



TYSVÆR KOMMUNE

Forvaltning

Dato: 03.12.2020

Vår arkivsakID: 20/3269

Deres referanse:

Saksbehandler: Sandra Brynjelsen

Byggmester Trond Steinsland AS
Skjoldastraumsvegen 1141

5567 SKJOLDASTRUMEN

Delegasjonssaknr. 641/20

Vedtak om avslag - Bruksendring fra fritidsbolig til bolig - gnr. 101 bnr. 9 - Skjoldastraumsvegen 402

Adresse	Gardsnr	Bruksnr	Festenr.	Seksjonsnr.
Skjoldastraumsvegen 402	101	9		
Ansvarlig søker Byggmester Trond Steinsland AS Skjoldastraumsvegen 1141 5567 SKJOLDASTRUMEN	Tiltakshaver Ola Espevik Styrmannsvegen 19 5535 HAUGESUND			
Type tiltak/ bygning Bruksendring, utvidelse/endring drift/Fritidsbygg, hytter; sommerhus og lignende				

Vedtak

Søknaden er ikke godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jf. § 20-1.

Plangrunnlag

Kommuneplan – LNF-formål

Saksopplysninger

På gnr. 101 bnr. 9 er det i dag en fritidsbolig som nå søkes bruksendret til bolig. Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-formål, og fritidsboligen ligger innenfor 100 meter til sjø. Det er i forbindelse med bruksendringen søkt om fravik fra TEK17 for eksisterende byggverk.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl. § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Vurdering

En bruksendring av fritidsbolig til bolig i dette området er i strid med LNF-formålet og pbl. § 1-8 og det er søkt om dispensasjon med følgende begrunnelse:

«Eiendommen ligger i LNF-område og er ikke store forskjeller om det er hytter eller hus på tomten. Det er landbruk, hytter og hus i nærområdet som ikke blir berørt av denne søknaden slik eg ser det. Hytta ligger innfor 100-metersbeltet. Hytta er ca. 60 meter fra sjøen og ligger på ein høyde som gjer det mulig for fri ferdsel i strandsona. Om me ser på eit større område av eiendommen er det ikkje lett å gå i strandsona slik det er i dag. Veg. Hytta er trekt vekk fra R-515 om det blir utvidelse av veg i framtid. Gangsti er bygget.»

Etter pbl. § 19-2, 1. og 2. ledd kan kommunen gi dispensasjon dersom hensyn bak lovbestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må det foretas en samlet vurdering hvor fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Etter ordlyden i § 19-2 må dispensasjon ses på som et snevert unntak. En begrenset mulighet til dispensasjon må ses på i sammenheng med formålet bak bestemmelsene. Begrepet «klart større» taler i tillegg for at det må være en kvalifisert overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Fritidsboligen ligger i 100-metersbeltet og det må tas en vurdering på om hensynet bak bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon i den aktuelle saken. Bak bestemmelsen i pbl. § 1-8 ligger hensynet til strandsonen, hvor det skal tas hensyn til natur-, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen.

Eiendommen ligger også i et område avsatt til LNF-formål, og hensynene som ligger til grunn for arealformålet LNF er å ivareta landbruksinteressene, men også viktige natur- og friluftstinteresser for allmennheten. Når det gjelder landbruks- og naturinteresser, kan ikke seksjonsleder forvaltning se at det er slike særlige interesser som gjør seg gjeldende i denne saken. Fritidsinteresser for allmennheten vil bli omtalt videre, i vurdering om hensynene bak pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til en bruksendring.

Når det søkes om bruksendring av en allerede oppført fritidsbolig til helårsbolig, er det således ikke snakk om et nytt tiltak i et uberørt område langs sjøen. Fritidsboligen ligger i et område med mye bebyggelse, i hovedsak bestående av fritidsboliger og naust. Det er også noen få våningshus og boliger i området, men disse ligger utenfor strandsonen. Området, både innenfor og utenfor strandsonen, er slikt sett allerede nedbygd og privatisert. Dette trenger derimot ikke å tale for å gi dispensasjon fra bestemmelsen, men det vil heller være et argument for å føre en streng praksis ved videre tiltak i strandsonen da det blir enda viktigere å ta hensyn til å bevare det som er og vurdere effekten av nye eller endrede tiltak.

