

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: David Bakke Haugen
Arkivsaksnr.: 08/2340

Arkiv: GNR 74/27

GNR 74 BNR 27 ROSEKOLLEN 8 - NYTT BADEHUS KLAGE PÅ VEDTAK

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Utvalg for miljø-, plan- og byggesaker har vurdert klage fra naboer, på vedtak i politisk sak 128/09. Utvalget finner ikke at det foreligger nye momenter i klagen og slutter seg til vurdering og konklusjon i saksutredningen. Klage tas ikke til følge, vedtak i politisk sak 128/09 opprettholdes og saken oversendes fylkesmannens juridiske avdeling for endelig avgjørelse.

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Det foreligger en ”samleklage”, fra nabo på Gnr 74 Bnr 23, 32 og 51, på vedtak i politisk sak 128/09, hvor det ble innvilget tillatelse til oppføring av nytt badehus på ovennevnte eiendom. Rådmannen finner ikke at klagen inneholder nye momenter som ikke ble vurdert av utvalget ved forrige behandling av saken. Rådmannen anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Bakgrunn for saken:

Det foreligger en ”samleklage”, fra nabo på Gnr 74 Bnr 23, 32 og 51, på vedtak i politisk sak 128/09, hvor det ble innvilget tillatelse til oppføring av nytt badehus på ovennevnte eiendom.

Utvalget var på befaring på badeparsellen i forkant av forrige møte. Det henvises til vedlegg 3 for en utførlig redegjørelse av tiltakets utforming, plassering, høyde og lignende.

Det har innkommet en rekke brev og klager fra forskjellige personer med tilknytning til naboeiendommene Gnr 74 Bnr 23 og 51. I alt 4 klager inkom i løpet av sommeren. Klagene inkom tiden etter rådmannens skrivefrist til junimøtet og i etterkant av utvalgets utsettelsesvedtak. Disse klagene var vedlagt saksfremstillingen til augustmøtet, men ikke kommentert av rådmannen. Klagene er her vedlagt som vedlegg 5, 6, 7 og 8. I tillegg har det innkommet en ny klage som må tolkes som en klage på vedtak fattet i politisk sak 128/09 (fra augustmøtet). Rådmannen vil under presentere momentene i de ulike klagene. Ettersom disse er delvis sammenfallene finner rådmannen det mest hensiktsmessig å presentere alle klagemomentene samlet.

Klagene går i korthet ut på følgende, jf. vedlegg 1, 5, 6, 7 og 8:

- Det er ikke nedlagt noe arbeid i å komme frem til alternative løsninger. Badehusets omfang burde ha vært redusert og plasseringen burde vært annerledes.
- Fylkeskommunens uttalelse om at badehus primært bør være veldig små bygg er ikke imøtekommet i rådmannens innstilling.

- Kommunen fant det ikke nødvendig å sette opp salinger under befaringen. Befaringen ble gjennomført på en lite profesjonell måte og det var satt av for liten tid.
- Klagerne motsetter seg ikke at det bygges badehus, det er tiltakets størrelse, høyde og plassering det protesteres mot.
- Badehuset vil stenge for sol og utsiktsforhold fra badeparsellen i nord (Gnr 74 Bnr 51). Plattingen mister sin verdi som oppholdssted.
- Reguleringsplanen åpner for bygging av badehus, ikke båthus/naust og/eller terrasse i høyden.
- Det nedlegges påstand om saksbehandlingsfeil ved at klagers skriv datert 30.07.09 ikke ble fremlagt saken ved behandling i augustmøtet. Det anføres også at saken ikke har vært realitetsbehandlet.

Tiltakshavers kommentarer til tidligere klager er vedlagt (se vedlegg 4). Tiltakshaver har valgt å ikke kommentere den sist innkomne klagen.

Alternativer:

Alt. 1. Rådmannens innstilling

Alt. 2. Utvalget finner at det foreligger nye momenter i saken. Klage tas til følge og vedtak i politisk sak 128/09 oppheves. Søknad om tillatelse til oppføring av nytt badehus avslås med følgende hjemmel/begrunnelse:

Miljømessige konsekvenser:

Tiltaket vil medføre noe fortetning ved sjøen ettersom badeparsellen i dag er ubebygget.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen.

