

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
035/21	Formannskapet	PS	18.03.2021

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	Gbnr-132/35	20/4887

Klage frå Gisle Utkilen og frå Gro Utkilen på rammeløyve gjeve til bygging av eit bustadhus på gbnr. 132/35 - Utkilen

Vedlegg:

Klage på rammeløyve til bustad på gbnr 132/35 – Utkilen

Klage på rammeløyve gbnr 132/35

Klage på saksvedtak - 217/20 - gbnr 132/35

Rammeløyve til bustad på gbnr. 13235 - Utkilen

Søknad - gbnr 132/35 - Utkilneset - bustad

Utsleppsløyve til gbnr 132/35 og løyve til tilkobling til kommunalt vatn - Utkilen

Søknad - sanitærabonnement gbnr 132/35

Søknad om utslepp av sanitært og kommunalt avløpsvatn frå hus og hytter

Kart

Kart

Framlegg til vedtak:

Formannskapet i Austrheim kommune tek ikkje klagen til Gro Utkilen og Gisle Andre Utkilen til følgje. Vedtak gjort i sak 007/21 (rammeløyve til bustad) og sak 217/20 (utsleppsløyve) vert ståande.

Vedtaket er heimla i forvaltingslova si § 33. Grunngevinga er gjeve i saksutgreiinga.

Klagen vert sendt vidare til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Formannskapet - 035/21 - 18.03.2021

FS - behandling:

Det var synfaring i starten av møtet i samband med denne saka.

Avdelingsleiar Asbjørn Toft orienterte om saka, og viste til at når det omsøkte er i tråd med plan, så er det rett å gje løyve. Har sett på andre saker og det er ikkje grunnlag for å seia nei til bygging ut i frå at nokon misser utsikt. Det er sendt inn ein grundig søknad med gjennomgang av korleis bygga vil bli plasserte, og med gjennomgang av klager.

Ordførar Per Lerøy (Ap) spurte om kvifor det skal til Statsforvaltar for endeleg avgjerd, og fekk forklart at klagehandsaminga er slik.

Handsaming i formannskapet:

Samrøystes for rådmannens framlegg til vedtak.

FS vedtak:

Formannskapet i Austrheim kommune tek ikkje klagen til Gro Utkilen og Gisle Andre Utkilen til følge. Vedtak gjort i sak 007/21 (rammeløyve til bustad) og sak 217/20 (utsleppsløyve) vert ståande.

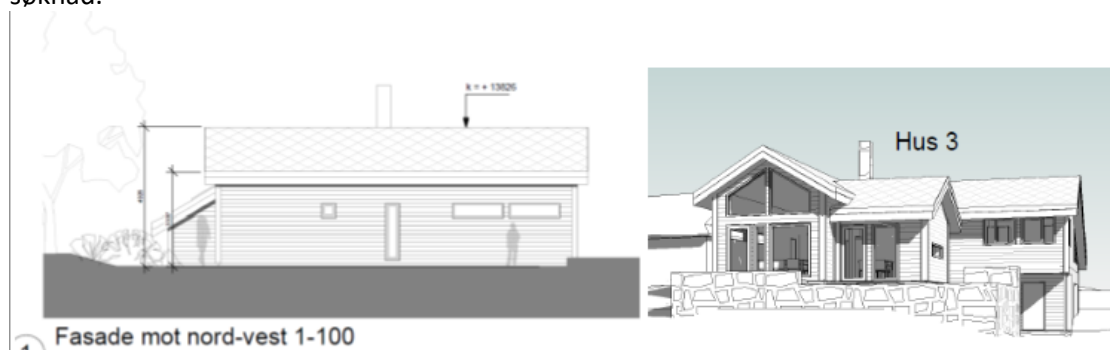
Vedtaket er heimla i forvaltingslova si § 33. Grunngevinga er gjeve i saksutgreiinga.

Klagen vert sendt vidare til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Saksopplysninger:

Det er kome inn to klager på rammeløyve gjeve til ein einebustad på gbnr. 132/35 (saksnr: 007/21) på Utkilen. Klagane kom inn i rett tid, og skal handsamast etter forvaltingslova § 33 på vanleg måte. Klagarane er Gro Utkilen på gbnr. 132/11 og Gisle Andre Utkilen på gbnr. 132/27.

