

Larvik kommune
v/Innbyggerkontakt og byggesak
Postboks 2020
3255 Larvik

Sendes kun pr. epost: postmottak@larvik.kommune.no

Oslo, 7. november 2024

Deres ref:
24/159851

Saksansvarlig advokat:
Sam E. Harris

Kommentar til varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Lamøya 71

1. Innledning

Vi viser til kommunens brev av 17. oktober 2024 med videre henvisning til brev av 2. juni 2021 med varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt, knyttet til ovennevnte eiendom.

På vegne av eier av den aktuelle fritidseiendommen, John Markus Lervik, vil vi nedenfor gi kommentarer til de forholdene vi oppfatter varselet om pålegg m.m. som å gjelde. Som det vil fremgå kan det bli satt i gang retting for de aller fleste av disse forholdene.

2. De enkelte forhold som vil bli rettet eller er i orden

2.1 Reduksjon av bod

Boden vil bli delvis revet, slik at størrelsen på gjenværende bod blir som byggesakstegningene fra 2005.

2.2 Vegglengde

Ved måling fra ytterkant bindingsverk til ytterkant bindingsverk, dvs. uten platekledning, utlekting og ytterkledning, er eksisterende vegglengde som angitt på byggesakstegningene fra 2005 (eventuelt med noen ganske få cm unøyaktighet). Platekledning, utlekting og ytterkledning, som ikke skal regnes med, utgjør til sammen noe over 10 cm for hver vegg, som dokumentert tidligere. Dette forholdet må derfor anses å være i orden.

2.3 Bruksareal (BRA)

Takhøyden i underetasjen vil bli redusert til 1,89 m. Reduksjon vil bl.a. kunne skje ved at det legges isolasjon mot grunnplaten og etableres gulv på et høyere nivå. Dermed vil takhøyden ikke overskride målet på 1,90 m som er angitt på den godkjente byggesakstegningen fra 2005, og takhøyden vil også bli lavere enn normen for tellende bruksareal. Hyttens resterende bruksareal er i samsvar med den godkjente byggesakstegningen fra 2005.

Ref.:#34301711/1

2.4 Bebygget areal (BYA)

Lervik er ikke kjent med at bebygget areal (med unntak for boden) overstiger det som fremgår av byggesakstegningene fra 2005. Dette forholdet må derfor eventuelt presiseres fra kommunen.

2.5 Glasstak

Vil bli fjernet

2.6 Mur ved nabogrense (mot sti)

Vil bli revet og fjernet

2.7 Forstøtningsmur og trapp mot sjø, med bakenforliggende oppfylling

Dette vil bli fjernet. Som beskyttelse mot erosjon fra sjøen kan det bli aktuelt å reetablere en steinkant mot sjøen med tilsvarende utførelse som før 2005 (i reparert stand). Oppfylling ut over terrengnivået fra før byggesaken i 2005 vil bli fjernet, og det vil bli reetablert gressbakke/natureng med tilsvarende terrengnivå (kotehøyde) som før byggesaken fra 2005.

2.8 Plattinger ved hytten

Disse vil bli redusert til totalt 30 m².

3. Gjenstående til søknad om endring

Av det som er gjennomgått ovenfor følger av det kun er hyttens høydeplassering i terrenget som fortsatt vil være et uløst tema. Lervik vil selvsagt forholde seg til konklusjonen fra den rettslige prøvingen som klarla innholdet i 2005-byggetillatelsen. Det vil derfor bli søkt om ettergodkjenning, inkludert nødvendige dispensasjoner, for en noe høyere beliggenhet i terrenget enn det som fulgte av byggetillatelsen, i kombinasjon med en redusert totalhøyde ved at godkjent takoppbygg tas bort, eventuelt i kombinasjon med andre endringer for taket. Ved at resultatet av dette blir redusert totalhøyde for bygningen, vil den nye søknaden skille seg fra søknaden som også inngikk i det som var gjenstand for rettslig prøving.

Den nye søknaden vil også skille seg fra den søknaden som ble inngitt tidligere i år, hvor det under behandlingen ble lagt til grunn at den gjaldt enda flere forhold, blant annet terrengoppfylling. Siden søknaden ble oppfattet slik, og dette ikke lot seg endre i forbindelse med klagebehandling, ble det funnet riktig å trekke klagen.

I den nye søknaden vil det bli gjort helt klart at den bare vil gjelde endret høydeplassering i terrenget, fjerning av takoppbygg, eventuelt i kombinasjon med andre endringer for taket. Det vil ikke bli søkt om ettergodkjenning eller annen endring av noe annet. For alt annet vil det dermed være det som ble godkjent i byggesaken fra 2005 som fortsatt blir bestemmende. Som angitt i punkt 2 vil alt annet varselet av 2. juni 2021 tar opp som avvik, og som ikke allerede er i orden, bli rettet.

4. Fremdrift for retting og søknad om endringssøknad

Lervik vil kunne gå i gang med retting som angitt ovenfor i punkt 2 så snart det lar seg gjøre å engasjere en entreprenør med nødvendig kompetanse og kapasitet. For å få noe tid på seg, blant annet fordi i hvert fall terrengarbeider er best å utføre utenfor vinterstid, bes det om at frist for

fullføring av dette rettingsarbeidet ikke settes til tidligere enn 1. juni 2025. Dette vil fremdeles være før sommersesongen, når allmennheten og andre hytteeiere gjør mest bruk av området der hytten ligger.

Når det gjelder søknad om endret høydeplassering i terrenget mv. som angitt ovenfor i punkt 3, vil det ta noe tid å få frem endelig dokumentasjon, tegninger og illustrasjoner. I den grad det er aktuelt med en frist også for dette forholdet, bes der derfor om at dette i første omgang begrenses til en frist for inngivelse av søknad, og at denne ikke settes til tidligere enn utgangen av januar 2025. Arkitektkontoret Lundhagem, som er engasjert for å få frem det aktuelle materialet, opplyser at de har høy arbeidsbelastning ut året, og derfor vil trenge noe tid også etter nyttår.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet BAHR AS



Sam E. Harris
Advokat