



TYSVÆR KOMMUNE

Forvaltning

Dato: 04.08.2020

Vår arkivsakID: 20/1611

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Helland

Eskild Kvala AS
Postboks 155

4291 KOPERVIK

Delegasjonssaknr. 283/20

Vedtak om dispensasjon - Tilbygg til fritidsbustad - gnr. 3 bnr. 33 - Breivika 1

Tiltak: Tilbygg til fritidsbustad
Byggjestad: Gbnr: 3/33 Breivika 1
Tiltakshavar: Unni Margrethe Nikolaisen
Ansvarleg søkjar: Eskild Kvala AS

Vedtak:

Leiar forvaltning finn å vera positive til å dispensasjon frå kommuneplanen sine føresegner og pbl. § 1-8 til tilbygg til fritidsbustad som omsøkt på gnr. 3 bnr. 33 i Breivika.

Følgjande vilkår ligg til grunn for vedtaket:

Før endeleg vedtak kan fattast vert saka sendt på uttale til fylkesmannen og fylkeskommunen. Ikkje noko arbeid må setjast i gong før endeleg vedtak er fatta.

Lovgrunnlaget

Pbl. § 19-2.

Informasjon om saka

Tiltakshavar eig ein fritidsbustad i Breivika. Eigedomen er regulert til LNF-område og fritidsbustaden ligg i 100-metersbeltet mot sjø. Tiltak her krev difor dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona, i tillegg til at tiltaket strid mot LNF-føremålet.

Fritidsbustaden har eit bebygd areal på 57,9 m², det omsøkte tilbygget skal vera 16,2 m². Samla bebygd areal med tilbygget vil vera 74,1 m².

Gesimshøgde på eksisterande fritidsbustad er omlag 3 meter, medan mønehøgde er 5 meter. Takvinkel er 30 grader. Tilbygget vert plassert på eksisterande terrasse på bakkeplan, og får lågare mønehøgde enn eksisterande bygg. Tilbygget skal nyttast til å utvida kjøken/stove.

Vurdering etter jordlova

Då tiltaket skal plasserast på eksisterande terrasse på bebygd eigedom vil ikkje tiltaket berøra landbruksinteresser på ein slik måte at ein vurdering etter jordlova er naudsynt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Då tiltaket skal plasserast på eksisterande terrasse på bebygd eigedom vil ikkje tiltaket berøra naturinteresser på ein slik måte at ein vurdering etter naturmangfaldlova er naudsynt.

Vurdering etter friluftsløva

Kultursjef meiner at søkt utbygging er liten og skånsom og dermed ikkje gir auka privatisering av strandsona. Tysvær kommune er restriktiv med å tillata store vindusflater mot sjøen i strandsona. Store vindusflater kan solrefleks til sjenanse for båttrafikken. Kultursjef tilrår derfor at tilbygget får mindre vindusflater i fasade mot vest

Vurdering etter plan- og bygningslova

Etter pbl § 19-2(2) skal ein ikkje gje dispensasjon «*dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres frå, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*» Vilkåra er kumulative, slik at forvaltinga berre har rettsleg tilgang til å gje dispensasjon om begge vilkåra i regelen er oppfylt.

Følgjande grunngeving for dispensasjon er gjeve:

- Fritidsbustaden har behov for omfattande rehabilitering og dagens planløsning er lite praktisk, ein ynskjer difor å utvide stove/kjøken.
- I liknande sakar er det gjeve løyve til ein storleik på 75 m².
- Høgde på møne og gesims er innanføre kommuneplanen sine føresegner for fritidsbustad.
- Tilbygget er beskjedent og vert lågare enn eksisterande fritidsbustad, det vert etablert eige tak, og fritidsbustaden vil difor få ein meir oppbrutt og dempa fasade mot sjøen.
- Omsynet til LNF-føremålet er allereie sett til side på staden.
- Det er gjeve løyve til riving og attreising av fritidsbustad som vart større enn den eksisterande på gnr. 3 bnr. 22. her har kommunen lagt til grunn at verken omsyn til strandsona eller LNF-området vert vesentleg sett til seide.
- Tiltaket vil i svært liten grad føra til auka privatisering.

Vurdering av vilkåret i § 19-2(2) fyrste setning:

Det fyrste vilkåret som må vera oppfylt er at tiltaket ikkje må føra til at omsynet bak LNF-føremålet og strandsonevernet i pbl. § 1-8 ikkje må verta vesentleg sett til side. Ei viss tilsidesetjing er det høve til, tilsidesetjinga må vera vesentleg.

Omsynet bak LNF-føremålet og forbodet mot tiltak i pbl. § 1-8 er a halde området fri for inngrep for friluftsliv, fritt tilgjenge, men og estetikk.

Eit kvart nytt tiltak i strandsona i LNF-område vil representera ei tilsidesetjing, spørsmålet er om den er vesentleg. Tilbygget kjem i forlenging av fritidsbustaden mot sør og vil gjera at fritidsbustaden kjem litt nærare sjø og vert meir synleg frå sjøen. Dette kan gje eit auka inntrykk av privatisering. Leiar forvaltning meiner likevel at denne effekten vil verta minimal då strandlina her er privatisert med naust og hytter frå før. I tillegg må det leggjast vekt på at tiltaket er lite, og at fritidsbustaden vert under 75 m², som er den maksimale grensa for storleik som er etablert gjennom praksis. Til slutt må det presiserast at tilbygget skal byggjast på eksisterande terrasse, staden er altså allereie privatisert. Å plassere tilbygget på eksisterande terrasse gjer at ein slepp å gjere nye terrenginngrep i strandsona. Ei vesentleg tilsidesetjing av omsyn vil i dei fleste tilfelle skje ved fyrste gongs etablering av tiltak, særleg der tiltaket er underordna eksisterande tiltak.

