

**Delegasjonssak: 513/13****GBNR 101/9 SØKNAD OM RIVING OG GJENOPPFØRING AV FRITIDSBUSTAD PÅ SØVIK****Ansvarleg søkjar:**Byggmester Lervik og Steinsland
Førresdalen 153
5563 FØRRESFJORDEN**Tiltakshavar:**Ola Espevik
Styrmannsveien 19
5535 HAUGESUND

Denne saka har tidlegare vore behandla av teknisk sjef, i delegasjonssak 335/13, den 29.05.2013. Dette var saka:

"Type bygg/arbeid:

Riving og gjenoppføring av fritidsbustad.

Type tiltak:

Søknad om eitt-trinnsløyve med krav om ansvarsrett etter pbl. § 20-1.
Søknad om dispensasjon ifrå arealdel av kommuneplan – LNF-føremål.
Søknad om dispensasjon ifrå pbl. § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Nabovarsel:

Naboar er varsla per 21.12.2013, i samsvar med pbl.§ 21-3. Det føreligg ingen merknadar.

Godkjent føretak for ansvar og kontroll:

Føretak Org. nr.	Rolle	Ansvarsområde	T.kl.	Sentral/lokal godkjenning
Byggmester Leirvik og Steinsland 992 847 522	ANSV SØK/ UTF	Ansvarlig utførande arbeid og montering	1	Lokal
Rusånes Fabrikker AS 928 759 393	ANSV PRO/ UTF	Prosjektering av hytte med fundamentplassering, arbeider byggesett hytte	1	Sentral
Omega Areal AS 986 930 264	ANSV PRO/ UTF	Prosjektering av plassering, situasjonskart og terrengprofil, utstikking/innmåling av tiltak	1	Sentral
Karsten Bjelland AS 953 697 777	ANSV PRO/ UTF	Utvendig og innvendig sanitær	2	Sentral
Nils Sæbø 979 730 934	ANSV UTF	Grunnarbeid, planering og avretting	1	Lokal
Tørresdal Forskaling AS	ANSV UTF	Betongarbeid	2	Sentral

Opplysningar i saka:

Eksisterande BYA:	85 m ²
Eksisterande BRA:	75 m ²
Nytt BRA:	104 m ²
Nytt BYA:	125 m ²
Takform/takvinkel:	Saltak – 32 grader
Avstand til nabogrense:	Meir enn 4 m
Teknisk anlegg:	Kommunalt vatn- og avlaup
Plangrunnlag:	Kommuneplan – LNF-føremål

Det er i saka lagt ved eit skriv frå Statens vegvesen, kor dei informerar om at eit tiltak vil vere i strid med 50-meters byggjelinje frå hovudvegen. Dette gjer at det er naudsynt med dispensasjon ifrå **Statens vegvesen** i samband med eit eventuelt tiltak.

Dispensasjonsvurdering:

Tiltaket er planlagt i eit område som er avsett til LNF-område i kommuneplanen, i tillegg til at det er i strid med pbl. § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag. I denne samanhengen er det då søkt om dispensasjon med følgjande grunngjeving:

- Ein fritidsbustad skal ha maksimum storleik BRA 120 m² utanfor 100-metersbeltet og 75 m² innanfor 100-metersbeltet.
- Her står det i dag ein gamal fritidsbustad som det vert søkt om løyve til riving og gjenoppføring av. Den nye fritidsbustaden er ynskjeleg å plassere på same plass i nord og vest, men vart forlenga i sør og aust.
- Den nye fritidsbustaden har BRA 104 m² og ligg 84 meter frå sjøen i aust, og 54 meter frå sjøen i sør.
- Fritidsbustaden har stor tomt og plassering er trekt tilbake frå sjøen.
- Fritidsbustaden er svært lite synleg frå sjøen.
- Det er svært bratt og lite eigna til å ferdes i terrenget nedanfor fritidsbustaden.
- Hytter i nærleiken ligg heilt ned til sjøen.
- Dei omsøkte tiltaka vil ikkje vere til hinder i strandsona for folk eller fe.

