

Harris Advokatfirma AS
PB 4115 Sandviken Bergen
5835 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/593 - 22/4316

Saksbehandlar:
Asbjørn Nagell Toft
asbjorn.n.toft@austrheim.kommune.no

Dato:
23.05.2022

Rammeløyve til bygging av tre kommunale omsorgsbustader - gbnr 142/209 - Sætre marka

Administrativt vedtak. Saknr: 061/22

Me syner til søknad motteke 13.05.2022.

Vedtak

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar samt gjeve rammeløyve for oppføring av tre bustadar og tilknytning til offentlig vatn og avløp i medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1, 23-3, 29-2, 29-4, 27-1, 27-2 og 27-4, naturmangfaldslova §§ 8-12 og veglova § 40 og 43. VA-normen til Austrheim kommune må følgjast. Det må byggjast levegg mot nabo i vest før det kan gjevast ferdiggattest/mellombels bruksløyve til bustadane.

Saksutgreiing:

Tiltak

Søknad frå ansvarleg søkjar Link Arkitektur AS gjeld oppføring av tre bustadar med bebygd areal på ca. 247,5 m² BYA. Tomten er oppgjeve til å vera på om lag 1,7 dekar. Med parkeringsplass er BYA oppgjeve til 319,5 m² BYA. Grad av utnytting er oppgjeve til 19 % BYA . Maks mønehøgde på husa er oppgjeve til 4,5 meter. Omsøkt areal er regulert som bustadområde i **Reguleringsplanen for Austrheim kommunesenter, planid. 2005004**, den vart godkjent i kommunestyret den 29.06.2005.

Søkjar har grundig utgreidd søknaden i eige følgebrev, det er datert 13.05.2022. Husa skal brukast som omsorgsbustadar og Husbanken har godkjent byggja og dette formålet på omsøkt stad. Gjennomføringsplanen datert den 13.05.2022 er lagt ved søknad. Brannkonsept datert den

28.03.2022 er lagt ved, det er verksemda Konsept AS som står ansvarleg for den overordna branntekniske prosjekteringa.

Nabovarsel og Austrheim kommune sin vurdering av desse:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Samtlege naboer er varsla ved rekommandert sending via Altinn den 06.04.2022. Austrheim kommune har motteke nabomerknadane og har sett seg godt inn i desse. Sakshandsamar har drøfta søknaden og gjennomført synfaring saman med både grunneigar Nina Uthaug og den andre naboen i område Knut Johan Sætre, dette vart gjort i samband med denne byggesakshandsaminga. Sætre ba om synfaring i eige skriv datert den 27. april 2022. Knut Johan Sætre som er grunneigar og har hus på gbnr. 142/67 vart godt orientert under synfaringa og fekk papirkopi av situasjonsplan og byggeteikningar. Nabo Norunn Uthaug som eigar av den ubebygd tomt på gbnr. 142/210 har elles stilt nokre spørsmål i sin merknad datert den 27.04.2022, denne har søkjar har svart på i utgåande e-post.

Det føreligg ein lengre merknadar til tiltaket frå Nina Uthaug og hennar advokatfirma Harris, den er datert den 27.04.2022. Harris Advokatfirma AS representerer difor eigar av gnr. 142 bnr. 92, Sætremarka 12, som er nærmaste nabo til den omsøkte eigendom. Harris tek opp følgjande etter innleiinga si som er nummeret som nr. 1:

2. Manglende informasjon om tiltaket
3. Utsikt og avstand til naboeiendom
4. Maksimal tomteutnyttelse
5. Krav til uteoppholdsareal
6. Møneretning på tiltakene
7. Manglende planlegging og informasjon

Følgbrevet frå Link Arkitektur AS i søknaden skildar godt kva som skal byggjast her. Link har kommentert merknaden over på ein fagleg god måte i sin søknad. Det er vanskeleg i dag å vita kven som skal bu her, det må framtida visa, men husa vert universelt utforma slik at alle brukarar som treng slike tilrettelagte hus kan bu her.