På bakgrunn av dette finn leiar forvaltning at eit tilbygg her ikkje representerar ei vesentleg tilsidesetjing av LNF-føremålet i kommuneplanen eller forbodet mot tiltak i pbl. § 1-8.

Vurdering av vilkåret i § 19-2(2) andre setning:

Det andre vilkåret som må vera oppfylt for at ein skal kunne innvilga dispensasjon er at fordelane ved tiltaket må vera klart større enn ulempene. Det er hovudsakleg fordelar og ulemper for samfunnet som skal vurderast.

Ei ulempe ved tiltaket er presedens for liknande sakar. Dette er på ei anna side begrensa ved at det står eit tiltak på eigedommen frå før, og at kommunen tidlegare har sett grenser via praksis på storleik. I liknande sakar som dette er kommunen positiv til tilbygg. Det er ein fordel for samfunnet at eksisterande bygg vert haldt ved like og har ein funksjon som gjer at dei kan nyttast på ein god måte. Fritidsbustaden er liten, og ein ser at det er naudsynt å utvide for maksimal brukavennlegheit. I tillegg ser ein ikkje eventuell presedensverknad for noko negativt, då ein i alle høve ynskjer å vera positiv i liknande sakar.

Det er ein fordel for samfunnet å sleppe å gå vegen gjennom reguleringsendring for mindre tiltak på eksisterande bygg. Det er ikkje ynskjeleg å regulere heile strandsona i Tysvær, dispensasjonsføresegna er difor

praktisk å nytta i tilfelle der ein har eksisterande bygg som gjerne er sett opp før reglane for vern av strandsona vart så strenge.

På bakgrunn av dette finn ikkje leiar forvaltning at det er særlege ulemper med tiltaket, og fordelene for samfunnet i form av å ta vare på eldre bebyggelse, og å sleppe reguleringsendring for eksisterande spreidde tiltak er klårt større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Vindaugsflatene må reduserast noko i tråd med vurderinga etter friluftsløva.

Samla vurdering

Med bakgrunn i utgreiinga over har Tysvær kommune kome fram til vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt og er positive til å gje dispensasjon for tilbygg til fritidsbustad. Før endeleg vedtak kan fattast vert saka sendt på uttale til fylkesmannen og fylkeskommunen.

Gebyr for handsaming av dispensasjonssøknad fell bort då handsamingsfristen på 4 veker er overskriden.

Det er Forvaltning som har behandla saka, jf. kommunelova §23.4.

Det er eit administrativt vedtak, fatta etter gjeldande delegasjonsreglement.

Med helsing

Bjørg Tone Vikshåland
Leiar Forvaltning

Evvy Helland
Rådgjevar

Dokumentet vert sendt utan underskrift. Det er godkjent i samsvar med interne rutinar.

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad
Situasjonskart
Snitt, plan og fasadar

Klagerett

Søknaden din er avgjort etter fullmakt, og du kan klaga på Tysvær kommune sitt vedtak. Klage må vera send innan tre veker etter at du fekk dette brevet.

Eventuell klage sender du på e-post eller brev til kommunen.

Klagerett	Du har rett til å klaga på vedtaket (forvaltningslova §27 3. ledd).
Klageinstans	I dei fleste sakene er det Fylkesmannen som er klageinstans. I nokre saker er det formannskapet eller kommunestyret i Tysvær som er klageinstans.
Kven kan du klaga til?	Klagen sender du til Tysvær kommune. Dersom vedtaket vårt ikkje vert endra som følge av klagen, sender me klagen til klageinstansen for endeleg avgjerd.
Klagefrist	Klagefristen er tre veker frå den dagen du fekk dette brevet. Det er nok at klagen er postlagd før fristen går ut. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid, bør du opplysa om datoen for når du fekk brevet. <i>Dersom du klagar for seint, kan me sjå bort frå klagen.</i> Du kan søkja om å få lengre klagefrist. Dette må då grunngjevast.
Innhald i klagen	Du må opplysa om kva for eit vedtak du klagar på, grunn til at du klagar, dei endringane du ynskjer, og eventuelt andre opplysningar som kan ha noko å seia for vår vurdering av klagen. Klagen må vera underskriven.
Utsetting av gjennomføringa av vedtaket	Sjølv om du har klagerett, td. på eit løyve, kan dette vanlegvis setjast i verk med det same. Du kan søkje om å få utsett gjennomføringa av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
Rett til å sjå dokumenta og til å krevja rettleiing	Med visse unntak har du rett til å sjå dokumenta i saka. Reglane om dette finst i §§18 og 19 i forvaltningslova. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil me gje nærare rettleiing om retten til å klaga, om framgangsmåten og om saksgongen elles.
Kostnadane med klagesaka	Det er høve til å krevja dekking for ekstra kostnader i samband med klagesaka, til dømes til advokathjelp. Dersom vedtaket vert endra til din fordel, kan du ha krav på å få dekt større kostnader som har vore naudsynte for å få endra vedtaket. Dersom det trengs, vil klageinstansen orientera deg om retten til å krevja slik dekking av sakskostnader. Eventuelt krav om dekking av sakskostnader må vera fremja innan tre veker etter at det nye vedtaket vart gjort kjent for deg.
Klage til sivilombodsmannen	Dersom du meiner du har vore utsett for urett frå den offentlege forvaltninga, kan du klaga til Sivilombodsmannen. Sivilombodsmannen kan ikkje endra vedtaket, men kan gje si vurdering av korleis den offentlege forvaltninga har behandla saka, og om det er gjort feil eller noko er forsømt. Dette gjeld ikkje i saker som er avgjorde av Kongen i statsråd. Då kan du ikkje seinare få saka di inn for Sivilombodsmannen.