Etter pbl. § 19-2, 1. og 2. ledd kan kommunen gje dispensasjon dersom omsyna bak lovføresegnene det vert gjeve dispensasjon frå ikkje vert vesentleg sett til side. I tillegg må det føretas ei samla vurdering kor fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene.

Etter ordlyden i § 19-2 må dispensasjon sjåast som eit snevert unntak. Eit avgrensa høve til dispensasjon må sjåast i samheng med dei omsyna som ligg i at området er avsett til landbruk,- natur- og friluftsføremål i kommuneplanen, og at det ligg i ei sone med forbod mot tiltak. Omgrepet ”klart større” talar i tillegg for at det må føreligge ei kvalifisert overvekt av omsyn, og vurderinga blir basert på ei interesseavveging, med vekting av fordelar mot ulemper.

Det er fleire områder som er avsett til landbruk-, natur- og friluftsføremål i kommunen kor det likevel er oppført fritidsbustadar. Fleire av desse LNF-områdene ligg også i 100-meters beltet langs sjøen. Kommunen har i slike sakar normalt vore positive til å gje dispensasjon, til dømes til oppføring av eit tilbygg, når søkjar held seg innanfor dei krava som er oppstilt i føresegna i kommuneplanen. Føresegna i kommuneplanen gjer uttrykk for det som er rimeleg å oppføre, typisk i eit LNF-område med eksisterande bygg.

Når det allereie er eit eksisterande bygg på eigedomen, kan det altså ikkje seiast at oppføringa av eit tilbygg vil gjere at omsyna til LNF-føremålet eller pbl. § 1-8 vil bli tilsidesett. Det som er avgjerande i denne samanhengen då, er om tiltaket er haldt innanfor dei grensene som er

sett i kommuneplanen. Om ein overskrider desse grensene, meiner teknisk sjef at omsyna til LNF-føremålet og strandsona blir vesentleg tilsidesett, jf. pbl. § 19-2.

I kommuneplanen for Tysvær av 2012-2024, vedteke av kommunestyret 11.09.2012, punkt 9.1. (2), som gjeld for bebygde fritidseigedomar i strandsona, skal nye tiltak ikkje koma nærare sjøen enn eksisterande bygg, og samla BRA skal ikkje overstige 75 m². Totalarealet på den eksisterande fritidsbustaden er ca. 85 m² BRA, og ved rehabilitering blir fritidsbustaden om lag 104 m². Dette inneber at kommuneplanen sine føresegner om storleik blir kraftig overskriden. Etter kommuneplanen før 11.09.2012 ville 104 m² vore ei lita overskriding, men frå 75 m² til 104 m² er det etter dagens kommuneplanføresegner eit stort sprik. Dette gjeld særleg når tiltakshavar allereie har ein fritidsbustad som er over det som kommuneplanen tillèt i strandsona per i dag. Det er klart at tiltakshavar har fått oppført sin fritidsbustad på ei tid kor det ikkje var like strenge reglar for storleik og plassering av fritidsbustadar som det er i dag. Det er då viktig å påpeike at kommuneplanen, slik den er utforma i dag, skal regulere den vidare utbygginga av strandsona og LNF-områder, og spesielt tiltak som ligg i både LNF-områder og i strandsona. Kommuneplanen har sjølv sagt ikkje tilbakeverkande kraft, og tiltakshavar er heldig som har ei så stor hytte i sjøkanten, men etter slik reglene no er utforma, kan ikkje kommunen gje dispensasjon til at strandsona her blir enda meir nedbygd. Som nemnd vil dette tiltaket då føre til at omsyna til LNF-føremålet og strandsona blir vesentleg tilsidesett.

Fritidsbustaden ligg godt skjult blant trer, som gjer at den er mindre synleg frå sjøen enn det andre sjønære fritidsbustadar gjerne er. Likevel er det klart at ein har lov til å drive hogst på eigen eigedom, og kommunen må rekne med at ein innvilga dispensasjonssøknad her ville ført til at tiltakshavar hogde ned mykje av det som skjuler fritidsbustaden frå sjøen, noko som også er eit heilt naturleg ynskje frå tiltakshavar. Nedhogging av trer vil sjølv sagt føre til betre utsikt. Eventuell hogst på eigedomen vil då resultere i at fritidsbustaden ikkje lenger er lite synleg frå sjøen.

