



## Saksopplysningar

### Klage på rammeløyve gjeve til to bustadhus på gbnr. 132/36 - Utkilen

#### Saksopplysningar:

Det er kome inn ein klage på rammeløyve gjeve til to einebustadar på gbnr 132/36 (saksnr: 005/21) på Utkilen. Klagane kom inn i rett tid, og skal handsamast etter forvaltingslova § 33 på vanleg måte. Klagar er Gisle Andre Utkilen på nabotomt gbnr. 132/27.

Den 17.12.2021 søkte Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS på vegne av tiltakshaver, Dacosta Holding AS om rammeløyve for oppføring av to einebustadar med tilhøyrande tilkomstveg, garasje/ biloppstillingsplass og uteoppholdsareal, på eigedom gbnr. 132/36 på Utkilen. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS erklærte ansvarsrett for arkitekturprosjektering og rolle som ansvarleg søker. Søknad om rammeløyvet gjeld oppføring av to bustadhus (**hus 1 og 2**) på gbnr. 132/36 på Utkilen.

Hus 1 har eit bruksareal (BRA) på 189,7m<sup>2</sup>. Bebygd areal (BYA) utgjer 297,6m<sup>2</sup>.  
Hus 2 har eit bruksareal (BRA) på 115,5m<sup>2</sup>. Bebygd areal (BYA) utgjer 149,8m<sup>2</sup>.  
Søklar viser elles til at søknaden er i tråd med kommuneplanen sin arealdel for området.

Det kom inn nabomerknad til søknad frå Gisle Utkilen (den er vedlagt i saka), den er datert 30.11.2020 og vart vedlagt i søknad om rammeløyve. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS har i sin søknad kommentert nabomerknaden til Gisle Utkilen.

#### Søker sin kommentarer til nabomerknad for tiltak på gnr.132/ bnr.36 (litt forkorta)

*Gisle Utkilen kommenterer arealavvik på tegninger, samt at innholdet i tegningene er vanskelig å lese/tyde. Det savnes også en tydeligere fremstilling av tiltakets direkte innvirkning på hans eiendom. Det er kommentert at det på basiskart brukt for nabovarsel/søknad står at kartet ikke kan benyttes i byggesaksbehandling. Videre er det skrevet litt om områdets nyere historie vedr. kjøp/salg av eiendom, samt en henvisning til Rolf Sandstad sin byggesak på samme tomt (2006-2017). Generelt er det en del momenter som omhandler byggehøyde og størrelse på de nye husene. For tiltaket på bnr.35 bemerkes sjenerende innsyn til klagers kjøkken og terrasse (se søkers svar i egen søknad).*

*Klager er bekymret for at varslet tiltak medfører reduserte kvaliteter på egen eiendom i form av tapt utsikt og sol. Her er eiendommens utsikt til Kilstraumen trukket frem som spesielt kvalitet, og at hus 1 vil ligge i veien for at dagens utsikt bevares. I forbindelse med hus 2 påpeker klager forstyrrende innsyn fra det nye huset og inn på hans hus og hage/terrasse. Dette begrunnes bl.a. med at hus 2 forholder seg til kote + 20moh, og at dette blir ca.3m høyere enn dagens kulle/høydedrag. Det etterlyses en vurdering av skille mellom spredt bebyggelse og fortetning, samt et spørsmål om det bør stilles krav til regulering av området. Gisle Utkilen har sammenfallende synspunkt med Gro Utkilen i forhold til allmenne interesser/rettigheter for strandsonen, og fremhever bruk av badeplassen «Karistøa» som spesielt sårbar i forhold til varslet tiltak.*

### Søker sitt svar

*Kommentar til merknad vedr. arealopplysninger på tegningsgrunnlag som fulgte nabovarselet;*

*- På tegning A1-101 – «Plan 1.etasje – HUS 1», er det angitt areal (BRA) for selve boligen, gjesteavdelingen til boligen (kalt «anneks»), badehus, garasje og boder. I sum utgjør dette et samlet bruksareal BRA på 193,7m<sup>2</sup> (inkl. åpent overdekket areal). Oppgitt areal er altså ikke et avvik, men en oversikt over husets deler som i sum av alt målbart bruksareal utgjør totaloversikten for hus 1.*

*Kommentar til anneks (hus 1):*

*- Selve boligen har i utgangspunktet ett til to soverom (soverom 2 brukes daglig til arbeidsrom), mens gjesteværelser er planlagt med egen inngang fra felles, åpen svalgang. På tegning har vi kalt dette «anneks», men vi understreker at dette er del av boligen og ment for besøk/overnattingsgjester siden huset ellers har såpass begrenset romkapasitet. Ingen deler av tiltaket er tegnet/planlagt på annen persons grunn, men tiltaket 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.*

