



TYSVÆR KOMMUNE

Dato: 30.03.2021  
Arkivsak-ID.: 20/17198  
Journalpost-ID: 21/9607

Saksbehandlar: Evy Helland

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Teknisk utvalg	

## Vedtak i klagesak - Nybygg fritidsbolig - gnr. 20 bnr. 32 - Tysværvågvegen 185

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 til riving og attreising av fritidsbustad og naust. Det er tiltakshavar som har klaga på vedtaket.

### Bakgrunn for saka

I delegasjonssak 051/21 fekk klagar avslag på søknad om riving og attreising av fritidsbustad og naust i Tysværvågvegen 185 ved Førlandsfjorden. Eigedommen 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. Riving og attreising 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, hovudsakleg på grunn av høgd og utforming på fritidsbustad og naust.

### Saks- og faktaopplysningar

På gnr. 20 nr. 32 er det i dag en fritidsbustad og et naust, samt eit lite anneks.

I sak 133/71 den 17.06.1971 vart det fatta vedtak i Tysvær formannskap kor det vart gjort unntak frå byggeforbodet etter strandloven for oppføring av fritidsbustad og naust på eigedommen.

Fylkesmannen i Rogaland vurderer i skriv datert 14.01.1972 at omsøkt fritidsbustad og naust ikkje vil vera til hinder for fri ferdsel i området og at dispensasjon er gjeve.

Det er ikkje funne søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og pbl. § 1-8 eller vedtak om løyve når det kommer til annekset i kommunen sine arkiv. Dette annekset har tiltakshavar planar om å riva.

I byggesøknaden frå 1971 som vart godkjend vart det søkt om eit samla bebyggd areal på 53,6 m<sup>2</sup> fordelt på ein fritidsbustad med BYA på 36,5 m<sup>2</sup> og eit naust på 21 m<sup>2</sup>. Både fritidsbustad og naust er bygd i ein etasje og med tradisjonell utforming. Nytt naust er planlagt med en storleik på 39,6 m<sup>2</sup> BYA, og ny hytte på 75 m<sup>2</sup>. Plassering vil vera den same som eksisterande tiltak. Både naust og fritidsbustad er planlagt med to plan, og med moderne utforming.

Statsforvaltaren i Rogaland hadde ingen merknadar til at det vart gjeve dispensasjon til riving og attreising av fritidsbustaden så lenge nytt tiltak vart i tråd med kommuneplanen sine føresegner for fritidsbustad, men dei sakna ei grunngjeving for kvifor det var naudsynt å riva. Når det kom til naustet sakna dei og ei grunngjeving for kvifor det var ynskjeleg å riva. Det var og knytta usikkerhet til kva tid naustet var oppført, samt at dei var skeptiske til utforminga på naustet «»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.

## Klage

Tiltakshavar har klaga på vedtaket. I det følgjande vert klaga kortfatta oppsummert punktvis. Heile klaga ligg ved saka.

- Det vart haldt førehandskonferanse den 05. 03.20, omsøkte teikningar vart då presentert. Oppsummering av møtet indikerte at teikningar var innanføre retningslinene og det vart difor sendt inn rammesøknad.
- Naust og fritidsbustad er oppført i 1971/1972, naustet er ikkje oppført i 2002. Både naust og fritidsbustad er i så dårleg forfatning at restaurering vil vera langt meir kostbart enn å riva å bygga nytt. Klagar visar blant anna til råteskader, sprekker i mur og pipe, utedo, manglande drenering, roten takkonstruksjon og liknande. Annekset skal rivast og må takast ut av saka.
- Omsøkt fritidsbustad og naust har same stil. Fargane er naturlege slik at tiltaket vil gli betre inn i terrenget enn eksisterande bygg på eidedomen. Tiltaka har senka tak i front for å knekke høgda. Det er godkjent forskjellig typar arkitektur i tidlegare sakar, både funkis og tradisjonelt. Både eigedom med gbnr. 19/29 og 56/35 i nærleiken har funksistil.
- Når det kjem til storleiken seier klagar at fritidsbustaden er i tråd med kommuneplanen sine føresegner. Høgd er målt frå gjennomsnittleg planert terreng, og både fritidsbustad og naust er utforma slik på grunn av det bratte terrenget. Klagar skjønar ikkje kvifor dei skal verta straffa for at dei ligg utanføre område for fritidsbustad etter kommuneplanen. Dei hevdar det er det same kva føremål det er så lenge begge ligg innanføre 100-metersbeltet.
- Naustet vert trekt 1 meter lenger inn enn eksisterande naust. Det skal ikkje gjerast nye terrengingrep.

