

Til
Naboer og berørte parter

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 29.06.2023

Nabovarsel vedr. søknad om endring av gitt tillatelse for planlagte tiltak på eiendom med gnr.132/bnr.35, 36 og 71 på Utkilen i Austrheim kommune

På vegne av tiltakshaver, Dacosta Holding AS, vil vi med dette varsle om endring av tidligere gitt tillatelse for oppføring av i 3 stk. eneboliger med tilhørende tilkomstveg, garasje/ biloppstillingsplasser og uteoppholdsareal, på eiendommer med gnr.132/bnr.35, 36 og 71.

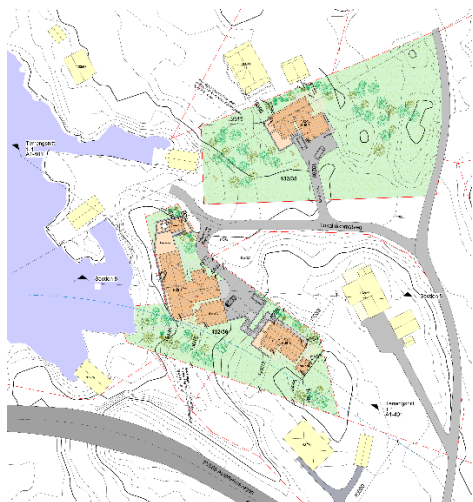
Det er tidligere gitt rammetillatelse, igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, samt utslippstillatelse for oppføring av 3 nye boliger i området. I tiden som har gått etter at tiltaket først ble godkjent, så har bl.a. endrede eiendomsforhold medvirket til at gang -og vegtilkomst frem til 2 av de 3 boligene, blir noe enklere å få til enn slik det først var planlagt. Dette skyldes i hovedsak at tiltakshaver kjøpte eiendom med bnr.27 og deretter gjorde visse omdisponeringer mht. fordeling av eiendomsareal og endring av grenser internt mellom disponerte eiendommer. Som en konsekvens av dette, så ligger hus nr.2 nå på egen, «ny» eiendom med bnr.71 – i stedet for på bnr.36 som tidligere vist. Det har også vært en viss prosess i forhold til tilpasning av selve boligene til den nye situasjonen.

Søknad om endring

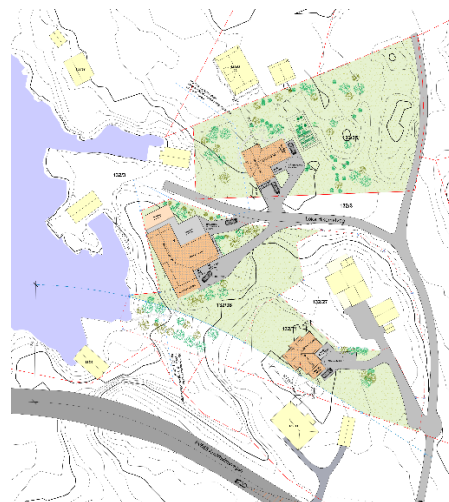
Det er altså fortsatt planlagt å bygge 3 nye boliger i området. Hus 1 skal bygges på eiendom med bnr.36, og i samme område som tidligere omsøkt. Hus 2 etableres nå som nevnt på egen eiendom med bnr.71, mens hus 3 fortsatt ligger på bnr.35.

Tegningene under viser forholdet mellom tidligere omsøkt tiltak og husene slik de nå fremstår – både i forhold til uttrykk og plassering.

Situasjonsplan



Situasjonsplan før



Situasjonsplan nå

De største endringene på situasjonsplanen er knyttet til forbedring av tilkomstsituasjonen for hus 1 og hus 2, og dette har igjen ført til flere muligheter for utforming og plassering av boligene enn tidligere.

Hus 1 ligger ikke lenger parallelt med eiendomsgrensen mot sjø, og endret tilkomst har muliggjort garasjeløsning i kjeller i stedet for tidligere vist garasjebygg mot sør. Endringene har også medvirket til et noe kortere bygg enn tidligere.

Hus 2 er flyttet lenger øst på tomten, og ligger nå orientert med langfasaden mot nord-vest. Endret tilkomstsituasjon har gjort løsningen for dette huset mye bedre enn slik forholdene var ved tidligere omsøkt tiltak.