Den 05.01.2021 søkte Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS på vegne av tiltakshaver, Dacosta Holding AS om rammeløye for oppføring av einebustad med tilhøyrande tilkomstveg, garasje/ biloppstillingsplass og uteoppholdsareal, på eigedom gbnr.132/35 på Utkilen. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS erklærte ansvarsrett for arkitekturprosjektering og rolle som ansvarleg søker. Søknad om rammeløyvet gjeld oppføring av eit bustadhus (hus 3) på gbnr. 132/35 på Utkilen. Huset har eit bruksareal (BRA) på 129 m². Bebyggd areal (BYA) utgjer 120 m². Kotehøgde på mønetak på huset er om lag + 14 moh. Vedlagt situasjonsplan, terrengsnitt og perspektivtegninger er felles for tiltak på bnr.35 og bnr.36! Denne klagen gjeld tiltak på gbnr.132/35: Hus 3 på vedlagt teikning i søknad.



Over ser ein teikning av omsøkt hus mot nordvest og mot sørvest



VA-plan og situasjonsplan med nabogrenser og plassering av omsøkte tiltak

Det kom inn nabomerknad til søknad frå Gisle Utkilen (vedlagt i saka), den er datert den 30.11.2020. Det kom inn nabomerknad frå Gro Utkilen (vedlagt i saka), den er datert den 26.11.2020. Desse merknadane var vedlagt i søknad om rammeløyve. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS har i sin søknad grundig kommentert nabomerknadane til Gisle Utkilen og Gro Utkilen i omsøkt rammeløyve på gbnr.132/35 slik.

Søkjær skriv mellom anna følgjande til merknaden frå Gro Utkilen som omhandlar bnr. 35:

Gro Utkilens merknad ellers oppfatter vi i hovedsak er knyttet til tiltak på bnr.36. Ønske om fullverdige 3d-bilder oppfatter vi har å gjøre med hvilken innvirkning tiltaket, og spesielt da det øverste huset på bnr.36, har på hennes eiendom på bnr.11.

Varslet tiltak på bnr.35 mener vi har liten eller ingen innvirkning på Gro Utkilens eiendom, men generelt viser vi til perspektivtegninger vedlagt nabovarselet som gir et realistisk bilde av tiltakets plassering i terrenget. Utover dette vil det ikke bli utarbeidet flere tegninger eller illustrasjoner for tiltaket, bortsett fra hvis Austrheim kommune stiller krav om det i byggesaken.

Søkjær skriv mellom anna følgjande til merknaden frå Gisle Utkilen som omhandlar bnr. 35:

I forhold til varslet/omsøkt tiltak på bnr.35, så blir sjenerende innsyn på kjøkken og terrasse kommentert spesielt. Dette er etter vår mening ingen aktuell problemstilling. For det første ligger nærmeste del av planlagt hus på bnr.35, 43m i luftlinje fra klagers terrasserekkverk. I tillegg ligger planlagt hus lavere i terrenget enn Utkilens eiendom, samt at husets oppholdsrom er orientert mot sjøutsikten i vest – ikke mot klagers eiendom. Forstyrrende innsyn fra tiltaket mot Gisle Utkilens eiendom vurderes derfor som en lite aktuell problemstilling. Når det gjelder merknader knyttet til allmenne interesser/rettigheter for strandsonen, så kommenteres dette i søknadsgrunnlag for tiltak på bnr.36.

Søkjær viser ellers til at søknaden er i tråd med kommuneplanen sin arealdel for området.

Austrheim kommune sitt vedtak og løyve den 11.01.2021 var:

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar og gjeve rammeløyve for oppføring av eit bustadhus med tilhøyrande tilkomstveg, garasje/biloppstillingsplass og uteoppfallsareal.

Vedtaket over var heimla i plan- og bygningslova og naturmangfaldslova. Saksutgreiing og vedtaket den 11.01.2021 er vedlagt i denne klagesaka, den har saksnr. 007/21.

Austrheim kommune vurderte søknaden om rammeløyve på denne måten i saksutgreiinga der vedtaket den 11.01.2021 vart gjort:

*Eigedommen ligg i uregulert område innafor det som er **Spreidd byggeområde for bustad** i kommuneplanen sin arealdel i Austrheim kommune. Kommuneplanen sin arealdel 2019-2029 vart godkjent den 11.04.2019. I føresegna til kommuneplanen sin arealdel finn ein dette under § 3.2.*

§ 3.2 Spreidd byggeområde (bustad, næringsbygg, fritidsbusetnad)

Føremålet gjeld spreidd byggeområde med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering m.m., jf. pbl § 11- 7 nr. 5 b).

Under § 3.2.1 Ny bygnad står følgjande:

§ 3.2.1 Ny bygnad

Område for spreidd byggeområde kan i planperioden byggjast ut med nye bustader der det ikkje er til ulempe for landbruk, friluftsliv eller natur og miljø. Frådeling eller bygging må ikkje medføre vesentlig driftsulempe for landbruket. Det kan ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet, jf. pbl §11-11 nr. 2. Område for spreidd byggeområde kan i planperioden byggjast ut og frådelast med maksimalt 60 einingar totalt for kommunen, og maksimalt nærare angitt tal einingar for kvart område, som vist i tabell:

SB 30

| Utkilen nord

| 3

Det er lenge sidan tomten på om lag 3 dekar vart frådelt. Planlagt tiltak er innanfor arealrammen satt i KPA. Austrheim kommune ser at omsøkt søknad er i tråd med kommuneplanen sin arealdel som gjeld i kommunen i dag.

Tiltaket skal knytast til offentleg vatn og felles privat kloakk. Austrheim kommune har gjeve løyve på vilkår til dette i eige vedtak den 17.12.2020. Tilkomstveg for tiltak på gnr.132/bnr.35 er planlagt via eksisterande veg. Dette er løyst ved avtale og tinglyst rettar med grunneigar av gnr.132, bnr.3. Desse signerte avtalane er lagt ved i søknad. Vestland Fylkeskommune har den 27.07.2020 gjeve dispensasjon for byggegrense mot fylkesveg 565 og løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsel mot fylkesvegen.

Bygningsmynda si grunngjeving i vedtaket den 11.01.2021 var og:

Omsøkt tiltak er etter kommunen sin vurdering i tråd med kommuneplanen sin arealdel for område SB30. Nabomerknadane er grundig vurdert både av søkjar og Austrheim kommune. Austrheim kommune synes søkjar har handsama desse skikkeleg og kommentert desse grundig. Slik me vurderer det er det i tilstrekkeleg grad tatt omsyn til kommuneplanen sitt føremål kva gjeld utnytting av bustadtomt, og det er funne ei løysing som det kan opnast opp for utan å setja tilside dei overordna måla for LNF-området for spreidd bustadutbygging. Plassering og omfang av omsøkte tiltak er ikkje til vesentleg ulempe for naboar når det gjeld tap av sol og utsikt etter kommunen si vurdering.

Omsøkte tiltak vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Omsøkte tiltak vert godkjent slik det går fram av søknad motteke den 05.01.2021.

Den 16.12.2020 vart det søkt om utsleppsløyve og tilkobling til offentleg vatn. Søknad om utsleppsløyve som var omsøk for bustadtomtane gbnr. 132/35 og 132/36 fekk løyve i vedtak gjort den 17.12.2020 i Austrheim kommune (vedlagt). Gbnr. 132/35 fekk samstundes og løyve til å kobla seg til kommunalt vatn. Vedtaket med saksnr. 217/20 var følgjande:

Det vert på vilkår gjeve utsleppsløyve i medhald av naturmangfaldslova §§ 8-12 og forureiningslova § 11 samt forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5./

1.Bergen Havn må gje løyve til utlegging av felles avløpsleidning i sjø i forhold til hamne- og farvasslova.

Det vert gjeve løyve til tilkobling til offentleg vassleidning som omsøkt på følgjande vilkår:

2.All tilkobling skal skje i kum.

Klage frå Gro Utkilen på gbnr. 132/11 – Utkilen.

Ho skriv følgjande i sin klage som er datert den 23.01.2021:

Sender på nytt klage på brukt kart. Unøyaktig og ikkje tilfredsstillande framstilling av planlagt bygg. Eg ynskjer fortsatt bygg i 3D bilde slik at ein kan få ein bedre framstilling av bygg. Eit beskjedent krav som burde på enkelt vis la seg gjennomføre. Minner kommune på at dette er funksjonell strandsone som innehar krav både når det gjeld utbygging, utsjånad og beliggelse.

