



HARRIS ADVOKATFIRMA AS  
Postboks 4115 Sandviken  
5835 BERGEN  
Att.Hanne Bentzen

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Stine Ross Idsø, 5764 3148

## Austrheim gnr. 142 bnr. 209 Sætre marka. Bygging av kommunale omsorgsboliger.

Vi viser til oversending av klagesak fra Austrheim kommune den 09.09.2022, og klage datert 10.06.2022.

### Vedtak

**Statsforvalteren i Vestland stadfester Austrheim kommunes vedtak av 23.05.2022, sak 061/22.**

### Sakens bakgrunn

Austrheim kommune ga i vedtak datert 23.05.2022, sak 061/22, rammetillatelse til tre omsorgsboliger på gbnr. 142/209.

Vedtaket ble påklaget av Harris Advokatfirma AS v/advokatfullmektig Hanne Bentzen på vegne av nabo på gbnr. 142/92 den 10.06.2022. Det er vist til at klagen gjelder mangelfull planlegging av omsorgsboligenes påvirkning for naboer, og mangelfull fastsettelse av vilkår om levegg mot nabogrense til nabo på gbnr. 142/92.

Klagen ble behandlet av formannskapet i møte den 01.09.2022, sak 084/22. Klagen ble ikke tatt til følge.

Saken er oversendt til Statsforvalteren for endelig behandling.

### Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.



Kommunen skal gi tillatelse til tiltak som ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd.

#### *Planstatus*

Eiendommen er omfattet av gjeldende reguleringsplan, og er regulert til *boligformål*.<sup>1</sup>

#### **Statsforvalterens vurdering**

Statsforvalteren finner at saken er tilstrekkelig opplyst til å gjøre vedtak i saken, jf. forvaltningsloven § 33. Videre legger vi til grunn at nabo har klagerett, og at det er klaget til rett tid, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Hovedregelen ved behandling av byggesaker er at kommunen skal gi tillatelse til tiltak som ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd.

Statsforvalteren kan i dette tilfellet ikke se at omsøkte boliger i seg selv, eller den planlagte bruken av boligene, er i strid med boligformålet i reguleringsplanen, eller bestemmelser i plan- og bygningsloven forøvrig. Dette er heller ikke bestridt i klagen. Utgangspunktet er da at kommunen skal gi tillatelse til omsøkt tiltak.

Vi oppfatter at det i klagen er påberopt bekymringer for eventuelle fremtidige naboulempesom følge av bruk av boligene som ROP-boliger.

Statsforvalteren viser her til at naboulempesom i visse tilfeller kan bli hensyntatt ved byggesaksbehandlingen. Dette forutsetter at de påberopte ulempene er innenfor de hensyn som plan- og bygningsloven skal ivareta.

Mer alminnelige naboulempesom er ikke en avslagsgrunn etter plan- og bygningsloven. Generell skepsis mot en viss type beboere og de ulempene som måtte følge med, velbegrunnet eller ikke, er utenfor det kommunen kan legge vekt på. Det samme gjelder mulige konflikter i nabolaget eller potensiell verdireduksjon for eiendommene rundt.

I tillatelsen har kommunen likevel til en viss grad imøtekommet nabomerknadene ved at det er lagt inn vilkår om levegg mot nabo i vest. Dette for å ikke skape en sjenerende uteplass for naboene og de som skal bo i ROP-boligene.

Dere har i klagen vist til at det må stilles eksplisitte vilkår til utformingen av leveggen mellom naboeiendom og tiltakshavers eiendom.

Til dette har kommunen i klagebehandlingen vist til at:

*«Den nærmere utformingen av gjerde må imidlertid vurderast nærmare i samråd med søkar og nabo. Her vil høgde, lengde, type gjerde, farge og liknande vere naturlege momenter som må vurderast. Dette tiltaket må og som klagar skriv nabovarslast. Kommunedirektøren er trygg på at det vil finnast ein løysning for eit gjerde som er kurant for alle partar.»*

Statsforvalteren har ingen merknader til kommunes behandling av anførselen, og slutter oss til dette.

---

<sup>1</sup> Planid. 2005004, Reguleringsplan for Austrheim kommunesenter. I kraft fra 29.06.2005.



### **Oppsummering**

Klagen har ikke ført frem, og vedtaket om rammetillatelse til tre omsorgsboliger blir stadfestet.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Arnt Erik Nordheim  
seniorrådgiver

Stine Ross Idsø  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

LINK ARKITEKTUR AS AVD BERGEN  
Austrheim kommune

Postboks 383 Sentrum  
Kommunehuset

0102 OSLO  
5943 AUSTRHEIM