



Tysvær
kommune

Innkalling

Utvalg:	Teknisk utvalg
Møtested:	Digitalt møte
Dato:	22.04.2021
Tid:	Kl. 12:00

Den som har lovlig forfall må snarest mulig melde dette i Politikerportalen, innen 24 timer før møtet. Etter det må forfall meldes direkte til politisk sekretariat.

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
017/21	Godkjenning av innkalling, sakliste og valg av representanter til godkjenning av protokoll
018/21	Vedtak i klagesak - Rive eksisterende og bygge nytt tilbygg med bod, samt oppføring av nytt naust og kai - gnr. 1 bnr. 170 - Odlandsvegen 16
019/21	Vedtak i klagesak - Nybygg fritidsbolig - gnr. 20 bnr. 32 - Tysværvågvegen 185
020/21	Vedtak i klagesak - Bolig med garasje og mur - gnr. 71 bnr. 377 - Frakkagjerddalen
021/21	Vedtak i klagesak - Bruksendring fra fritidsbolig til bolig - gnr. 101 bnr. 9 - Skjoldastraumsvegen 402
022/21	Riving og gjenoppføring av bolig - gnr. 185 bnr. 70 - Nessavegen 1
023/21	Plansak for offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan - Hytter - Topnes
024/21	Uttale - Forslag til regionalplan for vannforvaltning 2022-2027 for Rogaland vannregion

025/21 Lokale forskrifter - fyrverkeri - feiing - brenning av avfall - Tysvær kommune

026/21 Samlesak for referatsaker

Aksdal 13.04.2021

Henry Edgar Sørensen
leder teknisk utvalg



Dato:

13.04.2021

Arkivsak-ID.:

21/1700

JournalpostID:

21/10967

Saksbehandler: Åshild Austerheim Milje

Kommunedirektør/rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
017/21	Teknisk utvalg	22.04.2021

Godkjenning av innkalling, saksliste og valg av representanter til godkjenning av protokoll

Merknader til innkalling:

Merknader til saksliste:

Følgende representanter ble valgt til godkjenning av protokoll:

1. Leder
2. ...
3. ...



Dato:

26.02.2021

Arkivsak-ID.:

20/3156

JournalpostID:

21/5421

Saksbehandler: Evy Helland

Kommunedirektør/rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
013/21	Teknisk utvalg	18.03.2021
018/21	Teknisk utvalg	22.04.2021

Vedtak i klagesak - Rive eksisterende og bygge nytt tilbygg med bod, samt oppføring av nytt naust og kai - gnr. 1 bnr. 170 - Odlandsvegen 16

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Teknisk utval finn å ikkje ta saka til følgje.

Saka vert sendt til statsforvaltaren i Rogaland til endeleg avgjerd.

Saksutgreiing

Samandrag

Saka gjeld klage på avslag på søknad om å rive delar av fritidsbustad, byggje nytt tilbygg slik at samla areal på fritidsbustaden vart 90 m², samt oppføring av naust og kai.

I vedtaket vart det opna for riving/attreising/tilbygg til fritidsbustad som vil gje eit maksimalt samla areal på 75 m².

Tiltakshavar har klaga på vedtaket.

Bakgrunn for saka

I delegasjonssak 655/20 vart det fatta vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 til riving av anneks og tilbygg, samt nytt tilbygg som ville gje fritidsbustaden eit areal på 90 m² BYA, samt avslag på dispensasjon for oppføring av naust og kai på gnr. 1 bnr. 170, Odlandsvegen 170.

Det vart gjeve dispensasjon og byggjeløyve til riving av anneks og tilbygg, samt oppføring av nytt tilbygg på vilkår av at fritidsbustaden, utan terrassen, ikkje fekk eit samla areal på meir enn BYA (bebygd areal) 75 m².

Som alternativ i vedtaket vart det gjeve høve til å rive eksisterande bygningsmasse og bygge ny fritidsbustad så lenge samla bebygd areal på eigedomen ikkje vart meir enn BYA (bebygd areal) 75 m².

Følgjande vilkår vart gjeve i vedtaket:

Før noko arbeid kan setjast i gong må det sendast inn nye teikningar som visar at tiltaket er i tråd med vedtaket. Dersom tiltakshavar vel å rive og attreise fritidsbustaden og annekset må det sendast ny byggjesøknad.

Tiltakshavar har klaga på dette vedtaket.

Saks- og faktaopplysningar

Eksisterande bebygd areal på eigedomen er i dag:

Fritidsbustad – 50 m²

Terrasse til fritidsbustad – 25 m²

Anneks – 19 m²

Terrasse til anneks – 6 m²

Samla bebygd areal – 100 m²

Samla bebygd areal på fritidsbustad og anneks (utan terrassar) – 69 m²

Av dei 50 m² som fritidsbustaden er på, skal eit tilbygg på omlag 8,5 m² rivast. I tillegg skal annekset på 19 m² rivast. Tiltakshavar ynskjer eit tilbygg som gjev eit samla areal på fritidsbustaden på 90 m².

Klage

Klagar har følgjande merknadar i klaga:

- Då klagar skulle byggja i eit område med byggjeforbod utan kommuneplanføresegner såg dei på etablert praksis når dei skulle planlegga tiltaket. Dei visar til to tidlegare sakar som dei meinte var relevante i høve deira eigen søknad. Den eine var på gnr. 1 bnr. 30 (2018/2807), som er klagars næraste nabo og gnr. 1 bnr. 21 (2016/2803) som ligg omlag 70 meter frå klagar sin eigedom. Byggjefirmaet som klagar har brukt har på telefon med kommunen fått opplyst at det er føresegnene i kommuneplanen ein skal bruke som retningsline.
- Saka låg 3,5 månadar utan å verta påbegynt, når ein då går i mot etablert praksis bør klagar kunne forventast å få justert søknaden sin før vedtak vert fatta. Saka vart sendt til uttale til fylkesmannen før handsaming for å spare tid. Her går ein glipp av sjekkpunkt med omsyn til kvalitetsikring av innhald i søknaden.
- Måla på tiltaket er unøyaktige. Utan å venta på oppdaterte mål sender sakshandsamar søknaden til fylkesmannen, no statsforvaltaren, til uttale. Dette var øydeleggjande for saka, statsforvaltaren vart «forleda» til eit standpunkt som kom overraskande på

sakshandsamar/leiar forvaltning. Når saka vart handsama i tråd med uttalen fryktar klagar at dette var å ta enklaste utveg for kommune.

- Klagar opplever at dei ikkje har fått ei rettferdig handsaming i saka.
- Det er beskrive og vist med målsette teikningar at klagar søker om ei hytte med maksimalt areal på 90 m2 BYA. Ein bør forventast at rette areal vert brukt i saka, 93,5 m2 er feil.
- Terrassen er den som er mest sjønær, denne skal erstattast av eit tilbygg som kjem i motsatt ende av fritidsbustaden, bebyggelsen vil difor verta mindre frå sjøen. Og den delen av tilbygget som skal rivast er nærare sjø enn det nye tilbygget. Korleis kan ein meine at dette vil auka privatiseringa.
- Det er mykje bruk av standard tekstar, dette framstår som noko vilkårleg.
- Samanlikninga med gnr. 1 bnr. 30 er i høgste grad urimeleg, i denne saka var det søkt om 98 m2, ikkje 90 m2 som i klagar si sak. Her var det difor ikkje mogleg å gje dispensasjon om ein skulle følgje kommuneplanen sine retningslinjer.
- Saka på gnr. 1 bnr. 31 må leggjast til grunn for klagar si sak.

Klaga er omfattande og difor berre attgjeve kort, heile klaga ligg ved saka.

Vurdering av klaga

I høve dei sakane som klagar visar til så syner desse at praksisen har endra seg og blitt strama inn. I saka på gnr. 1 bnr. 21 var ein positiv til tiltak opp mot 90 m2 BYA, medan i saka på gnr. 1 bnr. 30 har ein gjeve avslag og presisert at den nye praksisen må vera at ein har ein «tommelfingerregel» på at hytter i område med byggjeforbod ikkje skal vera meir enn 75 m2.

Informasjonen frå den byggjefirmaet har snakka med er ikkje feil, men her må ein leggja vekt på ordet retningsline, me har ikkje i dag ein regel som seier at ein kan bruke kommuneplanføresegnene for område for fritidsbustad som utgangspunkt for byggjing i LNF-område i strandsona. Faktum er at praksis for sjønære hytter i LNF-område no er eit maksimalt bebygd areal på 75 m2. Bakgrunn for denne praksisen er at kommunen vurderte at tidlegare praksis var for vid i høve det standpunktet kommunen har sett for fritidsbustader i område sett av til fritidsbustad. Om ein skal gje høve til akkurat like store fritidsbustadar i område som ikkje er sett av til fritidsbustad, men krev dispensasjon, så mistar kommuneplanen sin funksjon. Når ein har sett ei storleiksgrense der hytter er lov, vil det vera unaturleg å tillate like store hytter der det er byggjeforbod.

Rådmannen vil understreka at ein ikkje har krav på å få innvilga dispensasjon, og at tidlegare dispensasjonspraksis kan endrast kva tid som helst, så lenge den er begrunna. Dette har kommunen gjort i vedtak i strandsona dei siste åra. Visar blant anna til politisk sak 30/19 frå 2019 på gnr. 56 bnr. 35, der det var søkt om riving og attreising av fritidsbustad. Eksisterande fritidsbustad var 52 m2, det var søkt om 90 m2. Her vart det gjeve løyve til 75 m2. Dette var ei av dei fyrste sakane med innstrama praksis.

Det vil og vera heilt unaturleg å setje arealgrenser i område der det er dobbelt byggjeforbod, dette er det heller ikkje høve til etter plan- og bygningslova. Kvar sak må vurderast individuelt og konkret, ein kan ikkje rekne med å kunne bruke kommuneplanen sine føresegner kategorisk når ein søker. Kommunen har, som nemnt, likevel som tommelfingerregel å ikkje godkjenne utviding av eksisterande tiltak dersom desse er over 75 m2. Dersom tiltaket er større opprinneleg har ein som hovudregel godkjent rein riving og attreising til same storleik som før.

I høve endring av søknad, så er det i vedtaket opna for at klagar kan gjera endringar på eigedomen på vilkår av at fritidsbustaden (med evt. anneks) ikkje vert større enn 75 m2 BYA. Dette er vanleg praksis der tiltakshavar ikkje har vore i kontakt med kommunen før søknad. På den måten slepp

ein å søkje på nytt, men kan ettersenda nye teikningar i tråd med tiltaket. Klagar gav og, i dialog med kommunen, relativt sterkt inntrykk av at det var ynskjeleg å prøve saka med den storleiken det var søkt om.

Om statsforvaltaren kan «forledes» skal ikkje rådmannen ta stilling til, men inntrykket her er at dei følger same praksis som alltid. I høve vurderinga frå kommunen om å vera open for eit større areal på grunn av terrassen, så er ikkje det noko som bind statsforvaltaren. Det skjer i nokre sakar at kommunen er open for meir enn det statsforvaltaren er, i dei sakane skal det mykje til for kommunen å kunne argumentere for å gå i mot statsforvaltaren si uttale dersom han har uttalt seg negativt. Som grunngeve i delegasjonssaka fann ein ikkje gode nok argument for å gå i mot uttala til statsforvaltaren i denne saka. Når det gjeld å «tilfredsstille» statsforvaltaren så er det for såvidt ei oppgåve kommunen har som er lovpålagt i pbl. § 1-8, ein bør ikkje innvilge dispensasjon i sakar statsforvaltaren har uttalt seg negativ. Det er likevel ikkje slik at kommunen automatisk tar statsforvaltaren si uttale til følgje. Det vert gjort ei konkret vurdering og her.

Det er fullt forståeleg for rådmannen at det kan kjennast som urettferdig handsaming. I høve lang sakshandsamingstid har dette vorte beklaga i dialog med klagar og sakshandsamingstida har ikkje hatt noko å seie for utfallet i saka.

Klagar seier at sakshandsamar sendte søknad på uttale før sakshandsaming for å «spare tid». Dette er imidlertid eit ledd i endra praksis som vart innført ved overgang til nytt sakshandsamarsystem i vår/sommar. Alle sakar vert no sendt på uttale til statsforvaltaren før ein fattar vedtak.

I høve korrekte mål, så er det hovudsakleg tiltakshavar evt. ansvarleg søkjar som har ansvaret for å sende inn rette mål etter dagens forskrifter. I opprinneleg søknad var for eksempel ikkje annekset rekna med i eksisterande areal. Dette ansvaret kvilar i utgangspunktet ikkje på kommunen. Klagar hadde ikkje oppgjeve korrekte mål i søknaden, men sakshandsamar meinte ein likevel kunne få ein uttale i høve til dispensasjonsspørsmålet. Her såg ein tidleg at det arealet det var søkt om var for stort i høve praksis, og at ein i vedtak kunne justera dette ned og setja vilkår i vedtaket. Ved ettersending frå klagar var det framleis ein del feil i høve måla. Sakshandsamar har ei rettleiingsplikt, men klagar kan ikkje fråskrive seg eit ansvar i høve dette, han har og ei plikt til å gje korrekte opplysningar. Dette høvet har uansett ikkje hatt innverknad på saka, når saka vart handsama hadde ein måla. Det må og presiserast at kommunen ikkje kontrollmåler storleik på tiltak, det er tiltakshavar sitt fulle ansvar å gje korrekte mål i søknad, samt å bygge etter måla som er gjeve løyve til i vedtak.

