

# Tilleggsinformasjon til "Klage - Austrheim - 142/173 Breivik / Årsvågen / Sætre marka - fritidsbustad - dispensasjon".

Kommunens saksnr: 21/1326  
Statsforvalters saksnr: 2022/2663

## Innledning

Vi viser til Statsforvalters klage på Austrheim Kommunes innvilgete dispensasjoner vedrørende bygging av hytte på tomtene 142/131 og 142/173 i Årsvågen på Austrheim.

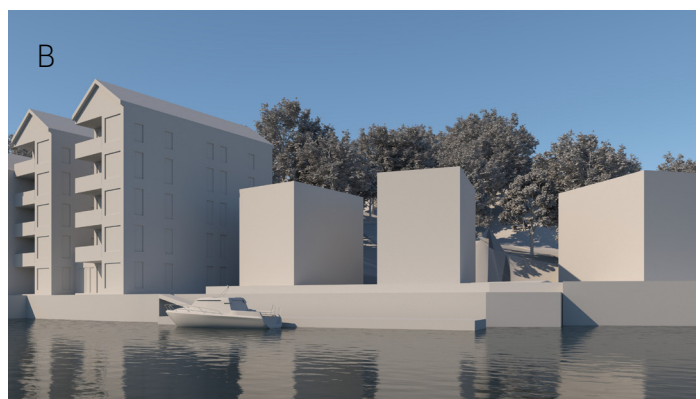
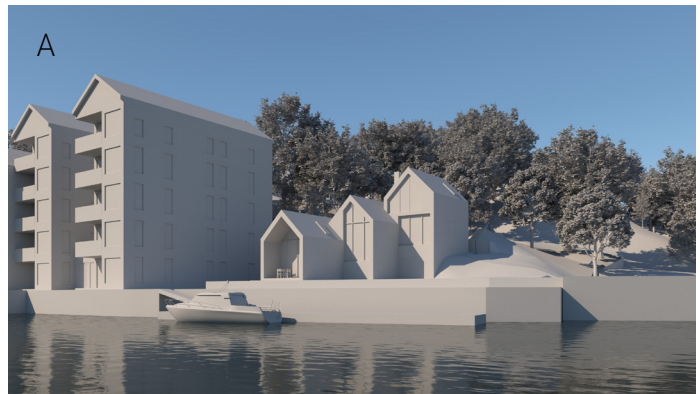
Statsforvalter innleder med en problematisering av at feltet er vist som boligformål med mulighet for rorbuer i planen, at PBL er uklar på punktet, men at den vanlige tolkningen av PBL vil være at rorbuer er fritidsboliger. Vi er enig med Statsforvalter at dette ofte er litt uklart terreng, men står inne for at vi på formålssiden leverer et prosjekt i tråd med planen. Statsforvalter går deretter gjennom de omsøkte dispensasjonene og redegjør for hvorfor de mener Kommunen bør trekke disse tilbake. Vi vil videre gå gjennom punkt for punkt og argumentere for hvorfor vi mener kommunen likevel ikke skal trekke tilbake dispensasjonene.

## Etterspurt dispensasjon for oppdeling av bygg

*Vi kan ikke sjå at det er gitt dispensasjon frå krav om maksimal BYA på 60 m2 for kvart bygg. Det er opplyst at BYA for fritidsbustaden er på 100, 7 m2.*

På plankartet er det på BKS7 skrevet "180m2 BYA delt på tre bygg". Isolert sett betyr dette at man kan tegne ett bygg på 170m2 og 2 bygg på 5m2. I bestemmelsene er det derimot skrevet "Innanfor område BKS7 kan det førast opp tre stk. rorbu/ bustadbygg. Kvart bygg kan ha maksimal BYA= 60 m2."

Innenfor BKS7 er det idag flere tomter hvor tiltakshaver på hytten eier litt over halvparten av det totale tomtearealet. Tiltakshavers familie eier det resterende arealet. For å få til en rettfærdig deling av det regulerte mulighetsrommet, gjorde vi en fordeling av BYA-areale som stod i stil med tomtenes størrelse. Dette betyr at tomtene i vest kan bebygges med 100,7m2, mens tomten i øst kan bebygges med 79,3 m2. Å dele de 180 kvadratmeterne på tre bygg, gitt hvordan den faktiske tomtedelingen er, virker dermed lite hensiktsmessig. For å videre illustrere dette har vi tegnet opp en sammenstilling av de to variantene. I tegning A viser vi det foreslåtte prosjektet, mens i tegning B viser vi hvordan det kunne sett ut om man hadde delt det opp i tre bygg. Vi mener at det visuelt sett vil være mer forstyrrende med flere enkeltstående bygg, og at man ved å følge bestemmelsene bokstavelig vil kunne risikere et prosjekt som sperrer mer av utsikten fra sjø til land og vice versa.



