

Saksbehandlar: Evy Helland

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Teknisk utvalg	

Vedtak i klagesak - Bruksendring fra fritidsbolig til bolig - gnr. 101 bnr. 9 - Skjoldastraumsvegen 402

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Teknisk utval finn å ikkje ta klaga til følge.

Saka vert sendt til statsforvaltaren i Rogaland til endeleg avgjerd.

Saksutgreiing

Samandrag

Saka gjeld klage på avslag på søknad om dispensasjon og fråvik frå tek17 til bruksendring av fritidsbustad til bustad. Det er tiltakshavar som har klaga på vedtaket.

Bakgrunn for saka

I delegasjonssak 641/20 fekk klagar avslag på søknad om dispensasjon og fråvik frå tek17 til bruksendring av fritidsbustad til bustad i Søvika i Grinde. Eigedomen er sett av til LNF-føremål (landbruk, natur og friluftsliv) i kommuneplanen, og tiltaket ligg i 100-metersbeltet i strandsona. Her er det forbod mot alle tiltak, med unntak av fasadeendring jfr. pbl. § 1-8. Bruksendringa strid difor både mot arealføremålet og byggjeforbodet i strandsona. Det vart difor søkt dispensasjon frå arealføremålet og pbl. § 1-8. Avslaget er grunngjeve med at vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er oppfylt.

Saks- og faktaopplysningar

I 2012 søkte klagar om å løyve til riving og attreising av eksisterande fritidsbustad på den aktuelle eigedomen. I delegasjonssak 513/13 vart det gjeve løyve til riving og attreising av klagar sin då eksisterande fritidsbustad. Det vart gjeve løyve til riving og attreising av fritidsbustad med ein storleik

på 75 m² BRA og 86 m² BYA. Fritidsbustaden fekk ferdigattest i september 2014. Fritidsbustaden er påkopla offentleg vatn og kloakk og har vegtilknytning.

Klage

Det er levert inn klage på avslaget. Heile klaga er lagt ved saka og vert referert kort og punktvis her.

- Det er vanskeleg å forstå avslaget, særleg med tanke på kommunen sitt uttalte mål om befolkningsvekst og auka ressurstilgong. Avslaget inneber at ein takkar nei til betydelege ressursar.
- Føremålet bak pbl. § 1-8 tilseier at ein skal leggja vekt på omsynet til natur, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er vanskeleg å sjå at eigedomen sin geografiske/topografiske plassering, omkringliggjande busetnad og andre tilhøve kjem i konflikt med ovanfor nemnde omsyn. Det vert for det første vist til at fritidsbustaden ligg i eit område med mykje busetnad. Det er rett at det ligg fleire fritidsbustadar i nærleiken, men det skal og presiserast at det ligg fleire våningsbustadar/bustadar i umiddelbar nærleik. Busetnaden må karakteriserast som blanda og spreidd. Argumenta mot bruksendring som ofte kjem til bruk i hyttefelt kor infrastruktur ol. ikkje er lagt til rette fr fastbuande, kan ikkje nyttast her.
- Kommunen legg sjølv til grunn at området er nedbygd, klagar er einig i dette. Det er vanskeleg å forstå at dette vert nytta som argument mot dispensasjon. Til samanlikning vil ein kanskje tru at bruksendring i eit område som ikkje er nedbygd vil representera eit større inngrep.
- Det er og vanskeleg å forstå kommunen sin motstand mot bruksendring både for klagar og for eventuelle omkringliggjande fritidsbustadtomter. For kommunen vil disse familiane representera ein ressurs og ein bruksendring vil i praksis ikkje koma i konflikt med omsyna bak lova. Kommunen bør ynskja dei aktuelle familiane varmt velkomne som innbyggjarar i Tysvær kommune, i staden for å avvisa med grunngjevingar som treff betydeleg betre i indre Oslofjord og populære område lags Sørlandskysten. Pbl. § 1-8 legg sjølv om til ei konkret og brei skjønsmessig vurdering, som må tolkast i lys av dei lokale tilhøva.
- Det visast til at det nyleg er gjeve dispensasjon til ein våningsbustad innanføre 100-metersbeltet berre nokre få hundre meter i luftline frå klagar sin eigedom. Vidare visar klagar til sak 2020/163 kor det vart gjeve dispensasjon til bruksendring av fritidsbustad til bustad i Nedstrand. Likehandsamingsprinsippet tilseier at klagar må gjevast medhald.
- Fritidsbustaden ligg i eit område kor topografien set store avgrensingar i høve ålmenta si utnytting. Det er bratt, lite tilgjengeleg og risikofyllt å bevega seg i.
- Det er offentleg badeplass rett ovanfor bukta, det er her ålmenn bruk skjer, bruksendring av 101/9 vil ikkje råke ålmenta eller få nokon konsekvens for dei andre omsyna bak pbl. § 1-8.
- Svekking av verdi for omkringliggjande eigedomar er eit utanforliggjande omsyn, men ein kan ikkje sjå at ein bruksendring uansett kan han noko konsekvens for verdien av eigedomane rundt.
- Fritidsbustaden er eigna som bustad, og er knytta til offentleg vatn og kloakk. Det er sykkel- og gongveg forbi eigedomen og busstopp for begge retningar ligg i umiddelbar nærleik. Det er ingenting som tilseier at kommunen vil verta belasta med ulemper eller ekstrautgifter, verken i dag eller i framtida som følgje av ei bruksendring.

Vurdering av klaga

Avslag i denne saka handlar ikkje om at ein ikkje ynskjer innbyggjarar i Tysvær kommune, men at vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er oppfylt. Rådmannen er einig i at tilflytting er ein fordel for kommunen. Tilflytting er likevel ein generell fordel som kan nyttast som argument i svært mange sakar, både om bruksendring, frådelingar og andre nye tiltak i strandsona. Spørsmålet

er om denne fordelene er klart større enn ulempene. Ulempene ved å gje dispensasjon i dette tilfellet er særleg presedens. Ein veit at tidlegare sakar vert nytta som grunnlag for eigen søknad. Det er fleire fritidsbustadar langs sjøen der og ved bruksendring til bustad opnar dette og for at ein kan byggje større. Klagar visar sjølv til likehandsamingsprinsippet og ved ei bruksendring her kan det lett nyttast av eigedomane rundt. Ved dispensasjon stiller ein seg i prinsippet positiv til ein eventuell bruksendring av fleire hytter og fast busetnad her. I ytste konsekvens vil ein få bustadfelt langs sjøen her. I nokre områder i kommunen er ein generelt meir positiv til bruksendringar av hytter. Førresfjorden og Nedstrand er eksempel på dette. I desse områda er målsettinga fortetting og befolkningsvekst, dette området i Grinde er ikkje ein del av denne målsettinga. Ei anna ulempe ved å gje bruksendring her er tilsidesetjing av pbl. § 1-8 og kommuneplanen som styringsverktøy. At det ikkje er landbruksinteresser på eigedomen er uomtvista, men det er i kommuneplanen sett av område til bustadar, dette området er ikkje eit av desse. I kommuneplanen er det lagt ein plan for kor ein ynskjer å fortetta, dette er gjort etter kommunale og nasjonale målsettingar. Om ein gjev stadige dispensasjonar svekkar ein verdien av reguleringar i form av både lov og kommunale planar. Føremålet med pbl. § 1-8 er, kort oppsummert, å verne strandsona mot nedbygging og privatisering. Strandsona er allereie nedbygd mange stadar i kommunen, dette er i det store og heile ein konsekvens av bygging før ein fekk ein streng strandsonespraksis, samt utbygging gjennom plan og regulering. Rådmannen er ikkje einig i at argumenta mot bruksendring som kjem til bruk i hyttefelt ikkje gjer seg gjeldande her. Skjoldastraumsvegen går delvis i 100-metersbeltet og delvis utanføre langs sjøen i dette området. Klagar sin eigedom ligg nedanføre vegen, mot sjø. Klagar har sjølv lagt ved kart som syner bustadeigedomar i området rundt klagar sin eigedom, totalt 10. Alle disse ligg med relativt stor avstand til klagar sin eigedom. Alle tilgrensande eigedommar er fritidseigedomar, og av dei to bustadeigedomane det er vist til ligg berre to av dei nedanfor vegen, mot 8 ovanfor vegen. Eigedomane langs strandlina nord for klagar er fritidseigedomar, dette gjeld og eigedomane sør for klagar. Dei ti einestadane som er vist til er gamle, dei to nedanfor vegen er frå før 1985.