En helårsbolig vil ha en større privatiserende effekt enn en fritidsbolig som i løpet av et år benyttes sporadisk eller i sesong. Det ligger flere fritidsboliger i samme område, og en bruksendring til bolig vil kunne forringe verdien for fritidseiendommene rundt. En bruksendring til helårsbolig i strandsonen som omsøkt vil også kunne skape en uheldig utvikling for området med tanke på lignende søknader i fremtiden. I strandsonen er det generelt viktig å vise forsiktighet på grunn av presedensvirkningen en dispensasjon kan gi. Det er i dette tilfellet særlig viktig å drive en streng dispensasjonspraksis, spesielt i et så utbygd område der det kan være flere som ønsker å bruksendre sine fritidsboliger til helårsboliger. Derfor vurderes hensynet bak bestemmelsen til å bli vesentlig tilsidesatt dersom bruksendring av fritidsboligen godkjennes.

Seksjonsleder forvaltning konkluderer med at dersom det blir gitt dispensasjon for bruksendring som omsøkt, vil hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter pbl. § 19-2 andre ledd, første punktum er dermed ikke oppfylt og søknad om bruksendring og dispensasjon blir avslått. Fordi en dispensasjon er avhengig av at begge vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, vil bruksendringen ikke vurderes opp imot vilkåret om at fordelene med tiltaket skal være klart større enn ulempene, da søknaden avslås etter vilkåret i bestemmelsens første punktum.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er iht. Tysvær kommune sitt gebyrregulativ. Faktura vil bli ettersendt til tiltakshaver.

Gebyr	Merknad	Pris	Antall	Beløp
Dispensasjon etter pbl Kap.19		6968	0,75	5226

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Enkeltvedtak kan i medhold av forvaltningsloven påklages innen 3 uker, jf. § 1-9 i plan- og bygningsloven. Du finner mer info om klageretten på siste side.

Det er seksjon Forvaltning som har behandlet saken, jf. kommuneloven §23.4.
Dette er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement.

Med hilsen

Bjørg Tone Vikshåland
Seksjonsleder Forvaltning

Sandra Brynjelsen
Saksbehandler

Dokumentet er sendt uten underskrift. Det er godkjent i samsvar med interne rutiner.

Kopi til

Fylkesmannen i Rogaland Postboks 59 Sentrum 4001 STAVANGER

Mottakere

Ola Espevik Styrmannsvegen 19 5535 HAUGESUND

Klagerett

Søknaden din er avgjort etter fullmakt, og du kan klage på kommunen sitt vedtak. Klage må være sendt innen tre uker etter at du mottok dette brevet.

Eventuell klage sender du på e-post til post@tysver.kommune.no eller i brev til Tysvær kommune, Forvaltning, Pb 94, 5575 Aksdal.

Klagerett	Du har rett til å klage på vedtaket (forvaltningsloven §27 3. ledd).
Klageinstans	I de fleste sakene er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret i Tysvær som er klageinstans.
Hvem kan du klage til?	Klagen sender du til Tysvær kommune. Dersom vedtaket vårt ikke blir endret som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok dette brevet. Det er nok at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du fikk brevet. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må da begrunnes.
Innholdet i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, de endringene du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være signert.
Utsettelse av gjennomføringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, f.eks på en tillatelse, kan dette vanligvis settes i verk med det samme. Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med visse unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i §§18 og 19 i forvaltningsloven. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om fremgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er anledning til å kreve dekning for ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. Dersom vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Dersom det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve slik dekning av saks kostnader. Et eventuelt krav om dekning av saks kostnader må være fremmet innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til Sivilombudsmannen	Dersom du mener du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltningen, kan du klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Da kan du senere ikke få saken din inn for Sivilombudsmannen.