

Tysvær kommune  
Forvaltning

[post@tysver.kommune.no](mailto:post@tysver.kommune.no)

Vår ref: 12875/21

Dato: 22.03.2021

## SAK 20/3269: SKRIFTLIG UTTALELSE TIL KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM BRUKSENDRING GNR 101 BNR 9 - DAHL ESPEVIK

Det vises til kommunens vedtak om avslag datert 03.12.20, samt klage inngitt fra Monica Dahl Espevik og Ola Espevik datert 23.12.20.

Videre vises det til mail fra juridisk rådgiver Evy Helland datert 11.03.21 hvor det gis frist til 22.03.21 for skriftlig uttalelse til klagen.

\*\*\*

Innledningsvis finner en grunn til å påpeke at det er vanskelig å forstå kommunens avslag, særlig hensett til kommunens uttalte mål om befolkningsvekst og økt ressurstilgang.

Avslaget innebærer i realiteten at kommunen takker nei til betydelige ressurser - herunder skatteinntekter – og i stedet lar disse tilfalle nabokommunene som idag.

\*\*\*

Kommunens avslag er videre særlig vanskelig å forstå i lys av lovens formålsbetraktninger, men også av hensyn til det ulovfestede likebehandlingsprinsippet i forvaltningsretten.

Formålet bak pbl § 1-8 tilsier at skal det legges vekt på hensynet til **natur, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser**. Det skal foretas en konkret og bred skjønnsmessig helhetsvurdering i hver enkelt sak.

Administrasjonens begrunnelse for avslag treffer dårlig med hensyn til lovens formålsbetraktninger og bærer mer preg av en teoretisk enn en praktisk tilnærming til problemstillingen.

Det er vanskelig å se at eiendommens geografiske/topografiske beliggenhet, omkringliggende bebyggelse og øvrige forhold kommer i konflikt med ovennevnte hensyn.

Det vises for det første til at fritidsboligen – som også påpekt av administrasjonen – ligger i et område med mye bebyggelse.

Det medfører riktighet at det ligger flere fritidsboliger i nærheten, men det skal presiseres at det også ligger flere fastboende vånings/bolighus i umiddelbar nærhet. (se vedlegg 1 -våningshus merket med ring på kart)

Bebyggelsen må karakteriseres som blandet og spredt.

Argumentene mot bruksendring som ofte kommer til anvendelse i typisk hyttefelt hvor infrastruktur mv ikke er tilrettelagt for fastboende, kommer ikke til anvendelse her.

Kommunen legger selv til grunn at området er nedbygd både innenfor og utenfor strandsonen, hvilket en er enig i.

Det er imidlertid vanskelig å forstå kommunens avslag hvor det hevdes at dette er et argument mot å gi dispensasjon. Til sammenligning så vil en vel kanskje tro at en bruksendring i et område som ikke er nedbygd vil representere et større inngrep.

Det er også vanskelig å forstå kommunens motstand mot bruksendring både overfor klager og for så vidt også andre potensielle fritidseiendommer i samme område som eventuelt skulle ønske en bruksendring.

For kommunen vil disse familiene representere en ressurs, og en bruksendring vil i praksis ikke komme i konflikt med hensynene bak loven - idet området allerede er nedbygd.

Presedensvirkningen som omtales i kommunens avslag vil i så måte ha liten praktisk betydning.

Kommunens argumentasjon bærer for øvrig mer preg av generell/teoretisk tilnærming enn konkret/praktisk vurdering av den omsøkte eiendommen.

En vil hevde at fjordene i Tysvær i liten grad er nedbygd. En båttur - selv på en fin sommerdag - avslører raskt at det alt overveiende areal ligger uberørt og uten folk.

Kommunen bør ønske de aktuelle familiene varmt velkomne som innbyggere i Tysvær kommune, i stedet for å avvise med begrunnelser som treffer betydelig bedre i indre Oslofjord og populære områder langs Sørlandskysten hvor presset mot kystlinjen er vesentlig annerledes.

Pbl § 1-8 legger selv opp til en konkret og bred skjønnsmessig vurdering, og må tolkes i lys av de lokale forholdene.

