



TYSVÆR KOMMUNE

Sakshandsamar: Evy Helland

Rådmann: Sigurd Eikje

Dato:
26.02.2021
Arkivsak-ID.:
20/3156

JournalpostID:
21/5421

Saksnr.	Utval	Møtedato
013/21	Teknisk utvalg	18.03.2021

Vedtak i klagesak - Rive eksisterende og bygge nytt tilbygg med bod, samt oppføring av nytt naust og kai - gnr. 1 bnr. 170 - Odlandsvegen 16

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Teknisk utval finn å ikkje ta saka til følgje.

Saka vert sendt til statsforvaltaren i Rogaland til endeleg avgjerd.

Teknisk utvalg 18.03.2021:

Behandling:

Utsettelsesforslag (Høyre), foreslått av Trygve Hebnes, Høyre

Teknisk utvalg utsetter klagebehandlingen til neste utvalgsmøte for gnr. 1 bnr. 170 Odlandsvegen 16.

Utvalget ber rådmann vurdere saken på nytt og likebehandle sett i forhold til saksnr. 14/20 rammertilatelse gitt på Gbnr 124/48 i utvalgsmøtet 30.01.2020.

Teknisk utval sluttar seg samrøystes til utsetjingforslaget lagt fram av Trygve Hebnes (H).

TEK- 013/21 Vedtak:

Teknisk utval utsetjer klagebehandlninga til neste utvalsmøte for gnr. 1 bnr. 170 Odlandsvegen 16.

Utvalet ber rådmannen vurdere saka på nytt og likebehandla sett i forhold til saksnr. 14/20 rammeløve gitt på Gbnr 124/48 i utvalsmøtet 30.01.2020.

Saksutgreiing

Samandrag

Saka gjeld klage på avslag på søknad om å rive delar av fritidsbustad, byggje nytt tilbygg slik at samla areal på fritidsbustaden vart 90 m2, samt oppføring av naust og kai.

I vedtaket vart det opna for riving/atreising/tilbygg til fritidsbustad som vil gje eit maksimalt samla areal på 75 m2.

Tiltakshavar har klaga på vedtaket.

Bakgrunn for saka

I delegasjonssak 655/20 vart det fatta vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 til riving av anneks og tilbygg, samt nytt tilbygg som ville gje fritidsbustaden eit areal på 90 m2 BYA, samt avslag på dispensasjon for oppføring av naust og kai på gnr. 1 bnr. 170, Odlandsvegen 170.

Det vart gjeve dispensasjon og byggjeløyve til riving av anneks og tilbygg, samt oppføring av nytt tilbygg på vilkår av at fritidsbustaden, utan terrassen, ikkje fekk eit samla areal på meir enn BYA (bebygd areal) 75 m2.

Som alternativ i vedtaket vart det gjeve høve til å rive eksisterande bygningsmasse og bygge ny fritidsbustad så lenge samla bebygd areal på eigedomen ikkje vart meir enn BYA (bebygd areal) 75 m2.

Følgjande vilkår vart gjeve i vedtaket:

Før noko arbeid kan setjast i gong må det sendast inn nye teikningar som visar at tiltaket er i tråd med vedtaket. Dersom tiltakshavar vel å rive og atreise fritidsbustaden og annekset må det sendast ny byggjesøknad.

Tiltakshavar har klaga på dette vedtaket.

Saks- og faktaopplysningar

Eksisterande bebygd areal på eigedomen er i dag:

Fritidsbustad – 50 m2

Terrasse til fritidsbustad – 25 m2

Anneks – 19 m2

Terrasse til anneks – 6 m2

Samla bebygd areal – 100 m2

Samla bebygd areal på fritidsbustad og anneks (utan terrassar) – 69 m2

Av dei 50 m2 som fritidsbustaden er på, skal eit tilbygg på omlag 8,5 m2 rivast. I tillegg skal annekset på 19 m2 rivast. Tiltakshavar ynskjer eit tilbygg som gjev eit samla areal på fritidsbustaden på 90 m2.

Klage

Klagar har følgjande merknadar i klaga:

- Då klagar skulle byggja i eit område med byggjeforbod utan kommuneplanføresegner såg dei på etablert praksis når dei skulle planlegga tiltaket. Dei visar til to tidlegare sakar som dei meinte var relevante i høve deira eigen søknad. Den eine var på gnr. 1 bnr. 30 (2018/2807), som er klagars næraste nabo og gnr. 1 bnr. 21 (2016/2803) som ligg omlag 70 meter frå klagar sin eigedom. Byggjefirmaet som klagar har brukt har på telefon med kommunen fått opplyst at det er føresegnene i kommuneplanen ein skal bruke som retningsline.
- Saka låg 3,5 månadar utan å verta påbegynt, når ein då går i mot etablert praksis bør klagar kunne forventast å få justert søknaden sin før vedtak vert fatta. Saka vart sendt til uttale til

fylkesmannen før handsaming for å spare tid. Her går ein glipp av sjekkpunkt med omsyn til kvalitetsikring av innhald i søknaden.

