

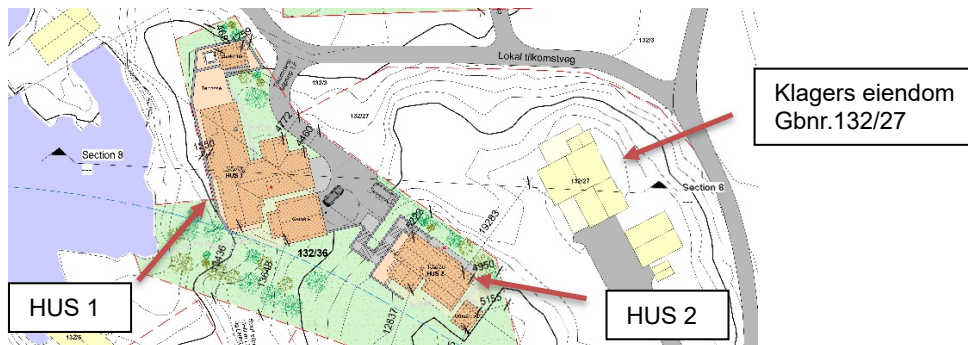
SAK 20/4985 Søkers svar til klage på vedtak om rammetillatelse for tiltak på eiendom med gnr.132/bnr.36 – Utkilen, Austrheim kommune

Vi viser til skriv fra Austrheim kommune datert 25.01.2021, vedr. informasjon om klage på gitt rammetillatelse for tiltak på eiendom med gnr.132/bnr.36. Klagen er fremmet av Gisle Utkilen, nærmeste nabo og eier av gnr.132/bnr.27. Søker har fått tilsendt klagen i sin helhet fra Austrheim kommune. For ordensskyld vil vi gjøre oppmerksom på at klage fra samme nabo også ble kommentert fra søker i forbindelse med varslet tiltak. Søkers svar ble sendt til klagende part pr. e-post i tillegg til at det inngikk som del av søknad om rammetillatelse sendt til Austrheim kommune. Arkitektkontoret har, på oppdrag fra tiltakshaver Dacosta Holding AS, prosjektert og byggemeldt til sammen 3 eneboliger i dette området – ett hus på gnr.132/bnr.35 og to hus på gnr.132/bnr.36. Det er sendt egne søknader for tiltak på hver enkelt eiendom, og mottatt klage er rettet mot godkjent rammetillatelse for tiltak på gnr.132/bnr.36.

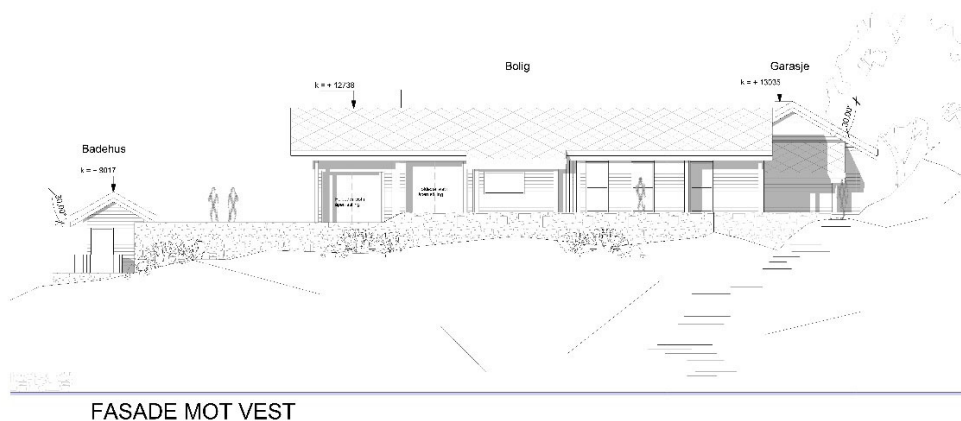
Innledningsvis vil vi understreke at omsøkt tiltak i sin helhet er løst innenfor LNF-område, «*Spreidde bustader*», i kommuneplanens arealdel for Austrheim kommune (2019-2029). Kommuneplanens arealdel (KPA) tillater en maks arealutnyttelse (BYA) på 25%, og det er åpnet for etablering av totalt 3 boliger i dette området i innværende periode.

