

Larvik kommune
Innbyggerkontakt og byggesak

14.05.2025

KLAGE PÅ AVSLAG PÅ DISPENSASJON FASADEENDRING OG ENDRET PLASSERING I HØYDE HYTTE - LAMØYA 71 – G/BNR. 1030/1/40

Innledning

På vegne av tiltakshaver klager vi på avslaget på søknad om fasadeendring og endret plassering av hytta i Lamøya 71. Vi klager på at søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og fra LNFR-formålet ikke har blitt vurdert tilstrekkelig på riktig og fullstendig faktisk grunnlag, og at konklusjonen derfor er basert på feilaktige antagelser og mangelfull vurdering. Byggesak har ikke forholdt seg til ansvarlig søkers fremleggelse av faktiske forhold. Under vil vi gjengi hvorfor dispensasjon fra pbl. § 1-8 og fra LNFR-formålet må kunne gis i dette spesielle tilfellet.

Da hensyn bak formålet LNFR i dette tilfellet er sammenfallende med noen av hensynene bak byggeforbudet i strandsonen, nemlig hensynet til naturverdier og friluftslivets interesser, kan vi forutsette at vurdering av dispensasjon fra LNFR-formålet blir lik som for byggeforbudet i strandsonen. Hensynet til landbruksinteresser blir ikke berørt. Dersom dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen kan gis, kan også dispensasjon fra LNFR-formålet gis. Derfor er kun dispensasjon fra byggeforbudet nærmere kommentert.

Søknadens forhold til tidligere saksbehandling og rettsrunder

Først vil vi kommentere behandlingen av en tidligere søknad hvor vedtak om avslag ble brakt inn for retten med dom fra Lagmannsretten som endelig avgjørelse: Hovedspørsmålet i den saken var *hvordan* godkjente tegninger fra byggesaken i 2005-saken skulle leses. Domsresultatet i den saken var at det er kotemål (høyde over havet) som angitt på søknadstegningene som uansett var bestemmende for hva som må anses som godkjent plassering. Dette har vi forholdt oss til i søknaden vi nå har sendt inn. Det er nettopp bakgrunnen for hvorfor vi søker om den aktuelle endringen.

I tillegg til hovedspørsmålet i rettssaken om hvordan tegningene skulle leses, foretok retten også en vurdering av det rettslige grunnlaget for å avslå søknaden om dispensasjon, slik søknaden da var fremsatt. Retten foretok da en vurdering av dispensasjonsforholdet basert på de opplysninger som fremkom av søknadsmaterialet på det tidspunktet. Rettens vurdering støttet kommunen og Statsforvalterens syn. Det som derimot ikke var fullstendig belyst eller dokumentert i hverken den aktuelle søknaden eller i den påfølgende rettslige prøvingen, er hva som ville være konsekvensen ved en retting til sist godkjent situasjon (dvs. i samsvar med rammetillatelse 2005).

Det er et faktum at det i saksopplysninger som lå til grunn for Statsforvalterens behandling av dispensasjonsforholdet i den tidligere saken, og senere Lagmannsrettens vurdering av samme dispensasjon, var antatt at en retting i tråd med de kotemålene som var angitt på tegningene, ikke ville ha noen særlige konsekvenser for landskapet på og rundt tomta. Det har vi nå vist at det har.

Når dispensasjon skal vurderes for den søknaden vi nå har sendt inn, kan man derfor ikke lene seg på rettens tidligere vurdering, da disse ikke hadde det fulle bildet av konsekvensene for strandsonen på det tidspunktet. Dette er nå rettet opp ved redegjørelsen og i dokumentasjonen som følger denne søknaden.

I denne søknaden viser vi hva konsekvensene vil være med og uten endret høydeplassing. Vurderingen av om relevante hensyn blir vesentlig tilsidesatt, og av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon, vil være basert på en helhetlig vurdering av forskjellene mellom to alternativer som er detaljert og fullstendig dokumentert og redegjort for i søknaden.