- Måla på tiltaket er unøyaktige. Utan å venta på oppdaterte mål sender sakshandsamar søknaden til fylkesmannen, no statsforvaltaren, til uttale. Dette var øydeleggjande for saka, statsforvaltaren vart «forleda» til eit standpunkt som kom overraskande på sakshandsamar/leiar forvaltning. Når saka vart handsama i tråd med uttalen fryktar klagar at dette var å ta enklaste utveg for kommune.
- Klagar opplever at dei ikkje har fått ei rettferdig handsaming i saka.
- Det er beskrive og vist med målsette teikningar at klagar søkjer om ei hytte med maksimalt areal på 90 m2 BYA. Ein bør forventast at rette areal vert brukt i saka, 93,5 m2 er feil.
- Terrassen er den som er mest sjønær, denne skal erstattast av eit tilbygg som kjem i motsatt ende av fritidsbustaden, bebyggelsen vil difor verta mindre frå sjøen. Og den delen av tilbygget som skal rivast er nærare sjø enn det nye tilbygget. Korleis kan ein meine at dette vil auka privatiseringa.
- Det er mykje bruk av standard tekst, dette framstår som noko vilkårleg.
- Samanlikninga med gnr. 1 bnr. 30 er i høgste grad urimeleg, i denne saka var det søkt om 98 m2, ikkje 90 m2 som i klagar si sak. Her var det difor ikkje mogleg å gje dispensasjon om ein skulle følgje kommuneplanen sine retningslinjer.
- Saka på gnr. 1 bnr, 31 må leggjast til grunn for klagar si sak.

Klaga er omfattande og difor berre attgjeve kort, heile klaga ligg ved saka.

Vurdering av klaga

I høve dei sakane som klagar visar til så syner desse at praksisen har endra seg og blitt strama inn. I saka på gnr. 1 bnr. 21 var ein positiv til tiltak opp mot 90 m2 BYA, medan i saka på gnr. 1 bnr. 30 har ein gjeve avslag og presisert at den nye praksisen må vera at ein har ein «tommelfingerregel» på at hytter i område med byggjeforbod ikkje skal vera meir enn 75 m2.

Informasjonen frå den byggjefirmaet har snakka med er ikkje feil, men her må ein leggja vekt på ordet retningsline, me har ikkje i dag ein regel som seier at ein kan bruke kommuneplanføresegnene for område for fritidsbustad som utgangspunkt for bygging i LNF-område i strandsona. Faktum er at praksis for sjønære hytter i LNF-område no er eit maksimalt bebygd areal på 75 m2. Bakgrunn for denne praksisen er at kommunen vurderte at tidlegare praksis var for vid i høve det standpunktet kommunen har sett for fritidsbustader i område sett av til fritidsbustad. Om ein skal gje høve til akkurat like store fritidsbustadar i område som ikkje er sett av til fritidsbustad, men krev dispensasjon, så mistar kommuneplanen sin funksjon. Når ein har sett ei storleiksgrense der hytter er lov, vil det vera unaturleg å tillate like store hytter der det er byggjeforbod.

Rådmannen vil understreka at ein ikkje har krav på å få innvilga dispensasjon, og at tidlegare dispensasjonspraksis kan endrast kva tid som helst, så lenge den er begrunna. Dette har kommunen gjort i vedtak i strandsona dei siste åra. Visar blant anna til politisk sak 30/19 frå 2019 på gnr. 56 bnr. 35, der det var søkt om riving og attreising av fritidsbustad. Eksisterande fritidsbustad var 52 m2, det var søkt om 90 m2. Her vart det gjeve løyve til 75 m2. Dette var ei av dei fyrste sakane med innstrama praksis.

Det vil og vera heilt unaturleg å setje arealgrenser i område der det er dobbelt byggjeforbod, dette er det heller ikkje høve til etter plan- og bygningslova. Kvar sak må vurderast individuelt og konkret, ein kan ikkje rekne med å kunne bruke kommuneplanen sine føresegner kategorisk når ein søkjer. Kommunen har, som nemnt, likevel som tommelfingerregel å ikkje godkjenne utviding av eksisterande tiltak dersom desse er over 75 m2. Dersom tiltaket er større opprinneleg har ein som hovudregel godkjent rein riving og attreising til same storleik som før.