## Dispensasjon fra rekkefølgekrav vei

*3.1.2.7 «Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye bygningar i områda BKB1, BBB2, BKS7, KBA1 - KBA3, må gangveg/-areal o\_SGG1 og o\_SGG2, køyreveg o\_SKV2 med tilhøyrande fortau o\_SF1 og o\_SF2 og gatetun o\_SGT vere ferdigstilte.»*

Det er i søknaden søkt om dispensasjon fra dette punktet da kostnaden for opparbeiding vil være uforholdsmessig store og umulig å bære som en del av en enkel hytteutbygging. Vi har i sammenheng med klagen innhentet kostnadsestimat fra entreprenør for å få et realistisk bilde av hva opparbeiding av gangvei, fortau og kjørevei vil medføre av kostander. De foreløpige beregningene viser en total kostnad på mer enn 7 millioner. Vi anser dermed fortsatt dette punktet som umulig å ikke dispensere fra da rekkefølgekravene vil umuliggjøre bygging av hytten.

## Dispensasjon fra regulert byggehøyde

Byggehøgda i BKS7 er i utgangspunktet høgare enn det Statsforvaltaren vurderte den burde vere i planprosessen. Det er no gitt dispensasjon for å føre opp eit bygg som er enda høgare enn dette. Byggehøgde i området er mellom anna knytt til vurdering av strandsone i reguleringsplanen.

.... Med bakgrunn i planprosessen meiner vi at å fråvike byggehøgda i dette område i vesentleg grad vil tilsidesette reguleringsplanen og strandsoneinteressene.

... Vi er særleg kritisk til byggehøgde og storleik på bygget, som vi vurderer til å verte dominerande i landskapet. BKS7 vil få eit heilt anna uttrykk enn det som er intensjonen i reguleringsplanen.

Regulert byggehøyde er +11 meter mens det foreslåtte prosjektet her en byggehøyde på +13, altså 2 meter høyere enn tillatt iflg. reguleringsplanen. Statsforvalter fremholder at en dispensasjon for byggehøyde "i vesentlig grad vil tilsidesette...strandsoneinteressene og ...verte dominerandre i landskapet"

Vår vurdering vedrørende høyder er at det ikke er særlige forskjeller mellom feltene BKS7, og BBB2 hvor byggehøyden er regulert til +20. Når vi sier at det ikke er særlige forskjeller tenker vi hovedsaklig på fem ting:

1. Terrenget på de to feltene er veldig likt. Det er sprengsteinfyllinger langs sjøen og naturlig, kuppert terreng i bakkant.
2. Det er tett kystvegetasjon på begge feltene
3. Det er ingen naboer som får sin utsikt påvirket av noen av feltene, ei heller medfører en utbygging økt innsyn.
4. Feltene grenser mot hverandre og vil visuelt sett oppleves som en del av det samme bygningsmiljøet.
5. Horisontlinjen over byggene defineres av vegetasjonen med høye furu og bjørketrær, og vil ikke endres av en utbygging.

Ettersom feltene oppfattes så like sett fra både land og sjø kan vi ikke se at det å dispensere for byggehøyde vil medføre hverken at bygget blir mer dominerende i landskapet, eller at strandsoneinteressene i vesentlig grad blir tilsidesatt. En fremtidig utbygging av BBB2 vil visuelt sett uansett være fullstendig dominerende over hytten på BKS7, se forøvrig illustrasjoner til høyre.