*Kommentar til merknad vedr. kvalitet på tegningsgrunnlag vedlagt nabovarselet;*

*- Tegningsvedlegg til nabovarsel følger «standard prosedyre» i forhold til det som skal til for å kunne vurdere varslet tiltak. Det ble også lagt ved et følgeskriv som beskriver tiltaket og dets forhold til overordnet planverk og naboer/nabobebyggelse.*

*Situasjonsplanen viser planlagt bebyggelse, nærmeste nabobebyggelse (inkl. Gisle Utkilens eiendom/hus), vegtilkomst, biloppstillingsplass og uteoppholdsareal med terrasser, naturmiljø/beplantning, murverk og trapper. Planen er målsatt i forhold til tiltakets avstand til nabogrenser, samt påført en stiplet blå linje som viser minsteavstand mellom tiltak og vegmidte langs fylkesveg. Vi beklager hvis fargebruk og skravur virker forstyrrende i forhold til planens lesbarhet, men i tillegg til situasjonsplanen var det også lagt ved et basiskart med begrenset grafikk – nettopp for å synliggjøre den mest essensielle informasjonen ved tiltaket. Når det gjelder eiendomskart bestilt via Infoland/Ambiata, så er vi klar over den påtrykte teksten der det står at kartet ikke skal benyttes i byggesaksbehandling. Dette har vært tatt opp med både avsender (Ambiata) og kommuner vi har hatt byggesaker i, tidligere, uten at det har vært vurdert som problematisk. Tiltaket er prosjektert på digitalt kartgrunnlag som har en mye høyere nøyaktighetsgrad enn basiskart vi mottar fra Ambiata/infoland. Dvs. at det er mål/informasjon fra det digitale kartet som blir overført til basiskartet – ikke omvendt. Dette gjør at oppgitte avstander er korrekt så lenge f.eks. eiendomsgrenser er riktig gjengitt i det digitale kartgrunnlaget. Med situasjonsplan og basiskart mener vi uansett å ha gitt tilstrekkelig informasjon knyttet til plassering av bygg på kart i horisontalplanet.*

*Terrengsnitt viser tiltakets plassering i vertikalplanet, der rød, stiplet linje indikerer dagens terreng.*

*Strategiske kotehøyder for møne og grunnplan fremkommer av fasadetegninger. Husmodell er knyttet til 3d-terrengmodell, slik at oppgitte kotehøyder samsvarer med tiltakets plassering i snitt.*

*Ellers er plantegninger målsatt med yttermål, og arealoppsett fremkommer både på tegning og i tekst. Dette mener vi er tilstrekkelig informasjon til at varslet part skal kunne vurdere tiltaket som er planlagt.*

*Bygningshøyder:*

*- Hus 1 får en generell bygningshøyde (møne) 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. Garasjen får en mønehøyde på ca.5,1m. - Høyeste møne på hus 2 er på 6,0m.*

*Kommuneplan:*

Det er riktig at kommuneplanen for nåværende periode (2019 – 2029) åpner for 3 nye boliger i området, og at denne «kvoten» er oppfylt hvis omsøkte tiltak på gnr.132/bnr.35 og 36 blir vedtatt. Man kan gjerne si at det er «førstemann til mølla» som gjelder, men det er fritt frem for alle å benytte seg av denne muligheten. Derfor betrakter vi ikke dette som en urettferdig praksis. Det er ikke dermed sagt at man ikke kan gjennomføre byggetiltak etter at kvoten for de 3 nye boligene er brukt opp heller, men en bolig nr. 4 vil da kreve dispensasjon inntil en rullering av kommuneplanen evt. åpner for flere.

