



AUSTRHEIM KOMMUNE

Plan, bygg, oppmåling og miljø

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/4985 - 21/63

Saksbehandlar:
Asbjørn Nagell Toft
asbjorn.n.toft@austrheim.kommune.no

Dato:
04.01.2021

Rammeløyve til to bustadar på gbnr. 132/36 - Utkilen

Administrativt vedtak. Saknr: 005/21

Me syner til søknad motteke den 17.12.2020.

Vedtak

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar og gjeve rammeløyve for oppføring av to bustadar med tilhøyrande tilkomstveg, garasje/biloppstillingsplass og uteopphaldsareal. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 20-3, 21-2, 21-4, 23-3, 29-2, 29-4, 27-1, 27-2 og 27-4, naturmangfaldslova §§ 8-12 på følgjande vilkår:

1. Det vert forutsett at byggverket vert oppført i tråd med kommuneplanen sin arealdel.
2. Det må søkjast om igangsettingsløyve før ein kan gå i gang med arbeidet.

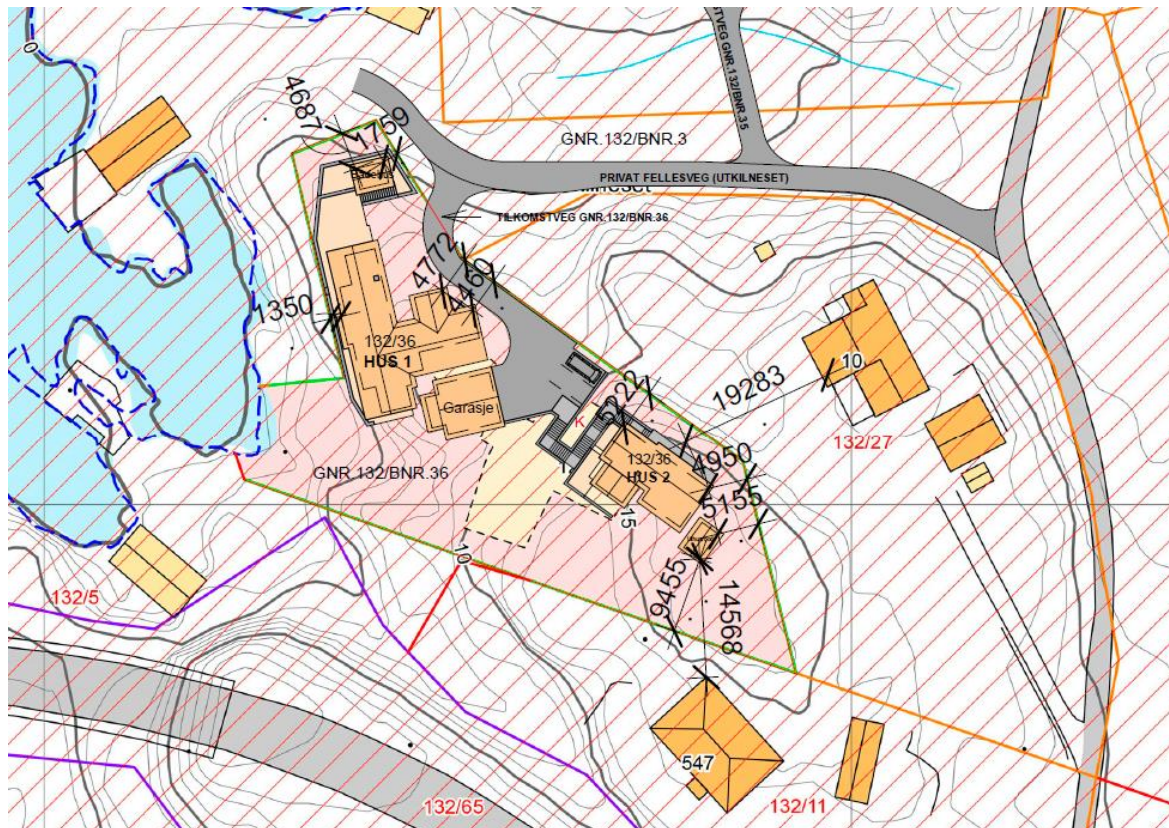
Saksutgreiing:

Søknad datert den 17.12.2020 gjeld oppføring av to bustadhus (hus 1 og hus 2) på gbnr. 132/36 på Utkilen.

Hus 1 har eit bruksareal (BRA) på 189,7m². Bebygd areal (BYA) utgjer 297,6m².
Hus 2 har eit bruksareal (BRA) på 115,5m². Bebygd areal (BYA) utgjer 149,8m².