En ny vurdering av dispensasjonsforholdet vil ikke være i strid med Lagmannsrettens vurdering og dom. For øvrig viser vi til vedlagte notat som tiltakshaver har innhentet fra Advokatfirmaet BAHR AS, om forholdet mellom rettsavgjørelser og forvaltningsvedtak.

For fullstendighets skyld nevnes også at tidligere fremsatt inhabilitetsinnsigelse mot saksbehandler i Larvik kommune, Agneta Børretzen, opprettholdes. Hun bør derfor ikke delta i kommunens saksbehandling ved forberedelse av klagesaken. Advokatfirmaet BAHR AS vil inngi en egen uttalelse om habilitetsspørsmålet.

Til opplysning viser illustrasjonene under (figur 1-6) godkjent hytte (i samsvar med rammetillatelse 2005) og det nå omsøkte tiltaket uten de ulovlige oppfyllingene og støttemurene, som nå er fjernet i tråd med kommunens pålegg om retting.

Dispensasjonsvurdering

I henhold til dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven (pbl. § 19-2) må følgende vilkår oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis:

1. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, hensyn i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, må ikke bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon
2. Fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene.

I Pbl. § 1-8 om byggeforbud i strandsonen heter det innledningsvis:

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høvann.

Det er allerede godkjent hytte innenfor 100 meters grensen i henhold til rammetillatelse av 2005. Etter pbl § 1-8 skal det som nevnt innenfor 100 metersbeltet tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I avslaget (s. 5) viser byggesak til *Ot. prp. nr. 32 (2007-2008), side 243.*: «Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.»

Dette er vi ikke uenige i. Derimot har vi i dette tilfellet likevel søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, men da som en endring av den tillatelsen som allerede foreligger. Det ville vært en annen sak om det var snakk om ny bebyggelse på en tidligere ubebygget tomt. Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er at vi kan påvise at konsekvensene av å la rammetillatelsen fra 2005 bli gjennomført med de kotemålene som da var angitt, vil ha større negative konsekvenser for strandsonen enn det tiltaket vi har nå har søkt om. Så dersom kommunen ønsker å ivareta interessene knyttet til strandsonen, burde dispensasjon blitt gitt, selv om det som hovedregel ikke bør gis dispensasjon i strandsonen.

