



TYSVÆR KOMMUNE

Forvaltning

Dato: 29.01.2021

Vår arkivsakID: 20/17198

Deres referanse:

Saksbehandler: Sandra Brynjelsen

Hereid Hus AS Rafal Stawicki

Postboks 33

4299 AVALDSNES

Delegasjonssaknr. 051/21

Vedtak om avslag - Riving og gjenoppføring av fritidsbolig og naust - gnr. 20 bnr. 32 - Tysværvågvegen 185

Adresse Tysværvågvegen 185	Gardsnr. 20	Bruksnr. 32	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Hereid Hus AS Postboks 33 4299 AVALDSNES	Tiltakshaver Nina Håheim Herland Kokkevegen 9 A 5535 HAUGESUND			
Type tiltak/ bygning Riving av tiltak, Tilbygg, Arbeid som krever byggtillatelse/Fritidsbygg, hytter; sommerhus og lignende				

Vedtak

Søknaden er ikke godkjent. Det blir ikke gitt dispensasjon fra kommuneplanen eller pbl. § 1-8 for omsøkt tiltak. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jf. § 20-1.

Saksopplysninger

På gnr. 20 nr. 32 er det i dag en fritidsbolig og et naust, samt et lite annek. Det er nå søkt om riving av eksisterende tiltak for gjenoppføring av ny hytte og nytt naust.

I sak 133/71 den 17.06.1971 ble det fattet et vedtak i Tysvær formannskap hvor det ble gjort unntak fra byggeforbudet etter strandloven for oppføring av hytte og naust på eiendommen. Fylkesmannen i Rogaland vurderer i skriv datert 14.01.1972 at omsøkt hytte og naust ikke vil være til hinder for fri ferdsel i området og at dispensasjon er gitt.

Det er ikke funnet søknad om dispensasjon fra LNF-formålet og pbl. § 1-8 eller vedtak om tillatelse når det kommer til annekset i kommunens arkiv.

I byggesøknaden fra 1971 som ble godkjent ble det søkt om et samlet bebygd areal på 53,6 m² fordelt på en hytte med BYA på 36,5m² og et naust på 21m². Både hytte og naust er bygget med én etasje og med tradisjonell utforming.

Nytt naust er planlagt med en størrelse på 39,6 m² BYA, og ny hytte på 75 m². Plassering vil være den samme som eksisterende tiltak. Både naust og hytte er planlagt med to plan, og med moderne utforming.

Plangrunnlag

Kommuneplan – LNF-formål

Nabovarsling

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

Uttale fra overordnede instanser

Saken ble sendt på uttale til Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland. Det er ikke kommet inn uttale fra fylkeskommunen innen uttalefristen. Statsforvalteren skriver følgende i sin uttale:

Fritidsbustaden

Statsforvaltaren har i utgangspunktet ingen særskilte merknader til at det vurderast å gi dispensasjon til riving og oppføring av ny fritidsbustad, så lenge storleik og utforming er i tråd med føringane i kommuneplanens føresegn. Me saknar likevel ei grunngjeving frå tiltakshavar for kvifor det er naudsynt å rive eksisterande bygg, for så å erstatte med eit større bygg.

Naust

Også her saknar me ei grunngjeving av kvifor det er naudsynt å rive eksisterande naust for å erstatte med nytt, større bygg. Vidare er me einige i kommunens skepsis til den arkitektoniske utforminga av tiltaket. Det er vanskeleg å få eit godt inntrykk av miljøet då det ikkje ligg ved bilete eller illustrasjonar på eksisterande bygg, men ut frå kartteneste og skildringa i søknaden går me ut i frå at eksisterande bygg og omliggande miljø er av ein meir tradisjonell utforming. Langs sjø og vassdrag skal det tas særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmente interesser, jf. plan- og bygningslovas § 1-8. Det er store landskap- og kulturmessige verdiar knytt til strandsona, og kommunen bør ha ein restriktiv haldning når det kjem til tiltak som i stor grad vil endre eksisterande landskapsbilete og auke privatiseringseffekten, spesielt for bygg som vil vere svært synlege frå sjøen. I tillegg har naustet ei utforming som kan minne meir om ein fritidsbustad enn eit naust, noko som også aukar privatiseringseffekten.

Erstatningsomsynet gjer seg normalt gjeldande dersom bygningen som skal erstattast er av ein slik standard at den gjennom vedlikehald ville kunne bli ståande og brukast i lang tid. Då vil riving og oppføring av ny bygning normalt ikkje komme i ytterlegare konflikt med omsyna på staden i forhold til dagens situasjon. Saka manglar ei skildring av om erstatningsomsynet gjer seg gjeldande. Ut frå kartteneste kan det sjå ut som bygga vart oppført i 2002, men me kan ikkje sjå at dispensasjonssøknadane knytt til etableringa blei sendt til oss for uttale i då. Slik me ser det vil ikkje erstatningsomsynet gjer seg gjeldande med styrke i denne saka med mindre bygningane er lovleg etablert. Kommunen og tiltakshaver må derfor forsøke å klargjere dette før det eventuelt blir vurdert å gi dispensasjon. Dette er også viktig for å avgrense uheldig presedens.

Konklusjon

Statsforvalteren vil på dette grunnlag **rå i frå** søknaden slik saka no ligg føre. Det er usikkert om erstatningsomsynet gjer seg gjeldande og me vurderarar at utforminga på naustet i stor grad vil endre landskapsbilete og auke privatiseringseffekten.

Vurdering etter friluftsløven

Her har tiltakshaver søkt om dispensasjon for å rive naust, hytte og bod for å kunne bygge ny hytte og nytt naust. Begge byggene søkes bygd vesentlig høyere enn dagens bebyggelse. Det kan også se ut som om oppgitt størrelse på eksisterende hytte er høyere enn faktiske mål. Dette bør kontrollmåles fordi en har praksis for å være positiv til riving og nybygg med samme grunnflate. En kan også vurdere å tillate noe mer høyde på nybygg hvis det estetiske er godt ivaretatt og nybygget ikke fremstår vesentlig mer prangende enn opprinnelig bygg. Dette bygger på en tolkning av at økt privatisering av strandsonen ved bygging ikke bare har med grunnflate å gjøre, men også det samlede visuelle avtrykket for nybygget. I dette tilfelle er både naust og hytte vesentlig for høye og brutaliserer og privatiserer det visuelle avtrykket. Det er også tegnet inn flere store vinduer mot vest i hytta som kan føre til uheldige solreflekser for sjøfarende. Kultursjef tilrår at det ikke gis dispensasjon til søkt rive - og byggeprosjekt.

Dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningsloven

En riving og gjenoppføring av fritidsbolig og naust i dette området er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen og pbl. § 1-8 og det er søkt om dispensasjon med følgende begrunnelse:

- LNF- område: Eiendom 20/32 ligger i et LNF-område, det søkes derfor om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Etter forhåndskonferanse med kommunen det var opplyst at naust og hytte skal rives og gjenoppføres etter gjeldende bestemmelser: hytte BYAmax=75kvm og naust BYAmax=40kvm.
- 100-metersbeltet til sjø: Planlagt tiltak ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, det søkes derfor om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Planlagt tiltak - naust og hytte er plassert omtrent på samme plass som før. Omkringliggende nabobygninger og terrasser ligger nærmere til sjøkanten og planlagt tiltak er ikke i konflikt med noe.

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 ulempe.

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.

Hele eiendommen 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 til omsøkt tiltak 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 riving og gjenoppføring av hytte og naust.

Fritidsboligen ligger i et område som består av noe spredt og variert bebyggelse. Når det søkes om riving og gjenoppføring av tidligere godkjent og oppført fritidsbolig og naust, er det således ikke snakk om et nytt tiltak i et uberørt område langs sjøen. Området, både innenfor og utenfor strandsonen, er slikt sett allerede noe 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.

I strandsonen er det et generelt byggeforbud etter pbl. § 1-8. Det tillates dermed i utgangspunktet ikke tiltak i denne sonen. Videre tillates det normalt ikke fritidsboliger eller naust i LNF-områder i Tysvær kommune. Ettersom det ikke er tillatt med fritidsboliger og naust i LNF-områder, og det ikke er tillatt med bebyggelse innenfor 100 meter til sjø, finnes det ikke bestemmelser for størrelse eller utforming på fritidsbolig og naust i disse områdene i kommuneplanen. Der kommunen likevel anser at vilkårene for å gi dispensasjon til dette er oppfylt, bruker en bestemmelsene for hytte og naust der dette er tillatt, som retningsgivende for utforming. Når det kommer til størrelse har kommunen normalt sagt at innenfor 100-metersbeltet kan ny hytte ha en størrelse på maks 75 m² BYA, eller ikke være særlig større enn eksisterende hytte. Dette betyr likevel ikke at de samme grensene for bebyggelse vil tillates, og dette er noe som må vurderes i hver enkelt sak.

I dette tilfellet vil to eldre bygg, og et nyere annek, erstattes med to nye bygg som er større, høyere og med en mer moderne utforming enn eksisterende. Dette vil ha en større privatiserende effekt enn dersom tiltakene ville vært erstattet med tiltak av samme størrelse og uttrykk. Å tillate riving av eksisterende bygg for gjenoppføring av større, høyere bygg i strandsonen slik som omsøkt vil også kunne skape en uheldig utvikling for området, og ellers i kommunen, med tanke på muligheten for 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, da Tysvær kommune er en kommune med mange eldre hytter, hus og naust i strandsonen. Derfor vurderes hensynet bak bestemmelsen til å bli vesentlig tilsidesatt dersom gjenoppføring av ny og større fritidsbolig og nytt og større naust godkjennes.

Med bakgrunn i uttalen fra Statsforvalteren i Rogaland, og kultursjefens vurdering av tiltaket etter friluftsløven samt tiltakets estetikk i tillegg til dispensasjonsvurderingen som er gjort i denne saken, ansees det som uheldig å tillate nye bygg slik det er søkt. Det vil i strandsonen være en stor kontrast mellom dagens situasjon og planlagt tiltak, og en godkjenning i dette tilfellet kan medføre presedensvirkninger for lignende søknader ellers i kommunen.

Etter en samlet vurdering konkluderer seksjonsleder forvaltning med at dersom det blir gitt dispensasjon for tiltakene som omsøkt, vil hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter pbl. § 19-2 andre ledd er dermed ikke oppfylt, og søknad om rammetillatelse og dispensasjon kan derfor ikke godkjennes og blir avslått.

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

Nina Håheim Herland Kokkevegen 9 A 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 sakskostnader. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader 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.