Når det gjeld storleiken på 93,5 m², så er dette rekna ut frå at tilbygget som skal rivast utgjør eit areal på 8,5 m². Ut frå opplysningane i søknaden betyr det at eksisterande hytte skulle vera 46,5 m² etter riving av tilbygget. I etterkant kontrollmålte imidlertid klagar eksisterande areal i ettertid og oppgav dette til å vera 50 m². Nytt tilbygg skulle vera 52 m². $50 \text{ m}^2 - 8,5 \text{ m}^2 + 52 \text{ m}^2$ er 93,5 m². Om dette er feil så beklagar rådmannen dette, men dei 3,5 m² har ikkje hatt innverknad på utfallet. Sjølv om ein før uttalen til statsforvaltaren såg at det ikkje var grunnlag for 90 m². Det har absolutt ikkje vore intensjonen å ikkje setja seg inn i saka, areal vart rekna ut frå dei opplysningane ein hadde frå søknad og innsendt informasjon i etterkant. At det ein stad er vist til 94 antar ein er ein rein skrivefeil som heller ikkje har hatt noko innverknad på utfallet i saka.

I høve til kvifor ein skiljer på BYA og BRA for hyttekropp og terrasse i område der hyttebyggjing ikkje er lov, så er dette handsama og forklart i delegasjonssaka; «grunngevnaden for dette er at ein bygningskropp på 94 m² vil vera mykje meir dominerande enn ein bygningskropp på 75 m² + terrasse. Terrasse er eit tiltak som er lågare enn ein fritidsbustad i seg sjølv. Ein må leggje vekt på estetikk, ikkje berre storleik i strandsona. Terrassen til tiltakshavar er stor og dominerande. Men likevel ikkje like dominerande som eitt tilbygg på tilsvarande areal ville vore. Ein terrasse vil som hovudregel vera mindre ruvande enn eit tilbygg. Det er det som er grunnen til at ein som

utgangspunkt ikkje reknar med terrassen sitt bebygde areal når ein skal vurdera storleiken ein kan tillate i ved riving og attreising. Det må vera sjølve bygningskroppen som vurderast.» Her må rådmannen igjen understreka at det ikkje fins konkrete reglar for hytter i LNF-område i strandsona. Ein kan difor ikkje utan vidare leggja til grunn at samla BYA på ein eigedom automatisk skal leggja grunnlag for nye tiltak. Kort forklart er det slik at om ein har ein eksisterande fritidsbustad på 90 m2 der 40 m2 av desse er terrasse, så vil det ikkje vera slik at det automatisk vil vera i tråd med vilkåra i pbl. § 19-2 å kunne få rive dette og så bygge 90 m2 fritidsbustad der heile tiltaket er hytte. Her må ein gjera ein konkret vurdering. Det er og gjort i delegasjonsaka i høve dette. Rådmannen er forøvring samd i at å rive terrasse, samt del av fritidsbustad for å setje opp eit tilbygg på baksida vil vera estetisk betre enn i dag, men ein større fritidsbustad på 90 m2 vil uansett auke privatiseringa, og ein må i tillegg leggje stor vekt på presedensfaren. Skal ein gå i mot den siste etablerte praksis vil ein få liknande sakar for sjønære hytter. Det er ikkje ynskjeleg med ein slik konsekvens. Det må presiserast at den reelle storleiken på fritidsbustaden vert meir enn 75 m2 BYA dersom tiltakshavar vel å ta til følgje den dispensasjonen som vart gjeve i vedtaket, der vart nemleg terrassen sitt bebygde areal haldt utanføre. I realiteten vil ein då kunne få eit auke i bygningsmasse etter riving av anneks og tilbygg, samt oppføring av nytt tilbygg.

I kommuneplanen er det teke konkret stilling til målereglar, desse målereglane gjeld ikkje på tiltakshavar sin eigedom. Ein kan difor ikkje krevje at mål på terrasse skal kunne reknast med som del av det som kan byggjast ved eventuell riving og attreising. Som nemnt må dette avgjerast ved ein konkret vurdering på den enkelte eigedom.

At ein brukar ein del standardtekst i sakshandsaming er ikkje uvanleg og betyr heller ikkje at handsaminga er vilkårleg. Mykje av det same går igjen i svært mange av sakane til kommunen og lovteksten endrar ikkje tolking frå sak til sak. Vilkår og føremål er dei same for svært mange sakar. Forvaltninga har ei plikt til å jobba effektivt. Ei viss standardisering er difor naturleg.

Når det gjeld samanlikning med gnr. 1 bnr. 30 så er det klagar som sjølv har trukke fram denne i e-post til sakshandsamar frå 21.10.2020. Denne vart difor kommentert i delegasjonssaka. I denne saka var samla areal for fritidsbustad og anneks allereie 75 m2. Ein såg difor at ein ikkje kunne gje dispensasjon til meir enn eksisterande. Det var heilt irrelevant at dei søkte om 98 m2, medan klagar søker om 90 m2. Hadde det vore opning for å gje løyve 90 m2 i saka på gnr. 1 bnr. 30 så hadde ein gjort som i klagar sitt tilfelle, justert storleiken i vedtaket. Men ein såg at ein ikkje kunne gje løyve til meir då denne fritidsbustad og anneks allereie hadde eit samla areal på 75 m2. I denne saka vart det klart slått fast at ein ikkje kan forvente å få byggje 90 m2 i strandsona i LNF-område «Når det er differensiert på tiltak i og utanfor strandsona i kommuneplanen, så kan ein ikkje tillate same storleik som for hytter som er lovlege». Saka er difor absolutt relevant som samanlikningsgrunnlag.

I høve sak på gnr. 1 bnr. 21 så vart det gjeve løyve til eit tilbygg som gav fritidsbustaden i saka eit samla bruksareal på 75 m2. I tillegg var det to eksisterande uthus på eigedom, kor av eit av desse skulle rivast. Eigedomen hadde i tillegg naust. Samla BYA på denne eigedomen vart 149,1 inkludert eit naust på 48. Vedtaket i denne saka er frå 2017. Det må presiserast at då denne vart godkjent var praksisen ein anna. Ein fekk høve til å byggje større på den tida. Det kan nok kjennast urimeleg, men som tidlegare nemnt har kommunen moglegheit til å strame inn eigen praksis dersom det er ynskjeleg og grunngeve.

Avslutningsvis visar rådmannen til sak frå 2020, politisk sak 42/20, mappe 2019/2677. Det var søkt om å riva og attreisa ein fritidsbustad ved sjøen på Kårstø. Den opprinnelege fritidsbustaden var 29 m2. Det vart søkt om eit nytt bebygde areal på 114 m2, store delar av det nye arealet skulle vera terrasse. Fritidsbustaden i seg sjølv var berre 55 m2. I denne saka vart eit så stort areal vurdert til å ikkje oppfylla vilkåra for å gje dispensasjon. Det vart innvilga dispensasjon med eit vilkår om at fritidsbustaden ikkje fekk eit større areal enn 75 m2. I denne saka visar ein til den nye praksisen

som gjev ei retningsline på 75 m2 som maksimalt areal for fritidsbustadar.

Nye naust og kaiar/bryggjer i strandsona vil sjeldan eller aldri vera tiltak som ikkje strid mot føremålet bak pbl. § 1-8, å hindre privatisering og nedbyggjing av strandsona. Dette er utførleg drøfta i delegasjonssaka, og rådmannen ser ikkje at det er kome nye moment i høve til avslaget på naust og kai.

Rådmannen sin konklusjon

Det vert i klaga påpeika feil klagar meinar er gjort i høve til storleik, praksis og uttale frå statsforvaltaren. Men hovudsaka er at det på omsøkte eigedom er eit dobbelt byggjeforbod. Tiltak her krev dispensasjon og ein dispensasjon er ei unntaksføresegn. Det omsøkte tiltaket er svært sjønært, det må leggjast vekt på. I tillegg vil ein få ein presedensverkand og ein ny praksis om ein tillet eit større areal enn 75m2. Rådmannen forstår at det kan kjennast urimeleg å ikkje få byggje så stort som ein ynskjer, men finn at det ikkje er kome fram moment i klaga som endrar tidlegare vurdering. Rådmannen ser det slik at hovudstriden i saka ligg i kva praksis og målereglar ein skal leggja til grunn. Det er ikkje feil at ein tidligare la til grunn at ein kunne bruke kommuneplanen sine føresegner for storleik i desse sakane, men slik er ikkje praksis i dag. Praksis i dag er ein storleik på om lag 75 m2, og då vert i utgangspunktet ikkje større terrassar rekna med som grunnlag for ny bygningsmasse. Rådmannen presiserar at dette er ein «tommelfingerregel», kvar sak må vurderast konkret.

Rådmannen rår teknisk utval å ikkje ta klaga til følgje.

Vedlegg:

Klage på vedtak - Dispensasjonssøknad

Vedtak om dispensasjon - Rive eksisterende og bygge nytt tilbygg med bod, samt oppføring av nytt naust og kai - gnr. 1 bnr. 170 - Odlandsvegen 16

Uttale - Søknad om dispensasjon - Rive eksisterende og bygge nytt tilbygg og oppføre nytt naust - Gnr 1 bnr 170 - Odlandsvegen 16

Tilleggsopplysninger vedrørende søknad sendt til uttalelse Gbnr 1/170 Odlandsvegen 16 (ArkivsakID 20/3156)

Melding om tilbygg frå tiltakshavar 1998

Melding om tilbygg frå Tysvær kommune 1998

Teikning tilbygg 1998

Vedrørende søknad til uttale - Rive eksisterende og byggje nytt tilbygg med bod, samt oppføring av naust og kai - gnr. 1 bnr. 170 - Odlandsvegen 16

Vedrørende søknad sendt til uttalelse - Gbnr 1/170 Odlandsvegen 16

Gbnr 1/170 - Tilleggsopplysninger

Oversender søknad til uttalelse - Rive eksisterende og bygge nytt tilbygg med bod, samt oppføring av nytt naust og kai - gnr. 1 bnr. 170 - Odlandsvegen 16

Søknad dispensasjon

PS 42-20

Ny vurdering etter handsaming i teknisk utval - PS01321 - Rive eksisterande og bygge nytt med bod, samt nytt naust og kai - gnr. 1 bnr. 170 - Odlandsvegen 16

Vedtak om dispensasjon - Tilbygg til fritidsbustad - gnr. 3 bnr. 33 - Breivika 1 (L)(24271)

Avslag på søknad om tilbygg til fritidsbustad (L)(18251)

Vedtak om dispensasjon - Tilbygg til fritidsbustad - gnr. 99 bnr. 54 - Skjoldastraumsvegen 590 (L)(18383)



Dato:

30.03.2021

Arkivsak-ID.:

20/17198

JournalpostID:

21/9607

Saksbehandler: Evy Helland

Kommunedirektør/rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
019/21	Teknisk utvalg	22.04.2021

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

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Teknisk utval finn å ikkje ta klaga til følgje.

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. Eigedomen 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 grunngeve med at vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er oppfylt, hovudsakleg på grunn av høgde 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 annekset.

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 egedomen. 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 bebygd areal på 53,6 m² fordelt på ein fritidsbustad med BYA på 36,5 m² og eit naust på 21 m². Både fritidsbustad og naust er bygd i ein etasje og med tradisjonell utforming. Nytt naust er planlagt med en storleik på 39,6 m² BYA, og ny hytte på 75 m². 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 grunngeving for kvifor det var naudsynt å riva. Når det kom til naustet sakna dei og ei grunngeving 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 egedomen. Tiltaka har senka tak i front for å knekke høgda. Det er godkjent forskjellig typar arkitektur i tidlegare sakar, både funkis og tradisjonelt. Både eigeidom med gbnr. 19/29 og 56/35 i nærleiken har funkisstil.
- Når det kjem til storleiken seier klagar at fritidsbustaden er i tråd med kommuneplanen sine føresegner. Høgde 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 terrenginngrep.

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 mønehøgd 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 funkisstil 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 funkisstil. Denne er lågare og betydeleg mindre dominerande enn omsøkt tiltak. I denne saka vart det og søkt om eit større tiltak på 90 m², 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 m² medan BRA er 89,5 m². 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 grunngjeving 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 takhøgd 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 terrenginngrep 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 fritidsbustad/naust 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 retningsliner.

Rådmannen vurderar at større fritidsbustad og naust enn eksisterande, saman med auke i høgde, og dominerande utforming vil gje auka privatiseringseffekt i strid med føremålet bak pbl. § 1-8. I tillegg kan tiltaket gje ei ueheldig 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 høgde.