## Vurdering av klaga

I oppsummering til førehandskonferanse står det klårt at kommunen sine føresegner er retningsgjevande for utforminga, det er og vist til maks gesims- og mønehøgd. «Hytter med saltak skal ha maks gesimshøgde 4 m, og maks mønehøgde 5,5 m. For hytter med pulttak skal maks gesimshøgde på lågaste gesims vere 4 m, og maks gesimshøgde høgaste gesims vere 5,9 m. Hytter med flatt tak skal ha maks høgde 4 m. Takvinkelen skal ikkje vera større enn 40°, og helling på taket

skal følgje terrenget, jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Høgde vert fastsett ut frå ferdig planert terreng» Tiltaket er planlagt med saltak med ei mønehøgda på omlag 6,5 meter på det høgaste og høgste gesims 4,1 meter. Saltaket er ikkje tradisjonelt utforma, så gesims på andre sida av bygget er lågare. I høve til eksisterande fritidsbustad får den nye fritidsbustaden ein vesentleg meir dominerande fasade. Det må vidare presiserast at kommuneplanføresegnene for fritidsbustad er retningsgjevande. Kommunen er ikkje bunden av føresegnene for utforming av fritidsbustad. Desse gjeld for området som er sett av til fritidsbustad i kommuneplanen, ikkje for fritidsbustadar i LNF-område. I sakar om dispensasjon må det gjerast ei vurdering av om det nye tiltaket vert meir privatiserande enn det gamle. Slik fritidsbustaden er utforma, med den høgda som er planlagt vil den verta vesentleg meir ruvande enn opprinneleg. Og naustet vert vesentleg høgare enn det eksisterande, omlag 1,5 meter. Dette, saman med utforminga, vil gje auka privatiseringseffekt. Rådmannen kan heller ikkje sjå kva fordel ein slik storleik representerar for samfunnet, det er mogleg å utforme naustet med same høgda som i dag og framleis få eit funksjonerande naust.

I høve til alder og forfatning på naust og fritidsbustad legg rådmannen til grunn klagar si forklaring, ein er ikkje negativ til riving og attreising av både naust og fritidsbustad, det er utforminga slik tiltaket er planlagt no som vil gje privatisering og presedens i strid med pbl. § 1-8. Rådmannen vurderar det slik at erstatningsomsynet gjer seg gjeldande i saka.

Det er rett at tiltak utforma i naturmateriale og funksisstil vert godkjent, det er ikkje sjølv stilen som er i strid med vilkåra, ein må gjer ein totalvurdering både av kor dominerande det nye tiltaket vert i høve det gamle og verdiane i strandsona. Det er vist til fritidsbustad på 56/35. Denne vart godkjend i 2019 og er bygd i funksisstil. Denne er lågare og betydeleg mindre dominerande enn omsøkt tiltak. I denne saka vart det og søkt om eit større tiltak på 90 m<sup>2</sup>, men tiltaket vart redusert etter vilkår frå kommunen. I høve naustet vert dette og høgare og vesentleg meir dominerande enn eksisterande naust. At tiltaket vert bygd i naturmateriale er rådmannen positiv til, men tiltaket må reduserast noko i høgda. Det kan og vera eit alternativ å avtrappa fritidsbustaden litt, slik at ein ikkje får ein «klosse-form» som stikk seg ut frå sjølina.

I klaga er det vist til ein eigedom med fritidsbustad og anneks/n (bilde i klaga). Denne ligg på gnr. 3 bnr. 20. Det er snakk om ein fritidsbustad og naust/anneks. Fritidsbustaden vart godkjent i år 2000 som erstatningsbustad, og den nye fritidsbustaden er lågare enn den opprinnelege. Godkjent BYA er 70,3 m<sup>2</sup> medan BRA er 89,5 m<sup>2</sup>. På denne tida var det bruksareal som vart vurdert og lagt til grunn. Denne saka kan ikkje brukast som presedens for føreliggjande sak. Saka er gamal og dispensasjonspraksisen er vesentleg innskjerpa sidan 2000, det same er kravet til grunngeving og vurdering av pbl. § 19-2.

