kan ikke se at kravet på minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet er oppfylt. Det er uansett ikke dokumentert. Vi legger til grunn at

tiltakshaver sørger for at tiltakene oppfyller regulerte krav til uteoppholdsareal og synliggjør dette i søknaden.

## 6. Møneretning på tiltakene

Av reguleringsbestemmelse § 3.2.5 fremgår det at:

«Bygninger skal oppførast med saltak der møneretninga følgjer hovudretninga i terrenget, og ikkje går på tvers av terrenget».

Takretningen på tiltakene er i strid med bestemmelsen da denne ikke følger hovedretningen i terrenget.

Dette vil kreve dispensasjon fra planbestemmelsen, jf. pbl. § 19-2. Vi kan ikke se at det er søkt om dispensasjon. Søknad om dispensasjon må nabovarsles, og vi gjør gjeldende at vi ikke kan se at det er fordeler som tilsier at det er grunnlag for å gi dispensasjon. Vi viser i den sammenheng til at omsøkt møneretning innebærer at eiendommen kan utnyttes på en bedre måte, men til større ulempe for våre klienter sin eiendom med tanke på innsyn.



## 7. Manglende planlegging og informasjon

Denne side er også av den oppfatning at tiltakene mangler nødvendig planlegging. For det tilfellet at boligene skal brukes som ROP-bolig stiller vi spørsmål om bruken har vært vurdert i plan, og om bruken er i tråd med kommunen sin handlingsplan.

Den type bolig som nå søkes etablert ser ikke ut til å være vurdert i plan, og det har derfor ikke vært påregnelig for naboer at det skal bygges og eventuelt tilrettelegges for ROP-boliger. Utbygging som omsøkt vil potensielt føre til betydelig økt trafikk i området, særlig hvis rusavhengige er blant beboerne. I tillegg vil det på fine dager være naturlig at beboerne, gjerne med gjester, trekker ut på uteområdet. Da vil potensielt samtlige tre uteplasser være i bruk og vil





gi grunnlag for betydelig mer støy enn om det hadde blitt bygd en enebolig på tomten. Dette er ulemper som ikke har vært påregnelig for klient.

I bustadsosial handlingsplan fremgår det at det er for få og for lite tilpassede boliger for mennesker med rus- og psykiatriproblem i kommunen, og målet for kommunale boliger er at de skal være midlertidige. Kommunen har også en ruspolitisk handlingsplan hvor det fremheves at kommunen, sammen med NAV, skal gi et godt tilbud til vanskeligstilte som ønsker å etablere seg.

Til tross for at ROP-boliger er nødvendige, kommer en ikke uten at det også er svært nødvendig med en god planlegging for å sikre forsvarlige og trygge bomiljø for omgivelsene rundt.

Vi kan ikke se at Austrheim kommune har vurdert hvordan beboeres interesser blir berørt i de områder som tilrettelegges for beboelse av personer med rusproblemer og psykiske lidelser. En slik planlegging er svært nødvendig for å kunne foreta en forsvarlig vurdering av de interesser som berøres av tiltakene. En god planlegging er også avgjørende for å skape sikkerhet og trygghet for bomiljøet rundt.

For det tilfellet at kommunen opprettholder plassering av boligene, ber vi kommunen derfor om å lage en plan som skal sikre forsvarlige og trygge boforhold rundt omsorgsboligene.

## 8. Avslutning

Vi ber om at merknaden vedlegges søknaden i tillegg til øvrige merknader, og at undertegnede blir holdt orientert om videre fremdrift i saken.

Vår klient ønsker at kommunen kommer på befaring før tiltakene vurderes.

Med vennlig hilsen  
Harris Advokatfirma AS

*Hanne Bentzen*

Hanne Bentzen  
Advokatfullmektig  
hab@harris.no  
924 23 649