*Utsikt, innsikt og sol:*

- Hus 1 er planlagt med gulvhøyde tilsvarende kote + 8,00moh. Av arkitekt sin terrengmodell ser det ut til at gulvhøyde i Gisle Utkilen sitt hus (gnr.132/bnr.27) ligger ca. på kote + 13,00moh. Med dette som utgangspunkt vil møne på hus 1 samsvare med gulvhøyde i Utkilens hus. Dette er ikke tilfeldig, og det er en grunn til at hus 1 er planlagt som et én-etasjes hus – nettopp for å hensynta mest mulig av utsiktsforholdene til nabobebyggelsen bak. Nærmeste avstand mellom det nye huset og huset på bnr.27 er på ca. 40m. Det er klart at vi med dette tiltaket begrenser Utkilens 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 er plassert på høydedraget lengst øst på eiendommen. Det er ikke til å legge skjul på at plasseringen av det nye huset er valgt pga. utsiktsforholdene på stedet. Samtidig er det viktig å påpeke at vi bevisst ikke har planlagt noe stort og prangende hus her, men et bygg som skal kunne føye seg inn i husrekken på toppen - som også bnr.27 selv er en del av. Gulv i huset ligger på kote + 15,00moh (ikke kote + 20,00 som merknaden tilsier). Yttervegg/fasade mot bnr.27 har en lengde på ca.12,8m, og de eneste vinduene i denne fasaden er lave (format) og ligger høyt oppe på vegg. Disse er kun ment for dagslysinnslipp til husets oppholdsrom – ikke som utsiktsvinduer. Ellers er husets inngang lagt til denne fasaden – noe som kanskje er det mest forstyrrende mtp. Klagers bekymring for innsyn. Når det er sagt så overholdes byggets avstand til felles eiendomsgrense med margin (5,2m langs fasaden), og det er nærliggende å anta at beboerne i det nye huset vil være like lite interessert i innsyn den andre veien som klager er til sin eiendom. Vi ser at det nye huset vil ta både utsikt og sol fra Utkilens eiendom, men vi vil argumentere med at huset er lite og at det ligger ca.19m fra klagers nærmeste fasade. Denne delen av tomten på bnr.36 er ikke byggbar hvis et evt. tiltak ikke skal ha innvirkning på dagens sol -og utsiktsforhold for huset på bnr.27. Det er selvsagt uheldig at klager i hovedsak har stuevinduer og terrasse orientert mot tiltaket, men eiendommens utsiktsforhold mot vest og nord-vest påvirkes ikke av tiltaket. På bakgrunn av dette mener vi at klagers interesser langt på vei er hensyntatt i den forstand at «0-alternativet» - altså ingen tiltak i det hele tatt, er det eneste som hadde bevart dagens situasjon.

*Spørsmål vedr. spredt bebyggelse og fortetting:*

Områdene utenfor byer og tettsteder kjennetegnes ved spredt bebyggelse og myke landskapsformer, mens sentrumsnære byområder gjerne kjennetegnes ved en mer intensiv arealutnyttelse.

Bebyggelsens form og tetthet bestemmer ofte hvilke sett av «spilleregler» som gjelder for et bestemt område, og her er det i hovedsak 3 kategorier; spredt bebyggelse, middels tett bebyggelse, og tett bebyggelse. Fortetting i et område er for så vidt et bredt begrep, da alle tilførte/nye bygg i et etablert

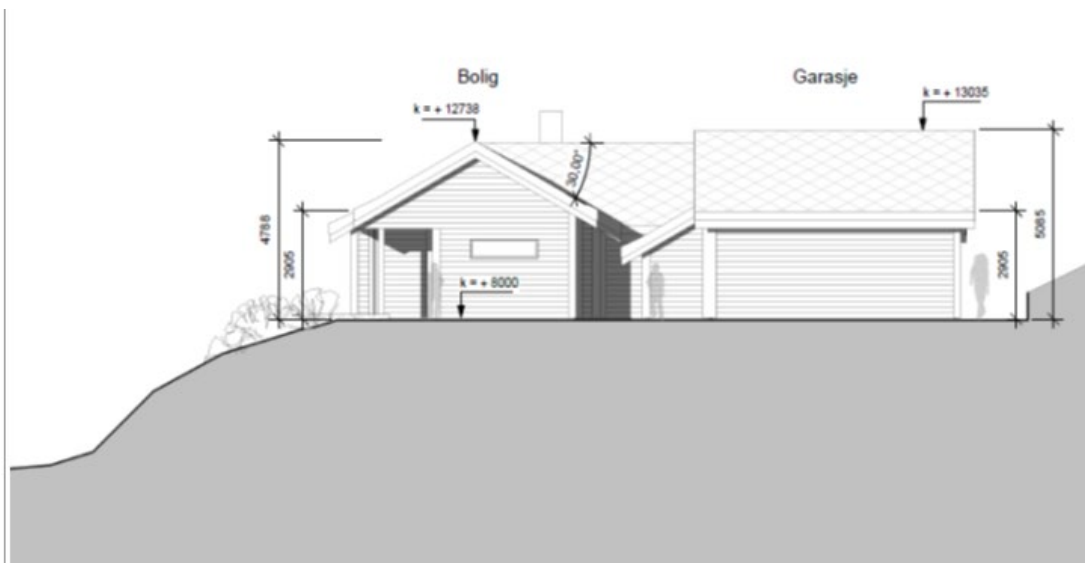
område på sett og vis kan sies å være en fortetting. I våre kommuner her nord for Bergen opereres det ofte med et minstekrav til tomteareal – i alle fall i områder som ikke betraktes som bygdesentrum, tettsted eller viktig knutepunkt. Disse minstekravene kan f.eks. brukes som overordnet grep for å begrense bygnings-tettheten i visse områder.