\*\*\*

For øvrig skal det bemerkes at en er kjent med at det nylig har blitt gitt dispensasjon til bygging av et nytt våningshus innenfor 100-metersbeltet bare få hundre meter i luftlinje fra klagers fritidsbolig.

Det vises også til dispensasjonssak 2020/163 hvor kommunen ga dispensasjon til bruksendring av fritidsbustad til bustad i Nedstrand.

Likebehandlingsprinsippet tilsier at Dahl Espeviks klage må gis medhold.

\*\*\*

Fritidsboligen det her søkes bruksendring for ligger som nevnt i et område hvor topografien setter store begrensninger med hensyn til allmennhetens utnyttelse.

Eiendommen ligger på en høyde/nes med naboer på begge sider og minimum 25-graders helning ned mot sjøen. Deler av området er loddrett og strandområdet er lite tilgjengelig for tilkomst fra sjøen idet området enten er bratt og/eller dekket av store steiner/fjell.

Det fremstår lite naturlig med såkalte «strandhogg» både for landveis og sjøveisfarende.

I tillegg er det oppdaget sprekkdannelser i fjellet på deler av området hvilket gjør det risikofyllt for ukjente å ferdes. (se **vedlegg 2** - rapport Omega)

Til orientering er det anlagt offentlig badeplass rett over bukta, ca 3-400 meter i luftlinje fra klagers eiendom.

Allmennhetens bruk foregår utelukkende i dette området, og en bruksendring av 101/9 vil således ikke berøre allmennheten eller få noen betydning for de andre hensynene bak pbl § 1-8.

\*\*\*

At området er avsatt til LNF-formål får i praksis liten betydning. I likhet med seksjonsleder forvaltning anser en ikke at det foreligger særlige interesser knyttet til landbruks- og naturinteresser.

\*\*\*

Kommunens argumentasjon om at en bruksendring fra hytte til bolig vil kunne forringe verdien for fritidseiendommene rundt må anses som et utenforliggende hensyn uten hjemmel i lov eller formålsbetraktninger.

Det skal allikevel bemerkes at det ikke er noen grunn til å tro at det vil oppstå verdiforringelse for tilliggende eiendommer. Det er uansett ikke kommunens oppgave å sørge for at markedsverdien på fritidsboliger opprettholdes eller for den saks skyld øker.

\*\*\*

For øvrig skal det bemerkes at 101/9 er bebygget med ny moderne bolig med alle fasiliteter og tekniske krav som kreves av en bolig i dag.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og kloakk, og ligger i umiddelbar tilknytning til hovedveien mellom Grinde og Skjoldastraumen.

Det er anlagt sykkel og gangsti forbi eiendommen og busstopp begge retninger ligger i umiddelbar nærhet.

Det er ingen forhold som tilsier at kommunen vil bli belastet med ulemper eller ekstrautgifter hverken i dag eller i fremtiden som følge av en bruksendring. Samlet sett fremstår eiendommen som velegnet for en bruksendring fra hytte til bolig.

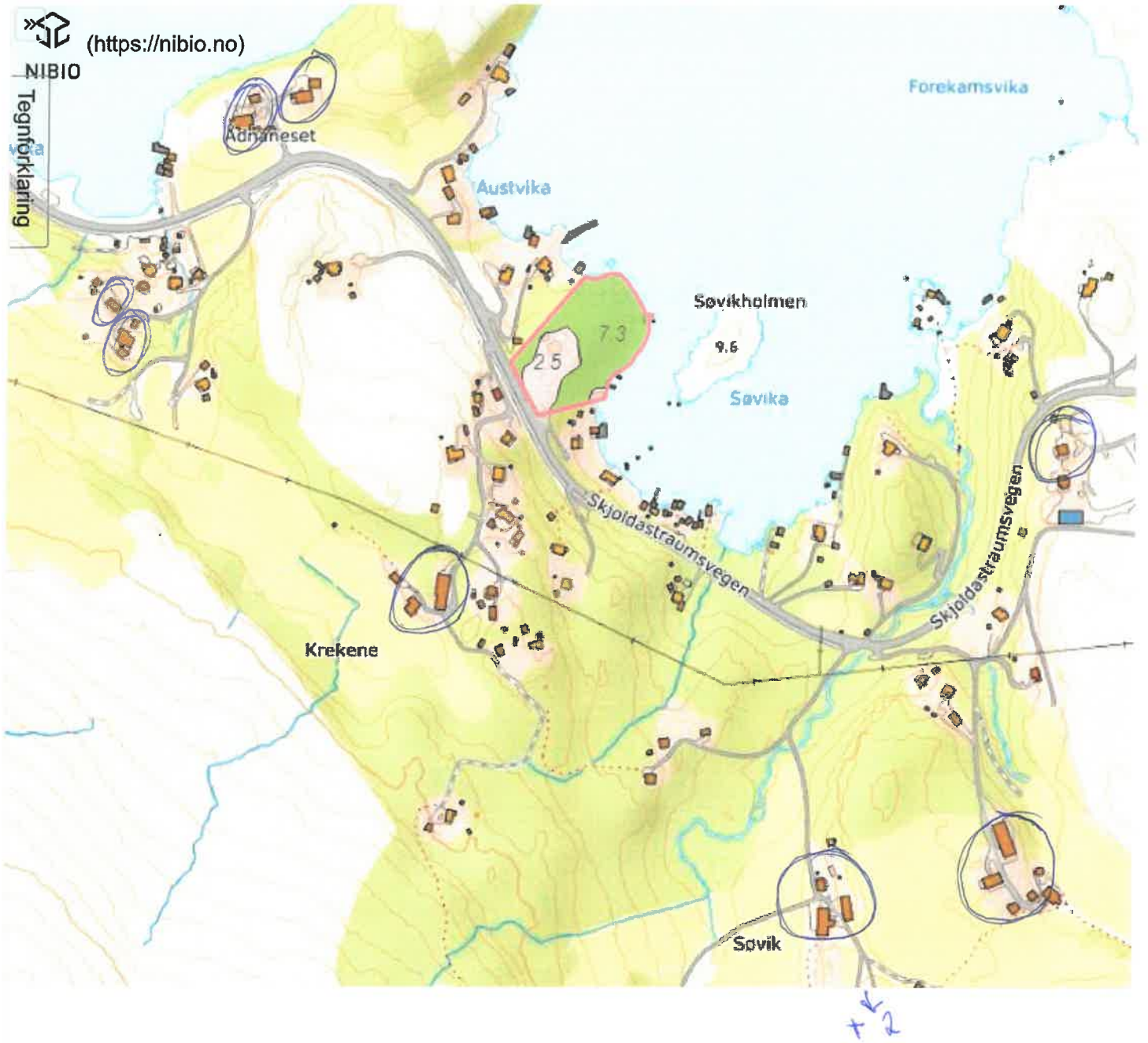
**Konklusjon:**

Hensett til ovenstående må legges til grunn at en bruksendring i nærværende sak ikke vil medføre at hensynet bak lovbestemmelsen i pbl § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt. Videre må det legges til grunn at fordelene ved å gi dispensasjon klart fremstår større enn ulempene, og klagen bes derfor tatt til følge jfr pbl § 19-2.

Haugesund, 22.03.2021

  
Odd Arild Helland  
advokat

kopi: klient



Fastboende merket med ring - totalt 10 stk.

100 m



VEDLEGG 1/2



Ola Espevær



Dato: 16.08.2016  
Vår ref.: B56449

## Skjoldastraumvegen 402.

Gnr/Bnr 101/9

**Oppdrag:** Vurdering tryggleik berg mot sjø.

**Vurdering:** Berg er av typen omdanna sedimenter området generelt er av Glimmerskifer og glimmergneis.

**Konklusjon:** Berg har fleire blokkdanningar, uregelmessige sprekker og ras vil førekomme, berg har rast i blokker mot sjø. Området må vurderast nærare og blokksikrast om området nedanfor skal nyttast.



Stor nok til å levere,  
liten nok til å bry seg.

adresse Torget 8  
5411 Stord

telefon 97 54 00 00  
faks 85 02 88 44  
e-post areal@omega.no

nettsted areal.omega.no  
tlf nr 986 930 264



Med vennlig hilsen,

Lars Petter Vatna  
Ingeniør