

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
084/22	Formannskapet	PS	01.09.2022

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-142/209	22/593

Klage på rammeløyve - gbnr. 142/209 - Omsorgsbustad

Vedlegg:

Klage på vedtak - rammeløyve - kommunale omsorgsbustader - gbnr 142/209
Rammeløyve til bygging av tre kommunale omsorgsbustader - gbnr 142209 - Sætremarka
Vedlegg Q1 - Q9
Vedlegg G2 - G5
Vedlegg G1
Vedlegg F1
Vedlegg E1 - E10
Vedlegg D1
Vedlegg C14
Vedlegg C13
Vedlegg C6 - C12
Vedlegg C1 - C5
Vedlegg A1 - A2
Følgdebrev
Oversendingsmail
Søknad - gbnr 142/209 - Sætremarka - kommunale omsorgsbustader

Framlegg til vedtak:

Formannskapet i Austrheim tek ikkje klagen til følge.

Grunngjeving er gjeve i saksutgreinga.

Vedtaket er heimla i forvaltningslova § 33.

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

Formannskapet - 084/22 - 01.09.2022

FS - behandling:

Avdelingsleiar plan, byggesak, oppmåling og miljø, Asbjørn Nagell Toft, orienterte om saka.

Ordførar Per Lerøy (Ap) spurte om kvifor ein ikkje kunne snu bygget. Her svara Toft at dette er vurdert, men tilskotsgjevar Husbanken har hatt sine innspel, og det er gjort ei heilskapleg vurdering av plasseringa.

Varaordførar Inger Lise Brekke (H) spurte om det er mogleg å flytta bygga lengre vekk frå naboane, her svara Toft at det heng saman med å følgja byggegrensa til naboane, og stigninga opp på innfartsvegen inn til bustadene.

Ordførar Per Lerøy (Ap) refererte vedtaket

Handsaming i formannskapet:

Samrøystes for kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak.

FS vedtak:

Formannskapet i Austrheim tek ikkje klagen til følgje.

Grunngjeving er gjeve i saksutgreinga.

Vedtaket er heimla i forvaltningslova § 33.

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

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Kommunen fattet vedtak om rammeløyve til omsorgsbustader på gbnr. 142/209 den 23.05.2022. Vedtaket vart påklaga av Harris Advokatfirma AS, representant av nærmaste nabo – gbnr. 142/92 den 10.06.2022.

Vurdering

Det er klart at klagar har klagerett som næraste nabo. Klaga har kome inn rettidig. Klaga er vedlagt saka. Innleiingsvis må det nemnast at det klagast på eit rammeløyve etter plan- og bygningslova. Det er dette som kan handsamast. Ikkje korleis

Klaga kan oppsummerast kategorisk som følgjande:

- Mangelfull planlegging
- Kommunen forstår denne delen av klaga som er sammensatt av fleire moment, men sentralt står bekymring for nabo over at tilstrekkeleg planlegging av plassering av ROP-boligane og påvirkning for nærmiljøet. Særleg er trykkleik for nabo og nærmiljø nemt.

Personer med behov for ROP-bustader er blant dei mest sårbare me har i samfunnet vårt. Dei treng bustad. Samtidig skal kommunen forvalte fordeling av forskjellige bygg for å dekke kommunens ansvar og forpliktelser for mange forskjellige typer samfunnsgrupper. Dette er ein av grunnane til att kommunen har gjennomarbeidda planer for fleire områder. Ein av desse er bustadsosial handlingsplan, som peikar på att

det er få ROP-bustader tilgjengeleg samanhaldt med behovet.

Uansett kor man plasserar ROP-bustader i eit lite samfunn som Austrheim, kan det fremstå uheldig for nokon. Samstundes har dette vore vurdert opp mot fleire grupper og omsyn. Kommunen er trygg på at det er funnet ein kurant plassering for ROP-bustadene. Naboer og nærleik skal bli i vareteken på ein forvarleg måte når bustadene skal byggast og delast ut til brukarar.

Føremålsparagrafen i plan- og bygningslova § 1-1 lyd som følger:

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.»

Kommunen har ikkje gjort avveiningar som er i strid med føremålsparagrafen når det er vurdert kor ROP-bustadene skal plasserast. Dette gjeld særleg prinsippa som kan utleiast etter første og fjerde ledd i bestemmelsen.

· Krav til Levegg - Klagar skriv følgande:

Denne side setter stor pris på at kommunen stiller krav til levegg mellom gbnr. 142/209 og 142/92. Vi vil likevel påpeke at vilkåret er for snevert da det gir stor usikkerhet iht. høyde, plassering, materiale, samt vedlikehold. På vegne av gbnr. 142/92 vil vi derfor fremsette følgende krav for levegg og at kommunen påpeker dette i en eventuell opprettholdelse av rammetillatelsen:

- Leveggen skal være tett med en høyde på 1,8 meter fra eksisterende terreng.
- Leveggen skal gå langs hele nabogrensen mot nordøst, dvs. fra hjørne i nord til hjørne i øst, noe som utgjør en lengde på ca. 49 meter.
- Leveggen skal settes opp inne på gbnr. 142/209, med en minimumsavstand på 1 meter fra nabogrense.
- Austrheim kommune skal stå for all vedlikehold av leveggen.

En levegg som vist er søknadspliktig med krav til nabovarsel. Klager vil først være i posisjon til å ta stilling til leveggens utforming etter mottatt nabovarsel.

- Kommunen har satt vilkår om at det skal byggast levegg mot nabo i rammeløyve. Grunngevinga for vilkåret er nettopp for å ikkje skape sjenerande uteplass for naboen og dei som skal bo i ROP-bustadene. Den nærmere utforminga 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.

Konklusjon

Formannskapet i Austrheim tek ikkje klagen til følge.

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