*Privatisering/bruk av strandsonen:*

Strandsonen og bruk av badeplassen «Karistøa» er kommentert i alle de 3 mottatte merknadene til varslet tiltak, og vi viser til søkers svar tidligere i teksten vedr. dette. Vi gjentar at tiltakene i seg selv

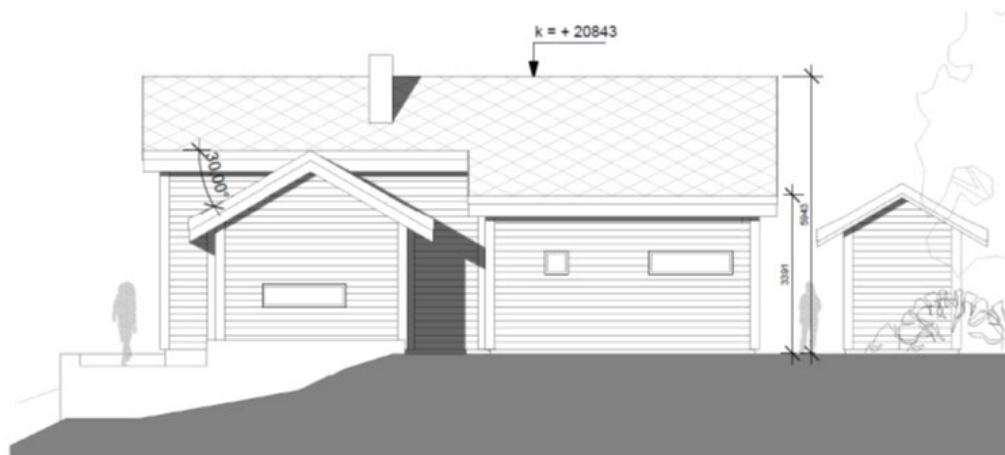


Situasjonsplan med nabogrenser og omsøkte tiltak på gbnr. 132/36. Klagar har hus nr. 10 i aust



FASADE MOT SØR

Bustadhus 1 (heilt vest). Mønetaket på huset er om lag 12,7 moh. (garasje 13 moh.)



③ Fasade mot sør-vest 1-100  
1 : 100

Bustadhus 2 (aust på tomt). Mønetaket på huset er om lag 20,8 moh.

Austrheim kommune vurderte søknaden om rammeløyve i saksutgreinga der vedtaket den 04.01.2021 vart gjort slik:



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 byggjast 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

Denne tomten på om lag 2 dekar vart frådelt i 1973. Det er i nyare tid gjeve dispensasjon til bygging av bustadhus (i kommuneplanen frå 2007 var dette eit LNF-område). Søkjar skriv at det vart gjeve rammeløyve til eit bustadhus her i 2015. Fylkeskommunen har nyleg gjeve dispensasjon til bygging innafor byggegrensa mot Fv. 565. Planlagt tiltak er innenfor 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.36 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 grunngeving i vedtaket den 04.01.2021 var:**

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. Det er og teke noko omsyn til merknadane i omsøkt søknad. Slik me vurderer det er det i tilstrekkeleg grad tatt omsyn til kommuneplanen sitt føremål kva gjeld utnytting av bustadtomta, 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.

Den 16.12.2020 vart det søkt om utsleppsløyve og tilkobling til offentleg vatn. Løyve vart gjeve den 17.12.2020 (vedlagt). Gbnr. 132/36 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 Gisle Andre Utkilen på gbnr. 132/27 er datert den 22.01.2021:**

#### **Klage på rammeløyve om to nye boliger på gbnr. 132/36 Utkilen**

Sier meg dypt uenig i kommunens vedtak i denne saken. Her er ikke noen av nabovarslene så mye som tatt til etterretning i vedtaket. Her bygges det i fjæresteinene, og man tar seg til rette på det grovest i forhold til flere av naboene hva sikt, solforhold og rekreasjonsområde angår. Noe som delvis innrømmes i besvarelsen fra arkitekt/søker. Tør påstå at flere av naboforholdene allerede er ødelagte!

Her blir store forringelser for naboer verdimessig i kroner og ører og på det menneskelige plan. Eivind (Eier av Da Costa Holding som er søker) har sagt til meg under en samtale at han ikke er interessert i å diskutere sitt hus med naboene sine. Dette er et veldig dårlig utgangspunkt for et nytt naboforhold. De sier så fint at Kilstraumen bru er den dominerende bygningsstrukturen i området. De ser det ut til at kommunen legger til rette for endring på, med hus som er metervis over broens vegbane.

Jeg kan faktisk ikke se at det i det hele tatt er plass til hus 1 på tomten. Mitt hus er på ca. 120m<sup>2</sup> på hovedplan, og ca. 120m<sup>2</sup> i kjeller. Hus 1 er tenkt oppgitt til BYA på 297m<sup>2</sup>! Ta mitt hus, del det horisontal, og se om dere får plass. Legg så til ytterligere 60m<sup>2</sup> til areal. Så kommer hus 2 på samme tomt på ca. 150m<sup>2</sup>.