At det er bratt terreng for allmenta til å ferdes i langs eigedomen, og at fritidsbustaden er trekt tilbake frå sjøen, kan teknisk sjef berre sjå som relevante moment i ei vidare vurdering, om omsyna til LNF-føremålet og strandsona *ikkje* hadde vore vesentleg tilsidesett.

Samla sett vil dette føre til at omsyna til LNF-føremålet og strandsona blir vesentleg tilsidesett om ein gjer dispensasjon. Den vidare vurderinga av fordelar mot ulemper, som § 19-2, 2.ledd legg opp til, ser ikkje teknisk sjef naudsynt å føreta, då vektinga av fordelar mot ulemper er omtala som ei tilleggsvurdering i lova, sjå § 19-2, 2.ledd, 2. setning, "i tillegg".

Teknisk sjef ynskjer likevel å føye til at kommunen ikkje ser noko i vegen for at det gis dispensasjon til riving og gjenoppføring, så lenge fritidsbustaden blir haldt innanfor det arealet som fritidsbustaden har per i dag.

Vedtak:

Teknisk sjef finn ikkje å kunne gje dispensasjon til riving og oppføring av ny fritidsbustad, som omsøkt, på Søvik."

Etter avslaget har tiltakshavar sendt inn nye teikningar, som visar ein liknande fritidsbustad som var omsøkt tidlegare, berre at bygget nå har om lag same storleik som den eksisterande fritidsbustaden. Teikningane visar no ein fritidsbustad med 75 m² BRA og 86 m² BYA, og dette er i samsvar med slik den eksisterande fritidsbustaden er.

I det opphavlege vedtaket stod det: "Teknisk sjef ynskjer likevel å føye til at kommunen ikkje ser noko i vegen for at det gis dispensasjon til riving og gjenoppføring, så lenge

fritidsbustaden blir haldt innanfor det arealet som fritidsbustaden har per i dag." Med dei nye teikningane er då den nye fritidsbustaden planlagt oppført med det same arealet som den eksisterande fritidsbustaden. Teknisk sjef ser difor ikkje lenger noko i vegen for å gje løyve til oppføringa.

Merknader/vilkår:

Normalt skal alle dispensasjonssakar sendast Fylkesmannen og Fylkeskommunen til uttale før endeleg vedtak kan fattast. Ut i frå den erfaring ein har med liknande saker finn ein det likevel ikkje naudsynt i dette høve.

Ferdigstilling:

Søknadspåkravte tiltak skal avsluttast med ferdigattest som vert utstedt av kommunen når det føreligg nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søkjar, jf. pbl. § 21-10. Tiltaket må ikkje takast i bruk før det er gjeve ferdigattest/bruksløyve. Brot på nemnde føresegn kan medføra ilegging av gebyr etter pbl. § 32-8.

Vedtak:

Teknisk sjef finn, med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 og i medhald av delegert mynde, å kunne gje dispensasjon til riving og gjenoppføring av fritidsbustad i Søvik, som omsøkt.

Per Ørpetveit
Teknisk sjef

Björg Tone Vikshåland
seksjonsleiar

Generelle opplysningar:

- Løyve fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar i lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det vilkåret for bruksløyvet er.
- Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir mot regel gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.
- Dersom det vert skifte av tiltakshavar før tiltaket er fullført skal det meldast til kommunen både av den som først hadde tiltaket og den nye. Det same gjeld ved skifte av eigar, jfr. Pbl. § 23-2
- Stempla teikningar og andre dokument tilhøyrande søknaden blir arkivert i kommunen sitt byggjesaksarkiv. Dokumenta kan verta tilsendt ved førespurnad.
- Enkeltvedtak kan i medhald av forvaltningslova påklagast innan 3 veker, jfr. §1-9 i plan- og bygningslova. Sakshandsamar kan gje nærmare opplysningar.