I høve endring av søknad, så er det i vedtaket opna for at klagar kan gjera endringar på eigedomen på vilkår av at fritidsbustaden (med evt. annekst) ikkje vert større enn 75 m² BYA. Dette er vanleg praksis der tiltakshavar ikkje har vore i kontakt med kommunen før søknad. På den måten slepp ein å søkje på nytt, men kan ettersenda nye teikningar i tråd med tiltaket. Klagar gav og, i dialog med kommunen, relativt sterkt inntrykk av at det var ynskjeleg å prøve saka med den storleiken det var søkt om.

Om statsforvaltaren kan «forledes» skal ikkje rådmannen ta stilling til, men inntrykket her er at dei fylgjer same praksis som alltid. I høve vurderinga frå kommunen om å vera open for eit større areal på grunn av terrassen, så er ikkje det noko som bind statsforvaltaren. Det skjer i nokre sakar at kommunen er open for meir enn det statsforvaltaren er, i dei sakane skal det mykje til for kommunen å kunne argumentere for å gå i mot statsforvaltaren si uttale dersom han har uttalt seg negativt. Som grunngeve i delegasjonssaka fann ein ikkje gode nok argument for å gå i mot uttala til statsforvaltaren i denne saka. Når det gjeld å «tilfredsstille» statsforvaltaren så er det for såvidt ei oppgåve kommunen har som er lovpålagt i pbl. § 1-8, ein bør ikkje innvilge dispensasjon i sakar statsforvaltaren har uttalt seg negativ. Det er likevel ikkje slik at kommunen automatisk tar statsforvaltaren si uttale til følgje. Det vert gjort ei konkret vurdering og her.

Det er fullt forståeleg for rådmannen at det kan kjennast som urettferdig handsaming. I høve lang sakshandsamingstid har dette vorte beklaga i dialog med klagar og sakshandsamingstida har ikkje hatt noko å seie for utfallet i saka.

Klagar seier at sakshandsamar sendte søknad på uttale før sakshandsaming for å «spare tid». Dette er imidlertid eit ledd i endra praksis som vart innført ved overgang til nytt sakshandsamarsystem i vår/sommar. Alle sakar vert no sendt på uttale til statsforvaltaren før ein fattar vedtak.

I høve korrekte mål, så er det hovudsakleg tiltakshavar evt. ansvarleg søkjar som har ansvaret for å sende inn rette mål etter dagens forskrifter. I opprinneleg søknad var for eksempel ikkje annekset rekna med i eksisterande areal. Dette ansvaret kvilar i utgangspunktet ikkje på kommunen. Klagar hadde ikkje oppgjeve korrekte mål i søknaden, men sakshandsamar meinte ein likevel kunne få ein uttale i høve til dispensasjonsspørsmålet. Her såg ein tidleg at det arealet det var søkt om var for stort i høve praksis, og at ein i vedtak kunne justera dette ned og setja vilkår i vedtaket. Ved ettersending frå klagar var det framleis ein del feil i høve måla. Sakshandsamar har ei rettleiingsplikt, men klagar kan ikkje fråskrive seg eit ansvar i høve dette, han har og ei plikt til å gje korrekte opplysningar. Dette høvet har uansett ikkje hatt innverknad på saka, når saka vart handsama hadde ein måla. Det må og presiserast at kommunen ikkje kontrollmåler storleik på tiltak, det er tiltakshavar sitt fulle ansvar å gje korrekte mål i søknad, samt å bygge etter måla som er gjeve løyve til i vedtak.

Når det gjeld storleiken på 93,5 m², så er dette rekna ut frå at tilbygget som skal rivast utgjør eit areal på 8,5 m². Ut frå opplysningane i søknaden betyr det at eksisterande hytte skulle vera 46,5 m² etter riving av tilbygget. I etterkant kontrollmålte imidlertid klagar eksisterande areal i ettertid og oppgav dette til å vera 50 m². Nytt tilbygg skulle vera 52 m². $50 \text{ m}^2 - 8,5 \text{ m}^2 + 52 \text{ m}^2 = 93,5 \text{ m}^2$. Om dette er feil så beklagar rådmannen dette, men dei 3,5 m² har ikkje hatt innverknad på utfallet. Sjølv om ein før uttalen til statsforvaltaren såg at det ikkje var grunnlag for 90 m². Det har absolutt ikkje vore intensjonen å ikkje setja seg inn i saka, areal vart rekna ut frå dei opplysningane ein hadde frå søknad og innsendt informasjon i etterkant. At det ein stad er vist til 94 antar ein er ein rein skrivefeil som heller ikkje har hatt noko innverknad på utfallet i saka.