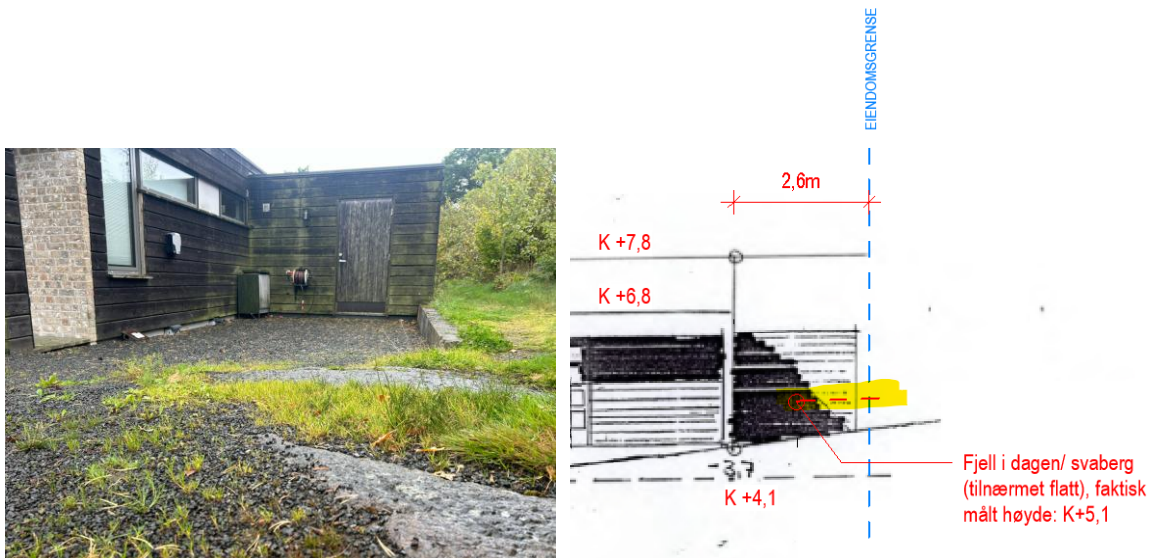
Hensynet bak bestemmelsen

Først må man vurdere om tiltaket vil medføre at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan her forutsette at selv mindre tiltak vil ha vesentlig betydning, nettopp fordi vernet om strandsonen veier så tungt.

Dersom dispensasjon gis, er man ikke avhengig av å senke terrenget, noe som vil være en konsekvens ved retting i tråd med rammetillatelsen fra 2005. Hytta laveste gesims vil bli liggende ca. 85 cm høyere over havet en sist godkjent situasjon, men hytta vil være lik med samme fasadehøyde over terreng som ble godkjent i 2005. Sett fra lenger unna vil høydeforskjellen være nærmest umerkelig og derfor ikke ha vesentlig betydning for opplevelsen av landskapet. Hytta vil uansett ikke oppleves som dominerende i landskapet grunnet hyttas horisontale utforming. Omsøkt hytte vil nå i tillegg være uten det godkjente takoppbygget, slik at hyttas silhuett sett fra sjøen vil bli opp mot 1 meter lavere. Landskapets silhuett vil ikke brytes. Vi mener derfor den opplevde endringen av landskapet i strandsonen som følge av tiltaket vil være relativt teoretisk.

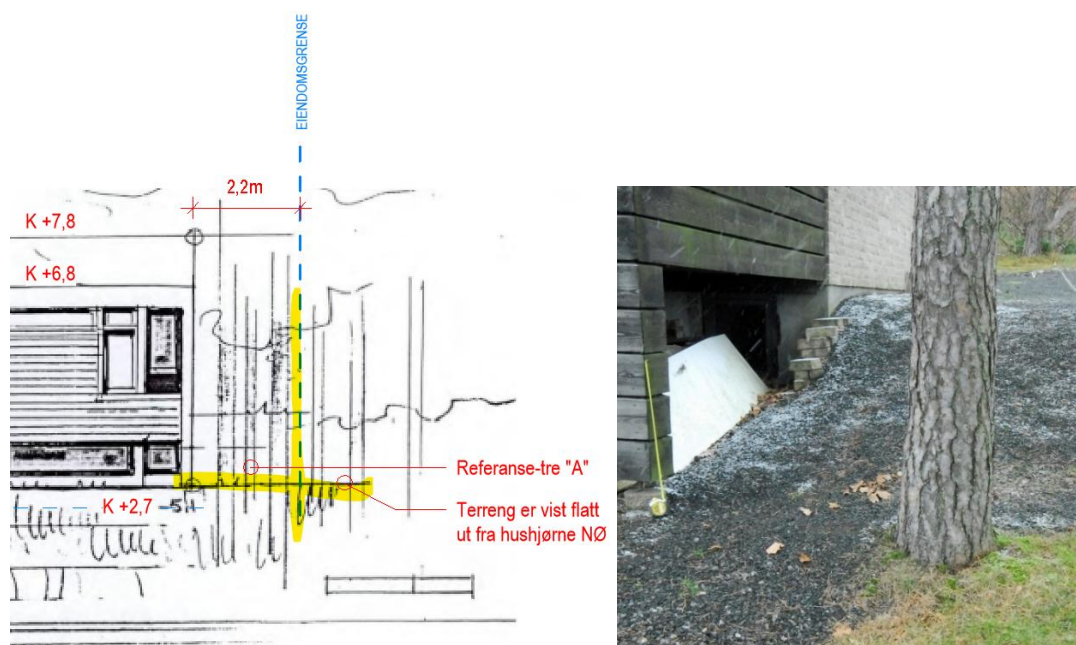
Så hvilke hensyn bak byggeforbudet vil bli berørt ved en dispensasjon? En høyere plassering over havet på ca. 85 cm som nevnt, vil ikke påvirke naturverdier eller kulturmiljø, eller friluftslivet, og ikke medføre direkte inngrep i landskapet. Ingen av hensynene bak byggeforbudet vil bli direkte berørt. Det vil heller gjøre det mulig å gjenskape et tilnærmet opprinnelig terreng rundt hytta, i motsetning til rammetillatelsen av 2005. Dette vet vi fordi vi har fastsatt kotene for fjell i dagen og trærne i nabogrensen, og vet dermed at terrenget med det nivået denne søknaden om endret høydeplassering for hytta gjør mulig, er det naturlige, opprinnelige terrenget.