## Dispensasjon fra regulert byggegrense

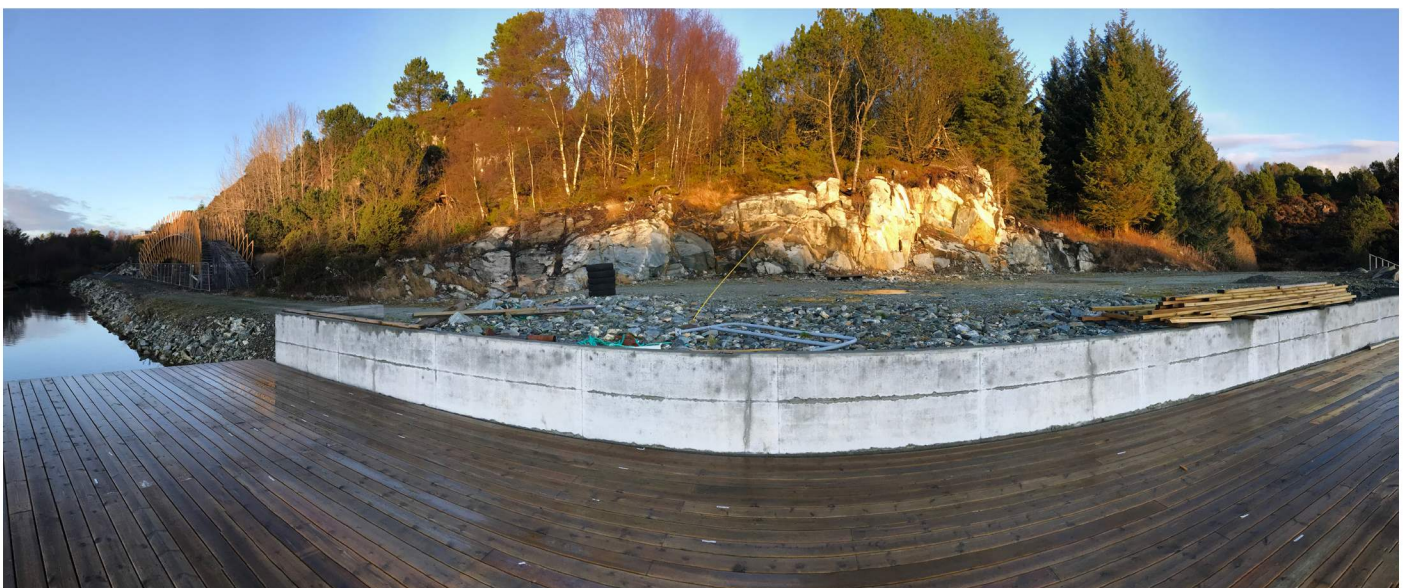
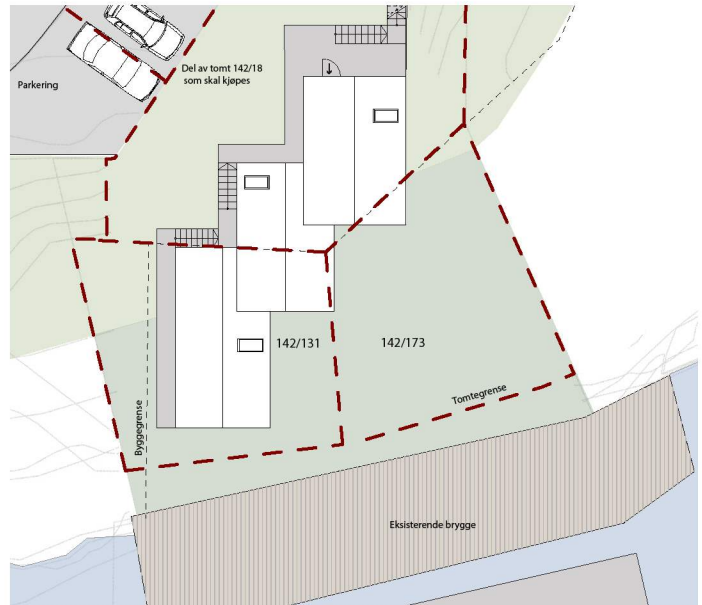
*Sjølvs om det i denne saka ikkje er naudsynt med ein dispensasjon frå byggegrense mot sjø, så er strandsone eit tema.*

*... Vi vurderer det som svært uheldig å dispensere frå så sentrale og viktige grep som byggehøgde, byggjegrænse og rekkjefølgjekrav i ein plan som berre er nokre få år gamal.*

Byggegrensen i reguleringsplanen legger opp til en utbygging hvor man har sett for seg klassiske rorbuer ut mot sjøen. Tomten er idag utsprengt, planert og delvis utbygget med bryggekant og pælekai. Vår vurdering har derfor vært at for å i størst mulig grad skjule skjæringen vil det være fordelaktig å trekke bygget så langt vekk fra sjøen som mulig. Ved å gjøre dette vil den forskutte bygningskroppen dekke store deler av skjæringen sett fra sjøen, samtidig som en tilbakefylling og revegetering av resterende bart fjell vil kunne etableres med et naturlig tilsnitt drapert rundt hytten.

Samtidig mener vi at man i større grad åpner opp for allmenheten ved at bygget trekkes vekk fra kaikanten enn man ellers ville gjort om det ble plassert lengre fremme. En fremskutt plassering vil også i større grad blokkere visuelt for skogen i byggets bakkant enn det foreslåtte prosjektet gjør, se illustrasjon B på side 1.

Summa summarum mener vi derfor at byggets plassering, tilbaketrukket fra sjøen, glir bedre inn i terrenget, har en mer dempet visuell fjernvirkning, åpner i større grad for gangtrafikk langs sjøen, og muliggjør en tildekking og revegetering av dagens fjellskjæring.



**Anders Sletten Eide,  
Vill Arkitektur  
21.04.22**