Minner om at fra sist det var søkt og gitt rammeløyve for denne tomten i 2015 ble det og fattet formanskapsvedtak om at jeg skal ha sikt fra stuen i mitt hus ned i Kjelstraumen under broen. Minner og om at det ble fattet vedtak om funksjonell strandsoner på hele denne tomten så nå tenkes bebygd med 2 hus. Dette vedtaket ble fattet etter at rammeløyve til Sandstad ble gitt. Hvordan denne funksjonelle strandsonen bare har forsvunnet fra kartet har jeg ikke fått konkret svar på fra kommunen på enda.

Tilkomstveg den gang ble da tegnet inn på samme måte som nåværende forslag. Den gang var både utbygger (samme arkitekt) og kommune enige om at denne ikke var gjennomførbar grunnet stigning og tilkomst for utrykningskjøretøy. Jeg ser og på skisser i søknaden at vegen opp på tomten og parkering er lagt helt inntil min grenselinje. Dette har jeg ikke god tatt, og kommer ikke til å godta. Videre har jeg blitt opplyst om at det er tenkt at hus 2 på denne tomten skal skilles av og selges.

Det sies fra søker at mønehøyde på 6mtr ikke er særlig ruvende. Når det kommer nesten 21 mtr opp i luften, så vil jeg påstå det er. Antar ca. samme høyde som brolysene? Jeg skjønner heller ikke

*hvordan disse ruvende byggene få meter fra badevik og sjø kan være «positivt supplement til bebyggelsen langs Straumen» Trodde det var nybygg som skulle tilpasses omgivelsene, ikke omgivelsene som skal tilpasses nybygg!*

*Er ikke dette å ta seg til rett og privatisere området, så er det jaggu ikke mye bygging som er det. Er det noen som har fått oppgitt hvor langt hus 1 ligger fra sjø? Jeg tipper 4-5 meter. Det hadde her og vært mulig fra arkitekt å legge disse husene inn i 3d på tegninger. Tenker det er vilje, og ikke kunnskap det står på. Kanskje det blir for lett for oss vanlige å se hvordan dette virkelig er tenkt det skal se ut?*

*På denne tomten gjelder samme som på 132/35 med vann, og delvis kloakk. Her var tenkt et samarbeid med vannledning fra bruk 3 (hovedbruk og eid av Eivind sin sønn) og ned mot planlagte hus, og videre for ny tilkobling for hus og hytter lenger «nord i neset». Meg bekjent er denne forhandlingene/avtalen brutt, og det ser nå ut til å komme to vannledninger i hver sin helt ulike trasse, over to ulike gårdsbruk. Ser og at kloakk er tegnet inn over min. Her er ikke noe avtale/samarbeid med meg om dette. Min avløpslange ble lagt ca. 1975*

*Ser for meg at en synfaring er helt på sin plass i en sak som er så omfattende som dette. Utbygger bør vel (som sist) og kunne markere i terreng lenge, høyde og bredde på bygg i terreng*

**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 avløpslanger 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.*

Austrheim har svart Gisle Utkilen i eige skriv datert den 22.01.2021, med dette innaldet i e-post frå Utkilen datert den 18.01.2021 vert og vurdert i klagen på rammeløyvet på gbnr. 132/36.



Søkar har den 09.02.2021 kommentert klagen til Gisle Utkilen slik:

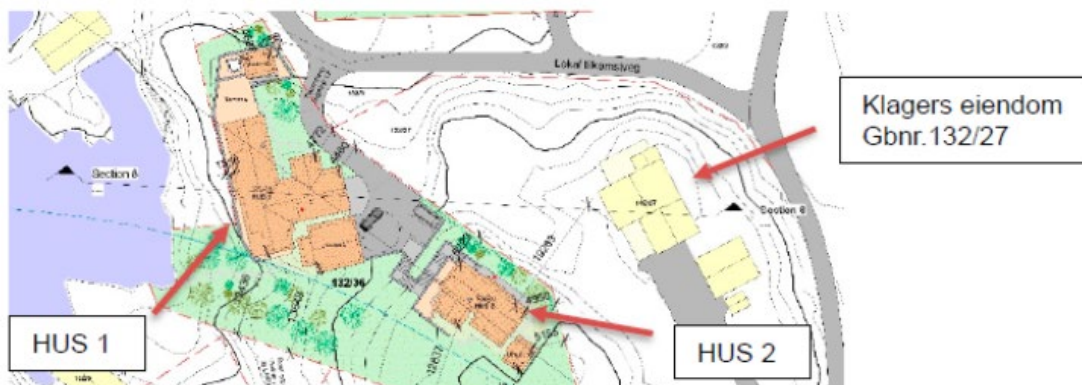
## **SAK 20/4985 Søkers svar til klage på vedtak om rammetillatelse for tiltak på eiendom med gnr.132/bnr.36 – Utkilen, Austrheim kommune**

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.