Den eneste som kan sies å påvirkes med en høyere plassering er at hytta vil ligge noe høyere, og ifølge byggesak med en mer dominerende posisjon i landskapet, men som nevnt da kun 85 cm høyere. Byggesak mener det vil påvirke opplevelsen av strandsonen negativt. Men dette må sees opp mot innvirkningen den allerede godkjente hytta med sin høydebeliggenhet vil ha på interessene i strandsonen, nemlig nedsenkning av terreng, og synlige brudd i terrenget, sprenging av svaberg og fjerning av voksne furutrær, som vi viser under.



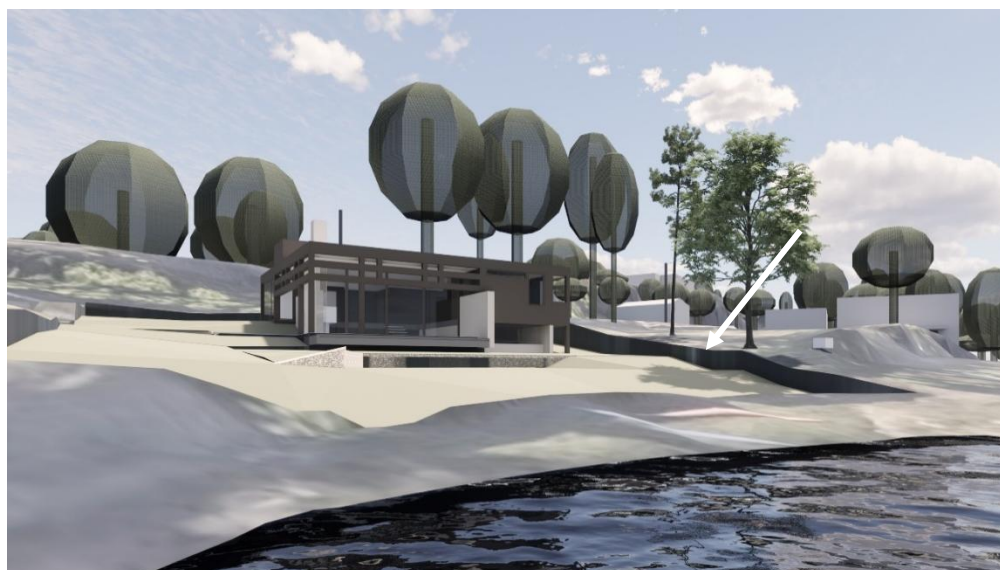
Figur 1: Opprinnelig terreng (svaberg) tett inntil inngang. Dersom byggehøyder som godkjent legges til grunn, resulterer det i et terrengsprang på 1,0m mellom hushjørne og eiendomsgrense. Svaberg vil måtte sprenges bort.

Ettersom rammetillatelsen av 2005 har godkjent et rett terreng ut fra fasaden mot nordøst, se tegning under, og det er et avvik på 0,7-1,0 meter til opprinnelig terreng, medfører det en godt synlig skjæring i nabogrensen, akkurat som vi viser på figur 3. At Byggesak mener at det ikke er riktig, er basert på antagelser, som beviselig er feil. At dette kan unngås med tilpasning og terrengbearbeiding, som Byggesak påstår, er ikke heller ikke riktig. Det vil det ikke være plass til grunnet nærhet til nabogrense.