Hus 3 er flyttet nærmere felles tilkomstveg (sjøvegen), og dermed lenger bort fra eiendomsgrensen mot eksisterende bolig på gnr.132/bnr.63.

Tiltakets forhold til overordnet plan/område

Det aktuelle området er ikke regulert, og kommuneplanen/kommuneplanens arealdel (KPA) er gjeldende for planlagte tiltak. Aktuelle eiendommer inngår som del av LNF-område SB30 - «*Spreidde bustader*», i KPA for Austrheim (2019-2029).

KPA setter en øvre grense for tomteutnyttelse på maks. 25% BYA. Videre er det stilt krav til at boliger skal ha en minimumsstørrelse på 50m² BRA. Eneboliger skal tilrettelegges med to biloppstillingsplasser. Hvis parkeringsplass(-er) anlegges inne på tomten, skal ikke parkeringsarealet inkluderes i BRA-regnskapet, men må tas med ved vurdering av bebyggd areal - BYA. Når det gjelder krav til MUA, så skal det for eneboliger settes av et areal for privat uteopphold på minst 200m² pr. bolig over 60m².

De 3 aktuelle tomtene med bruksnummer 35, 36 og 71, har tomteareal og maks arealutnyttelse (BYA) som følger:

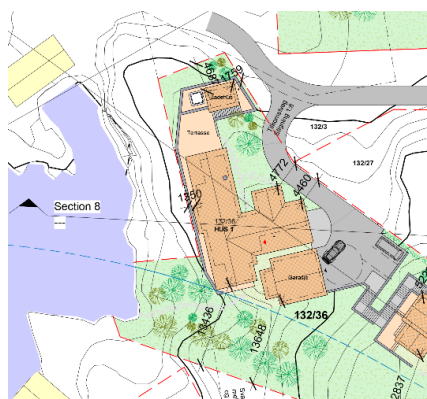
- Gnr.132/bnr.35 (hus 3) : 3045,5m² - Maks. bebygd areal: 761,3m²
- Gnr.132/bnr.36 (hus 1) : 2266,8m² - Maks. bebygd areal: 566,7m²
- Gnr.132/bnr.71 (hus 2) : 1363,1m² - Maks. bebygd areal: 340,8m²

Ved søknad om endring, utgjør planlagt bebyggelse følgende areal på hus og eiendom:

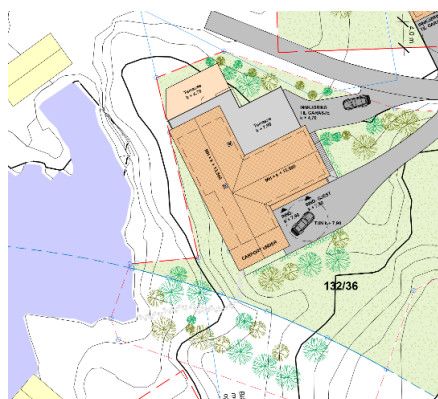
- Gnr.132/bnr.35 (hus 3) : BRA = 216,0m² / BYA = 130,0m² / %BYA = 4,3%
- Gnr.132/bnr.36 (hus 1) : BRA = 527,8m² / BYA = 358,5m² / %BYA = 15,8%
- Gnr.132/bnr.71 (hus 2) : BRA = 130,0m² / BYA = 112,4m² / %BYA = 8,2%

Dette viser at planlagt bebyggelse fremdeles ligger godt under maks. %BYA i kommuneplanen.

Hus 1 – Eiendom med gnr.132/bnr.36

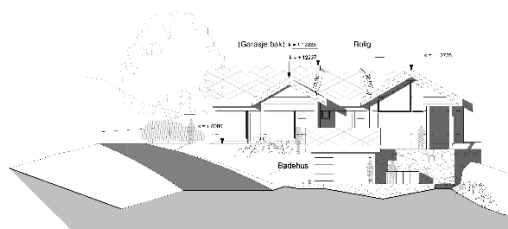


Situasjonsplan før



Situasjonsplan nå

Huset er trukket lenger nord på tomten, og bygningen har blitt noe bredere enn tidligere. Det blir mindre press/belastning i området sør-øst på tomten, der det tidligere var planlagt garasje og biloppstillingsplass for hus 2. Terrasseløsningen er endret, og badehuset er nå integrert i husets underetasje.

