



Tysvær kommune
Postboks 94
5575 Aksdal

Kontakt saksbehandlar

Ida Eline Skålnes, 51568807

Uttale - søknad dispensasjon 1/170 rive eksisterende og bygge nytt tilbygg og oppføre nytt naust Odlandsvegen 16 - Tysvær kommune

Me viser til oversending frå kommunen av 21.10.2020, samt oversending av tilleggsinformasjon datert 09.11.2020

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om riving av delar av eksisterande hytte, oppføring av nytt tilbygg, samt nyetablering av naust. Tiltaket kjem i konflikt med byggeforbodet innanfor 100-metersbelter langs sjø jf. § 1-8 i plan- og bygningslova, samt LNF-føremålet i kommuneplan. Saka må derfor handsamast som ein dispensasjon.

Det vart opplyst i søknaden at området inneheld ei hytte på 46 m² og eit anneks på 20 m², altså eit totalt BYA på 66 m². Tiltakshavar har søkt om å få bygge tilbygg på hytta som vil gi eit totalt BYA på 90 m². Kommunen seier at dei tidlegare har hatt ein praksis der dei har opna for ein storleik på 75m², og i si fyrste vurdering opna for å fortsette denne praksisen ved å gi dispensasjon for maks storleik 75 m². På dette tidspunktet var det derimot ikkje avklart at hytta også hadde ein terrasse på 20 m² som måtte inkluderast som BYA. Då dette vart avklart, vart det eksisterande arealet oppjustert til 86 m². På bakgrunn av dette vurderer kommunen å gi dispensasjon til riving av anneks, tilbygg og terrasse, for å føre opp nytt tilbygg som vil gi fritidsbustaden eit nytt, totalt areal på 86 m².

Det er ikkje nok at omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i føremålsføresegna i lova, ikkje vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon, etter ei samla vurdering, vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd.

Vår vurdering

Fritidsbustad

Kommuneplanen opnar for fritidsbustader opp til 90 m². Desse føresegna gjeld for område som er avsett som byggjeområde i arealplanen. Dei er ikkje gjeldande for område som ikkje er avsett til byggjeområde, slik som landbruks-, natur og friluftsområde (LNF). Omsøkt tiltak er innanfor eit



område med dobbelt byggjeforbod (100-metersbeltet langs sjø og LNF), og føresegna om 90 m² gjeld eventuelt berre som retningslinje i dette tilfellet. Det er dermed ikkje sjølvsagt at ein skal kunne bygge fritidsbustad på opp til 90 m² i dette området. Som kommunen skildrar i si vurdering har dei hatt som vanleg praksis å opne for ei løysning på 75 m² i slike saker. Me meiner dette er ei hensiktsmessig vurdering for eit område der ein skal vere restriktive med omsyn til tiltak som kjem i konflikt med natur, landskap og ålmente verdiar. Søknaden om dispensasjon for bygningar på opptil 90 kvadratmeter, slik at den eksisterande terrassen mellom anna blir erstatta med tilbygg til hytta, vil auke det bygde preget i den nære strandsona i forhold til dagens situasjon. Ei slik tilnærming der eksisterande bygd areal automatisk kan erstattast med nybygg innafor same BYA, kan også føre til uheldig presedens. Fylkesmannen vil derfor **rå frå** søknaden slik den no ligg føre.

Etter at kommunen gjorde si vurdering om å opne for 75 m², vart det avklart at eksisterande terrasse på 20 m² skal reknast med i det totale bygde arealet (BYA). Totalt areal blir dermed 86 m². Kommunen vurderer dermed å gi dispensasjon til at også nytt totalt areal vart 86 m², etter rivning av eksisterande anneks, terrasse og tilbygg, og oppføring av nytt tilbygg. Trass i at ein terrasse vart rekna med i totalt BYA, kan ein ikkje erstatte denne med eit nytt tilbygg som ikkje er terrasse, jf. vår vurdering ovafor. Me meiner difor at kommunen bør halde på si opphavelege vurdering: *«kommunen kan vera positive til riving av anneks, tilbygg og terrasse og oppføring av nytt tilbygg, eller riving av heile bygningsmassen og attreising av ny fritidsbustad opptil 75 m² BYA»*

Naust med bryggje

Fylkesmannen er einig med kommunen si vurdering om å ikkje gi dispensasjon til nyetablering av naust og bryggje. Vi vil derfor **rå frå** den delen av søknaden.

Me gjer merksam på at som uttaleinstans skal vi ha kommunen sitt dispensasjonsvedtak tilsendt når det er gjort.

Med helsing

Trond Olav Fiskå
plankoordinator

Ida Eline Skålnes
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger