



TYSVÆR KOMMUNE

Forvaltning

Dato: 03.06.2020

Vår arkivsakID: 20/1293

Deres referanse:

Saksbehandler: Sandra Brynjelsen

Bengt Staveland  
Kvernhusveien 20 A

4025 STAVANGER

## Referat fra forhåndskonferanse - Riving og gjenoppføring av bolig - gnr. 185 bnr. 70 - Nessavegen 1

Tiltak: Riving og gjenoppføring av bolig  
Byggested: Gbnr: 185/70 Nessavegen 1  
Tiltakshaver: Bengt Staveland  
Ansvarlig søker: Hellvik Hus Karmøy AS  
Dato: 29.05.2020  
Sted: Videokonferanse via Teams  
Tilstede: Tiltakshaver, Bengt Staveland og Marit Helgeland Marvik  
Hellvik Hus, Per Håkon Berge  
Tysvær kommune, Bjørg Tone Vikshåland og Sandra Brynjelsen

### Bakgrunn for forhåndskonferansen:

Den aktuelle eiendommen ligger i Nedstrand, hvor det i dag står et hus og en garasje. Garasjen har et BYA på omtrent 39 m<sup>2</sup> og hovedhuset er på 75 m<sup>2</sup>. Bakgrunnen for forhåndskonferansen er at tiltakshaver vurderer to alternativer på eiendommen. Det ene er ombygging av eksisterende hus og alternativet er riving og gjenoppføring av nytt hus. De ønsker også å rive garasjen for å bygge en ny.

Hovedhuset er i tradisjonell stil med valmet tak, og med en hovedetasje og en loftsetasje som ikke blir brukt til så mye. Det er en enkel kjeller i dag som de ønsker å beholde. Tiltakshaver har vurdert en ombygging/nytt hus hvor huset får et moderne uttrykk med flatt tak, og med tilbygg slik at en får flere soverom. Det er ønskelig med et soverom oppå taket på 25 m<sup>2</sup>, slik at huset får 1 én hovedetasje, og en liten del av boligen blir på 2 etasjer, med soverom, bad og trapp opp. Ellers er det ønskelig med store vindusflater for å kunne få mest mulig ut av utsikten fra eiendommen.

Ny garasje vil få en størrelse på 7x7 meter og vil bli lavere enn den garasjen som står der i dag. Det er ellers ønskelig med en mur mot veien, og å heve terrenget nord på eiendommen for å gi plass basseng i hagen dersom det lar seg gjøre.

### Opplysninger gitt under forhåndskonferansen samt ytterligere informasjon:

Den aktuelle eiendommen ligger i Nedstrand, hvor reguleringsplan for Nedstrand er gjeldende. Eiendommen ligger i et område som i reguleringsplanen er satt av til boligbebyggelse. Reguleringsplanen er av eldre dato, noe som gjenspeiles i at det er få bestemmelser for byggeområde boliger. Planen inneholder ingen begrensninger på utnyttingsgrad eller bebygd areal for boligbebyggelse. Det er likevel flere *fellesbestemmelser* for hele planområdet samt byggeområde for bolig som må tas hensyn til ved nye tiltak. Dette gjelder blant annet materialvalg, farger, mur/gjerde og lignende.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø, hvor det etter pbl. § 1-8 er forbud mot tiltak. Ettersom reguleringsplanen ikke inneholder en byggegrense mot sjø, må det ved søknad om tiltak også søkes

dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Ettersom det i dette tilfellet er snakk om tiltak i strandsonen og i et område hvor reguleringsplanen har som formål å ivareta de kulturhistoriske verdiene i bygninger og struktur, skal kultursjefen uttale seg i saken.

Når det kommer til krav i byggteknisk forskrift, TEK17, er det omfanget av riving og størrrelsen på nytt påbygg som er avgjørende. Dersom en beholder én etasje og bygger et påbygg må det søkes fravik fra krav i TEK17. Dette er ikke nødvendig ved riving og gjenoppføring av nytt hus.

Til info er saksbehandlingstid for dispensasjonssøknader er 12 uker fra kommunen har mottatt komplett søknad.

Annet:

Vann og avløp: Det er kommunalt vann og avløp på eiendommen i dag.

Eiendomsgrenser: Det ble gjort en kvalitetsheving av eiendomsgrensen mot veien i 2018, men grensene rundt eiendommen er usikre i matrikkelen. Nabogrensene må være avklart ved søknad om tiltak.

Med hilsen

Sandra Brynjelsen  
Saksbehandler

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

**Vedlegg:** Reguleringsplan for Nedstrand