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 høgde og utforming på både fritidsbustad og naust gjev eit vesentleg meir dominerande inntrykk på eigedomen og at dette vil har privatiserande effekt. Ein må og leggja vekt på at å godkjenna ei høgde 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



Dato:

24.03.2021

Arkivsak-ID.:

20/19743

JournalpostID:

21/8698

Saksbehandler: Evy Helland

Kommunedirektør/rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
020/21	Teknisk utvalg	22.04.2021

Vedtak i klagesak - Bolig med garasje og mur - gnr. 71 bnr. 377 - Frakkagjerddalen

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 løyve til oppføring av bustad. Det var fleire nabomerknadar til tiltaket, desse vart ikkje teke til følge. Ein nabo har no klaga på vedtaket, klaga gjeld høgd på mur, drenering, takform og tap av sollys.

To naboar har klaga på manglande sikring og utrasing av stein, samt høgd og plassering av mur. Denne saka vert fulgt opp som tilsynssak.

Bakgrunn for saka

I delegasjonssak 087/21 den 10.02.2021 (ekspedert 12.02.2021) vart det fatta vedtak om løyve til

oppføring av einebustad og støttemur. Eigedomen er regulert til bustadføremål i reguleringsplan for Frakkagjerddalen – planid 20037.

Det vart gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen §§ 2, 4 og 6, takvinkel, etasjetal og utnyttingsgrad.

Det vart sett som vilkår at støttemuren plasserast minst 1 meter frå nabogrensa.

Saks- og faktaopplysningar

Bustaden er godkjent med full fyrsteetasje, og halv andreetasje. Delar av bustaden har terrasse på taket til første etasje, medan delar av bustaden har andreetasje med pulttak. På grunn av svært bratt terreng på tomte er det godkjent støttemur i varierende høgd.

Klage

Nabo på gbnr. 71/17 (Asparsletta 84B) har klaga på vedtaket. Dei har følgjande merknadar:

- Muren vert høgare enn omsøkt, den vert nesten 4 meter på det høgaste.
- Utbyggar legg all drenering til vår hage.
- Nærliggande bustadar har flatt tak, ser ingen grunn til at ikkje denne bustaden og kan ha flatt tak. Tiltaket vil verta mindre ruvande med flatt tak.
- Solstudie er ikkje relevant, det er etter kl. 18:00 at bustaden vil skygga for sola.

Vurdering av klaga

Bustaden kjem omlag 18,8 meter, i luftline frå klagar sin eigedom, plassert inn mot tomtegrense i vest, men høgt i terrenget då det er svært bratt bak klagar sin bustad.

Det skal svært mykje til for å gje avslag på ein bustad som er i tråd med reguleringsplan. At ein tapar kvalitetar etterkvart som eit område vert bygd ut er pårekneleg og ikkje urimeleg. På bakgrunn av tidlegare sakshandsaming og opplysningane som er gjeve i saka vurderar rådmannen saka slik at ein i alle høve ikkje kunne gjeve avslag på søknad om bustad i tråd med plan på denne eigedomen. Denne bustaden er ikkje planlagt i tråd med plan, og slik rådmannen ser det vert problemstillinga då om dispensasjon til utnyttingsgrad, etasjetal og takform har ført til større negativ verknad i høve soltilhøve og innsyn enn om dispensasjonane ikkje hadde vore gjeve.

Når det gjeld takform så er den dominerande takformen i bustadfeltet bak omsøkt tiltak sal- og valmtak. For bustaden ved sidan av omsøkt tiltak og feltet framføre er det flatt tak som dominera. Det er ein liten del av bustaden som har pulttak, og rådmannen kan ikkje sjå at flatt tak her hadde gjeve bustaden ein mindre dominerande effekt og hatt mindre negativ innverknad på soltilhøve og innsynsproblematikken. Tiltaket ligg i same reguleringsplan som klagar sin bustad, men klagar sin ligg i område for konsentrert busetnad. Nyleg oppført tomansbustad på 71/22 ligg og i område for konsentrert busetnad, der ein står fritt til å velje takform. For omsøkt tiltak er det, i plan, slått fast at bustadane skal ha sal- eller valmtak. Det kan synast lite gjennomtenkt at den siste tomte på feltet, som er omkransa av bustadar med moderne takform, skal måtte ha valm- eller saltak så lenge ein kan visa til at den dominerande effekten av flatt tak og pulttak vert mindre enn om ein hadde valt sal- eller valmtak. Ved illustrasjon har ansvarleg søkjar vist korleis bustaden vil sjå ut med saltak og ein og ein halv etasje. Illustrasjonen synar at bustaden vert mindre dominerande slik den er utforma no, med pulttak på andre etasje og flatt tak/takterrasse på fyrste etasje. Det må vidare presiserast at bustaden, slik den er planlagt ikkje skil seg ut som meir dominerande enn andre tiltak på feltet. Den harmonerar i høgd og utforming med omkringliggjande busetnad. Klagar visar til soldigram og seier at det er etter klokka 18 at bustaden vil skygga for sola. Til dette har ansvarleg søkjar svara at omsøkt tiltak vil skygga litt frå kl. 18 og at utforming av bustaden har lite å seia for soltap. Rådmannen vurderar det slik at det i hovudsak er det bratte terrenget i vest, bak

klagar sin bustad som førar til at skygge etter kl. 18:00. Det er svært bratt og mykje busetnad bak klagar sin bustad, mot vest.

Når det gjeld drenering er det eit spørsmål for tilsyn, ikkje eit spørsmål for klagesaka då dette ikkje er avhengig av utforminga på bustad som kjem opp. I søknad har tiltakshavar forklart at overvatn skal førast til avlaupssystem. Det er opplyst at det er sett ned ekstra kummar for drenering, det var mykje overvatn frå tomta før det vart gjort arbeid på den, og dreneringa er forklart å verta betre enn den var før det vart gjort inngrep. Rådmannen forventar at det vert gjort forsvarleg handtering av drenering/overvatn i høve til TEK17.

Muren er godkjent med ei høgd på kote 38. Når ein skal lage mur må ein grave seg ned for å få stabil grunn å leggje stein på, dette må fyllast igjen slik at høgd på muren vert som skissert og godkjent. Ut over dette vil rådmannen presisera at muren må byggjast i tråd med vedtaket som er gjeve. Oppfølging av dette skjer parallelt i tilsynssak.

Rådmannen sin konklusjon

På bakgrunn av dette finn rådmannen at dispensasjonane som er gjeve til utforminga av bustaden ikkje har hatt negativ verknad som er større enn den hadde vore om bustaden hadde vore søkt i tråd med plan. Det er tomta sitt terreng og beliggenhet som skapar innsyn, tap av sol og eventuelle andre tapte kvalitetar for nabo, ikkje utforminga av bustaden. I eit tettbygd strøk må ein rekne med eit visst tap av sollys, utsikt, privatliv og likande, rådmannen vurderar ikkje tap av kvalitetar til å vera meir enn det som er påreknaleg. Den omsøkte tomta er regulert til bustadføremaal. Vidare finn rådmannen at det ikkje hadde vore heimel for å gje avslag på søknad om ein bustad i tråd med plan. Rådmannen visar til at ansvarleg søkjar har vist til at dei negative verknadane i høve innsyn og tap av sol er minimale og påreknalege i eit bustadfelt. Rådmannen rår teknisk utval til ikkje å ta klaga til følgje.

Vedlegg:

Klage - Vedrørende dispensasjon bolig med garasje og mur - gnr 71 bnr 377

Tegning

Bilde 1

Bilde 2

Vedtaket om tiltak - Dispensasjon - Bolig med garasje og mur - gnr. 71 bnr. 377

Godkjent situasjonskart

Etasjeplan P1

Etasjeplan P2

Fasader rev A

Fasader rev A

Snitt-tegning

Illustrasjoner

Fasadeoppriss

Illustrasjon - Solstudier

Skriftleg samtykke / Avstandserklæringer fra eier av gbnr 71/22 og 71/1

Følgerev

Nabomerknad - Eier av gbnr 71/17 seksjon 1 Julian Hansen Haug

Nabomerknad - Eier av gbnr 71/17 seksjon 2 Eli Sandsgård-Hilmarsen

Nabomerknad - Eier av gbnr 71/17 seksjon 2 Tor Helge Hilmarsen

Nabomerknad - Eier av gbnr 71/499 Aina Marie Fagernes

Nabomerknad - Eier av gbnr 71/499 Bjarte Harkestad



Dato:

28.03.2021

Arkivsak-ID.:

20/3269

JournalpostID:

21/9115

Saksbehandler: Evy Helland

Kommunedirektør/rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
021/21	Teknisk utvalg	22.04.2021

Vedtak i klagesak - Bruksendring fra fritidsbolig til bolig - gnr. 101 bnr. 9 - Skjoldastraumsvegen 402

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Teknisk utval finn å ikkje ta klaga til følgje.

Saka vert sendt til statsforvaltaren i Rogaland til endeleg avgjerd.

Saksutgreiing

Samandrag

Saka gjeld klage på avslag på søknad om dispensasjon og fråvik frå tek17 til bruksendring av fritidsbustad til bustad. Det er tiltakshavar som har klaga på vedtaket.

Bakgrunn for saka

I delegasjonssak 641/20 fekk klagar avslag på søknad om dispensasjon og fråvik frå tek17 til bruksendring av fritidsbustad til bustad i Søvika i Grinde. Eigedomen 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. Bruksendringa strid difor både mot arealføremålet og byggjeforbodet i strandsona. Det vart difor søkt dispensasjon frå

arealføremålet og pbl. § 1-8. Avslaget er grunngeve med at vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er oppfylt.

Saks- og faktaopplysningar

I 2012 søkte klagar om å løyve til riving og attreising av eksisterande fritidsbustad på den aktuelle eigedomen. I delegasjonssak 513/13 vart det gjeve løyve til riving og attreising av klagar sin då eksisterande fritidsbustad. Det vart gjeve løyve til riving og attreising av fritidsbustad med ein storleik på 75 m² BRA og 86 m² BYA. Fritidsbustaden fekk ferdigattest i september 2014. Fritidsbustaden er påkopla offentleg vatn og kloakk og har vegtilknytning.

Klage

Det er levert inn klage på avslaget. Heile klaga er lagt ved saka og vert referert kort og punktvis her.

- Det er vanskeleg å forstå avslaget, særleg med tanke på kommunen sitt uttalte mål om befolkningsvekst og auka ressurstilgong. Avslaget inneber at ein takkar nei til betydelege ressursar.
- Føremålet bak pbl. § 1-8 tilseier at ein skal leggja vekt på omsynet til natur, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er vanskeleg å sjå at eigedomen sin geografiske/topografiske plassering, omkringliggjande busetnad og andre tilhøve kjem i konflikt med ovanfor nemnde omsyn. Det vert for det første vist til at fritidsbustaden ligg i eit område med mykje busetnad. Det er rett at det ligg fleire fritidsbustadar i nærleiken, men det skal og presiserast at det ligg fleire våningsbustadar/bustadar i umiddelbar nærleik. Busetnaden må karakteriserast som blanda og spreidd. Argumenta mot bruksendring som ofte kjem til bruk i hyttefelt kor infrastruktur ol. ikkje er lagt til rette fr fastbuande, kan ikkje nyttast her.
- Kommunen legg sjølv til grunn at området er nedbygd, klagar er einig i dette. Det er vanskeleg å forstå at dette vert nytta som argument mot dispensasjon. Til samanlikning vil ein kanskje tru at bruksendring i eit område som ikkje er nedbygd vil representera eit større inngrep.
- Det er og vanskeleg å forstå kommunen sin motstand mot bruksendring både for klagar og for eventuelle omkringliggjande fritidsbustadtomter. For kommunen vil disse familiane representera ein ressurs og ein bruksendring vil i praksis ikkje koma i konflikt med omsyna bak lova. Kommunen bør ynskja dei aktuelle familiane varmt velkomne som innbyggjarar i Tysvær kommune, i staden for å avvisa med grunngevingar som treff betydeleg betre i indre Oslofjord og populære område lags Sørlandskysten. Pbl. § 1-8 legg sjølv om til ei konkret og brei skjønsmessig vurdering, som må tolkast i lys av dei lokale tilhøva.
- Det visast til at det nyleg er gjeve dispensasjon til ein våningsbustad innanføre 100-metersbeltet berre nokre få hundre meter i luftline frå klagar sin eigedom. Vidare visar klagar til sak 2020/163 kor det vart gjeve dispensasjon til bruksendring av fritidsbustad til bustad i Nedstrand. Likehandsamingsprinsippet tilseier at klagar må gjevast medhald.
- Fritidsbustaden ligg i eit område kor topografien set store avgrensingar i høve ålmenta si utnytting. Det er bratt, lite tilgjengeleg og risikofylt å bevega seg i.
- Det er offentleg badeplass rett ovanfor bukta, det er her ålmenn bruk skjer, bruksendring av 101/9 vil ikkje råke ålmenta eller få nokon konsekvens for dei andre omsyna bak pbl. § 1-8.
- Svekking av verdi for omkringliggjande eigedomar er eit utanforliggjande omsyn, men ein kan ikkje sjå at ein bruksendring uansett kan han noko konsekvens for verdien av eigesdomane rundt.
- Fritidsbustaden er eigna som bustad, og er knytta til offentleg vatn og kloakk. Det er sykkel- og gongveg forbi eigedomen og busstopp for begge retningar ligg i umiddelbar

nærleik. Det er ingenting som tilseier at kommunen vil verta belasta med ulemper eller ekstrautgifter, verken i dag eller i framtida som følgje av ei bruksendring.