Klage frå Gisle Andre Utkilen på gbnr. 132/27 – Utkilen

Han skriv følgjande i sin klage som er datert den 22.01.2021:

Klage på saksnr: 007/21 Rammeløyve til bustad på gbnr132/35 – Utkilen

Kan dessverre ikke si meg enig i kommunens administrative vedtak om rammeløyve. Jeg syne ikke søker har gjort nok for å vise hvordan bygg vil ta seg ut i området. Vi vet fra tidligere at arkitekt har mulighet til dette. Synes og det er merkelig at det skal være «dag og natt» i forskjell på to tomter som grenser inntil hverandre hva bygging angår. Eier av tomt på østsiden må gjennom en lang prosess, for kanskje å kunne få lov å bygge. Begge er like nært sjø, men en på østsiden av neset (mot vardetangen) og denne som da vender mot vest, her er «alt tillatt».

Vil og referere til vann og avløp. Her har utbygger og sønn (eier av bruk 3) vært i forhandlinger med naboer om fremlegging av felles vann for tiltenkte nye boliger, og eksisterende boliger utpå neset. Dette har de ikke lyktes med. Nå ser det ut til at det blir to vannledninger i samme området.

Ser og at det er tegnet inn «felles» kloakk på samme sted som min ligger. Ikke inngått noe som helst avtale mellom meg og utbygger av tiltenkte nye boliger. På skissene kan det og se ut som tilkomstvei er tegnet inn over min avløpsledning.

Gisle Utkilen sendte den 18.01.2021 også denne e-posten til Austrheim kommune:

Kommentar/klage på saksvedtak

Jeg har funnet denne saken på postliste til kommunen i dag. Ser det er gitt løyve til vann og avløp i forbindelse med byggesak på Utkilen både på 132/35 og 132/36. Utbygger har prøvd å få til en løsning med meg, hva avløp angår. Da snakket han om at det skulle settes opp mikrorenseanlegg. I vedtaket er det gitt løyve for slamavskiller. Hva er rett? Hva er kravet til nybygg?

Min avløpsledning ligger i samme område som ny er tenkt ut. I samme område er det og andre kabelgrøfter. Utbygger har ikke klart å få i stand avtale med meg om felles løsning. Mitt avløp ble godkjent en gang midt på 1970 tallet, da med forutsetning av at det skulle dimensjoneres på et slikt vis at evt andre skulle kunne koble seg på ved senere anledning. Ser heller ikke av skissen i godkjenningen hvor dette er tenkt ut i sjø. Hvorfor har ikke kommunen tatt hensyn til at det allerede er avløpsslanger i området? Hører og fra andre naboer i området at det foreløpig ikke er på plass noe samarbeid om fremføring av kommunalt vann. Per nå ser det ut til å bli to sløyfer i området

Ser fremstilt snarlig tilbakemelding på dette. Ber om at jeg for ettertiden blir kopiert alt hva angår løyver og vedtak hva disse to tomtene angår.

Klagehandsaminga etter forvaltingslova til klagen frå Gro Utkilen og Gisle Andre Utkilen på Austrheim kommune sitt vedtak vert gjort under vurdering.

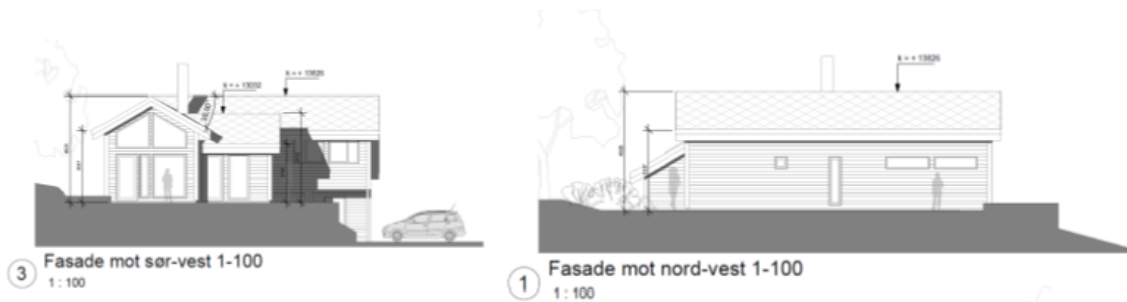
Vurdering:

Rådmannen ser at klagane til Gro Utkilen og Gisle Andre Utkilen inneheld mykje av det same som tidlegare er kome inn i deira nabomerknadar, og som er vorte grundig vurdert i byggesaka. Rådmannen meiner at når det gjeld utsleppsløyvet som var omsøk for bustadtomtane gbnr. 132/35 og 132/36, og som vart handsama den 17.12.2020 så ser ikkje kommunen at det er gjort noko feil her. I dette området er det mogeleg med slamvaskiljar og leidning ut i sjø. Handsaminga av kor leidninga skal etablerast i sjø tek Bergen Havn seg av, dei gjer vedtak etter havne- og farvannslova.