Langs vegen er det vidare trukke opp ei grense for omsynssone funksjonell strandsonesone i kommuneplanen. Funksjonell strandsonesone er den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Den kan vere smalare eller breiare enn 100-metersbeltet. I samband med oppstart av planrevisjonen vart mesteparten av bebygd strandsonesone i kommunen kartlagt for å betre kunne differensiere arealbruken innanfor 100-metersbeltet langs sjø. Innanfor funksjonell strandsonesone bør det takast særleg omsyn til strandsoneverdiar, utsikt og ålmenta si tilgang til sjøen. I området for klagar sin eigedom er det gjort ein vurdering og teke eit bevisst val i kommuneplan om å ta ekstra omsyn i 100-metersbeltet nedanføre vegen, her er det framleis gode kvalitetar i strandsona som må vernast. Om intensjonen skulle vera å ha bustadar langs sjøen her, så må kommuneplanen endrast, dette kan ikkje gjerast ved enkeltvis dispensasjonar. Ved å tillate endring som førar til meir bruk, mogleg vidare utbygging av einestadtomt og presedens, set ein omsynet til omsynssone funksjonell strandsonesone vesentleg til side. Annleis hadde det gjerne vore om all busetnad rundt klagar si tomt hadde vore einestadtomter, her ville ikkje den potensielle konsekvensen for strandsona vore av vesentleg karakter.

Om området det vert søkt bruksendring er nedbygd eller ikkje har i seg sjølv liten sjølvstendig betydning for vurderinga av om vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt. Ein må vurdere heilskapen i området. Som nemt tidlegare har det umiddelbare området rundt klagar sin eigedom preg av fritidsbusetnad. Men det er klart at ved bruksendring av ein einiskild fritidsbustad langt frå kommunesenter og anna busetnad vil nedbyggingargumentet og omsynet til auka privatisering gjerne stå svært sterkt, men det betyr ikkje at argumentet ikkje har vekt i område med meir busetnad, det må leggjast vekt på kva type busetnad det er snakk om.

Rådmannen er einig i at fleire familiar til kommunen vil vera ein positiv ressurs, men dette i seg sjølv er, som tidlegare nemnt, ikkje ein større fordel enn ulempene i denne saka. Det er og fullt mogleg å etablere seg andre stadar i kommunen for dei som ynskjer å bu i Tysvær. At indre Oslofjord og stadar

langs Sørlandskysten er vorte såpass nedbygd har vore fordi ein ikkje har vore restriktiv i utviklinga av området. Slik utviklinga har vore må ein vera føre var. Det er klårt at ein ved vurdering av pbl. § 1-8 må vurdera eventuelle langsiktige konsekvensar av ein dispensasjon. Det vil ikkje seia at ein seier nei til alle dispensasjonar, men vilkåra for å gje dispensasjon i pbl. § 1-8 må sjølvstøtt vera oppfylte, fordelten ved tilflytting må vera klårt større enn ulempene. Rådmannen kan ikkje sjå at det er vist til klårt større for delar i denne saka.

Saka om våningsbustad gjeld gnr. 101/47, skilt ut frå gnr. 101/1. Denne eigedomen vart skilt frå i 2017 og det vart gjeve løyve til bustad same år. Denne bustaden ligg ovanføre vegen og dei tre naboeigedomane til denne eigedomen er alle bustadeigedomar. Det skal presiserast at både administrasjonen og fylkesmannen fann at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje var oppfylt i dette høvet, men teknisk utval valte likevel å gje løyve til frådelling. Denne saka er uansett ulik klagar sitt høve, eigedomen ligg ovanføre vegen og grensar til bustadeigedomar. Denne kan ikkje brukast som presedens i føreliggjande sak.

