



AUSTRHEIM KOMMUNE

Plan, bygg, oppmåling og miljø

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Pål - Jøran Carlsen
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/4887 - 21/313

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

Dato:
11.01.2021

Rammeløyve til bustad på gbnr. 132/35 - Utkilen

Administrativt vedtak. Saknr: 007/21

Vi syner til søknad motteke den 05.01.2021.

Vedtak

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar og gjeve rammeløyve for oppføring av eit bustadhus 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 16.12.2020 gjeld oppføring av eit bustadhus (hus 3) på gbnr. 132/35 på Utkilen.

Huset har eit bruksareal (BRA) på 129 m². Bebyggd areal (BYA) utgjør 120 m². Kotehøgde på mønetak på huset er om lag + 14 moh.

Vedlagt situasjonsplan, terrengsnitt og perspektivtegninger er felles for tiltak på bnr.35 og bnr.36! Tiltak på gnr.132/ bnr.35: Hus 3 på tegning.

Søkjar skriv følgjande: På vegne av tiltakshaver, Dacosta Holding AS, vil vi med dette søke om rammetillatelse for oppføring av enebolig med tilhørende tilkomstveg, garasje/ biloppstillingsplass og uteoppholdsareal, på eiendom med gnr.132/bnr.35 i Austrheim kommune. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS erklærer ansvarsrett for arkitekturprosjektering og rolle som ansvarlig søker.



Situasjonsplan med nabogrenser og omsøkte tiltak

Nabovarsel

Søkjar skriv: Nabovarsel ble sendt rekommandert pr. post den 12.11.2020. Frist for merknader/kommentarer eller spørsmål til tiltaket, var satt til 30.11.2020. Parallelt med omtalt tiltak på eiendom med gnr.132/bnr.35, er det også prosjektert to nye eneboliger på tomt med gnr.132/bnr.36. Siden begge eiendommene er planlagt utviklet mer eller mindre samtidig, besluttet ansvarlig søker at det beste var å nabovarsle begge tiltak under ett. Dermed fikk naboene et bedre helhetsinntrykk av tiltakshavers planer for området.

Tiltaket er såleis 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 svar på merknader i samband med nabovarsel er datert den 15.12.2020. Det heiter: **Søkers svar på merknader/henvendelser i forbindelse med nabovarsel**

Søkjar har og kommentert desse i søknad om rammeløyve.

Søkjar skriv mellom anna følgjande til merknaden til Randi Sjøholt Utkilen som omhandlar bnr. 35:

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område SB30 - «Spreidde bustader». I kartet er det angitt en grense mellom «reint» LNF-område og LNF for spredt boligbebyggelse. Varslet/omsøkt tiltak ligger på «riktig» side av denne grensen, og kommuneplanen åpner for i alt 3 nye boliger innenfor SB30 (Utkilen nord). Dvs. at tiltaket kan gjennomføres uten at det utarbeides reguleringsplan for området. 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.

Søkjar skriv mellom anna følgjande til merknaden frå Gro Utkilen som omhandlar bnr. 35:

Gro Utkilens merknad ellers oppfatter vi i hovedsak er knyttet til tiltak på bnr.36. Ønske om fullverdige 3d-bilder oppfatter vi har å gjøre med hvilken innvirkning tiltaket, og spesielt da det øverste huset på bnr.36, har på hennes eiendom på bnr.11.

Varslet tiltak på bnr.35 mener vi har liten eller ingen innvirkning på Gro Utkilens eiendom, men generelt viser vi til perspektivtegninger vedlagt nabovarselet som gir et realistisk bilde av tiltakets plassering i terrenget. Utover dette vil det ikke bli utarbeidet flere tegninger eller illustrasjoner for tiltaket, bortsett fra hvis Austrheim kommune stiller krav om det i byggesaken.

Søkjar skriv mellom anna følgjande til merknaden frå Gisle Utkilen som omhandlar bnr. 35:

I forhold til varslet/omsøkt tiltak på bnr.35, så blir sjenerende innsyn på kjøkken og terrasse kommentert spesielt. Dette er etter vår mening ingen aktuell problemstilling. For det første ligger nærmeste del av planlagt hus på bnr.35, 43m i luftlinje fra klagers terrasserekkverk. I tillegg ligger planlagt hus lavere i terrenget enn Utkilens eiendom, samt at husets oppholdsrom er orientert mot sjøutsikten i vest – ikke mot klagers eiendom. Forstyrrende innsyn fra tiltaket mot Gisle Utkilens eiendom vurderes derfor som en lite aktuell problemstilling. Når det gjelder merknader knyttet til allmenne interesser/rettigheter for strandsonen, så kommenteres dette i søknadsgrunnlag for tiltak på bnr.36.