Omsøkt tiltak med to hus på gnr.132/bnr.36, utgjør til sammen et bebygd areal (BYA) på 447,4m². Med et tomteareal på 2060,7m², tilsvarer dette en arealutnyttelse på 19,9% - altså innenfor arealkrav gitt i KPA. Oppgitt areal inkluderer hus, garasje, åpne biloppstillingsplasser, åpent overdekket areal og målbart terrasseareal på terreng. Ingen deler av tiltaket er tegnet/planlagt på annen persons grunn, men «Hus 1» ligger nærmere grense mot gnr.132/bnr.3 enn 4,0m flere steder. Dette forholdet er løst med aktuell grunneier, og sikret ved skriftlig rettighet. Forut for nabovarsel og søknad om rammetillatelse, innvilget Vestland Fylkeskommune dispensasjon for byggegrense mot Fylkesveg, samt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel mot Fylkesveg. Utover dette er ikke tiltaket avhengig av dispensasjonsvedtak for å kunne gjennomføres.

I nabovarsel og søknad om tiltak, har de to nye husene på eiendommen vært omtalt som «hus 1» og «hus 2» (se utsnitt av situasjonsplanen under). Hus 1 er plassert nærmest sjøen – på nedsiden av klagers eiendom. «Hus 2» ligger høyere i terrenget og sør-vest for klagers bolig.

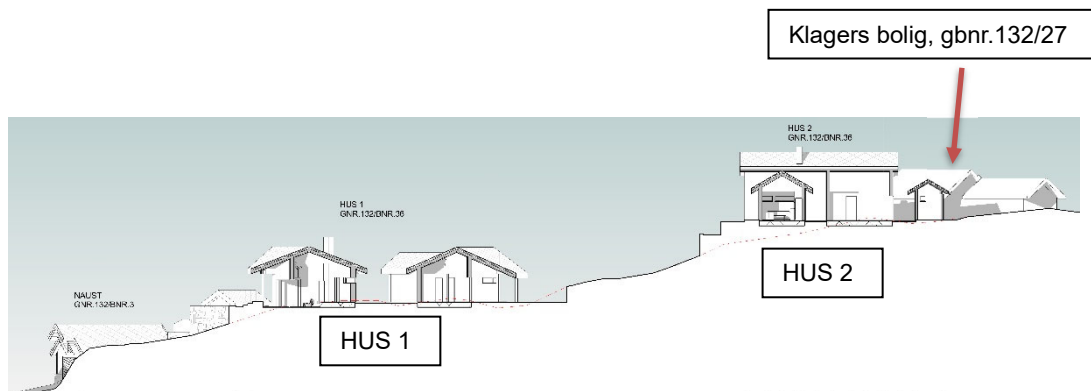


Hus 1 er planlagt med én etasje, der den generelle bygningshøyden (møne) er på 4,80m. Høyeste fasade på huset vender mot nord-vest, der gulvet i solrommet er senket i forhold til resten av boligen. Her er mønehøyden 5,25m. Husets møne holder altså jevn høyde, mens gulvet i solrommet (ekstra oppholdsrom) er senket i forhold til boligen ellers. Dette er gjort for å følge terrengets helning mot nord. Planlagt garasje får en mønehøyde på ca.5,1m, og er plassert bak husets langfasade – sett fra sjøen (se fasadetegning under).



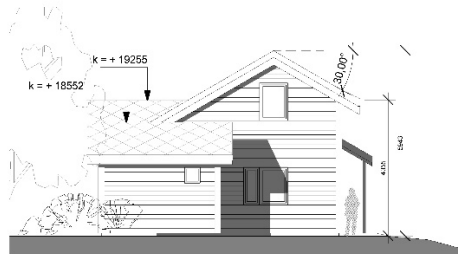
Bolig (inkl. gjesteavdeling), åpent overdekket areal, badehus, garasje og boder utgjør til sammen et bruksareal (BRA) på 193,7m². Huset er planlagt med gulvhøyde tilsvarende kote + 8,00moh. Av arkitekt sin terrengmodell ser det ut til at gulvet i 2. etasje på klagers hus (gnr.132/bnr.27) ligger ca. på kote + 13,00moh. Med dette som utgangspunkt vil møne på hus 1 samsvare mer eller mindre med gulvnivå i klagers hovedetasje. Avstand mellom hus 1 og eksisterende hus på bnr.27, er ca.40m, og det nye huset ligger 9,0m fra sjøkanten på det nærmeste. Tiltaket begrenser aktuell nabo sin sikt-sektor på skrå ned i straumen i området der huset ligger, men utsikt til sjø fra bnr.27 er absolutt ikke fjernet, og hus 1 har heller ingen negativ konsekvens for solforholdene på klagers eiendom.