Austrheim kommune sluttar seg i hovudsak til søkjar sine kommentarar av merknaden. Søkjar skriv at omsøkt tiltak er i tråd med reguleringsplanen for området, og det denne tomten er regulert for. Austrheim kommune ser at søkjar har klargjort ein del tilhøve i sin søknad no som viser alle korleis området vil sjå ut etter at det er bygd ut. Bustadområde B5 har maksimalt tillatt mønehøgde på husa på 9 meter, dei omsøkte bustadane vil ha ein mønehøgde på maks 4,5 meter. Bygg 1 og 2 er plassert på same kotehøgde, men mellom bygg 2 og 3 er det 0,3 meter høgdeforskjell.

Bustadane er plassert minst 4 meter frå nabogrenser mot sørvest. På det nærmast vert dei omsøkte husa omlag 19,3 meter frå nabohus. Avstand til nabo sitt hus er difor relativ stor her. Eit skjermende legjerde mot nabo i vest skal etablerast for å hindra direkte innsyn mot naboen sin uteplass, som er på austsida av deira hus. Det vert sett som vilkår i saka. Det gjer at omsøkt tiltak vert usjenerande for nabo. Dei omsøkte tre bustadhusa tek ikkje utsikt eller sol frå eksisterande nabohus.

Det private uteoppfallsarealet er også godt ivareteke omkring dei omsøkte husa og uteområda er godt klimatisk skjerma for ver og vind. Dette gjeld uteoppfallsareala både på aust- og vestsida, både

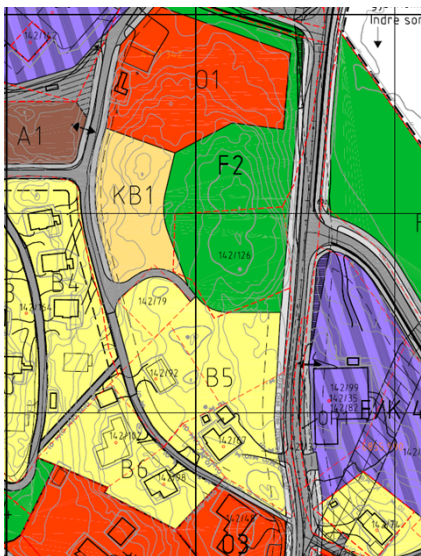
terassane og inngangspartiet er ein del av dette, dette er det tak over, slik at ein kan sitja tørt her i regnver.

Støynivået er under 55 dBA for alle bustdane her, fartsgrensa ved fylkesvegen her er 40 km/t, fartsdumpar gjer at dette og vert respektert. Med å byggja bustadane minst 30 meter frå midt køyreveg unngår ein støy inn og ute.

Dei viktigaste avklaringane vart elles gjort i reguleringsplanarbeidet fram til 2005. Reguleringsplanen gav viktige føringar vist i plankart og føresegnar på korleis området kan byggjast ut. Med parkeringsplassen er BYA oppgjeve til 319,5 m² BYA. Grad av utnytting er oppgjeve til 19 % BYA i søknad, det er i tråd med plan der maks utnytting er 20% BYA. Parkering er medrekna i BYA.

Dei tre omsøkte bustadane er plassert i same lengderetning som nærmaste haugen i nord, og som kommunehuset si lengderetning. Dei tre husa her har og har og same møneretning som dei 7 bustadane i Sætremarka buretslag som ligg like i nærleiken.