Vurdering av klaga

Avslag i denne saka handlar ikkje om at ein ikkje ynskjer innbyggjarar i Tysvær kommune, men at vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er oppfylt. Rådmannen er einig i at tilflytting er ein fordel for kommunen. Tilflytting er likevel ein generell fordel som kan nyttast som argument i svært mange sakar, både om bruksendring, frådelingar og andre nye tiltak i strandsona.

Spørsmålet er om denne fordelten er klårt større enn ulempene. Ulempene ved å gje dispensasjon i dette tilfellet er særleg presedens. Ein veit at tidlegare sakar vert nytta som grunnlag for eigen søknad. Det er fleire fritidsbustadar langs sjøen der og ved bruksendring til bustad opnar dette og for at ein kan byggje større. Klagar visar sjølv til likehandsamingsprinsippet og ved ei bruksendring her kan det lett nyttast av eigedomane rundt. Ved dispensasjon stiller ein seg i prinsippet positiv til ein eventuell bruksendring av fleire hytter og fast busetnad her. I ytste konsekvens vil ein få bustadfelt langs sjøen her. I nokre områder i kommunen er ein generelt meir positiv til bruksendringar av hytter. Førresfjorden og Nedstrand er eksempel på dette. I desse områda er målsettinga fortetting og befolkningsvekst, dette området i Grinde er ikkje ein del av denne målsettinga. Ei anna ulempe ved å gje bruksendring her er tilsidesetting av pbl. § 1-8 og kommuneplanen som styringsverktøy. At det ikkje er landbruksinteresser på eigedomen er uomtvista, men det er i kommuneplanen sett av område til bustadar, dette området er ikkje eit av desse. I kommuneplanen er det lagt ein plan for kor ein ynskjer å fortetta, dette er gjort etter kommunale og nasjonale målsettingar. Om ein gjev stadige dispensasjonar svekkar ein verdien av reguleringar i form av både lov og kommunale planar.

Føremålet med pbl. § 1-8 er, kort oppsummert, å verne strandsona mot nedbygging og privatisering. Strandsona er allereie nedbygd mange stadar i kommunen, dette er i det store og heile ein konsekvens av bygging før ein fekk ein streng strandsonerpraksis, samt utbygging gjennom plan og regulering. Rådmannen er ikkje einig i at argumenta mot bruksendring som kjem til bruk i hyttefelt ikkje gjer seg gjeldande her. Skjoldastraumsvegen går delvis i 100-metersbeltet og delvis utanføre langs sjøen i dette området. Klagar sin eigedom ligg nedanføre veggen, mot sjø. Klagar har sjølv lagt ved kart som syner bustadeigedomar i området rundt klagar sin eigedom, totalt 10. Alle disse ligg med relativt stor avstand til klagar sin eigedom. Alle tilgrensande eigedommar er fritidseigedomar, og av dei to bustadeigedomane det er vist til ligg berre to av dei nedanfor veggen, mot 8 ovanfor veggen. Eigedomane langs strandlina nord for klagar er fritidseigedomar, dette gjeld og eigedomane sør for klagar. Dei ti einebustadane som er vist til er gamle, dei to nedanfor veggen er frå før 1985.

Langs veggen er det vidare trukke opp ei grense for omsynssone funksjonell strandsona i kommuneplanen. Funksjonell strandsona er den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Den kan vere smalare eller breiare enn 100-metersbeltet. I samband med oppstart av planrevisjonen vart mesteparten av bebygd strandsona i kommunen kartlagt for å betre kunne differensiere arealbruken innanfor 100-metersbeltet langs sjø. Innanfor funksjonell strandsona bør det takast særleg omsyn til strandsoneverdiar, utsikt og ålmenta si tilgang til sjøen. I området for klagar sin eigedom er det gjort ein vurdering og teke eit bevisst val i kommuneplan om å ta ekstra omsyn i 100-metersbeltet nedanføre veggen, her er det framleis gode kvalitetar i strandsona som må vernast. Om intensjonen skulle vera å ha bustadar langs sjøen her, så må kommuneplanen endrast, dette kan ikkje gjerast ved enkeltvise dispensasjonar. Ved å tillate endring som førar til meir bruk, mogleg vidare utbygging av einebustadtomt og presedens, set ein omsynet til omsynssona funksjonell strandsona vesentleg til side. Annleis hadde det gjerne vore om all busetnad rundt klagar si tomt hadde vore einebustadtomter, her ville ikkje den potensielle konsekvensen for strandsona vore av vesentleg karakter.

Om området det vert søkt bruksendring er nedbygd eller ikkje har i seg sjølv liten sjølvstendig betydning for vurderinga av om vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt. Ein må vurdera heilskapen i området. Som nemt tidlegare har det umiddelbare området rundt klagar sin eigedom preg av fritidsbusetnad. Men det er klårt at ved bruksendring av ein einskild fritidsbustad langt frå kommunesenter og anna busetnad vil nedbyggingargumentet og omsynet til auka privatisering gjerne stå svært sterkt, men det betyr ikkje at argumentet ikkje har vekt i område med meir busetnad, det må leggjast vekt på kva type busetnad det er snakk om.

Rådmannen er einig i at fleire familiar til kommunen vil vera ein positiv ressurs, men dette i seg sjølv er, som tidlegare nemnt, ikkje ein større fordel enn ulempene i denne saka. Det er og fullt mogleg å etablere seg andre stadar i kommunen for dei som ynskjer å bu i Tysvær. At indre Oslofjord og stadar langs Sørlandskysten er vorte såpass nedbygd har vore fordi ein ikkje har vore restriktiv i utviklinga av området. Slik utviklinga har vore må ein vera føre var. Det er klårt at ein ved vurdering av pbl. § 1-8 må vurdera eventuelle langsiktige konsekvensar av ein dispensasjon. Det vil ikkje seia at ein seier nei til alle dispensasjonar, men vilkåra for å gje dispensasjon i pbl. § 1-8 må sjølvstendig vera oppfylte, fordelene ved tilflytting må vera klårt større enn ulempene. Rådmannen kan ikkje sjå at det er vist til klårt større for delar i denne saka.

Saka om våningsbustad gjeld gnr. 101/47, skilt ut frå gnr. 101/1. Denne eigedomen vart skilt frå i 2017 og det vart gjeve løyve til bustad same år. Denne bustaden ligg ovanføre vegen og dei tre naboeigedomane til denne eigedomen er alle bustadeigedomar. Det skal presiserast at både administrasjonen og fylkesmannen fann at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje var oppfylt i dette høvet, men teknisk utval valte likevel å gje løyve til frådelling. Denne saka er uansett ulik klagar sitt høve, eigedomen ligg ovanføre vegen og grensar til bustadeigedomar. Denne kan ikkje brukast som presedens i føreliggjande sak.

Vidare er det vist til dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til bustad på gnr. 189 bnr. 16 i Nedstrand. I denne saka hadde eigedomen tidlegare vore ein bustadeigedom og alle tilgrensande eigedomar var landbrukseigedomar med bustadar. Det vart lagt vekt på at området ikkje hadde typisk preg av fritidsbusetnad, samt den spesielle utviklinga, samansettinga og tenestetilbodet som fins i Nedstrand. Denne saka er ikkje lik føreliggjande sak og kan ikkje nyttast som presedens.

Per telefon frå klagar sin advokat vart det og vist til sak på gnr. 102 bnr. 8. Her vart det gjeve ei bruksendring frå bustad til fritidsbustad i politisk sak 107/10 den 16.09.2010. Denne eigedomen ligg om lag 800 meter i luftline frå klagar sin eigedom. Saka er frå 2010, og her fann administrasjon og fylkesmann at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje var oppfylt, men teknisk utval gav dispensasjon etter at tiltakshavar klaga på det opphavslege avslaget som vart gjeve i delegasjonssak 9/10. I dette høvet er saka så gammal at den neppe kan nyttast som presedens, dispensasjonspraksisen er vorte vesentleg innskjerpa dei siste 11 åra og det same er den generelle kravet til å grunngje dispensasjon. Grunngjevinga frå utvalet for å gje dispensasjon i denne saka var på tre liner og ville nok i dag verta rekna for mangelfull: "Utval for kommuneutvikling ser at det i klagen kjem fram nye opplysningar som gir grunn for utvalet å endre kommuneutviklingssjefen sitt tidlegare vedtak. Det vil seie at utvalet finn å kunne gje dispensasjon frå kommuneplanen og pbl § 1-8 for bruksendring frå fritidsbustad til bustad." Det går ikkje fram av grunngjevinga her korleis dei nye opplysningane vart vurdert i høve til vilkåra for å gje dispensasjon, det er difor vanskeleg å bruka denne saka som grunnlag for å vurdera dispensasjon i føreliggjande sak.

At topografien setter avgrensingar for ferdsel kan ikkje leggjast avgjerande vekt på, sjølv om det er eit moment som må vurderast. Det er ikkje berre det fysiske stengselet i strandsona som er privatiserande. Ei omgjerding av denne eigedomen til bustadeigedom, og i ytste konsekvens, ei omgjerding av heile strandlina til bustadfelt vil sjølvstendig få konsekvens for estetikken og følelsen av ei nedbygd og privatisert strandsone. Ein må ta omsyn til kva ein dispensasjon kan bety for utviklinga av heile området. I denne saka finn rådmannen at ein ikkje kan leggja avgjerande vekt på

topografien som argument for dispensasjon, det er fleire andre moment mot dispensasjon som ber meir vekt ved vurderinga av om omsynet til pbl. § 1-8 vert vesentleg sett til side, som omsynet til estetikken i strandsona, ytterlegare privatisering og presedens.

Rådmannen er einig i at ein ikkje kan leggja vekt på verditap for eigedomane rundt, dette argumentet er likevel lagt liten vekt på og har ikkje hatt noko å seia for utfallet av saka.

Rådmannen er ikkje einig i at bruksendring ikkje vil få konsekvens for ålmenta. På ei bustadtomt kan ein byggje mykje større enn på ei fritidsbustadtomt. Ein må rekne med at det i framtida kan koma søknad om tilbygg og liknande, denne effekten vert forsterka ved eventuell presendensverknad for eigedomane rundt. Bruken vert naturleg nok og meir omfattande og i høve tilgjenge og estetikk er det klårt at ein bustadeigedom er meir privatiserande enn ein fritidseigedom. Eit av omsyna bak pbl. § 1-8 er å hindre privatisering, det gjeld og ytterlegare privatisering der det allereie er privatisert, og ei bruksendring her vil koma i direkte konflikt med dette omsynet. Sjølv om det er privatisert i dette området, så er det ikkje tettbygd. Strandlina har framleis gode kvalitetar, og dette kan og illustrerast ved at dette område er markert som omsynssone funksjonell strandsona i kommuneplanen.

At fritidsbustaden er eigna som bustad kan ein ikkje leggja vekt på, men det er sjølv sagt praktisk for tiltakshavar i tilfelle der ein vurderar at ein kan gje dispensasjon. I tilfelle der ein gjev dispensasjon til fritidsbustadar som ikkje eignar seg som heilårsbustad vert det sett vilkår om oppgradering eller søknad om fråvik frå byggteknisk forskrift. Ein kan sjølv sagt forstå at det er ynskjeleg for klagar å busetje seg på denne staden, men det er andre stadar i kommunen ein kan bu om ein ynskjer det, men det er diverre ikkje slik at det er fritt fram å busetje seg kor ein ynskjer.

Rådmannen vil vidare presisera at sjølv om ein skulle koma til at vilkåra for dispensasjon er oppfylte, har kommunen inga plikt til å innvilga dispensasjon, jfr. ordlyden «kan». I sakar som dette må ein leggja vekt på kor ein ynskjer busetnadar og fortetting i kommunen, dette området er ikkje eit slikt område. Strandlina nedanfor Skjoldastraumsvegen her er eit område med utprega fritidsbusetnad, det er ikkje ynskjeleg med fast busetnad her.

Hovudvekt legg rådmannen på faren for presedens og vesentleg tilsidesetjing av omsynet til omsynssone for funksjonell strandsona i kommuneplanen. I motsetning til klagar finn ikkje rådmannen det som positivt om fleire skulle ynskja å bruksendre fritidsbustadane sine i strandlina der, slik «regulering» må gjerast i høve plan, elles mistar både kommuneplanen, spesielt då omsynssone for funksjonell strandsona og pbl. § 1-8 sin verdi som styringsverktøy.

Rådmannen sin konklusjon

Rådmannen ser klårt at tiltakshavar vil ha stor nytte av å få bruksendra slik som omsøkt. Dei ynskjer å busetje seg i kommunen, og har allereie ein eigedom her. Rådmannen ser at det er argument som talar for bruksendring, men desse er av mindre vekt enn dei som talar mot. Det er sjølv sagt svært ynskjeleg at søkjaren buset seg i kommunen, men rådmannen finn likevel, etter ei samla vurdering, at eit løyve til bruksendring vil vera i klår konflikt med dei omsyna kommuneplanen skal ivareta, og representera ei vesentleg tilsidesetjing av føresegnene. Rådmannen kan heller ikkje sjå at tilflytting er ein fordel som er "klart større" en ulempene i form av faren for presedens og faren for uheldig utvikling av kommunen si arealdisponering. Både omsynet til kommuneplanen, samt ulempene ved tiltaket, talar så sterkt i mot dispensasjon at rådmannen ikkje kan sjå at omsynet til dei samfunnsinteresser som ligg bak kommuneplanens arealdisponering bør vika. Vidare vil tiltaket føra til auka privatisering og fare for presendens som set omsynet bak byggjeforbodet i pbl. § 1-8 vesentleg til side. Med tanke på dei andre fritidsbustadane langs sjøen der, er faren absolutt til stades for at ein på sikt får eit «byggjefelt» langs sjøen, og det er ikkje ynskjeleg.