Høgda på tiltaket er rekna slik at høgda vert i tråd med føresegnene for fritidsbustad i høve gjennomsnittleg terreng. Rådmannen vurderar likevel tiltaket til å verta for høgt i høve eksisterande bustad. I andre etasje i fritidsbustaden skal det vera ei takhøgda på nesten 3,2 meter på det høgaste, naustet har to etasjar. At naustet vert trekt 1 meter inn og at det ikkje vert gjort nye terrenngrep er positivt, men har diverre ikkje betydning for vurderinga av høgda og moglegheiten for å gjera både fritidsbustad og naust mindre dominerande. Rådmannen vurderar det slik at det er fullt mogleg å senke høgda og endre utforming slik at fritidsbustad og naust vert mindre dominerande. Skal ein erstatte eksisterande bygg må det som hovudregel leggjast til grunn at det nye tiltaket ikkje skal verta vesentleg meir dominerande enn det eksisterande. Det må leggjast vekt på at fritidsbustaden og skal verta større i areal, i tillegg til høgare. Det nye naustet vert omlag 1,5 meter høgare enn det eksisterande. Rådmannen er heller ikkje einig i at klagar vert straffa for at fritidsbustaden og naustet ligg utanføre føremål for fritidsbustad og naust. Der området er sett av til fritidsbustad/naust skal det hovudsakleg utarbeidast reguleringsplan før ein kan starte byggjeprosess, i ein reguleringsplan vert område og byggjestil vurdert. For fritidsbustadar/naust utanføre desse områda må denne vurderinga gjerast i kvar sak. For område for fritidsbustad/naust er det teke ei vurdering på kor ein ynskjer tiltak

i strandsona etter nyare strandsonedisponering, for eksisterande fritidsbusetnad/naustbusetnad er ikkje denne vurderinga gjort. Heilt nye tiltak i strandsona i strid med LNF-føremålet, vert ikkje gjeve dispensasjon til i dag. Det er viktig å presisera at ein ikkje har krav på å få utforma fritidsbustadar og naust i LNF-område etter kommuneplanen sine føresegner, desse vert kun brukt som retningslinjer.

Rådmannen vurderar at større fritidsbustad og naust enn eksisterande, saman med auke i høgd, og dominerande utforming vil gje auka privatiseringseffekt i strid med føremålet bak pbl. § 1-8. I tillegg kan tiltaket gje ei uheldig presedensverknad. Det er ikkje vist til fordelar ved tiltaket som er klårt større enn ulempene. Rådmannen vurderar det slik at det er fullt mogleg å få ei moderne, fullt funksjonell fritidsbustad og naust med mindre dominerande utforming og høgd.

## Rådmannen sin konklusjon

På bakgrunn av vurderinga kan ikkje rådmannen sjå at det er kome til nye moment som gjer at ein kan ta klaga til følgje. Rådmannen legg avgjerande vekt på at planlagt høgd og utforming på både fritidsbustad og naust gjev eit vesentleg meir dominerande inntrykk på eigedomen og at dette vil ha privatiserande effekt. Ein må og leggja vekt på at å godkjenna ei høgd som omsøkt, særleg på naustet, vil kunne gje presedens. Privatiseringseffekten gjeld ikkje berre det fysiske stengselet i strandsona men og det psykiske og estetiske. Eit meir dominerande tiltak vil gje eit større inntrykk av ei nedbygd strandsona. Storleik i BYA eller at tiltaket vert utforma i moderne arkitektur har ein ikkje merknadar til.

### Vedlegg:

Førehandskonferanse Tysværvågvegen 185

Klage på avslag - Riving og gjenoppføring av fritidsbolig og naust på gnr 20 bnr 32

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

Dispensasjonssøknad

Følgdebrev til søknaden

Uttale til søknad om dispensasjon fra kommuneplan for nybygg fritidsbolig - gnr. 20 bnr. 32 - Tysværvågvegen 185

Situasjonsplan

Situasjonsplan med parkering

Tegning nr. 1

Tegning nr. 2

Tegning nr. 3

Tegning nr. 4

Illustrasjonsbilde nr. 1 Hytte

Illustrasjonsbilde nr. 2 Naust

Tegninger av eksisterende hytte og naust

Opprinnelig byggesøknad fra 1971

Tidligere vedtak og uttaler