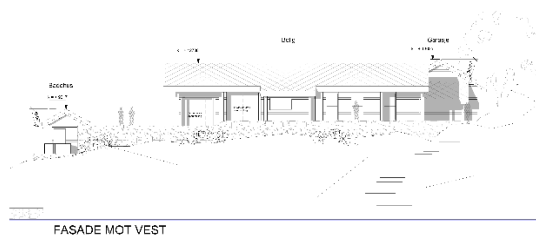


FASADE MOT NORD

Tidligere fasade mot nord



Ny fasade mot nord



FASADE MOT VEST

Tidligere fasade mot vest

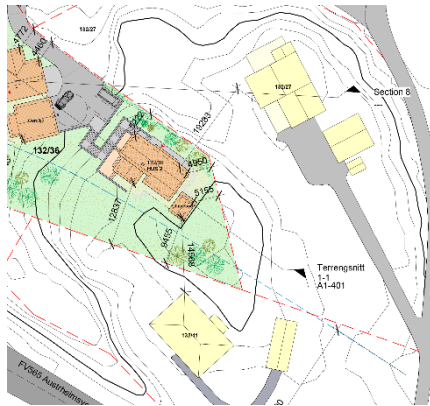


Ny fasade mot vest

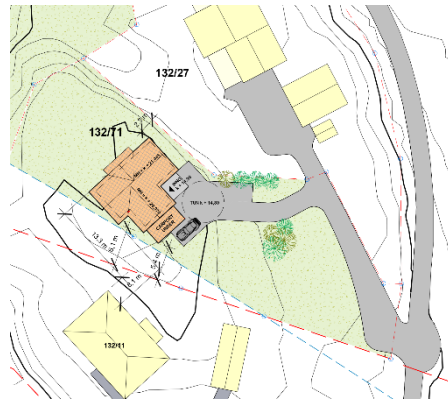
Huset beholder mer eller mindre sitt opprinnelige fasadeuttrykk mot sjøen (vest), der intensjonen er at huset skal fremstå med én etasje (+ loft). Tidligere var nordre del av stuen løst med et par trinn ned i retning mot badehuset, mens nåværende hovedetasje er uten nivåforskjell, og har fått en underetasje som rommer garasje, inngang, verksted, bod og badehus. Bruksarealet (BRA) for huset har økt, men dette skyldes i hovedsak etablering av underetasje/kjeller.

Bruksareal (BRA) for hus 1 var ved søknad om rammetillatelse på BRA = 189,7m², mens det nå ved søknad om endring av gitt tillatelse er på BRA = 527,8m². Til sammenligning så har hovedetasjen/boligetasjen på nåværende hus et bruksareal på 209,0m² inkl. carport, så forskjellen på hvordan husets størrelse oppfattes, mener vi er noenlunde det samme som før. Som nevnt så er det utnyttelse av kjellerareal til garasje mm. som utgjør den store arealforskjellen. Når det gjelder øverste møne, så ligger dette ca. 0,5m høyere enn møne på tidligere garasje (maks. møne før = 13,03moh / maks. møne nå = 13,56moh).

Hus 2 – Eiendom med gnr.132/bnr.71

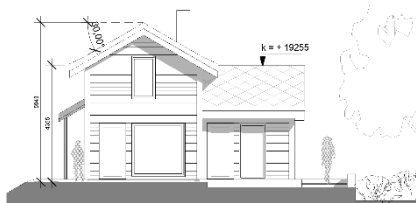


Situasjonsplan før



Situasjonsplan nå

Huset er trukket et godt stykke lenger øst i forhold til tidligere, og bygningen ligger nå med hovedfasaden mot nord-vest, til forskjell fra opprinnelig gavlmotiv. Med ny adkomstsituasjon slipper man tidligere planlagt parkering på nedsiden av tomten, og trapp opp til huset. Huset er nå løst som tilgjengelig bolig med carport og parkering like ved inngangen.