Vidare er det vist til dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til bustad på gnr. 189 bnr. 16 i Nedstrand. I denne saka hadde eigedomen tidlegare vore ein bustadeigedom og alle tilgrensande eigedomar var landbrukseigedomar med bustadar. Det vart lagt vekt på at området ikkje hadde typisk preg av fritidsbusetnad, samt den spesielle utviklinga, samansettinga og tenestetilbodet som fins i Nedstrand. Denne saka er ikkje lik føreliggjande sak og kan ikkje nyttast som presedens.

Per telefon frå klagar sin advokat vart det og vist til sak på gnr. 102 bnr. 8. Her vart det gjeve ei bruksendring frå bustad til fritidsbustad i politisk sak 107/10 den 16.09.2010. Denne eigedomen ligg om lag 800 meter i luftline frå klagar sin eigedom. Saka er frå 2010, og her fann administrasjon og fylkesmann at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje var oppfylt, men teknisk utval gav dispensasjon etter at tiltakshavar klaga på det opphavslege avslaget som vart gjeve i delegasjonssak 9/10. I dette høvet er saka så gammal at den neppe kan nyttast som presedens, dispensasjonspraksisen er vorte vesentleg innskjerpa dei siste 11 åra og det same er den generelle kravet til å grunngje dispensasjon. Grunngjevinga frå utvalet for å gje dispensasjon i denne saka var på tre liner og ville nok i dag verta rekna for mangelfull: "Utval for kommuneutvikling ser at det i klagen kjem fram nye opplysningar som gir grunn for utvalet å endre kommuneutviklingssjefen sitt tidlegare vedtak. Det vil seie at utvalet finn å kunne gje dispensasjon frå kommuneplanen og pbl § 1-8 for bruksendring frå fritidsbustad til bustad." Det går ikkje fram av grunngjevinga her korleis dei nye opplysningane vart vurdert i høve til vilkåra for å gje dispensasjon, det er difor vanskeleg å bruka denne saka som grunnlag for å vurdera dispensasjon i føreliggjande sak.

At topografien setter avgrensingar for ferdsel kan ikkje leggast avgjerande vekt på, sjølv om det er eit moment som må vurderast. Det er ikkje berre det fysiske stengselet i strandsona som er privatiserande. Ei omgjerding av denne eigedomen til bustadeigedom, og i ytste konsekvens, ei omgjerding av heile strandlina til bustadfelt vil sjølvstøtt få konsekvens for estetikken og følelsen av ei nedbygd og privatisert strandsona. Ein må ta omsyn til kva ein dispensasjon kan bety for utviklinga av heile området. I denne saka finn rådmannen at ein ikkje kan leggja avgjerande vekt på topografien som argument for dispensasjon, det er fleire andre moment mot dispensasjon som ber meir vekt ved vurderinga av om omsynet til pbl. § 1-8 vert vesentleg sett til side, som omsynet til estetikken i strandsona, ytterlegare privatisering og presedens.

Rådmannen er einig i at ein ikkje kan leggja vekt på verditap for eigedomane rundt, dette argumentet er likevel lagt liten vekt på og har ikkje hatt noko å seia for utfallet av saka.

Rådmannen er ikkje einig i at bruksendring ikkje vil få konsekvens for ålmenta. På ei bustadtomt kan ein byggje mykje større enn på ei fritidsbustadtomt. Ein må rekne med at det i framtida kan koma søknad om tilbygg og liknande, denne effekten vert forsterka ved eventuell presedensverknad for