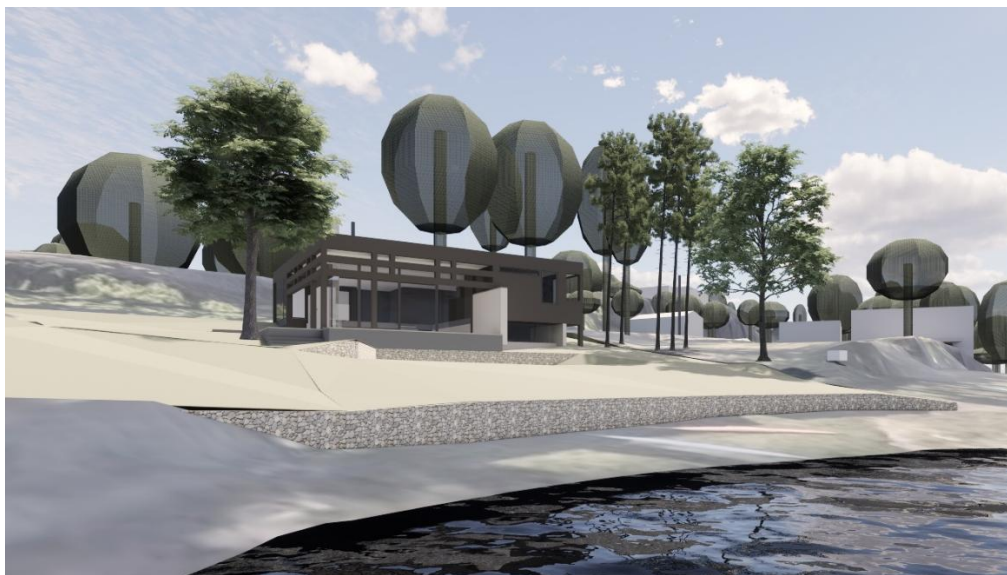
Figur 2 Terreng er godkjent rett ut fra fasaden på kote +2,7. Treet som står rett innenfor eiendomsgrensen med synlig påbegynnende rot har en kotehøyde på ca. +3,5 og vitner om opprinnelig terreng. Med en senking av bygget på 0,7m, vil røtter på furuer skades.

Altså vil det å ikke gi dispensasjon medføre fysiske, negative inngrep i landskapet og natur, Det er særlig på eiendommens nordøstre grense at skjæringene i terrenget vil bli størst og mest synlige. Konsekvensene av å ikke gi dispensasjon vil derfor bli mest uheldig her, se under.



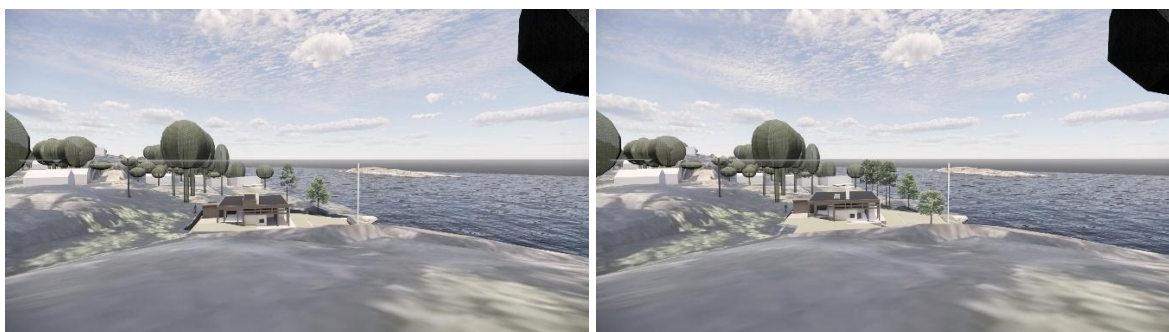
Figur 3: Illustrasjonen viser at senking av hytta, i tråd med rammetillatelse av 2005, vil gi et nytt terreng som avviker fra det opprinnelige terrenget fra før 2005 tillatelsen, særlig mot nordøst (pil). De nærmeste furutrærne vil måtte fjernes helt eller vil ikke overleve på grunn av skader på røtter.