I høve til kvifor ein skiljer på BYA og BRA for hyttekropp og terrasse i område der hyttebyggjing ikkje er lov, så er dette handsama og forklart i delegasjonssaka; «grunngevnaden for dette er at ein bygningskropp på 94 m² vil vera mykje meir dominerande enn ein bygningskropp på 75 m² + terrasse. Terrasse er eit tiltak som er lågare enn ein fritidsbustad i seg sjølv. Ein må leggje vekt på estetikk, ikkje berre storleik i strandsona. Terrassen til tiltakshavar er stor og dominerande. Men likevel ikkje like dominerande som eitt tilbygg på tilsvarende areal ville vore. Ein terrasse vil som

hovudregel vera mindre ruvande enn eit tilbygg. Det er det som er grunnen til at ein som utgangspunkt ikkje reknar med terrassen sitt bebygde areal når ein skal vurdere storleiken ein kan tillate i ved riving og attreising. Det må vera sjølve bygningskroppen som vurderast.» Her må rådmannen igjen understreka at det ikkje fins konkrete reglar for hytter i LNF-område i strandsona. Ein kan difor ikkje utan vidare leggja til grunn at samla BYA på ein eigedom automatisk skal leggja grunnlag for nye tiltak. Kort forklart er det slik at om ein har ein eksisterande fritidsbustad på 90 m² der 40 m² av desse er terrasse, så vil det ikkje vera slik at det automatisk vil vera i tråd med vilkåra i pbl. § 19-2 å kunne få rive dette og så bygge 90 m² fritidsbustad der heile tiltaket er hytte. Her må ein gjera ein konkret vurdering. Det er og gjort i delegasjonsaka i høve dette. Rådmannen er forøvring samd i at å rive terrasse, samt del av fritidsbustad for å setje opp eit tilbygg på baksida vil vera estetisk betre enn i dag, men ein større fritidsbustad på 90 m² vil uansett auke privatiseringa, og ein må i tillegg leggje stor vekt på presedensfaren. Skal ein gå i mot den siste etablerte praksis vil ein få liknande sakar for sjønære hytter. Det er ikkje ynskjeleg med ein slik konsekvens. Det må presiserast at den reelle storleiken på fritidsbustaden vert meir enn 75 m² BYA dersom tiltakshavar vel å ta til følge den dispensasjonen som vart gjeve i vedtaket, der vart nemleg terrassen sitt bebygde areal haldt utanføre. I realiteten vil ein då kunne få eit auke i bygningsmasse etter riving av anneks og tilbygg, samt oppføring av nytt tilbygg.

I kommuneplanen er det teke konkret stilling til målereglar, desse målereglane gjeld ikkje på tiltakshavar sin eigedom. Ein kan difor ikkje krevje at mål på terrasse skal kunne reknast med som del av det som kan byggjast ved eventuell riving og attreising. Som nemnt må dette avgjerast ved ein konkret vurdering på den enkelte eigedom.

At ein brukar ein del standardtekst i sakshandsaming er ikkje uvanleg og betyr heller ikkje at handsaminga er vilkårleg. Mykje av det same går igjen i svært mange av sakane til kommunen og lovteksten endrar ikkje tolking frå sak til sak. Vilkår og føremål er dei same for svært mange sakar. Forvaltninga har ei plikt til å jobba effektivt. Ei viss standardisering er difor naturleg.

Når det gjeld samanlikning med gnr. 1 bnr. 30 så er det klagar som sjølv har trukke fram denne i e-post til sakshandsamar frå 21.10.2020. Denne vart difor kommentert i delegasjonssaka. I denne saka var samla areal for fritidsbustad og anneks allereie 75 m². Ein såg difor at ein ikkje kunne gje dispensasjon til meir enn eksisterande. Det var heilt irrelevant at dei søkte om 98 m², medan klagar søker om 90 m². Hadde det vore opning for å gje løyve 90 m² i saka på gnr. 1 bnr. 30 så hadde ein gjort som i klagar sitt tilfelle, justert storleiken i vedtaket. Men ein såg at ein ikkje kunne gje løyve til meir då denne fritidsbustad og anneks allereie hadde eit samla areal på 75 m². I denne saka vart det klårt slått fast at ein ikkje kan forvente å få byggje 90 m² i strandsona i LNF-område «Når det er differensiert på tiltak i og utanfor strandsona i kommuneplanen, så kan ein ikkje tillate same storleik som for hytter som er lovlege». Saka er difor absolutt relevant som samanlikningsgrunnlag.