Vurdering:

Rådmannen forholder seg til tiltaket slik det er omsøkt og vurderer hvorvidt tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser. Det er ikke rådmannens oppgave å utarbeide alternative løsninger. Tiltakshaver har ikke ønsket å endre prosjektet ut i fra naboenes merknader, og kommunen har heller ikke funnet grunn til å kreve omarbeidelse av tiltaket. Kommunen har tidligere gjort følgende vurdering, jf. vedlegg 3:

”Omsøkte tiltak fremstår som et gjennomarbeidet prosjekt. Tiltaket samsvarer i stor grad med nærliggende badehus hva gjelder utforming og størrelse, og er etter kommunens oppfatning ikke å anse som dominant sett i forhold til omgivelsene. Det er, i prosjekteringen av tiltaket, tatt høyde for at sprengningsarbeider må unngås. Dette er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Tiltaket vil medføre noe redusert utsikt fra badeparsell mot nord (gnr 74 bnr 51), men ikke mer enn hva som må påregnes for et slikt tiltak. Badehusets form er brutt opp ved at veranda plasseres i forkant mot vest. Rådmannen finner det ikke nødvendig å kreve at badehusets omfang reduseres. Det er i praksis ingen allmenn ferdsel over badeparsellen.”

Når det gjelder ønske om salinger på befaringen så er det ikke rådmannens oppgave å sørge for dette. Søknaden er, i likhet med de fleste andre byggesøknader, vurdert ut i fra tegningsgrunnlaget som i denne søknaden er tilfredsstillende. Innsendte snittegning er målsatt, den er i angitt målestokk og viser i tillegg både terrenget (med påførte koter) og bygningshøyde (kote topp møne). At det i tillegg har blitt innsendt både bilder og fotomontasje gjør at rådmannen var av den oppfatning at innsendte materiale var et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag. Utvalg for miljø-, plan- og byggesaker

har i tillegg vært på befaring på strandparsellen. Saken må derfor, etter rådmannens oppfatning, kunne sies å være godt opplyst.

Når det gjelder påstanden om at omsøkte tiltak medfører tap av sollys og sjøutsikt, så mener rådmannen at de innsendte bildene fra befaringen (vedlegg 1) viser at dette i liten grad er tilfelle. Bilde nr. 2 viser at tap av sjøutsikt må kunne sies å være minimal. Det fremgår i tillegg av bilde 4 at bestående plattning på naboeiendommen Gnr 74 Bnr 51 ligger høyere i terrenget. Når det gjelder situasjonen sett fra eiendommen Gnr 74 Bnr 23 så tviler rådmannen på at tiltaket overhode medfører tap av utsikt.

Rådmannen vil tilbakevise påstandene om saksbehandlingsfeil. Saken ble fremmet til utvalgsmøtet avholdt 08.06.09. Alle parter ble i kommunens brev datert 11.05.09 informert om at saken ville bli fremlagt til politisk behandling, og at frist for å komme med kommentarer var 20.05.09 grunnet administrasjonens skrivefrist. Rådmannen mener at når utvalget, på møtet den 08.06.09, besluttet å utsette saken for befaring, så endret ikke dette fristen for å komme med kommentarer/innspill. Rådmannen mener det er svært uheldig å gjøre tilføyelser eller endre på et saksfremlegg så lenge saken er vedtatt utsatt for befaring. Utvalget skal da få den samme saken til ny behandling. Rådmannen vil likevel understreke at samtlige klager nå er vedlagt saksfremlegget til klagesaken.

Påstanden om at saken ikke har vært realitetsbehandlet må også tilbakevises. Saken har fulgt ordinær saksbehandlingsprosess for politiske saker i Frogn kommune. For at saken skal kunne behandles i kommunestyret må vedtaket ankes av et medlem av utvalg for miljø-, plan- og byggesaker.

For øvrig finner ikke rådmannen at klagen inneholder nye momenter og henviser til vurdering gjort i politisk sak 128/09.

Konklusjon:

Rådmannen finner ikke at det foreligger nye momenter i klagen som ikke ble vurdert av utvalget ved forrige behandling av saken. Rådmannen anbefaler at klagen ikke tas til følge, tidligere vedtak opprettholdes og saken oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Rådmannen i Frogn, 18.09.09

Marius Trana

Vedlegg:

1. Klage på politisk vedtak (inkl. vedlegg til denne), mottatt 10.09.09.
2. Oversiktskart
3. Politisk sak 128/09.
4. Tiltakshavers kommentarer til klagene, mottatt 17.08.09
5. Samleklage (fra Kristin Gjessing), mottatt 31.07.09
6. Skisser av alternativt badehus fra Einar Gjessing (Gnr 74 Bnr 51), mottatt 31.07.09
7. Klage fra Olaf Gjessing (Gnr 74 Bnr 23), mottatt 30.07.09
8. Tilleggs kommentarer fra Einar Gjessing (Gnr 74 Bnr 51), mottatt 05.06.09

Følgende dokumenter ligger på saken:

Se saksmappe