eigedomane rundt. Bruken vert naturleg nok og meir omfattande og i høve tilgjenge og estetikk er det klart at ein bustadeigedom er meir privatiserande enn ein fritidseigedom. Eit av omsyna bak pbl. § 1-8 er å hindre privatisering, det gjeld og ytterlegare privatisering der det allereie er privatisert, og ei bruksendring her vil koma i direkte konflikt med dette omsynet. Sjølv om det er privatisert i dette området, så er det ikkje tettbygd. Strandlina har framleis gode kvalitetar, og dette kan og illustrerast ved at dette område er markert som omsynssone funksjonell strandsone i kommuneplanen. At fritidsbustaden er eigna som bustad kan ein ikkje leggja vekt på, men det er sjølv sagt praktisk for tiltakshavar i tilfelle der ein vurderar at ein kan gje dispensasjon. I tilfelle der ein gjev dispensasjon til fritidsbustadar som ikkje eignar seg som heilårsbustad vert det sett vilkår om oppgradering eller søknad om fråvik frå byggeteknisk forskrift. Ein kan sjølv sagt forstå at det er ynskjeleg for klagar å busetje seg på denne staden, men det er andre stadar i kommunen ein kan bu om ein ynskjer det, men det er diverre ikkje slik at det er fritt fram å busetje seg kor ein ynskjer.

Rådmannen vil vidare presisera at sjølv om ein skulle koma til at vilkåra for dispensasjon er oppfylte, har kommunen inga plikt til å innvilga dispensasjon, jfr. ordlyden «kan». I sakar som dette må ein leggja vekt på kor ein ynskjer busetnadar og fortetting i kommunen, dette området er ikkje eit slikt område. Strandlina nedanfor Skjoldastraumsvegen her er eit område med utprega fritidsbusetnad, det er ikkje ynskjeleg med fast busetnad her.

Hovudvekt legg rådmannen på faren for presedens og vesentleg tilsidesetjing av omsynet til omsynssone for funksjonell strandsone i kommuneplanen. I motsetning til klagar finn ikkje rådmannen det som positivt om fleire skulle ynskja å bruksendre fritidsbustadane sine i strandlina der, slik «regulering» må gjerast i høve plan, elles mistar både kommuneplanen, spesielt då omsynssone for funksjonell strandsone og pbl. § 1-8 sin verdi som styringsverktøy.

Rådmannen sin konklusjon

Rådmannen ser klart at tiltakshavar vil ha stor nytte av å få bruksendra slik som omsøkt. Dei ynskjer å busetje seg i kommunen, og har allereie ein eigedom her. Rådmannen ser at det er argument som talar for bruksendring, men desse er av mindre vekt enn dei som talar mot. Det er sjølv sagt svært ynskjeleg at søkjaren buset seg i kommunen, men rådmannen finn likevel, etter ei samla vurdering, at eit løyve til bruksendring vil vera i klår konflikt med dei omsyna kommuneplanen skal ivareta, og representera ei vesentleg tilsidesetjing av føresegnene. Rådmannen kan heller ikkje sjå at tilflytting er ein fordel som er "klart større" en ulempene i form av faren for presedens og faren for uheldig utvikling av kommunen si arealdisponering. Både omsynet til kommuneplanen, samt ulempene ved tiltaket, talar så sterkt i mot dispensasjon at rådmannen ikkje kan sjå at omsynet til dei samfunnsinteresser som ligg bak kommuneplanens arealdisponering bør vika. Vidare vil tiltaket føra til auka privatisering og fare for presedens som set omsynet bak byggjeforbodet i pbl. § 1-8 vesentleg til side. Med tanke på dei andre fritidsbustadane langs sjøen der, er faren absolutt til stades for at ein på sikt får eit «byggjefelt» langs sjøen, og det er ikkje ynskjeleg.

Rådmannen finn at vilkåra for å gje dispensasjon til bruksendring frå fritidsbustad til bustad ikkje er oppfylt og kan derfor ikkje tilrå teknisk utval å ta klaga til følge.

Vedlegg:

Klage hovuddokument - sak 20/3269 - skriftlig uttalelse til klage Dahl Espevik

SKM_C55821032211200

Klage på vedtak

Delegasjonssak 513-13

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

Gbnr 101/9 - Søknad om tillatelse til tiltak - ett trinn

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Vedlegg til dispensasjonssøknad

Oversiktskart

Tegninger

Mail fra Rogaland fylkeskommune

Bilder av ildsted