Rådmannen finn at vilkåra for å gje dispensasjon til bruksendring frå fritidsbustad til bustad ikkje er

oppfylt og kan derfor ikkje tilrå teknisk utval å ta klaga til følgje.

Vedlegg:

Klage hovuddokument - sak 20/3269 - skriftlig uttalelse til klage Dahl Espevik

Klage

Klage på vedtak

Delegasjonssak 513-13

Vedtak om avslag - Bruksendring fra fritidsbolig til bolig - gnr. 101 bnr. 9 - Skjoldastraumsvegen 402

Gbnr 101/9 - Søknad om tillatelse til tiltak - ett trinns

Søknad om dispensasjon

Vedlegg til dispensasjonssøknad

Oversiktskart

Tegninger

Mail fra Rogaland fylkeskommune

Bilder av ildsted



Dato:

30.03.2021

Arkivsak-ID.:

20/1293

JournalpostID:

21/9575

Saksbehandler: Bjørg Tone Vikshåland

Kommunedirektør/rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
022/21	Teknisk utvalg	22.04.2021

Riving og gjenoppføring av bolig - gnr. 185 bnr. 70 - Nessavegen 1

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Teknisk utval gir dispensasjon frå pbl §1-8 og godkjenner rammesøknad for riving av eksisterande bustad og garasje på gbnr.185 bnr.70 og gjenoppbygging av ny bustad som omsøkt.

Saksutgreiing

Samandrag

Det er søkt om å rive eksisterande bustad og garasje som ligg i Nessavegen 1 på Nedstrand. Eksisterande bustad er eit eldre hus frå 1960-70 talet og det er ønskje om å erstatte det med ein ny bustad i ein meir moderne utforming. Planlagt tiltak har fått mange nabomerknader og kultursjefen har vore på fleire synfaringar. Den nye områdereguleringsplanen for Stranda legg lite føringar på korleis kommunen skal handtere riving og gjenoppbygging av bustader som ikkje er verna i planen. Rådmannen meine at denne saka er prinsipiell då den vil legge føringar for kva type nye hus ein skal kunne tillate oppført på Stranda.

Bakgrunn for saka

Arkitektfirma Knut Kolstø AS har på vegne av tiltakshavar Bengt Staveland søkt om å rive

eksisterande bustad på gbnr. 185/70, Nessavegen 1 i Nedstrand og føre opp ny bustad på tomta. Eksisterande bustad er oppført på 1960-70 talet og ny bustad er planlagt oppført i ein meir moderne stil som er tilpassa dagens bustadkrav.

Ved nabovarsling av tiltaket vart det mottatt mange merknader frå naboar. Tiltaket har blitt revidert fleire gonger for å imøtekome merknadene som er mottekne. Kultursjefen har vore på synfaring saman med bygningsantikvar. Søknaden er registrert hos kommunen den 15.10.2020, men pga av stor saksmengde og få saksbehandlarar har denne saken dessverre blitt liggande for lenge utan behandling. Ny områdereguleringsplan for Stranda, Nedstrand vart vedtatt i kommunestyret 17.11. 2020. Omsøkt tiltak ligger innanfor byggeområde B18 og tett inntil områder som er merka av med omsynssone Bevaring kulturmiljø.

Saks- og faktaopplysningar

Ansvarleg søkjar:

Arkitektfirmaet Knut Kolstø as
Eikeskogvegen 22
5570 Aksdal

Tiltakshavar:

Marit H. Marvik og Bengt Staveland
Kvernhusveien 20 A
4025 Stavanger

Saksopplysningar

Det er søkt om rammeløyve for oppføring av ny bustad og etablering av utandørs symjebasseng på gbnr.185/70. Eksisterande bustad og garasje er planlagt revet. Ny bustad er planlagt med ein etasje samt ein mindre del i 2 etasjar. Tiltaket skal plasseras på omtrent same terrengnivå som eksisterande bustad, men er planlagt oppført nærmare vegen enn der eksisterande bustad står i dag. Symjebassenget skal etablerast som del av hagen, nedfelt i terrenget.

Søknad om frittstående garasje er trekt frå søknaden i etterkant og denne søknaden gjeld derfor ikkje oppføring av ny frittliggjande garasje.

Tiltaket ligge mindre enn 100 meter frå sjø og reguleringsplanen som gjaldt på søknadstidpunktet hadde ikkje byggegrense mot sjø og det er derfor søkt dispensasjon frå pbl § 1-8, forbod mot byggetiltak i 100 meters beltet frå sjø. Gjeldane reguleringsplan har vist byggegrense mot sjø og tiltaket kjem då ikkje i konflikt med byggegrensa.

Plangrunnlag

Reguleringsplan – Stranda Områdeplan Nedstrand

Arealformål – B18, Boligbebyggelse - frittstående småhusbebyggelse

Vann- og avløp:

Eksisterande bustad er tilkople kommunalt VA-anlegg, men det må sendast inn nytt situasjonskart som syner ny trase for privat leidning til driftsavdelinga i kommunen.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering av stikkeidningar/avløpsanlegg skal leggjast ved søknad om midlertidig bruksløyve eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Erklærte ansvar i tiltaket jf. Pbl. §§20-3, 23-1 og 23-3.

Føretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Arkitektfirmaet Knut Kolstø AS	SØK Heile tiltaket	2
	PRO Ansvar arkitektur	3

I førehandskonferanse med utbygger den 29.05.2020 vart det m.a informert om at kultursjefen måtte uttale seg om nye tiltak i dette område av Nedstrand.

Uttale frå andre:

Rogaland Fylkeskommune har uttalt at dersom tiltaket er i strid med gjeldane reguleringsplan må det søkjast om dispensasjon frå plan.

Kultursjefen og bygningsantikvar har vore på synfaring den 11.06.20 og i notat som er laga etter synfaringa går det fram at utforming av eit nytt bygg/ending av bygg må ta omsyn til dei andre bygningane i området. Bygningsantikvar har uttalt at ein ved nybygg gjerne kan gi uttrykk for den tida ein leve i no og tillate eit moderne bygg. Ein bør då ta omsyn til dei andre bygningar i område og tilpassa form og material- og fargebruk til det lokale bygningsmiljøet.

Uttale frå kultur 05.02.2021

Kultursjef har sammen med samarbeidspartner/konsulent på bygningsvern, bygningsantikvar Grete Holmboe vært på befaring. Det er stor aktivitet med byggesaker på Stranda. Kultursjef vil si det er for tiden stort press på det historiske bygningsmiljøet på Nedstrand. Det historiske bygningsmiljøet består vesentlig av eldre bygg gjerne med store og pent opparbeidede hager, men også mange bygg fra etter 1900. Det er for det meste en god visuell balanse mellom de eldste og nyere bygg. En god visuell balanse vil for Stranda være at nyere bygg underordner seg og innpasser seg i forhold til den historiske bebyggelsen. Det betyr ikke at det skal bygges historiske kopier, men at nybygg bør ha et uttrykk fra samtiden, men uten visuelle elementer som skaper store kontraster og som tar oppmerksomhet fra de historiske nabobyggene. Ønsker en å bygge mer prangende er det muligheter andre steder i nærheten. Prosjektet i søknaden fremstår som stort, prangende og svært dominerende. Bygget vil bidra til å ødelegge den visuelle opplevelsen av det historiske Nedstrand og kultursjef anbefaler sterkt at søknaden IKKE innvilges.

Kultursjef støtter for øvrig konklusjonen til bygningsantikvar Holmboe med 2 alternative forslag:

Alternativ 1: Rehabilitering av nåværende hus og garasje.

Ved rehabilitering beholder en huset i nåværende form, men tilpasser det til moderne bruk. Her kan en tillate endring av dør- og glassåpninger. En kan også tillate påbygg rundt inngangsparti langs

langveggen mot tunet. Taket her bør ha pulttak. Gavlveggen mot nord-vest kan tåle en terrasse med utgang fra stuen og med trapp til hagen.

Garasjen bør rehabiliteres i sin nåværende form. En kan tillate endringer av dør- og glassåpninger for tilpassing til moderne bruk. Nåværende stålplater på taket bør byttes til samme type tekking som på bolighuset.

Å rive huset og bygga kopi av nåværende hus, men med moderne innreising vil være en historieforfalskning og bør ikke tillates.

Alternativ 2: Bygga nytt og moderne.

Ved nybygg bør en gi uttrykk for tiden vi lever i og tillate et moderne bygg. Utgangspunktet for nybygget må være eksisterende bygning i størrelse, form, material- og fargebruk.

Det er derfor viktig at en

- bygger huset på nåværende grunn.
- bygger i tre med betong mura kjeller/underetasje.
- stående kledning.
- bygger med saltak. Taket skal ha samme mønehøgde og takvinkel som nåværende hus.
- maler huset lys gult som no, eller kvitt.
- tekker taket med tegl- eller betongstein, rødbrun.

Bygningsantikvar har også laga eit notat datert 18.03.2021 etter ny synfaring. Kultursjefen uttalar

at dei no har tatt utgangspunkt i at nybygget skal vere ein heilårsbustad for ein stor familie, noko som er positivt for det lokale bumiljøet på Stranda som elles har eit stor innslag av fritidsbustader. Kultursjefen og bygningsantikvar har uttalt følgjande: «En har fra antikvarisk ståsted derfor endret utgangspunkt fra å anbefale å ikke bygge større enn eksisterende bolig til å få en funksjonell, moderne bolig til å fremstå neddempet mot omgivelsene. Grepet med 2 bygningskropper er i så måte vellykket. ... Kultursjef vil i tillegg foreslå en alternativ løsning for «utbygget» i første etasje mot sør med altan over. Det fremstår i dag som dominerende og for kontrastfylt overfor nabobygg i hensynssone mot sør og sørvest. Dette utbygget kan med fordel være mindre, f.eks med 1 vindu i fasade mot vest i stedet for 2 som inntegnet.»

Ansvarlig søker har endret tiltaket etter møte med kommunen den 08.02.2021:

Tiltaket er splitta opp slik at volumet opptrer mindre og meir som 2 bygningar som er bygd samane
Tiltakshaver har valgt å trekke ut garasjen frå denne søknaden.

Tiltaket er redusert i høyde.

Tiltakets hovedkropp er plassert 60 cm lavere i terreng slik at det nå er plassert på høyde med eksisterende gårds plass. I tillegg er etasjehøyden i stue/ kjøkken redusert fra 2,6 m til 2,4 m og knevegg i 2. etg er redusert til 1,8 m.

Tiltakets «sidekropp» er plassert 54 cm lavere enn hovedkropp.

Gesims høyden er senket fra 5,5 til 5,0m på hovedkropp.

Gesims høyden er senket fra 4,75m til 4,07m på sidekropp.

Tiltaket var før plassert på (fg) kote 9,1 og 8,5. Revidert tiltak er plassert på (fg) kote 8,5 og 7,96.

Det vil si at tiltaket har en gesims høyde som er 1,1 meter lavere i terreng. (NÅ 8,5+ 5,0= kotehøyde 13,5m) (FØR 9,1+ 5,5= kotehøyde 14,6m)

Mønehøyden er redusert fra 7,3m til 6,8m i tillegg til at tiltaket er plassert 60 cm lavere i terrenget.

Basseng er flyttet mot nord slik at en kommer innenfor byggegrensen mot nabo i sør. Grunnmur på eksisterende bolig brukes da ikke videre ved etablering av basseng.

Teikningsdokumentasjon

Løynet er basert på teikningsdokumentasjon datert 04.03.2021 med journaldato 10.03.2021

Adresse	Gardsnr	Bruksnr
Nessavegen 1	185	70
Bebygd areal (BYA) rives	163 m2 - Bustad 95 m2 , garasje 68 m2	
Bebygd areal (BYA) ny bustad	157 m2	
Bebygd areal - garasje		
Bruksareal (BRA)bustad	179m2 1 etj.134 m2 2.etj.45 m2	
Bruksareal (BRA) garasje		
Vatn	Kommunalt vassverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	
Avstand nabogrenser	4 m	
Bebygd areal symjebasseng	41 m2	

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling den 04.09.2020 i samsvar med reglane i pbl. § 21-3. Det vart registrert fleire merknader til nabovarslinga og tiltaket vart derfor endra av ansvarleg søker og nabovarsla på nytt med reviderte teikningar den 08.10.2020. Det er framleis merknader frå naboar til tiltaket.