Hus 2 ligger øverst -og lengst øst på eiendommen. Huset har et samlet bruksareal på vel 115m² inkl. uthus/bod. Plassering av huset i snitt (terreng) forholder seg mer eller mindre til dagens situasjon – uten store terrenginngrep (se terrengsnitt under).

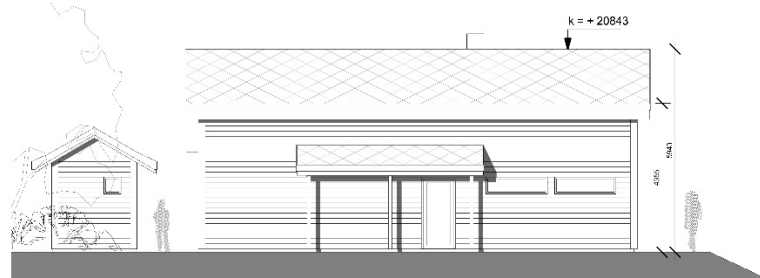


For å få til en brukbar bolig med et begrenset fotavtrykk og med mer enn ett soverom, ble loftsetasjen en nødvendighet. Funktionelle rom og ikke minst tilgang til dem (dører) krever en viss fri høyde under taket, og det var et poeng at det ble brukt samme takvinkel (30°) for begge de nye husene på eiendommen. Sett i forhold til dagens standard for eneboliger, så ligger bruksarealet for hus 2 minst 50m² under det som er å betrakte som et vanlig bolighus i dag, og det har vært meningen at det nye huset skal føye seg fint inn i

husrekken på toppen - som også klagers bolig er en del av. Gulvet i 1. etasje ligger på kote + 15,00moh, og har en mønehøyde som ligger 0,5m høyere enn møne på nærmeste nabohus i sør, og i underkant av 1,5m høyere enn møne på klagers bolig i nord-øst. Bortsett fra selve inngangsdøren, så har fasade mot klagers eiendom få og høysittende vinduer med liggende format - ment for dagslysinnslipp til husets oppholdsrom, og ikke som utsiktvinduer. Dette er gjort for å begrense innsyn begge veier.



2 Fasade mot sør-øst 1-100
1 : 100



1 Fasade mot nord-øst 1-100
1 : 100

Det er vår vurdering at husets skala passer fint på tomten, og byggets avstand til felles eiendomsgrense overholdes med margin (5,2m langs fasade mot klagers hus). Huset er lite, og det ligger ca.19m fra klagers nærmeste fasade. På bakgrunn av dette mener vi at tiltaket tar tilstrekkelig hensyn til eksisterende hus/eiendom på bnr.27.

Gisle Utkilen er også kritisk til tegningsgrunnlag brukt i nabovarsel/byggesak, planlagt VVA-løsning (veg, vann og avløp) og for mulige begrensninger for bruk av rekreasjonsarealet langs sjø. Når det gjelder ny tilkomstveg fra privat fellesveg på gnr.132/bnr.3 og opp til de nye husene, så ble klager presentert for en annen vegløsning først. For å få dette til, tilbød tiltakshaver å kjøpe del av Gisle Utkilens eiendom for å anlegge veg og vann-/avløpsledning. Dette avsto Utkilen, og han var heller ikke interessert i å samarbeide om en felles privat vannledning frem mot tilkobling til nyopprettet offentlig vannledning. På bakgrunn av dette ble ikke videre samarbeid med aktuell nabo fulgt opp fra tiltakshavers side, og det ble besluttet å løse tilrettelegging for omsøkt tiltak for seg selv. Avløpsanlegget består av rørtrasé langs «strandvegen» på bnr.3, ned mot slamavskiller i nedre del av vegen. Derfra fortsetter ledning i grøft frem mot strandlinjen, hvor spillvann føres i rør ut i sjø. Både fremføring av tilkomstveg (inkl. vegskulder) og VA-anlegg til de nye husene, er i sin helhet løst på tiltakshavers eiendom - samt på grunneiendom der det foreligger rettighet (bnr.3).

Klager bemerker at planlagt avløpstrasé er lagt over hans eksisterende ledning som ble etablert i 1975. Nedre del av Utkilens private avløpsledning er anlagt på eiendom med bnr.3, og den ligger godt synlig på grunt vann (se bildet under). Denne løsningen er lite hensiktsmessig for grunneiers bruk av sjøområdet, der betongloddene som er festet til ledningen skader båten på fjære sjø. Tiltakshaver (bnr.36) og grunneier (bnr.3) skal rydde opp i denne situasjonen ved å flytte klagers ledning til samme trasé som er planlagt for de

nye husene. Omleggingen utføres vederlagsfritt, og avløpsløsningen forblir separat slik at det kun er selve traséen som løses felles.



*Dagens avløpsledning fra bnr.27.
(Grunneiers båt (bnr.3)).*

I forhold til tegningsgrunnlag og beskrivelse/tekst som ble lagt frem for naboer i forbindelse med nabovarsel, så mener vi at informasjonen som ble gitt er tilstrekkelig for å kunne vurdere både innhold og konsekvens av tiltaket. Siden klager selv nevner tidligere omsøkt tiltak på samme eiendom i 2015/2016, så refererer vi gjerne til den samme prosessen for å forklare hvorfor vi ikke uten videre ønsker å supplere tegningsdokumentasjonen for nåværende tiltak. Også den gang (2015/2016) mottok ansvarlig søker klager på planlagt tiltak, og vi endte opp med både å endre plassering av hus, utforming av hus, tilkomstveg mm. uten at dette førte oss nærmere enighet om løsning. Uansett hva som ble gjort av tiltak og supplering av tegninger og illustrasjoner, så ble klagen opprettholdt, og vi satt igjen med et inntrykk av at klagen ikke nødvendigvis hadde med utformingen av tiltaket å gjøre, men at naboene ikke ønsket tiltak i dette området i det hele tatt. Det samme inntrykket har vi nå i dagens byggesak, og vi ønsker derfor ikke å supplere tegningsdokumentasjonen for tiltaket uten at dette evt. blir et pålegg fra Austrheim kommune eller annet offentlig hold.

Det er i tiltakshavers interesse at området fremstår som helhetlig og taltalende, og tiltaket legger ingen hindringer for hverken allmenn ferdsel eller initiativ fra andre i forhold til å gjøre området attraktivt for de som bor og/eller ferierer der. Hus 1, som er plassert nederst på tomten, legger ingen hindringer i forhold til å kunne benytte seg av sjø/strandsone eller tilkomst til/fra badeplass. Tiltakshaver har ingen intensjon om å hindre ferdsel eller bruk av sjøarealet – snarere tvert imot. Planlagt tiltak er ment å inngå som et positivt supplement til boligbebyggelsen langs Kilstraumen, ikke fremstå som en konkurrent til det eksisterende. All den tid det er tillatt med boligbygging på eiendommen, så må naboer være forberedt på at noen vil kunne ønske å bygge hus og bosette seg i dette området.

Strandsonen og bruk av badeplassen «Karistøa» blir ikke berørt av omsøkt tiltak, og tiltaket i seg selv vil ikke endre rettigheter som tilfaller alle i forhold til bruk og ferdsel i strandsonen, og da heller ikke bruk av badeplassen. Det er på ingen måte tiltakshavers intensjon å legge restriksjoner på tilgang til -og ferdsel lang sjø.

Med dette håper vi å ha gitt tilstrekkelig svar på merknader knyttet til planlagt tiltak på eiendom med gnr.132/bnr.36.

Vennlig hilsen

På vegne av tiltakshaver

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen

Sivilarkitekt MNAL