Søkjar viser til at søknaden er i tråd med kommuneplanen sin arealdel for området. Naboar vil få dette vedtaket tilsendt.

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 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 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

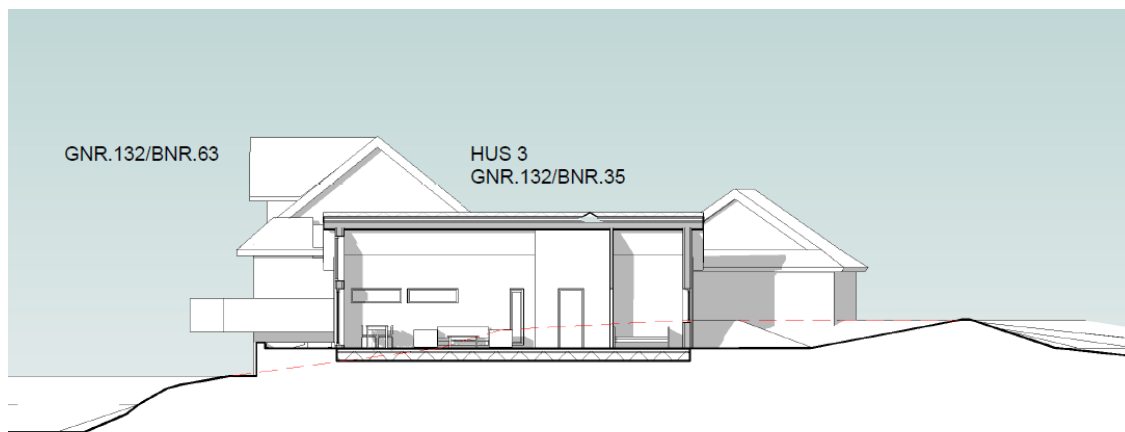
| Utkilen nord

| 3

Det er lenge sidan tomten på om lag 3 dekar vart frådelt. 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 samheng. 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 Statsforvaltaren i Vestland.



Terrengsnitt av omsøkt bustadhus

Tilknytting

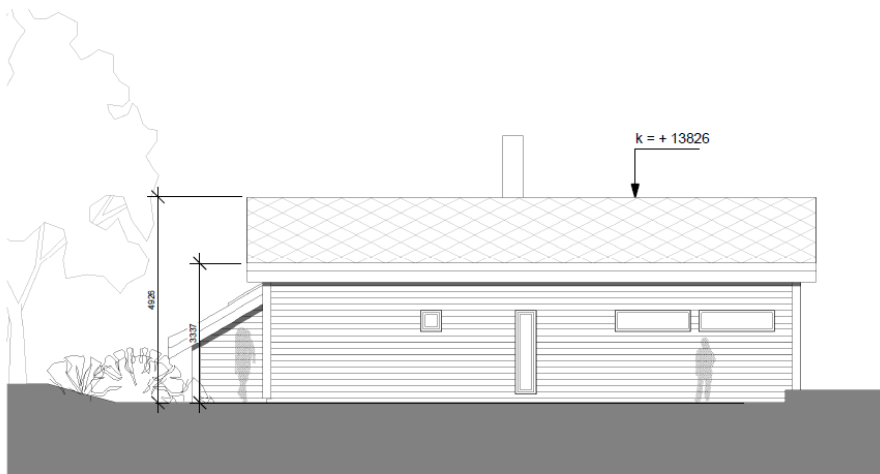
Tiltaket skal knytast til offentleg vatn og felles privat kloakk. Austrheim kommune har gjeve løyve på vilkår til dette i eige vedtak den 17.12.2020. Tilkomstveg for tiltak på gnr.132/ bnr.35 er planlagt via eksisterande veg. Dette er løyst ved avtale og tinglyst rettar med grunneigar av gnr.132, bnr.3. 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 skjønne 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 einebustadar, hytter og naust, der brua i Kilstraumen er den mest dominerende bygningsstrukturen. Kommuneplanen opner for i alt 3 nye bustadar innanfor SB30 (Utkilen nord).



1 Fasade mot nord-vest 1-100

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. 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 søknad motteke den 05.01.2021.

Konklusjon:

Austrheim kommune gjev rammeløyve til bygging av eit bustadhus med tilhøyrande tilkomstveg, garasje/biloppstillingsplass og uteopphaldsareal på gbnr. 132/35 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 byggesakshandsaming 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.

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. Bergen Havn må gje løyve etter havne- og farvannslova til leidning i sjø. Dette må søkjar ha på plass før igangsettingsløyve kan handsamast.

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 offentleg 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

Gro Utkilen

Randi Sjøholt Utkilen

Utkilneset 10

Anders

Lothevegen 14

Utkilen 1

5953

6906

5953

FONNES

FONNES

Mottakere:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen
AS

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