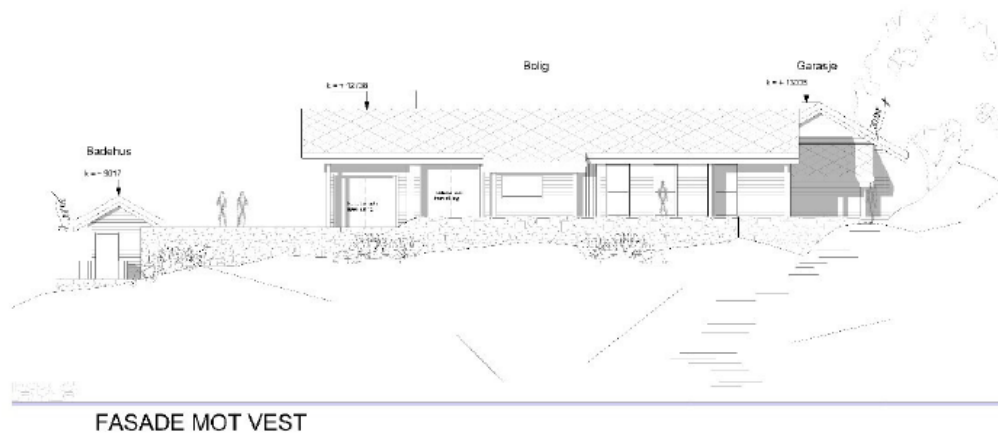
Innledningsvis vil vi understreke at omsøkt tiltak i sin helhet er løst innenfor LNF-område, «Spreidde bustader», i kommuneplanens arealdel for Austrheim kommune (2019-2029). Kommuneplanens arealdel (KPA) tillater en maks arealutnyttelse (BYA) på 25%, og det er åpnet for etablering av totalt 3 boliger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

Omsøkt tiltak med to hus på gnr.132/bnr.36, utgjør til sammen et bebygd areal (BYA) på 447,4m<sup>2</sup>. Med et tomteareal på 2060,7m<sup>2</sup>, 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.

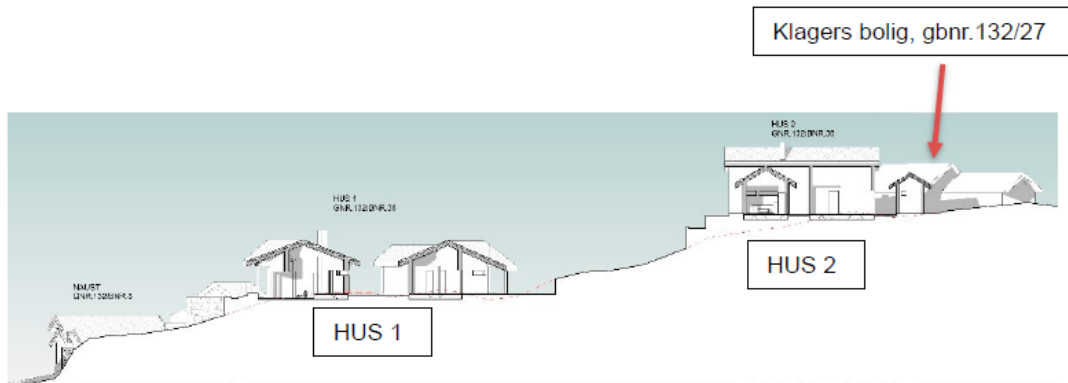


Hus 1 er planlagt med én etasje, der den generelle bygningshøyden (møne) er på 4,80m. Høyeste fasade på huset vender mot nord-vest, der gulvet i solrommet er senket i forhold til resten av boligen. Her er mønehøyden 5,25m. Husets møne holder altså jevn høyde, mens gulvet i solrommet (ekstra oppholdsrom) 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 193,7m<sup>2</sup>. 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 115m<sup>2</sup> inkl. uthus/bod. Plassering av huset i snitt (terreng) forholder seg mer eller mindre til dagens situasjon – uten store terrenginngrep (se terrengsnitt under).

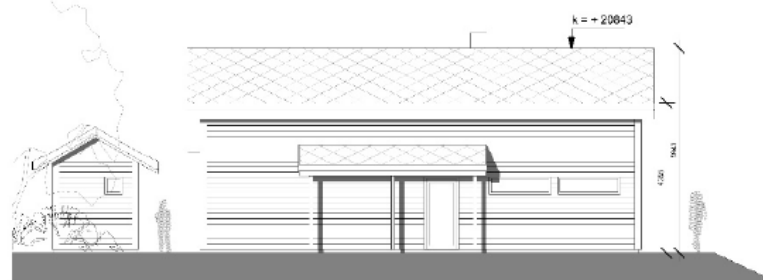


For å få til en brukbar bolig med et begrenset fotavtrykk og med mer enn ett soverom, ble loftsetasjen en nødvendighet. Funksjonelle rom og ikke minst tilgang til dem (dører) krever en viss fri høyde under taket, og det var et poeng at det ble brukt samme takvinkel (30°) for begge de nye husene på eiendommen. Sett i forhold til dagens standard for eneboliger, så ligger bruksarealet for hus 2 minst 50m<sup>2</sup> 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 avslo 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 tiltalende, 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.