Derimot, hvis man gir dispensasjon for det omsøkte tiltaket, vil det se slik ut:

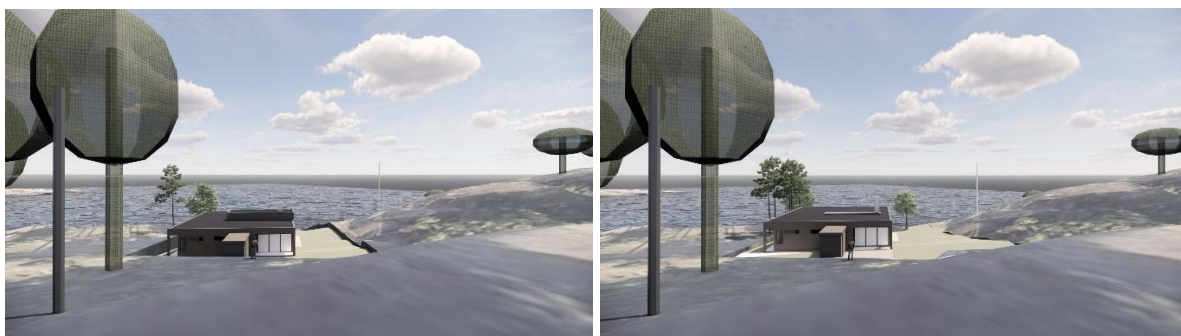


Figur 4: Denne illustrasjonen viser det vi nå har søkt om, hvor terrenget vil være som tilnærmet opprinnelig terreng, som gir god overgang til opprinnelig terreng på nabotomta i nord øst. Furutrærne bevares.

På illustrasjonene under ser man forskjellen sett fra området rundt:



Figur 5: Hytta sett fra Hesteberget, heia sør for hytta. Heia er et åpenbart turmål for allmennheten, hvor turgåere ikke vil komme i konflikt med private hytter. Omsøkte tiltak mener vi åpenbart ikke påvirker den visuelle opplevelsen av sjøen og landskapet, sett herfra. Godkjent hytte til venstre. Hytta etter omsøkt endring til høyre.



Figur 6. Fra lenger opp på berget bak hytta vil man uansett ha godt med utsyn over sjø og landskap uavhengig av hyttas plassering. Her påvirker ikke den omsøkte høydeplasseringen allmennhetens interesser i særlig grad. Til venstre: Godkjent situasjon av 2005. Til høyre: Nå omsøkt plassering med fjernet takoppbygg.

Det er altså vektingen av to ulike konsekvenser som avgjør om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt eller ikke. Vi mener videre at man bør vektlegge fysiske og irreversible inngrep i naturen tyngre enn mer visuelt opplevde konsekvenser. Vi mener også at indirekte konsekvenser er like relevante som direkte konsekvenser, i dette tilfellet at konsekvensene av å gi dispensasjon må vektes likt mot konsekvenser ved å ikke gi dispensasjon,

En direkte konsekvens av dispensasjon vil være en noe høyere plassering av hytta i landskapet, som *kan* tenktes å visuelt sett virke mer dominerende i landskapet.

En indirekte konsekvens av å ikke gi dispensasjoner er som nevnt sprenging/fjerning av synlig svaberg i et verdifullt landskap i strandsonen, og er et svært negativt og irreversibelt naturinngrep. Fjerning av gamle og levedyktige furutrær er også negativt for naturverdiene i dette kystlandskapet. Dette vil unngås med dispensasjon.