Søklar skriv følgjande: På vegne av tiltakshaver, Dacosta Holding AS, vil vi med dette søke om rammetillatelse for oppføring av to eneboliger med tilhørende tilkomstveg, garasje/biloppstillingsplass og uteoppholdsareal på eiendom med gnr.132/bnr.36 i Austrheim kommune.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS erklærer ansvarsrett for arkitekturprosjektering og rolle som ansvarlig søker.



Situasjonsplan med nabogrenser og omsøkte tiltak

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Dette vart gjort den 12.11.2020. Det kom inn tre merknadar frå naboar. Det er:

1. Gnr.132/bnr.5 og 6 - Randi Sjøholt Utkilen
2. Gnr.132/bnr.11 – Gro Utkilen
3. Gnr.132/bnr.27 – Gisle Utkilen

Desse merknadane er vedlagt i denne søknaden. Søkers sine sju sider svar på merknader i samband med nabovarsel er datert den 15.12.2020. Det heiter: **Søkers svar på merknader/henvendelser i forbindelse med nabovarsel**

Søkjjar har og kommentert desse i søknad om rammeløyve. Søkjjar skriv mellom anna følgjande :

På tegningsgrunnlaget som fulgte nabovarselet, var vegtilkomst fra eksisterende veg («strandveg»/Utkilneset) til planlagte tiltak på bnr.36, vist med ny vegtrasé over naboeiendom med gnr.132/bnr.27. Bakgrunnen for dette var basert på tiltakshavers dialog med eier av bnr.27 underveis i planleggingen, samt at dette er den terrengmessig beste løsningen mtp. vegtilkomst for bnr.36. Eier av gnr.132/bnr.27 har gitt uttrykk for at denne løsningen likevel ikke er ønskelig, og tiltakshavers forsøk på dialog i denne sammenhengen har dessverre ikke ført frem. På bakgrunn av dette er situasjonsplan og basiskart endret slik at fremføring av tilkomstveg nå kun berører eiendom med

gnr.132/bnr.3 og tiltakshaver selv. Denne løsningen er sikret ved signert rettighet som er sendt til tinglysing. For å få til denne vegløsningen, er «hus 1» trukket noe lenger bakover (sør-øst) i forhold til det som var vist på planen som fulgte nabovarselet, og planlagte boder på sør-siden av garasjen er fjernet for ikke å komme for nærme 40m avstand fra fylkesvegens vegmidte. Tiltakets utforming og høydeplassering er den samme som ved nabovarselet, og arealoppsettet samsvarer også – med unntak av reduksjon ved fjerning av to mindre boder ved garasjen.

Ansvarlig søker har vurdert disse endringene som mindre vesentlig i forhold til uttrykk og form av tiltaket som ble presentert i nabovarselet. Søkers svar til mottatte merknader beskriver disse forholdene og endringene som er gjort, og dette, sammen med tilhørende oppdaterte tegninger, sendes til aktuelle naboer parallelt med innsending av søknad om rammetillatelse til kommunen. Avstand mellom omsøkt tiltak og grenser mot eiendommer der det ikke er signert naboerklæring, er minst 4,0m. På bakgrunn av dette søker vi om fritak fra ny, formell nabovarsling.

Søklar viser til at søknaden er i tråd med kommuneplanen sin arealdel for området. Austrheim har opplyst til søklar at det ikkje er naudsynt med ny formell nabovarsling på dette tilhøvet. Naboar vil få dette vedtaket tilsendt, og i telefonsamtalar med kommunen etter at denne søknaden kom inn kjem det fram at dei er godt opplyste/kjent med desse endringane.

Planstatus

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 føreseigna 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