Dersom privatretslege avtalar ikkje kjem på plass i eit område, når det gjeld samarbeid om VA-leidningar, så handsamar alltid Austrheim kommune søknadar som kjem inn, så lenge det privatretslege er på plass, det var det her. Desse VA-leidningane som vart omsøkt går ikkje på klagar sin grunn, og vil ikkje råka han direkte på nokon måte. Rådmannen vil peike på at søkjar må i samband med dette VA-arbeidet ta omsyn til Gisle Utkilen sin avløpsleidning. At avtale om fellesløysing ikkje kom på plass er privatrettsleg, det legg ikkje kommunen seg opp i.

Rådmannen ser ikkje at Gisle Utkilen er part i saka som gjeld legging av VA-leidningar, då dei ikkje går på hans eigedom, og ikkje vil råka han på nokon vis. Rådmannen kan ikkje sjå at dei omsøkte VA-leidningane vert til nokon ulempe for Gisle Utkilen. Gisle Utkilen vil heller ikkje sjå VA-anlegget då dette vert gravd ned. Rådmannen vil understreka at omsyn skal takast til alle leidningar som er i eit område frå før i samband med legging av nye. Avløpsløysinga til søkjar og Gisle Utkilen vert separat. Det at Gisle Utkilen ikkje er grunneigar her må vektleggast sterkt i denne klagen på utsleppsløyvet og på løyvet til å etablere VA-anlegget i området. Ein ny tilkomstveg ned i området her og som i hovudsak går på eksisterande veg, det vil heller ikkje ha nokon ulempe for Gisle Utkilen sin avløpsleidning her. Tilkomstveg er planlagt via eksisterande veg. Dette er løyst ved avtale og tinglyste rettar med grunneigar av gbnr.132/3. Rådmannen vil peika på at kommunen skal etter pbl. § 21-6 ikkje ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Det verkar heilt klart her at tiltakshavar har dei privatretslege rettane ein søknad krev.

Rådmannen vil understreka at i forhold til Gro Kaland sin klage så meiner rådmannen at teikningsgrunnlag og skildring/tekst som vart lagt frem for naboar i samband med nabovarsel er god. Denne informasjonen som vart gjeve her er tilstrekkeleg for å kunne vurdere både innhald og konsekvens av tiltaket. Rådmannen vil og understreka at i søknad om rammeløyve frå Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS for oppføring av einebustad med tilhøyrande tilkomstveg, garasje/ biloppstillingsplass og uteoppholdsareal er teikningsgrunnlaget detaljert og tilstrekkeleg for at sakshandsamar kunne vurdere søknad og gjera vedtak, men og og vurdere ulemper for naboar som har kome med merknad. Rådmannen meiner at Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS har hatt ein god og grundig arkitekturprosjektering, søknad om rammeløyve er lett å forstå og lese for alle. Under er det vedlagt teikningar av bustadhuset mot sørvest og nordvest.