Strandsone 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 strandsone, og da heller ikke bruk av badeplassen. Det er på ingen måte tiltakshavers intensjon å legge restriksjoner på tilgang til -og ferdsel lang sjø.

På vegne av tiltakshaver

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**

v/Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL

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

**Vurdering:**

Plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd bestemmer at kommunen skal gje byggeløyve dersom tiltaket ikkje er i strid med føresegner i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Rådmannen ser at klagen til Gisle Andre Utkilen inneheld mykje av det same som han tidlegare har kome med i nabomerknad, og som vart 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. VA-anlegget 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 VA-arbeidet ta omsyn til Gisle Utkilen sin avløpsleidning. Rådmannen vil peika på at kommunen skal etter pbl. § 21-6 ikkje ta stilling til privatrettslige forhold ved handsaming av byggesøknader. Det verkar heilt klart her at tiltakshavar har dei privatretslege rettane ein søknad krev. At avtale om fellesløyving ikkje kom på plass er privatrettsleg, det legg ikkje kommunen seg opp i.

Rådmannen kan ikkje sjå at det omsøkte VA-anlegget vert til nokon ulempe for han. Utkilen vil heller ikkje sjå VA-anlegget då dette vert gravd ned. Avløpsløyvinga til søkjar og Gisle Utkilen vert separat. Det at Gisle Utkilen ikkje er grunneigar der VA-anlegget er omsøkt må vektleggast i saka. Ein ny tilkomstveg ned i området vil i hovudsak gå på eksisterande veg, det vil heller ikkje ha nokon ulempe for han sin avløpsleidning. Tilkomstveg er planlagt via eksisterande veg. Dette er løyst ved avtale og tinglyste rettar med grunneigar av gbnr. 132/3. Kommunen er i gang med framføring av offentleg vatn i området, og dei to nye bustadhusa vert kobla til dette.

Rådmannen vil understreka at i forhold til Gisle Utkilen sin klage til rammeløyve så meiner rådmannen at teikningsgrunnlag og skildring/tekst som vart lagt frem for nabo i samband med nabovarselet er god. Denne informasjonen som vart gjeve her er tilstrekkeleg for å kunne vurdere både innhald og konsekvens av omsøkt tiltak. Rådmannen vil og understreka at i søknad om rammeløyve frå Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS for oppføring av to einebustadar med tilhøyrande tilkomstveg, garasje/ biloppstillingsplass og uteoppholdsareal er teikningsgrunnlaget detaljert og tilstrekkeleg, for at sakshandsamar kunne vurdere søknad og gjera vedtak, men og for å vurdere ulemper for nabo som har kome med merknad og klage. Rådmannen meiner at Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS har hatt ein god og grundig arkitekturprosjektering, søknad om rammeløyve er lett å forstå og lesa for alle.



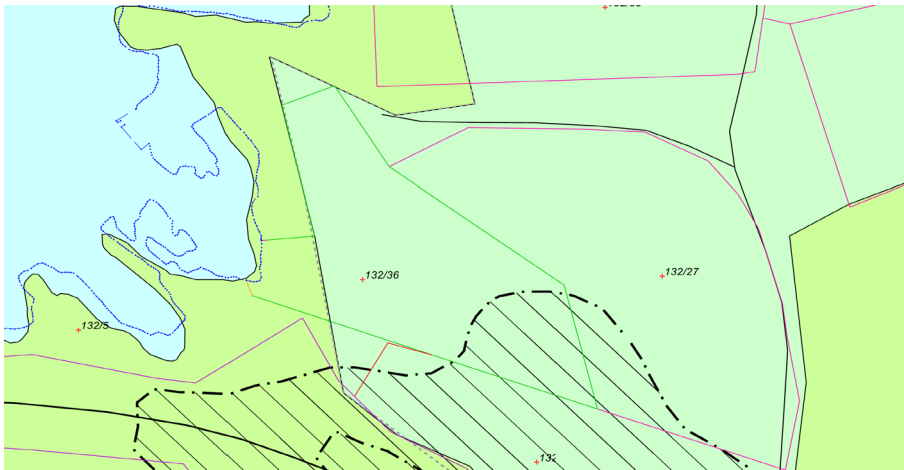




1 Fasade mot nord-øst 1-100  
1 : 100

### Fasaden til bustadhus 2 mot Gisle Utkilen sin eigedom.

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. Rådmannen meiner at omsøkt søknad er i tråd med kommuneplanen sin arealdel som gjeld i kommunen i dag. Sjå kart:



### Kommuneplanen sin arealdel viser at omsøkt stad for to nye bustadhus er innafor arealformålet «Spreidd byggeområde for bustad»

Rådmannen vil peika på at rammeløyvet som er gjeve er i tråd med føresegnene i kommuneplanen sin arealdel. Både plassering av desse to bustadhusa og utforming på husa tek omsyn til klagar sine interesser på mange måtar. Nærmaste omsøkt bustadhus nr 2 er om lag 20 meter frå Gisle Utkilen sitt hus. Bustadhus nr 1 er over 40 meter frå Gisle Utkilen sitt hus. Rådmannen meiner at dei to planlagte bustadhusa tek gode omsyn til nabo her både høgdemessig og plasseringsmessig og er vurdert i tråd med plan- og bygningslova si § 29-4. Bustadhusa sitt opphaldsrom er orientert mot sjøutsikta i vest, og ikkje mot klagaren sin eigedom i nordaust. Rådmannen meiner at dei omsøkte bustadhusa berre i liten grad reduserer utsikt eller tap av sollys, dei gir heller ikkje vesentleg innsyn. Denne bustadtomten er på over to dekar, det må og vektleggast her. Det er ikkje urimeleg at det kan byggjast to bustadhus på ein så stor tomt på denne staden, etter rådmannen sitt syn. På neste side ser ein kart over eigedomane.



### **Gisle Utkilen eig hus nr. 10 som er aust for eigedom gbnr. 132/36.**

Rådmannen meiner at Austrheim kommune i denne saka har passa godt på at byggesøknaden har vorte 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 Gisle 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 synes søkjar har kommentert innhaldet i klagen fagleg godt, og sluttar seg i det vesentlege til konklusjonen her.

Det er og viktig å peika på at omsøkt tiltak er i tråd med ei positiv samfunnsutvikling i området. Det er viktig med fleire bustadar og familiar i Austrheim kommune. Rådmannen vil peika på at det for tida vert lagt ned store investeringar for å få fram kommunalt vatn her. Alle har ei plikt til å tilpassa seg endringar som skjer i samfunnet. Det var gjennom ein omfattande demokratisk kommuneplanprosess i perioden 2015-2019 avgjort at **Spreidd byggeområde for bustad** i kommuneplanen sin arealdel, skulle verta slik på Utkilen, og på denne tomta. Rådmannen meiner klart at ulempen med dei omsøkte bustadhusa er innanfor det ein må tola med den naturlege bustadutvikling i dette området. Fortetting omkring eksisterande bustadhus i slike bustadområde som her er difor ei naturleg utvikling. Nye naboar og nye hus i slike område er noko ein må forventa.

Rådmannen synes det er positivt at tiltakshavar vederlagsfritt skal retta opp i gamal avløpsleidning plassert i grunt i sjø, og som kan skada båtar, denne ledninga kjem frå Gisle Utkilen sin eigedom. Det må og vektleggast at det vert betre tilkomstveg ned til naustet til klagar med omsøkte tiltak. Det vert og truleg mindre vind frå sørvest med to bustadar plassert 20 og 40 meter frå Utkilen sitt hus.

Rådmannen kan ikkje sjå at omsøkt tiltak som det er gjeve rammeløyve til er til vesentleg ulempe for Gisle Utkilen. Rådmannen rår difor etter ei samla vurdering formannskapet til ikkje å ta klagen frå Utkilen til følgje. Rådmannen rår til at formannskapet stadfester vedtak gjort i Austrheim kommune den 04.01.2021 i saksnr. 005/21 (rammeløyve til bustad), og vedtak gjort den 17.12.2020 i saksnr. 217/20 (utsleppsløyve). Rådmannen vil informera om at dette vedtaket er heimla i forvaltningslova si § 33. Rådmannen vil opplysa at om vedtaket vert slik rådmannen tilrår, så vert klagen til Gisle Utkilen sendt vidare til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

**Konklusjon:**

Formannskapet i Austrheim kommune tek ikkje klagen til Gisle Andre Utkilen til følge. Vedtak gjort i sak 005/21 (rammeløyve til bustad) og sak 217/20 (utsleppsløyve) vert ståande.

**Sakspartar**

Gro Utkilen	Anders Lothevegen 14	6906	
Gisle Andre Utkilen	Utkilneset 10	5953	FONNES
Vest Vvs AS	c/o Christine Westervik Vest VVS AS Apalen 17	5915	HJELMÅS
Dacosta Holding AS	c/o Eivind Aase Åstveitskogen 6	5113	TERTNES
Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