I høve sak på gnr. 1 bnr. 21 så vart det gjeve løyve til eit tilbygg som gav fritidsbustaden i saka eit samla bruksareal på 75 m². I tillegg var det to eksisterande uthus på eigedom, kor av eit av desse skulle rivast. Eigedomen hadde i tillegg naust. Samla BYA på denne eigedomen vart 149,1 inkludert eit naust på 48. Vedtaket i denne saka er frå 2017. Det må presiserast at då denne vart godkjent var praksisen ein anna. Ein fekk høve til å byggje større på den tida. Det kan nok kjennast urimeleg, men som tidlegare nemnt har kommunen moglegheit til å strame inn eigen praksis dersom det er ynskjeleg og grunngjeve.

Avslutningsvis visar rådmannen til sak frå 2020, politisk sak 42/20, mappe 2019/2677. Det var søkt om å riva og attreisa ein fritidsbustad ved sjøen på Kårstø. Den opprinnelege fritidsbustaden var 29 m². Det vart søkt om eit nytt bebygde areal på 114 m², store delar av det nye arealet skulle vera terrasse. Fritidsbustaden i seg sjølv var berre 55 m². I denne saka vart eit så stort areal vurdert til å ikkje oppfylla vilkåra for å gje dispensasjon. Det vart innvilga dispensasjon med eit vilkår om at fritidsbustaden ikkje fekk eit større areal enn 75 m². I denne saka visar ein til den nye praksisen som gjev ei retningsline på 75 m² som maksimalt areal for fritidsbustadar.

Nye naust og kaiar/bryggjer i strandsona vil sjeldan eller aldri vera tiltak som ikkje strid mot føremålet bak pbl. § 1-8, å hindre privatisering og nedbygging av strandsona. Dette er utførleg drøfta i delegasjonssaka, og rådmannen ser ikkje at det er kome nye moment i høve til avslaget på naust og kai.

Rådmannen sin konklusjon

Det vert i klaga påpeika feil klagar meinar er gjort i høve til storleik, praksis og uttale frå statsforvaltaren. Men hovudsaka er at det på omsøkte eigedom er eit dobbelt byggjeforbod. Tiltak her krev dispensasjon og ein dispensasjon er ei unntaksføresegn. Det omsøkte tiltaket er svært sjønært, det må leggjast vekt på. I tillegg vil ein få ein presedensverkand og ein ny praksis om ein tillet eit større areal enn 75m². Rådmannen forstår at det kan kjennast urimeleg å ikkje få byggje så stort som ein ynskjer, men finn at det ikkje er kome fram moment i klaga som endrar tidlegare vurdering. Rådmannen ser det slik at hovudstriden i saka ligg i kva praksis og målereglar ein skal leggja til grunn. Det er ikkje feil at ein tidligare la til grunn at ein kunne bruke kommuneplanen sine føresegner for storleik i desse sakane, men slik er ikkje praksis i dag. Praksis i dag er ein storleik på om lag 75 m², og då vert i utgangspunktet ikkje større terrassar rekna med som grunnlag for ny bygningsmasse. Rådmannen presiserar at dette er ein «tommelfingerregel», kvar sak må vurderast konkret.

Rådmannen rår teknisk utval å ikkje ta klaga til følge.

Vedlegg:

Klage på vedtak - Dispensasjonssøknad

Vedtak om dispensasjon - Rive eksisterende og bygge nytt tilbygg med bod, samt oppføring av nytt naust og kai - gnr. 1 bnr. 170 - Odlandsvegen 16

Uttale - Søknad om dispensasjon - Rive eksisterende og bygge nytt tilbygg og oppføre nytt naust - Gnr 1 bnr 170 - Odlandsvegen 16

Tilleggsopplysninger vedrørende søknad sendt til uttalelse Gbnr 1/170 Odlandsvegen 16 (ArkivsakID 20/3156)

Melding om tilbygg frå tiltakshavar 1998

Melding om tilbygg frå Tysvær kommune 1998

Teikning tilbygg 1998

Vedrørende søknad til uttale - Rive eksisterende og bygge nytt tilbygg med bod, samt oppføring av naust og kai - gnr. 1 bnr. 170 - Odlandsvegen 16

Vedrørende søknad sendt til uttalelse - Gbnr 1/170 Odlandsvegen 16

Gbnr 1/170 - Tilleggsopplysninger

Oversender søknad til uttalelse - Rive eksisterende og bygge nytt tilbygg med bod, samt oppføring av nytt naust og kai - gnr. 1 bnr. 170 - Odlandsvegen 16

Søknad dispensasjon

PS 42-20