



«MOTTAKERNAVN»
«KONTAKT»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

GBNR 20/32 - OPPSUMMERING ETTER FORHÅNDSKONFERANSE

Sted og dato: Tysvær Rådhus, 05.03.2020
Tilstede: Hereid Hus v/Odd Ståle Grimstvedt og Rafal Stawicki
Tysvær kommune v/Evy Helland og Sandra Brynjelsen

Bakgrunn for forhåndskonferansen:

På gbnr. 20/32 er det i dag en eldre fritidsbolig på 48m² med terrasse på 13m², et anneks og et naust. Eier av eiendommen har engasjert konsulenter fra Hereid Hus til å se på løsninger for å enten bygge på eksisterende hytte eller rive den for å bygge ny. Naustet skal også rives og gjenoppføres, og det er i utgangspunktet planlagt at annekset skal rives.

Orientering som ble gitt på møtet:

Ettersom eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-formål i kommuneplanen, og ettersom hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø, er riving og gjenoppbygging av hytte og naust i strid med arealformålet i kommuneplanen og pbl. § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Det vil være nødvendig med en søknad om dispensasjon fra nevnte bestemmelser, og søknaden må inneholde en begrunnelse for at dispensasjon skal gis.

Ettersom det i utgangspunktet 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 det 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.

Retningslinjer for utforming av hytte følger av kommuneplanens bestemmelser pkt 6.3.4 som sier følgende: «*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 følge terrenget, jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Høgde vert fastsett ut frå ferdig planert terreng.»

For utforming av naust må en følge kommuneplanens bestemmelser pkt. 6.8.1.

Når det gjelder terrasse er det slik at de konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter over gjennomsnittshøyden av det planerte terrenget rund konstruksjonen/bygningsdelen, skal medregnes i BYA.

Tiltakenes estetikk vil bli vurdert, og det anbefales at den planlagte nye hytta er godt tilpasset miljøet rundt. En må også være varsom med for store vindusflater mot sjøen. Vurdering av dette er noe kultursjefen uttaler seg om.

I byggesaker der kommunen er positiv til at det blir gitt dispensasjon, skal saken alltid sendes over til Fylkesmannen og Fylkeskommunen til uttale før det blir fattet endelig vedtak.

Vann og avløp

En kan søke om hytte uten innlagt vann og kloakk, der det er planlagt tilkobling til kommunalt VA på et senere tidspunkt. Dette må presiseres i søknaden.

Det kommunale VA-nettet er under opparbeidelse på andre siden av fjorden, og det vil være mulig å koble seg på dette når det står klart (som er forventet rundt sommeren 2021).

Parkering og tilkomst

I søknaden må det vises til tilkomst og mulighet for parkering.

Annet

Det ble på forhåndskonferansen nevnt at det var et ønske om å opparbeide en kai nordvest på eiendommen. Dette vil være et nytt tiltak i strandsonen og LNF-område, og det ble informert om at nye tiltak i disse områdene sjelden er kurante saker.

Det er ellers undersøkt i arkivet ang. annekset, og kommunen kan ikke finne noen søknad om annekset på eiendommen.

Med hilsen

Evy Helland
Juridisk rådgiver

Sandra Brynjelsen
Konsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