Nabomerknader:

Det er alle dei 5 naboeigedomane som ligg rundt den omsøkt eigedomen som har sendt inn merknader, både til første gongs varsel og til dei reviderte teikningane. Dei har sendt inn følgjande samla merknad til nabovarslinga som vart sendt ut 08.10.2020:

Vi har mottatt reviderte tegninger og situasjonskart for eiendom 185/70, Nessavegen 1, med søknad om riving og dispensasjoner fra reguleringsplan og strandsonebestemmelser. På vegne av samtlige naboer oversendes følgende merknader.

Tidligere innsendte merknader til første utkast av prosjektet med beskrivelser og vurderinger, opprettholdes. De nye tegningene innebærer i liten grad respekt for omkringliggende miljø og er fremdeles et kraftig brudd med eksisterende byggeskikk.

Prosjektet krever en svært stor utnyttelsesgrad av tomta. Hovedbygningen legges så høyt at det tilsvarer et tre-etasjes hus i forhold til dagens høyde. Bygningene bryter med bestemmelser om avstand til nabogrenser. Dette betyr bl.a. at utsikten fra eiendommen Nessavegen 3, er helt ødelagt og noe vi ikke kan akseptere.

Selv om garasjen i de siste tegningene er løsrevet fra hovedbygningen, vil disse visuelt fremdeles fremstå som en enhet. I forhold til miljøet omkring med småhus i hager, blir dette komplekset meget dominerende. Det innebærer en kraftig kollisjon med byggestilen i området. I dag opptrer området som åpent og luftig. Vi mener at forslaget som presenteres, oppleves som en ruvende koloss som presses ned og sprenger helt eksisterende bomiljø.

Vi forventer ikke at nye bygninger skal være kopi av tidligere tiders byggeskikk, men vi forventer en innordning og respekt for det miljøet som finnes, og ikke det motsatte.

Nabomerknad frå eigar av Stranda 100

Vi opprettholder vår klage dater 15.09.20. Det reviderte tiltaket er forbedret ved at to av takflatene er blitt saltak, garasjen er skilt fra boligdelen med en liten passasje og to søyler fjernet og erstattet med grunnmur. Hovedgrepet med dominerende bygningsmasse og fremmed formbruk sprenger framdeles Standstaden.

I negativ retning er at saltaket fremdeles står oppå en anne-etasje og får huset til å rage enda høyere opp. Og at for lite terrengtilpassing gjør grunnmuren mot Stranda unødvendig høy.

Vi ber om større ydmykhet for kulturminneverdien ved Nedstrand bebyggelse og beboerne i miljøet rundt.

Ansvarleg søkjar sine kommentarar, datert 20.10.2020, til merknadane:

Tiltaket er i tråd med gjeldene bestemmelser når det gjelder utforming av bygningstiltaket. Tiltaket har en utnyttelse på eiendommen, inkl. basseng og garasje på 25 %. Dette er ingen høy utnyttelse i området eller for boligeiendommer generelt. Høyden på tiltaket er lavere enn bakenforliggende bebyggelse og har en avtrapping mot lavere liggende bebyggelse. Tiltaket omsøkes i 2 etasjer. Høyden er innenfor høyder oppgitt i fremtidig områdeplan for Stranda.

Tiltaket utendørsbasseng har en minste avstand til nabogrense (usikker grense) på 2,9 meter. Bassenget skal plasseres innenfor eksisterende grunnmur til bolig som rives. Et basseng plassert på grunnmur nivå vil ikke ta noe utsikt. Boligen og garasje som rives står imidlertid i veggen for fin utsikt. Omsøkt tiltak vil bedre utsikt til sjø for bakenforliggende nabo.

Tiltaket er innordnet i eksisterende miljø gjennom volum, utnyttelse, høyde og farge, Se pkt. estetikk i brev til søknad.

I hht. Bestemmelsene på søknadstidspunkt kan garasje plasseres i nabogrense og minst 2 meter fra

veggkant om den blir plassert med langsiden mot veg. Garasje plasseres med langside mot veg, 3,3 meter fra veggkant og 1,5 meter fra nabogrense.

Tiltaket er tilført saltak for mer å skulle tilpasse seg eksisterende bebyggelse. Høyder er innenfor høyder oppgitt i den kommende områdeplanen for Stranda.

Nabomerknad frå Nedstrand museum- og historielag
Hovudformålet til museum- og historielaget er å formidle lokalhistorie og verne om det unike kulturmiljøet på Stranda. Dei meiner at denne saka vil danne presedens for ein praksis der eigedomar blir kjøpt opp og eksisterande hus blir revet og erstatt med prangande funkishus. Dei ønskjer at eksisterande hus på Stranda skal bli bevart og tilbakeførast til originalt utsjåande.

Rådmannen sin kommentar til nabomerknadane:

Ansvarleg søkjar har endra tiltaket fleire gonger for å tilfredstilla merknadane frå naboar og kommentarane frå kultursjefen. Søknaden vart motteken av kommunen før den nye områdeplanen for Stranda var vedteken, men tiltaket har teke utgangspunkt i dei føresegnene som gjeld i ny reguleringsplan. Garasjen er i etterkant blitt trekt ut av søknaden og symjebassenget har blitt flytta lengre frå nabogrensa. Tiltaket ligg ikkje i område som er sett av som omsynssone for Bevaring kulturmiljø(H570), men ligg innanfor byggeområde for Frittliggande småhusbebyggelse, B18. Maks tillate gesimshøgde for bustader er 6,0 m og maks mønehøgde er 9,0 m over gjennomsnitt terrengnivå. Innanfor område B8 til B18 skal alle endringar i form, utsjåande, materialbruk og farge vere tilpasse det historiske miljøet.

Dispensasjonsvurdering:

Tiltaket ligg mindre enn 100 meter frå sjø og det er søkt dispensasjon frå pbl § 1-8, forbod mot byggetiltak i 100 meters beltet frå sjø med følgjande grunngjeving:

I dette tilfellet er eiendommen avsatt til bebyggelse i gjelde plan. Hensikten bak bestemmelsen er allerede tilsidesatt gjennom godkjent reguleringsplan med angitt formål for boligen. Eiendommen er allerede bebygget. Nytt tiltak skal plasseres lenger fra sjøen enn eksisterende bolig. Vi kan ikke se at nytt tiltak vil gi større ulemper i forholde til bestemmelsen enn eksisterende tiltak.

Etter pbl § 19-2(2) skal ein ikkje gje dispensasjon «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres frå, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.» Vilkårane er kumulative, slik at forvaltninga berre har rettsleg tilgang til å gje dispensasjon om begge vilkåra i regelen er oppfylt.

Vurdering av vilkåret i § 19-2(2) fyrste setning: Dette område har vært sett av til byggeområde for bustader i både gamal og ny reguleringsplan. Den gamle reguleringsplanen hadde ikkje byggegrense mot sjø der arealet var sett av til bustadbygging. I ny plan er denne grensa sett 4 meter inn i byggeområde. Arealet langs sjø opp til byggeområdet er i ny plan også vist som G, uteoppholdsareal. Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er vurdert å ikkje bli vesentleg tilsidesatt i denne saka.

Vurdering av vilkåret i § 19-2(2) andre setning: I denne saka står det allereie eit hus på tomta og nytt bustadhus blir plassert lengre frå sjøen og kjem heller ikkje i konflikt med byggegrensa som ligg i ny plan. Etter ei samla vurdering er det klart at fordelane er klart større enn ulempene ved å tillate omsøkt byggetiltak. Det ligg derfor til rette for å kunne gi dispensasjon frå pbl § 1-8

Vurdering

Utforming av den nye bustaden har blitt endra slik at det no ser ut som to bygg som heng i saman.

Høgd på ferdig golv er planlagt på kote 8,5 og 7,96. Mønehøgd er blitt redusert til 6,8 m og sjøve bustaden er plassert 0,6 m lågare i terrenget slik at det ligg på høgd med eksisterande gårdsplass. Bassenget er flytte lengre frå nabogrense, 4,2 m og eksisterande grunnmur skal derfor ikkje bli nytta.

Nabomerknadene er vurdert å ha blitt tatt omsyn til og ansvarleg søkjar har gitt ei god forklaring på dei tilpassingane som er gjort for å imøtekome merknadane.

I følgje pbl. 29-2 skal eit kvart tiltak prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjon og omgivnad. Reguleringsføresegnene pkt. 3.2.3 til den nye reguleringsplanen set også krav til at riving av bygg utan vernestatus skal vurderast i høve til bygget sin plassering og funksjon i kulturmiljøet.

Eksisterande bustad som skal rivast er ikkje eit verna bygg, men bygd på 1960-70 talet. Det nye huset har blitt tilpassa området ved at det er delt opp slik at det framstår som to bygg med saltak som heng saman. Material- og fargeval er planlagt utifrå at det skal tilpassast det bygde miljøet, men det skal også visas at dette bygget er nytt, bygd i 2021. I Nedstrand er det bustader frå mange tidsepokar og dette er med på å skape det mangfaldet som er på Stranda i dag.

Rådmannen sin konklusjon

Denne saka har dessverre tatt svært lang tid å få behandla. Tiltakshavar har endra tiltaket fleire gonger for å få bustaden til å samsvare med intensjonen i den nye reguleringsplanen for Stranda.

Rådmannen har vurdert at den nye bustaden har fått ei utforming og plassering som er tilpassa omgivnaden i tråd med pbl § 29-2 og føresegnene i reguleringsplanen og anbefale at tiltaket blir godkjent slik det no er søkt om.

Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.

Plan- og bygningsloven, reguleringsplanen for Stranda

Vedlegg:

Gbnr 185/70 Bengt Staveland - Søknad om tillatelse til tiltak - Bolig - Garasje - Basseng

Nessavegen 1 BRA etasjeplan P2

Nessavegen 1 BYA

situasjonskart fra kommunen

oppriss

snitt

3D skisser

fasader vest og nord

fasader øst og sør

Nessavegen 1 BRA etasjeplan P1

anmeldelsestegning P2
anmeldelsestegning P1
situasjonskart
fotavtrykk
Dronebilde - Skisser Nedstrand -
Uttale fra kultur - Nessavegen 1
Uttale til omsøkte planar
Notat etter teamsmøte den 08.02.2021
Gbnr 185/70 - Mottatt nabovarsel
Nabovarsel
Felles merknader fra naboer - 19.10.2020
Gbnr 185/70 - Kommentarer til innkommende merknader - Søknad om tillatelse til tiltak - Bolig -
Garasje - Basseng
Merknad til nabovarsel
Gbnr 185/70 - Merknader - Byggesak - Nessavegen 1 - Nedstrand
Synfaringa 11.06
2. Følgerev - Søknad - Nessavegen 1
3. Opplysninger om tiltakets ytre rammer
4. Gjennomføringsplan - Signert
Situasjonskart 1 - Nessavegen 1
6. Erklæring om ansvarsrett
11. innkomne merknader
Tegning - Nessavegen 1 - Etasjeplan P1
Tegning - Nessavegen 1 - Etasjeplan P2
Tegning - Nessavegen 1 - Fasade vest og nord
SØK 005 Nessavegen 1 - Fasade øst og sør
Tegning - Nessavegen 1 - 3D skisser
Tegning - Nessavegen 1 - Typisk snitt
5. Referat fra forhåndskonferanse - Riving og gjenoppføring av bolig - gnr. 185 bnr. 70 -
Nessavegen 1
Situasjonskart 2 - Nessavegen 1
Tegning- Nessavegen 1 - Oppriss

Situasjonskart - Vars. 1 005 - Nessavegen 1

Tegning - Vars. 1 005 - Nessavegen 1 - Fasader øst og sør

Tegning - Vars. 1 004 - Nessavegen 1 - Fasader vest og nord

Tegning - Vars. 1 010 - Nessavegen 1 - 3D skisse

Tegning - Vars. 1 042 - Nessavegen 1 - Oppriss

Tegning - Vars. 2 004 - Nessavegen 1 - Fasade vest og nord

Tegning - Vars. 2 005 - Nessavegen 1 - Fasade øst og sør

Tegning - Vars. 2 010 - Nessavegen 1 - 3D skisser

Tegning - Vars. 2 030 - Nessavegen 1 - Typisk snitt

Situasjonskart 1 - Vars. 2 040 - Nessavegen 1

Situasjonskart 2 - Vars. 2 041 - Nessavegen 1

Tegning - Vars. 2 042 - Nessavegen 1 - Oppriss

Mottatt nabovarsel

Viser til mottatt nabovarsel for enebolig og garasje på gbnr 185 bnr 70

Nabomerknad - Kirsten og Reidar Husebø

Kommentar fra Nedstrand museum- og historielag

Nabomerknad - Husebø

Felles protest til søknad om dispensasjon - Riving av bygg og nytt bygg - Nessavegen 1 - Gnr 185 bnr 70

Protest nabovarsel Nessavegen 1, Nedstrand

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

200160 - Reguleringsføresegner for Nedstrand



Dato:

29.03.2021

Arkivsak-ID.:

20/19755

JournalpostID:

21/4129

Saksbehandler: Svanhild I. Lygre Andersen

Kommunedirektør/rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
023/21	Teknisk utvalg	22.04.2021

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan - Hytter - Topnes

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Teknisk utvalg vedtar å legge nytt revidert planforslag for detaljregulering Topnes - hytter, gbnr 144/3 og 5, planId 201606, ut til nytt offentlig ettersyn og sende det på høring, i samsvar med Plan – og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Vedlegg:

Forslag planbestemmelser

Forslag plankart - rev B

Vurdering av naturmangfold etter Naturmangfoldloven kap 2

Tilsvar offentlig ettersyn - utvidet planområde

Møteplasser Torftøysundvegen 12.09.19

Høringsuttale Haugaland Brann og redning IKS 05.11.19

Uttale Fylkeskommunen Rural

Høringsuttale Rog Fk, regionaloplan 04.11.19

Høringsuttale SVV 06.11.19

Innsigelse Fylkesmannen 04.10.19

Høringsuttalelse HIM 11.10.19

Høringsuttalelse NVE 09.10.19

Høringsuttale JM Heiberg 22.11.19

Høringsuttalelse Aud Åshild Bakkevik 20.11.19

Høringsuttalelse Bakkevik 28.10.19

Erik Bakkevig 12.11.19

Høringsuttalelse K O Høvring 13.11.20

Høringsuttalelse Kjell Pahr Iversen 22.11.19

Høringsuttalelse Margrete og Torger Kyvik 18.11.19

Høringsuttalelse Petter Johansen 19.11.19

Høringsuttalelse R. Hauge 12.11.19

Høringsuttalelse Anders Holme 17.11.19

Høringsuttalelse Onar Høvring 13.11.19

Høringsuttalelse Gjertrud og Nils Arne Slogvik 22.11.19

Høringsuttalelse Jakob Kristensen og Anne Berit Gilje 22.11.19

Merknad til plan G Å Bakkevik 17.11.19

1 g. behandling 28.08.2019

Rev planbeskrivelse ABHB 02.10.2019

Rapport firesafe 23.08.2019

Utsnitt vegvesenet håndbok - tema møteplasser

Varslingsmateriale utvidelse planområde

endelig uttale til utvidet planområde - Rog FK 27.11.20 - Detaljregulering Topnesvågen - planid 201606 - utvidelse av planområdet - endelig uttale

oppsummeringsmøte 12.02.20



Dato:

22.03.2021

Arkivsak-ID.:

21/1113

JournalpostID:

21/8685

Saksbehandler: Marlin Øvregård Løvås

Kommunedirektør/rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
024/21	Teknisk utvalg	22.04.2021
	Formannskapet	

Uttale - Forslag til regionalplan for vannforvaltning 2022-2027 for Rogaland vannregion

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet i Tysvær har følgende uttale til forslag til regionalplan for vannforvaltning

- Det er gjort ett godt stykke arbeid både med oppfølging av gjeldende regionalplan for vannforvaltning og ved utarbeidelse av forslag til ny vannforvaltningsplan.
- Det er fortsatt behov for at vannarbeidet prioriteres og samordnes mellom de ulike sektorene. Plandokumentene svarer godt på hvordan dette kan gjøres.
- Selv om tiltak i planen skal følges opp gjennom eksisterende virkemidler i de ulike sektorene mener formannskapet at det er behov for økte ressurser til arbeidet for å kunne kartlegge, gjennomføre samordnede tiltak og dokumentere resultat.
- Det vises ellers til kommentarer i saksutredningen.

Saksutredning

Sammendrag

Rogaland fylkeskommune har sendt på høring forslag til ny regionalplan for vannforvaltning for

Rogaland vannregion 2022-2027. Formålet med planen er å gi en oversiktlig fremstilling av hvordan en ønsker å forvalte vannmiljøet og vannressursene i regionen i et langsiktig perspektiv. Planen skal bidra til å koordinere og samordne vannforvaltning og arealbruk på tvers av sektorer, samt kommune- og fylkesgrenser. Gjennom samarbeidet og iht. vannforskriften, skal vannforvaltningen beskytte vannmiljøet mot forringelse, samt forbedre og gjenopprette miljøtilstanden der forholdene ikke er gode nok.

Bakgrunn for saken

Det følger av vannforskriften at vannregionene skal utarbeide vannforvaltningsplaner etter gitte tidsfrister. Rogaland fylkeskommune har sendt på høring et utkast til ny regionalplan med vedlegg, handlingsprogram og tiltaksprogram. Dette er første rullering av regionalplan for vannforvaltning. Fylkeskommunen ønsker særlig tilbakemelding på om planen treffer i forhold til den regionale og lokale tilstanden og behovene i vannregionen (spesielt fastsatte miljømål og planlagte tiltak), forslaget til retningslinjer for arealplanlegging og konsekvensutredningen for planen.

Høringsfrist er satt til 31.05.2021.

Saks- og faktaopplysninger

Formålet med planarbeidet er å sikre helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannressursene i tråd med vannforskriften og EU's rammedirektiv for vann. Målet i vannforskriften er at alt vann skal ha minst «god» økologisk og kjemisk tilstand. Forslag til planprogram for regionalplan for vannforvaltning var oppe til behandling i kommuneplannemnda den 04.06.2019, sak 14/19. Følgende ble vedtatt;

«Kommuneplanutvalget mener de to høringsdokumentene legger et godt grunnlag for det videre arbeidet med ny regionalplan for vannforvaltning, og har i tillegg følgende kommentarer:

- I tillegg til de tema som er omtalt i dokumentene, kan en nevne problematikk rundt fysiske inngrep i vassdrag, fremmede arter og oppblomstring av cyanobakterier.*
- Ved prioritering av vannforekomster bør også viktige naturverdier kunne legges til grunn, for eksempel truede arter.*
- Selv om tiltak i planen skal følges opp gjennom eksisterende virkemidler i de ulike sektorene mener kommuneplanutvalget at det er behov for økte ressurser til arbeidet for å kunne kartlegge, gjennomføre samordnede tiltak og dokumentere resultat.»*

En regional vannforvaltningsplan skal legges til grunn for offentlig virksomhet i regionen, og det skal som hovedregel ikke gis tillatelse til nye inngrep eller ny aktivitet som vil medføre at miljømålene i planen ikke nås eller at miljøtilstanden i vannforekomster forringes. Tiltak som følger av planen skal følges opp slik at fastsatte miljømål kan nås innen den fristen som er satt i planen. Oppfølging av tiltak skal skje sektorvis og med sektorenes eksisterende virkemidler.

Vannforvaltningsarbeidet er organisert i vannregioner og vannområder, jf. vannforskriften. Tysvær kommune hører hovedsakelig inn under vannregion Rogaland og vannområde Haugaland. Det er etablert et politisk utvalg i Haugaland vannområde med tilhørende administrativ arbeidsgruppe. Leder i teknisk utvalg møter i vannområdeutvalget og miljøvernrådsgiver møter i arbeidsgruppa. Videre har det gjennom et spleiselag vært finansiert en stilling som «Vannområdekoordinator» på Haugalandet som har administrert arbeidet, stått for diverse undersøkelser og hjulpet kommunene i arbeidet.

Fylkeskommunen har nå sendt 3 dokumenter på høring:

- Forslag til regionalplan for vannforvaltning 2022 – 2027 (Vårt verdifulle vann) med 9 vedlegg
- Forslag til handlingsprogram
- Forslag til regionalt tiltaksprogram

Regionalplan for vannforvaltning:

Regionalplanen inneholder en planbeskrivelse og informasjon rundt regelverket og hvordan planen virker. Det er også omtalt hovedutfordringer, prioriteringer og miljømål for vannregionen.

Det er i planutkastet foreslått retningslinjer for arealplanlegging etter plan- og bygningsloven, som er særlig relevant for kommunen. Hensikten er å inkludere vann på et tidlig stadium i kommunens samfunns- og arealplanlegging og å oppnå en helhetlig vannforvaltning.

Handlingsprogrammet

Handlingsprogrammet omtaler hvem som har ansvaret for ulike oppgaver som er knyttet til gjennomføring av målene og tiltakene i regionalplan og tiltaksprogram. Handlingsprogrammet deler inn oppgavene på følgende måte;

A: Arbeid på regionalt nivå

B: Arbeid på vannområdenivå

C: Oppgaver for sektormyndighetene

Tiltaksprogrammet

Det er i planen foreslått å videreføre syv prioriterte «tiltaksområder» fra forrige plan, i tillegg til en ny;

- Forsuring (langtransportert forurensning)
- Landbrukssektoren
- Vannkraftreguleringer
- Habitatforbedrende tiltak
- Vann- og avløpssektoren
- Forurensede sedimenter
- Fremmede arter
- Forsøpling (ny)

For Tysvær kommune sin del er det særlig tiltak innenfor landbrukssektoren, habitatforbedrende tiltak, vann- og avløpssektoren (herunder privat avløp) samt fremmede arter og forsøpling som er aktuelt. Noen av vannforekomstene er også fortsatt påvirket av langtransportert forurensning, men dette har bedret seg de siste årene.

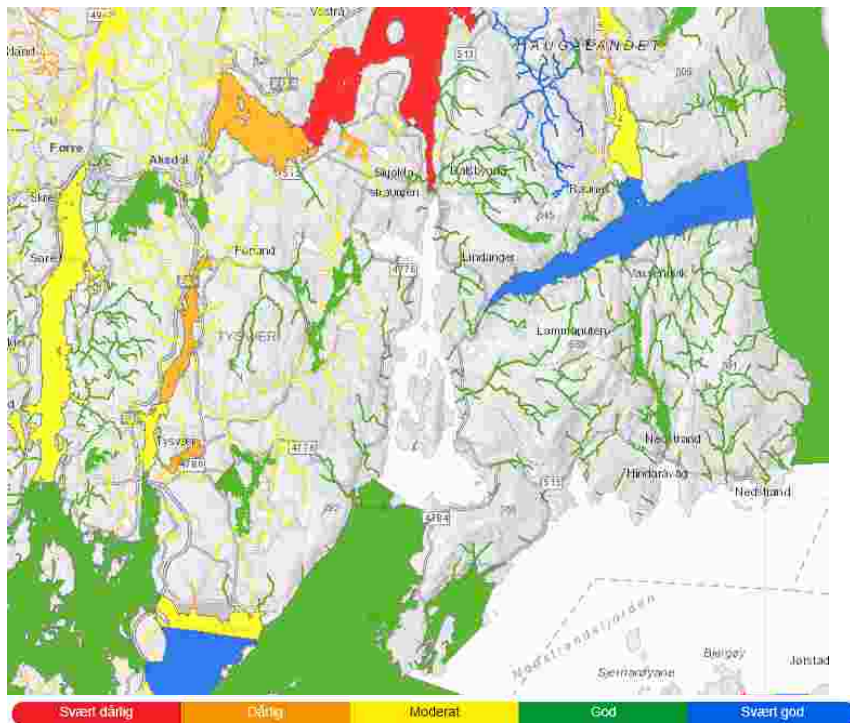
For geografiske prioritering er det foreslått følgende nedbørsfelt som ligger i Tysvær;

- Skjoldafjorden og Grindfjorden
- Skjoldafjorden ytre
- Vatsfjorden og Yrkjefjorden
- Førlandsfjorden indre
- Storavatnet (på Nes)
- Storavatnet (Kårstø)
- Årvikelva

Disse vannforekomstene vil blant annet kunne bli prioritert ved tildeling av tilskudd. Det presiseres

i planen at selv om noen vannforekomster er prioritert, er målet at alle vannforekomster i utgangspunktet skal ha minst god økologisk tilstand. Det er lagt opp til at prioritering av nedbørsfelt/vannforekomst kan oppdateres og tilpasses hvert andre år i planperioden.

Alle vannforekomster og informasjon rundt miljøtilstand og påvirkning finnes på nettsiden www.vann-nett.no. I figur 1 er det tatt et utklipp som viser miljøtilstanden i vannet i Tysvær.



Figur 1: Utsnitt fra vann-nett.no som viser vannforekomstene i Tysvær kommune, samt miljøtilstand i disse. Noen av vannforekomstene vises ved en feil uten fargekode, slik som Skjoldafjorden ytre (moderat) og Nedstrandsfjorden (god).

Videre er det i tiltaksprogrammet foreslått tre sektorovergrepene virkemidler;

- Arealplanlegging
- Sektorovergrepene tiltaksplaner og utredninger
- Kunnskapsbygging gjennom problemkartlegging og tiltaksovervåking.

Konsekvenser

FNs bærekraftsmål

Planen følger særlig opp følgende bærekraftsmål;

- Nr 6 Rent vann og gode sanitærforhold - Sikre bærekraftig vannforvaltning og tilgang til vann og gode sanitærforhold for alle
- Nr 14 Livet i havet - Bevare og bruke havet og de marine ressursene på en måte som fremmer bærekraftig utvikling

Økonomiske konsekvenser

Arbeidet med å nå de fastsatte miljømålene og følge opp tiltaksprogrammet skal gjøres etter gjeldende sektorlovverk. For kommunen gjelder det særlig sektorene vann og avløp og landbruk,

samt arealplanlegging.

I tillegg er det noe administrativt arbeid for å følge opp selve vannforvaltningsarbeidet. Det er etablert en arbeidsgruppe for vannområde Haugaland, samt temagrupper innenfor VA og landbruk hvor administrasjonen møter. Det vises til forslag til handlingsprogram som har en oversikt over kommunens ansvar på de ulike nivåene.

Kommunen er med i spleiselaget for å finansiere vannområdekoordinator-stillingen på Haugalandet. Dette er i samarbeid med nabokommuner, fylkeskommunen og med støtte fra Miljødirektoratet. Kommunen betaler 56 000 kr i året.

Tysvær kommune er også med i prosjektet «Frivillige tiltak i landbruket», i samarbeid med nabokommuner og Statsforvaltaren i Rogaland. Prosjektet har fokus på å få redusert avrenning av næringsstoff og påvirkningen fra landbruk på vannforekomstene. Prosjektet er i utgangspunktet treårig og kommunen bidrar med 104 000 kr i året til en prosjektstilling. Dette er andre året prosjektet går.

Det er signalisert at kommunene i større grad vil bli bedt om å være med i spleiseordninger for å finansiere overvåkingsprosjekter i neste planperiode. Dette har tidligere hovedsakelig vært finansiert av staten.

Det finnes også ulike støtteordninger innenfor vannforvaltning. Kommunen har blant annet benyttet seg av disse både ved kartleggingsarbeid og habitatforbedrende tiltak i utvalgte elver.

Beredskap

Aktuelt for drikkevann og akutt forurensning.

Vurdering

Dette er første rullering av regionalplan for vannforvaltning, og en har nå gjort seg noen erfaringer med vannforvaltningsarbeidet. I første planperiode var det stort behov for kartlegging og undersøkelser, og dette har derfor vært prioritert. Det er fortsatt behov for videre kartlegging, og resultatene viser at det for flere vannforekomster er nødvendig med tiltak for å oppnå miljømålene.

Det er per i dag dessverre flere vannforekomster som ikke oppnår miljømålene om minst «god» økologisk tilstand i Tysvær kommune, særlig gjelder dette fjorder som blant annet Grindefjorden, Skjoldafjorden og Førlandsfjorden. I Tysvær har det også tidvis vært problem med oppblomstring i flere vann av cyanobakterier (kalt blågrønne alger) som er potensielt giftig for både mennesker og dyr.

Kommunen har et ansvar for vannmiljøet innenfor flere sektorer. Kommunens vann- og avløpsplan legger føringer for videre utvikling av det offentlige vann- og avløpsnett. Viktig er det også at de kommunale drikkevannskildene har en god miljøtilstand for at en skal kunne levere trygt og nok drikkevann. Nasjonal føring for vannarbeidet sier at tilsyn og oppgradering av private avløp skal prioriteres. Kommunen startet i 2019 opp arbeidet med tilsyn på mindre private avløpsanlegg, jf. tilsynsplan for dette. Gjennom arealplanlegging kan kommunen sørge for at vannforekomster og vannmiljø blir best mulig ivaretatt. Det er som regel bedre og billigere å forebygge enn å måtte sette inn tiltak i etterkant. I regionalplanen er det foreslått retningslinjer som skal legges til grunn ved kommunal planlegging. Kommuneplanen har per i dag retningslinjer særlig for håndtering av overvann og for å hensynta vassdrag og sjølinje, men ved neste revisjon av arealdelen vil det være aktuelt å ta inn retningslinjene som fylkeskommunen har foreslått (disse er omtalt på side 17 i utkast til regionalplan).

Vannforskriften sier at i utgangspunktet kan det ikke godkjennes tiltak som vil forringe miljøstandarden til en forekomst. Kommunen og andre sektormyndigheter må derfor foreta en slik vurdering ved behandling av tiltak som kan påvirke en vannforekomst. Informasjon fra Vann-nett og det som er gjort av overvåking og kartleggingsarbeid er her nødvendig.

Rådmannen mener generelt at de tema som er løftet frem i høringsdokumentene er viktige. Flere av de prioriterte tiltaksområdene er aktuelle for kommunen, også det nyeste «forsøpling» da kommunen har lang kystlinje.

Målene i planene skal oppnås gjennom virkemidler de ulike sektormyndighetene har. Rådmannen vil igjen løfte behovet for at både fylkeskommune og stat bidrar med ressurser inn i arbeidet. Her kan nevnes behovet for en vannområdekoordinator i hvert vannområde. Stillingen har vært avgjørende for å ha fremdrift i arbeidet, og for å få gjennomført både undersøkelser og tiltak. I tillegg er det utslagsgivende med økonomiske støtteordninger der hvor det er behov for tiltak utover det en kan forvente eller pålegge gjennom gjeldende sektorlovverk. For vannforekomstene i Tysvær kommune ser det ut til at store deler av tiltakene som skal gjennomføres er innenfor kommunens sektorregelverk (VA, landbruk og arealplanlegging).

Til slutt kan det kommenteres at det står i planen at «*Hensikten med regional vannforvaltningsplan er å gi enkel og oversiktlig framstilling av hvordan vi ønsker å forvalte vannmiljøet og vannressursene i regionen i et langsiktig perspektiv*». Temaet vannforvaltning er stort og det er gjennom vannforskriften og plan- og bygningsloven satt en rekke krav til hvordan arbeidet skal gjennomføres og hvilke dokumenter som skal utarbeides. Men det er viktig at plandokumentene ikke blir for omfattende og komplisert. For å få til lokalt eierskap og engasjement i vannforvaltningsarbeidet må det være forståelig for folk flest. Vannforskriftsarbeidet blir ofte oppsummert som følgende; «arbeid for godt vann!». Det er opplyst at Rogaland fylkeskommune skal lage et enklere sammendragsdokument, men dette er ikke klart på skrivende tidspunkt.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen foreslår følgende uttale;

- Det er gjort ett godt stykke arbeid både med oppfølging av gjeldende regionalplan for vannforvaltning og ved utarbeidelse av forslag til ny vannforvaltningsplan.
- Det er fortsatt behov for at vannarbeidet prioriteres og samordnes mellom de ulike sektorene. Plandokumentene svarer godt på hvordan dette kan gjøres.
- Selv om tiltak i planen skal følges opp gjennom eksisterende virkemidler i de ulike sektorene mener formannskapet at det er behov for økte ressurser til arbeidet for å kunne kartlegge, gjennomføre samordnede tiltak og dokumentere resultat.
- Det vises ellers til kommentarer i saksutredningen.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

- Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften)
- Plan- og bygningsloven

Vedlegg:

Høring - Regionalplan for vannforvaltning 2022-2027 for Rogaland vannregion

Høringsforslag for Regionalplan for vannforvaltning 2022-2027, Rogaland vannregion UTEN
VEDLEGG.pdf

Høringsforslag for VEDLEGG TIL Regionalplan for vannforvaltning 2022-2027, Rogaland
vannregion.pdf

Høringsforslag for Regionalt tiltaksprogram tilhørende regionalplan for vannforvaltning 2022-27,
Rogaland vannregion.pdf

Høringsforslag for Handlingsprogram 2022-2027, tilhørende regionalplan for vannforvaltning,
Rogaland vannregion.pdf



Dato:

02.10.2020

Arkivsak-ID.:

20/1471

JournalpostID:

20/27716

Saksbehandler: Egil Ove Kolstø

Kommunedirektør/rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
025/21	Teknisk utvalg	22.04.2021
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Lokale forskrifter - fyrverkeri - feiing - brenning av avfall - Tysvær kommune

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Tysvær kommunestyre godkjenner forslag til tre lokale forskrifter fra Haugaland brann og redning iks med endringer som omtalt i saksutredningen.
2. Følgende forskrifter godkjennes:
 - Forskrift om gebyr for dekning av utgifter med behandling av søknader om tillatelse til handel med fyrverkeri i klasse II, III og IV og gjennomføring av tilsyn.
 - Forskrift om gebyr for gjennomføring av feiing og tilsyn i brannobjekter med fyringsanlegg.
 - Forskrift om åpen brenning og brenning av avfall i småovner.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Representantskapet for Haugaland brann og redning iks har i sak Rep-sak 19/007, dato 20.03.2019 tilrådd at det blir etablert lik praksis i eierkommunene for å følge opp brannvernlovens kapittel 3 – kommunens plikter og fullmakter. Dette kan gjøres med vedtak om like lokale forskrifter i eierkommunene. Forskriftene legges ut på høring i hver kommune før de trer i kraft.

Saks- og faktaopplysninger

Det legges frem forslag til tre lokale forskrifter for å effektivisere prosessen og for å få lik saksbehandling i kommunene. De lokale forskriftene som legges frem er:

1. Forskrift om gebyr for dekning av utgifter med behandling av søknader om tillatelse til handel med fyrverkeri i klasse II, III og IV og gjennomføring av tilsyn (FFyr).

Hjemmel: FOR-2002-06-26-922, jfr. LOV-2002-06-14-20

2. Forskrift om gebyr for gjennomføring av feiing og tilsyn i brannobjekter med fyringsanlegg

(FFei). Hjemmel: LOV-2002-06-14-20, jfr. FOR-2015-12-17-1710.

3. Forskrift om åpen brenning og brenning av avfall i småovner (FBre).

Hjemmel: LOV-1981-03-13-6.

Tysvær kommune vedtok egen lokal forskrift om førebyggjande brannvern, feietenesta i 2010, FOR-2010-12-14-1865. Forskriften utgår fra dato når ny lokal forskrift blir kunngjort.

Haugaland brann og redning iks anbefaler at forskriftene blir lagt ut på høring i den enkelte kommune. Forskriftene skal behandles i kommunestyret før de blir kunngjort i Norsk Lovtidend, jfr. forvaltningsloven § 38 1.c).

Forskrift nr. 3 har som formål å forhindre forurensning og helseproblemer i kommunen som følge av åpen brenning og brenning av avfall i småovner. Rådmannen ønsker også at forskriften skal bidra til en bedre avfallshåndtering og økt utnyttelse av ressurser gjennom avfallsreduksjon, materialgjenvinning og energiutnyttelse.

Innkomne merknader

Forskriftene ble lagt ut på høring med frist den 20.07.2020. Høringen ble annonsert i Tysvær Bygdeblad. Høringen ble også annonsert på kommunens nettsider fra den 18.06.2020.

Utkast til forskrifter ble sendt til Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommunene, kommunelegen og miljøvernrådgiver i kommunen.

Merknad til forskrift nr. 3 – Forskrift om åpen brenning og brenning av avfall i småovner:

Fylkesmannen i Rogaland:

«Det er positivt at kommunen vedtar lokal «Forskrift om åpen brenning og brenning av avfall i små-

ovner». Dette vil kunne føre til at kommunen kan få lettere behandling av denne type saker.

Kommunen bør ellers vurdere om §5, «Unntak fra forbudet», i punkt e. og f., skal avgrenses i tid på året. Fylkesmannen har ellers ingen andre kommentarer».

Miljøvernrådgiver i Tysvær kommune:

Foreslår flere mindre presiseringer og endringer for å gjøre forskriftene tydeligere.

Rådmannen har innarbeidet flere av innkomne merknader med rød tekst i vedlagte forslag til forskrifter.

Konsekvenser

Noenlunde like forskrifter i hver kommune vurderes som en stor fordel. Dette vil gjøre regelverket mer oversiktlig både for publikum og Haugaland brann og redning iks som forvalter av forskriftene.

Vurdering

Tysvær kommune har gjennomført en egen høring av forskriftene, jfr.vedlegg. Fylkesmannen i Rogaland og kommunens miljøvernrådgiver har avgitt merknader som rådmannen i stor grad har tatt hensyn til. Rådmannen har valgt å være i forkant og ført opp særskilt klagenemnd for Haugaland brann og redning iks som klageorgan. Rådmannen er kjent med at det i arbeidet med revidering av gjeldende selskapsavtale blir det foreslått å opprette særskilt klagenemnd for Haugaland brann og redning iks.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen er positiv til forslaget fra Haugaland brann og redning iks om at det bør vedtas like lokale forskrifter for iks'ets eierkommuner når det gjelder:

1. Forskrift om gebyr for dekning av utgifter med behandling av søknader om tillatelse til handel med fyrverkeri i klasse II, III og IV og gjennomføring av tilsyn.
2. Forskrift om gebyr for gjennomføring av feiing og tilsyn i brannobjekter med fyringsanlegg .
3. Forskrift om åpen brenning og brenning av avfall i småovner.

Rådmannen tilrår at vedlagte forslag blir godkjent.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

LOV-1967-02-10 Forvaltningsloven

LOV-2018-06-22-83 Kommuneloven

LOV-1981-03-13-6 Forurensningsloven

LOV-2002-06-14-20 Brann- og eksplosjonsvernloven

LOV-199-01-29-6 IKS-loven

FOR-2015-12-17-1710 Forskrift om brannforbygging

FOR-2002-06-26-922 Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff

Vedlegg:

Forskrift handel med fyrverkeri og tilsyn 2020

Forskrift feiing og tilsyn i brannobjekter 2020

Forskrift om åpen brenning av avfall 2020

Kommentarer fra miljøvernrådgiver til forslag til forskrift åpen brenning og brenning av avfall

Uttale fra fylkesmannen - Nye lokale forskrifter



Tysvær
kommune

Dato:

13.04.2021

Arkivsak-ID.:

21/1700

JournalpostID:

21/10968

Saksbehandler: Åshild Austerheim Milje

Kommunedirektør/rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
026/21	Teknisk utvalg	22.04.2021

Samlesak for referatsaker

Underliggende saker:

004/21, Delegerte vedtak teknisk 01.01.21 - 13.04.21