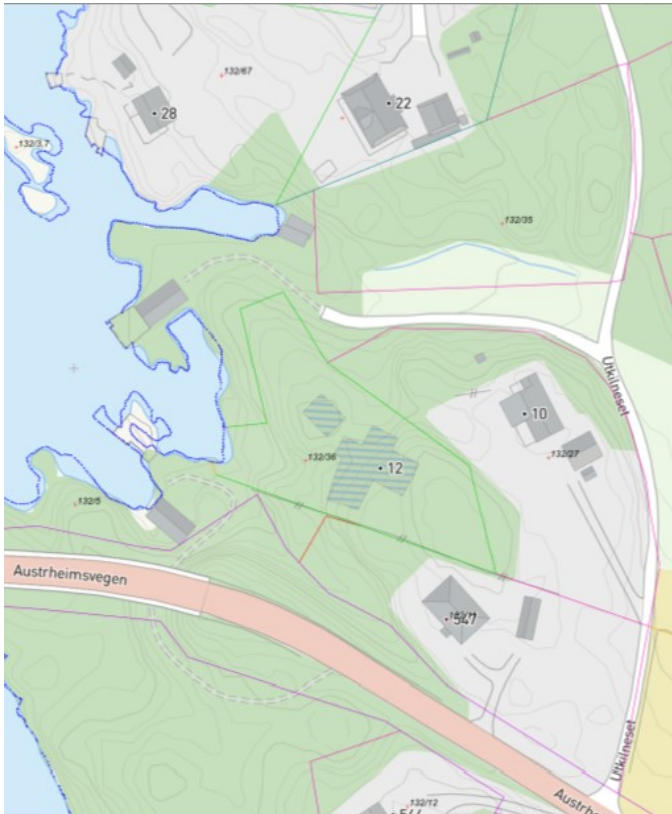


Rådmannen vil peike på at rammeløyve her gjeld oppføring av einebustad med tilhøyrande tilkomstveg, garasje/ biloppstillingsplass og uteoppholdsareal. Huset har eit bruksareal (BRA) på 129 m². Bebygd areal (BYA) utgjer 120 m². Kotehøgde på mønetak på huset er om lag + 14 moh. Rådmannen vil understreka at planlagt hus ligg lågare i terrenget enn Gisle Utkilen sin eigedom og Gro Kaland sin eigedom. Det planlagte huset sitt opphaldsrom er orientert mot sjøutsikta i vest, og ikkje mot klagarane sine eigedomar som er i sør.

Rådmannen vil peika på at omsøkt tiltak er på ein eigedom som ligg i uregulert område innafor det som er **Spreidd byggeområde for bustad** i kommuneplanen. Kommuneplanen sin arealdel vart godkjent den 11.04.2019. Arealformålet er og byggjegrænse mot sjø her.

I kommuneplanen sin arealdel er det tilatt med ein maks arealutnytting (BYA) på 25%. Tomten på gbnr. 132/35 er på omlag 3 dekar. Planlagt tiltak utgjer om lag 5,5%, det er difor godt innanfor arealramma satt i KPA. Rådmannen meiner at omsøkt søknad er i tråd med kommuneplanen sin arealdel som gjeld i kommunen i dag.

Rådmannen kan ikkje sjå at dette tiltaket er til vesentleg ulempe verken for Gro Utkilen eller Gisle Andre Utkilen. Både plassering av dette bustadhuset og utforming av huset vil vera til minimal ulempe for klagarane. Omsøkt bustadhus er over 40 meter frå Gisle Utkilen sitt hus, og over 80 meter frå Gro Utkilen sitt hus. Rådmannen meiner at byggesøknaden tek gode omsyn til naboar og partar i området, og at bygging her som omsøkt ikkje er til vesentleg ulempe for nokon. Under ser ein kart over eigedomane. Gbnr. 132/35 i nord.



Gro Utkilen eig hus i nr. 547 og Gisle Utkilen eig hus nr. 10 i sør.

Rådmannen meiner at Austrheim kommune i denne saka har passa godt på at byggesøknaden har vore så godt opplyst som mogeleg før vedtak er truffe, og at dette er gjort i samsvar med forvaltingslova § 17. Rådmannen meiner at det er ingen nye moment i klagen til verken Gro Utkilen eller Gisle Andre Utkilen som ikkje er vorte drøfta grundig tidlegare i byggesaka. Det er heller ingen nye opplysingar i klagen her ein bør ta omsyn til etter rådmannen sin vurdering.

Rådmannen rår difor etter ei samla vurdering formannskapet i Austrheim til ikkje å ta klagen frå Gro Utkilen og Gisle Andre Utkilen til følgje. Rådmannen rår til at formannskapet stadfester vedtak gjort i Austrheim kommune den 11.01.2021 i saksnr. 007/21 (rammeløyve til bustad) og vedtak gjort den 17.12.2020 i saksnr. 217/20 (utsleppsløyve). Rådmannen vil informera om at dette vedtaket vert heimla i forvaltningslova § 33. Rådmannen vil opplysa at om vedtaket vert slik rådmannen tilrår så vert klagen til Gro Utkilen og Gisle Andre Utkilen sendt vidare til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Konklusjon:

Formannskapet i Austrheim kommune tek ikkje klagen til Gro Utkilen og Gisle Andre Utkilen til følgje. Vedtak gjort i sak 007/21 (rammeløyve til bustad) og sak 217/20 (utsleppsløyve) vert ståande.