Synlig skjæring i eiendomsgrensen vil også visuelt sett virke mer privatiserende ved at eiendommen fremstår mindre naturlig og tilgjengelig for allmennheten. Skjæringer vil kunne virke på samme måte som andre fysiske hindre, som gjerder, hekker, støttemurer osv. som gir et mer privatisert preg, og dermed kan hindre allmennheten å ferdes fritt langs stranden, noe som kanskje er det viktigste hensynet med tanke på allmennhetens interesser knyttet til strandsonen. En mer kultivert eiendom ved foretatt terrengsenking vil gjøre at de som går langs vannkanten vil oppleve at de i større grad trenger seg på privat område, selv om man ikke blir fysisk hindret.

Vi mener det er klart at en hytte med samme dimensjoner, plassert noe høyere over havflaten, er mindre uheldig for opplevelsen av landskapet, enn det senking av hytta med de nødvendige og irreversible inngrep i svaberg og fjerning av verdifulle furutrær vil være.

Derfor vil hensynet bak byggeforbudet i strandsonen ikke bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, men heller bedre ivaretatt enn gjennom senking av hytta i tråd med rammetillatelsen av 2005.

Fordelene er klart større enn ulempene

På samme måte som i vurderingen over er det ikke tvil om at en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper, nettopp fordi en dispensasjon, slik vi har redegjort for over, vil være positivt for landskapet og vegetasjonen sammenlignet med en situasjon uten dispensasjon.

Fordeler med dispensasjon er at furutrærne i nabogrensen bevares, uheldige og godt synlige terrengskjæringer på mellom 0,7-1,0 m unngås og man unngår å sprengte bort naturlig svaberg i dagen. Dermed oppnås også mer preg av naturtomt og mindre preg av privatisering. At skjæringer mm. kan unngås med tilpasning og terrengbearbeiding, som Byggesak påstår, er ikke riktig.

Ulempene er at hytta kommer noe høyere i terrenget. Derimot avbøtes dette ved fjerning av takoppbygget, så øverste gesims blir 1 meter lavere. I sum vil dette ha liten visuell innvirkning sett fra sjøen og fra de områdene rundt hytta som er mest brukt som turdestinasjon av allmennheten.

Fordelene er dermed klart større enn ulempene ved en dispensasjon.

Konklusjon

Som redegjort for over vil hensynet bak bestemmelsen ikke bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Vilåårene for å gi dispensasjon er dermed innfridd og dispensasjon bør gis, jf. Pbl. § 19-2. Denne klagen bør derfor tas til følge.

For at denne saken skal behandles objektivt er det i allmennhetens interesse at Statsforvalterens miljøavdeling også får anledning til å vurdere saken, med de nye opplysningene og endringene som nå foreligger. Dispensasjonssøknaden vil, dersom avslaget omgjøres, uansett oversendes Statsforvalteren for en uhildet vurdering av saken, før endelig rammetillatelse og dispensasjon kan innvilges.

Om Byggesaks behandling av søknaden

Selv om det isolert sett er uheldig at kommunen gir dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, er denne saken så spesiell at den ikke vil ha noen presedensvirkning. Om det er noen presedensvirkning, må det være at dispensasjoner fortsatt kan gis der dispensasjoner vil medføre fordeler for interessene i strandsonen, i en situasjon der det fra tidligere er allerede godkjent fritidsbebyggelse med uheldige konsekvenser for de hensyn strandsonenevnet skal ivareta. Vi bemerker igjen at alle de andre ulovlige forholdne nå er rettet, unntatt omsøkte høydeplassering. Disse andre forholdene skal derfor ikke tas med i vurderingen av denne saken, noe som Byggesak ser ut til å ha ikke klart å se bort fra i sin vurdering. Byggesaks påstander om at terrenget rundt hytta som lå på tomten før 2005 lå lavere enn i dag (etter fjernet oppfylling), medfører heller ikke riktighet. Dersom dispensasjon ikke gis vil trærne måtte fjernes og følgelig strandsonens natur forringes, i tillegg til uheldige terrenginngrep. Det bør være helt klart at hensynet bak bestemmelsen *i dette spesielle* tilfellet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og dispensasjon bør gis.