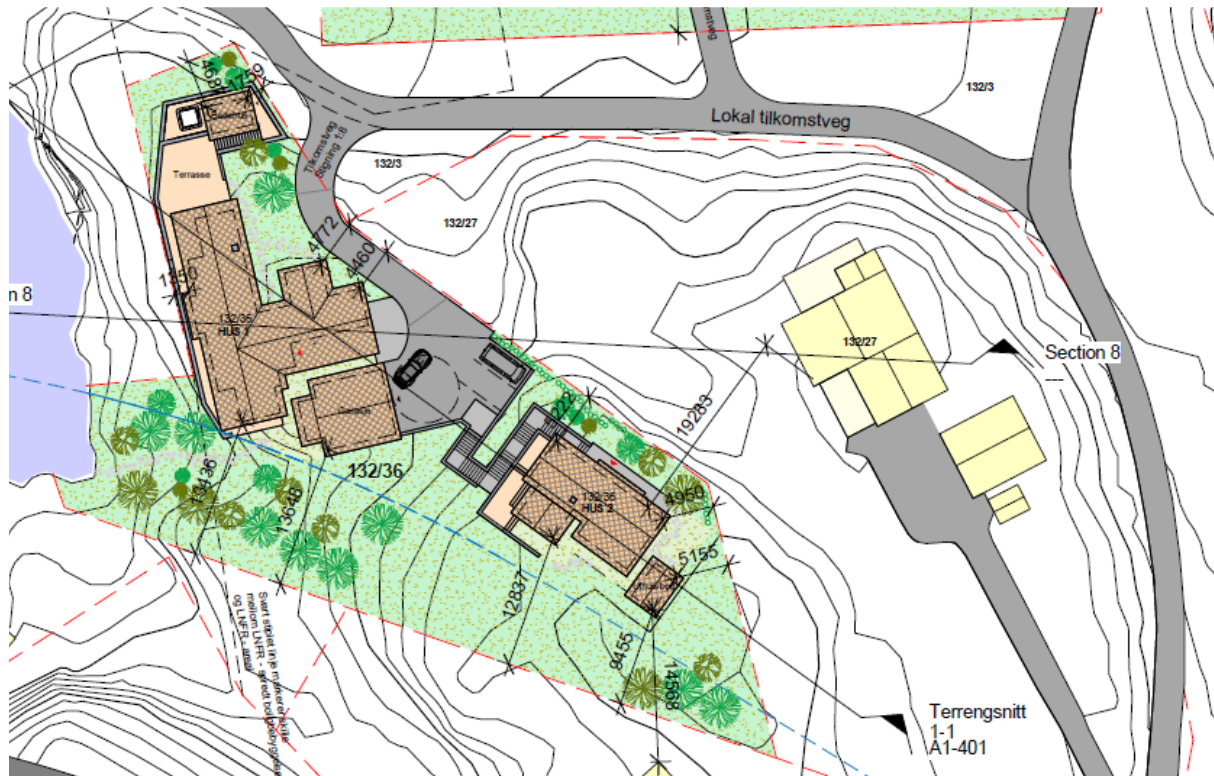
| 3

Det er lenge sidan tomten på om lag 2 dekar vart frådelt, det var i 1973. Det er i nyare tid gjeve dispensasjon til bygging av bustadhus her (i kommuneplanen frå 2007 var dette eit LNF-område). Då vart saka sendt til uttale til dei offentlege instansane. Søklar 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.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng.

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Kommunen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har Austrheim kommune mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland.



Situasjonsplan

Tilknytning

Tiltaket skal knytast til offentlig 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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering. Den aktuelle tomten ligg i eit etablert område med einbustadar, hytter og naust, der brua i Kilstraumen er den mest dominerende bygningsstrukturen. Kommuneplanen opner for i alt 3 nye bustadar innanfor SB30 (Utkilen nord).

Plassering

Omsøkte tiltak vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Bygningsmynda si grunngjeving:

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.

Omsøkte tiltak vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Omsøkte tiltak vert godkjent slik det går fram av søknaden.

Konklusjon:

Austrheim kommune gjev rammeløyve til bygging av to bustadhus med tilhøyrande tilkomstveg, garasje/biloppstillingsplass og uteopphaldsareal på gbnr. 132/36 på Utkilen. Det må søkjast om igangsettingsløyve før ein kan gå i gang med arbeidet.

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar til følgjande omsøkte føretak: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS får ansvarsrett for arkitekturprosjektering og rolle som ansvarleg søker.

Det vert forutsett at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggjesakshandsaming av 2017 (SAK10) kapittel 10.

Byggverka si plassering på tomta skal kunne dokumenterast, og slik dokumentasjon skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket. Slik dokumentasjon skal sendast inn saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve. Ved evt. avvik skal det søkjast om endring av løyve.

Når arbeida vert å sjå på som ferdige, skal ansvarleg søkjar skriftleg rapportere dette til kommunen, jf. plan- og bygningslovas § 21-10, og oppdatert gjennomføringsplan skal leggjast fram. Gjenstår noko av arbeida skal dette vere angitt. Det kan bli aktuelt at kommunen gjer ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Ved handsaminga av denne saka har kommunen teke omsyn til den sivile beredskap og samfunnstryggleik.

Kopi av dette vedtak samt andre saksdokument skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Dersom byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslova § 29-1.

Alt arbeid skal følgje plan- og bygningslova, forskrifter og andre føresegner. Dersom innsendte planar er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre planane.

Med helsing

Asbjørn Nagell Toft
avdelingsleiar

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentlig forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Kopi til:

Alf Kvant			
Gisle Andre Utkilen	Utkilneset 10	5953	FONNES
Gro Utkilen	Anders	6906	
	Lothevegen 14		

Mottakere:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
AS			