Omsøkt tiltak er i tråd med kommuneplanen og reguleringsplan på alle måtar, etter Austrheim kommune sitt syn, det gjeld både plassering av husa, storleik, form og bruk. Informasjon om dei planlagte husa har gått ut muntleg og i media, men og i nabovarselet og i rammesøknad for bygging av tilkomstveg. Endringar over tid skjer i alle samfunn, om ulempene er vesentlege er eit viktig vurderingstema i slike byggesaker. Austrheim kommune kan ikkje sjå at ulempene for naboar er vesentlege og vil difor godkjenne søknaden slik den ligg føre, men det vert lagt inn som vilkår at bygging av levegg mot nabo i vest vert gjennomført. Desse krava/vilkåra er vist under overskrifta **Konklusjon** på side 4 og 5 og i vedtaket.



Omsøkte bustadar er i område B5. Tilkomstveg er regulert frå kommunevegen i vest.

Vurdering etter naturmangfaldslova

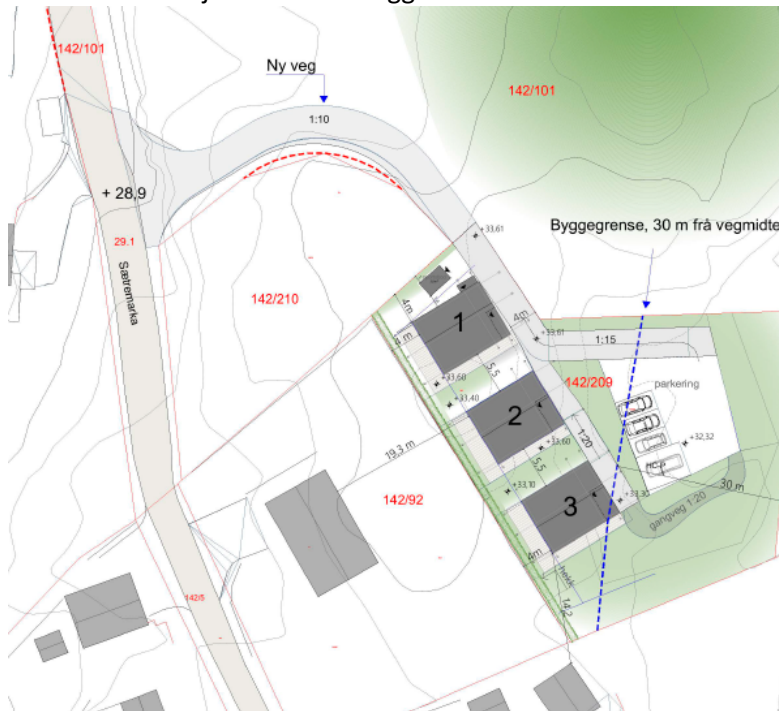
Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Kommunen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland.

Generelt om dei omsøkte bustadane

Søknadsteikningane til **Nordlihøgda bustadar** viser på ein god måte korleis husa skal verta, dette både utvendig og innvendig. Bustadane har eitt plan der alle funksjonar ligg på inngangsplanet. Det er planlagt trinnfri nngang til bustadane og utgang til terrasse. Det er terskelfritt mellom romma inne. Bustadane tilfredsstillar tilgjengelegheitskrav og Husbanken sine krav til omsorgsbustad. Bustadane inneheld opphaldsareal med stove og kjøkken, eitt soverom, eitt bad, entre og teknisk rom. Det er planlagt for å kunne ettermontera takheis om naudsynt. Det er avsatt areal ute under tak ved inngangsparti til plassering av utstyr som rullestol/rullator og barnevogn mm. Bustad nr 1 har eitt ekstra soverom og bad som berre er tilgjengeleg frå utsida. Dette er tenkt brukt ved situasjonar der det kan vera behov for ekstern nattevakt/pårørande. Bustadane har eigen sportsbod. Samtlege bustadar oppfyller krav, med tanke på storleik og kvalitetskrav. Dei omsøkte bustadhusa verkar heller ikkje stigmatiserande i forhold til husa omkring.

Teikningar

Det ligg føre målsette planteikningar for alle plan, målsett snitteikning samt fasadeteikningar, illustrasjonar og landskapsnitt. Teikningane viser at dei tre bustadane får alle hovudfunksjonar i inngangsplanet og at desse bustadan er universielt utforma på ale måtar. Bustadane skal byggjast i god avstand frå den regulerte og innteikna byggegrense mot fylkesveg, sjå plankart på side 2. Terrassane er skjerma med levegg mellom kvarandre.



Situasjonsplan over dei tre bustadane med tilkomstveg og parkering

Gjeldande planer

Kommuneplanen sin arealdel 2019 – 2029 (godkjent den 11.04.2019)

Reguleringsplan for Austrheim kommunesenter (godkjent den 29.06.2005)

Krav i TEK 17

Krav i teknisk forskrift skal følgjast.

Tilknyting

Tiltaket skal knytast til offentleg vatn og offentleg kloakk i tråd med Austrheim kommune sin VA-norm. Avkøyringa og tilkomstvegen skal byggjast i tråd med krav sett av Austrheim kommune. Tilkomstveg er tidlegare omsøkt og rammeløyve med vilkår er gjeve den 15.02.2022. Parkering er planlagt på området si austside mot Austrheimsvegen og det er planlagt eigen gangveg mellom parkering og bustadane.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering. Bygningskroppane er utforma med tradisjonelt uttrykk, med vedlikehaldsfri fasadekledning og saltak med same møneretning for å gjeva eit einhetleg og samlande uttrykk. Bygga tilpassar seg det eksisterande bustadområdet sin arkitektur i materialbruk og form. Det er vist på ein tilfredstillande måte i søknaden

Konklusjon:

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar samt oppføring av omsøkt tre bustadar i tråd med merknadar over og vedtak under:

Det vert forutsett at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggesakshandsaming av 2017 (SAK10) kapittel 10.

Igansettingsløyve må gjevast før tiltaket kan startast opp og gjennomførast.

Takvatn/overvatn skal leiast vekk i tråd med VA-normen i Austrheim kommune.

Det må byggjast ein levegg på gbnr. 142/209 si grense mot nabo i vest framfor der dei tre husa er plassert. Dette må på plass før mellombels bruksløyve/ferdigattest kan gjevast til dei omsøkte bustadhusa.

Det må leggst til rette for lading for el-bilar på parkeringsplassane. Minimum må trekkleidningar frå elektriske anlegg frå bustadeiningane etablerast fram til parkeringsplassane.

Byggverket si plassering på tomte skal kunne dokumenterast, og slik dokumentasjon skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket. Slik dokumentasjon skal sendast inn saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve. Ved evt. avvik skal det søkjast om endring av løyve.

Når arbeida vert å sjå på som ferdige, skal ansvarleg søkjar skriftleg rapportere dette til kommunen, jf. plan- og bygningslovas § 21-10, og oppdatert gjennomføringsplan skal leggjast fram. Gjenstår noko av arbeida skal dette vere angitt. Det kan bli aktuelt at kommunen gjer ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Ved handsaminga av denne saka har kommunen teke omsyn til den sivile beredskap og samfunnstryggleik.

Tilkobling til VA i kum. Viser til Austrheim kommune sin VA-norm.

Det må gjennomføres uavhengig kontroll, seinest før søknad om igangsettingsløyve på det branntekniske. Endringar kan inntreffa som følge av kontrollen.

Kopi av dette vedtak samt andre saksdokument skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Dersom byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslova § 29-1

Alt arbeid skal følgje plan- og bygningslova, forskrifter og andre føresegner. Dersom innsendte planar er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre planane.

Med helsing

Asbjørn Nagell Toft
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentlig forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Kopi til:

Alf Kvant

Helse og omsorg

Knut Johan Sætre

Austrheimsvegen 5943
1001

Austrheim

Nina Uthaug

Stian Marøy

Sætrevegen 223 5936

Manger

Mottakere:

Harris Advokatfirma AS

PB 4115 Sandviken 5835
Bergen

BERGEN

Link Arkitektur Ab

Postboks 9212 6