1 Fasade mot nord-vest 1-100
1 : 100

Tidligere fasade mot vest

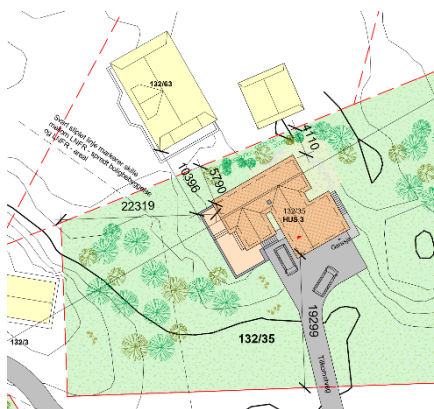


FASADE MOT VEST

Ny fasade mot vest

Maks. mønehøyde er økt i forhold til tidligere, men vår vurdering er likevel at forhold til nærmeste nabo mot sør (bnr.11) og i nord (bnr.27), er bedre med den nye situasjonen enn slik det var tidligere. (Maks. møne før = 20,84moh / maks. møne nå = 21,48moh).

Hus 3 – Eiendom med gnr.132/bnr.35



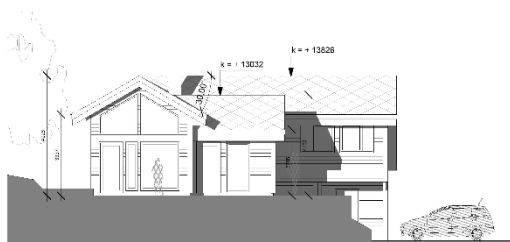
Situasjonsplan før



Situasjonsplan nå

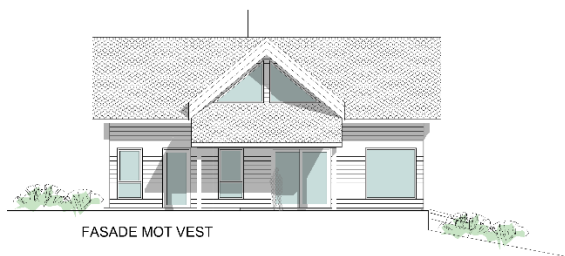
Den nye situasjonen viser at huset er trukket lenger sør enn tidligere vist plan. Bygningen ligger nå med hovedfasaden mot sør-vest, i stedet for opprinnelig oppsett der huset var planlagt satt inn i eksisterende skråning langs felles grense mot bnr.63. Vår vurdering er at situasjonen blir mer åpen og luftig nå, enn den opprinnelige planen for huset – både mtp. utforming og plassering.

Det «nye» huset er planlagt med garasje i underetasje og carport på siden.



3 Fasade mot sør-vest 1-100
1 : 100

Tidligere fasade mot vest



Ny fasade mot vest

Maks. mønehøyde er redusert i forhold til tidligere, og dette sammen med ny plassering av huset lenger sør, gjør at vår vurdering av forholdet til nærmeste nabo i nord (bnr.63), er bedre med den nye situasjonen enn slik det var tidligere. (Maks. møne før = 13,82moh / maks. møne nå = 13,23moh).

Med dette håper vi å ha gjort tilstrekkelig rede for de endringene som ønskes gjennomført for de 3 nye husene på Utkilen.

Nabovarsel

Det er lagt opp til direkte varsling av naboer, der tiltakshaver varsler selv.

Ved evt. merknader til søknad om endring av gitt tillatelse, så ber vi om at varslet part formulerer merknaden skriftlig, slik at søker kan legge denne inn i saken som sendes, sammen med søkers svar på merknaden, til Austrheim kommune.

Vi ber om at all henvendelse til ansvarlig søker i forbindelse med nabovarselet, skjer skriftlig via brev eller e-post til ansvarlig søker på følgende adresse:

Post: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6, 5914 Isdalstø

E-post: post@arkbc.no

Alle henvendelser blir registrert, og vedlegges byggesøknaden ved innsending til kommunen.

Vedlegg til nabovarsel

- Nabovarsel
- Kopi av «gamle» tegninger
- Tegningsgrunnlag for endret situasjon

Med dette håper vi å ha gitt tilstrekkelig informasjon om tiltakene til at nabovarselet kan vurderes!

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL