

Larvik kommune
Plan- og byggesak
Postboks 2020
3255 LARVIK

Adv. Ole Søyby
Adv. Truls A. Skjerve
Adv. Aksel Haraldsen
Adv. Knut H. Strømme
Adv. Rita Aase
Adv. Christofer Arnø
Adv. Thor Tidemann Bjønnes
Adv. Anne Tellefsen
Adv. Siri Kallum-Vestby
Adv. Anne Grete M. Ytredal
Adv. Andreas Jensen Hofstad
Adv. Jeanette Sandberg
Adv. Camilla S. Funnemark

Sendes kun per e-post til: postmottak@larvik.kommune.no

Medlemmer av Advokatforeningen

Dato: 30. sep. 2024
Vår ref: 34726/375019/SKV
Deres ref: 24/150798

KLAGE PÅ VEDTAK OM AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUDET I STRANDSONEN (PBL. § 1-8) – VINDFANG - VIKVEIEN 134 – GBNR 1040/28

Undertegnede representerer Marianne Marthinsen og Eva M. Nomeland.

Vi vil med dette påklage Larvik kommunes vedtak av 18.09.2024 med saksnr. 1346/24 hvor søknaden om dispensasjon fra pbl. § 1-8 avslås. Denne klagen er rettidig.

Bakgrunnen for klagen

Søknaden gjelder etterhåndsgodkjenning av et innebygd areal på 7 kvm på eiendommen. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Kommunen konkluderer med at hensynet bak byggeforbudet i strandsonen vesentlig tilsidesettes dersom dispensasjon gis. Kommunen mener også at hensynene i formålsparagrafen pbl. § 1-1 samt de nasjonale- og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt om det gis tillatelse. Videre vurderer kommunen at tiltaket ikke avhjelper noen objektiv mangel ved hytta slik at andre dispensasjonsvilkår heller ikke er oppfylt.

Merknader til kommunen vurdering om å avslå søknaden om dispensasjon

Vi er uenig i kommunens vurderinger om at. § 1-8 vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon til omsøkt tiltak.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan det gis dispensasjon dersom hensynene bak lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Ift. dispensasjonsvurderingen etter pbl. § 1-8 vurderer kommunen at en etterhåndsgodkjenning av tiltaket medfører en økt privatisering og nedbygging av strandsonen. Kommunen skriver at hyttas areal øker med 7m2 uten at det skjer i tilknytning med noe offentlig VA-nett. Kommunen viser til at 7

m² ikke er et ubetydelig areal. Kommunen legge til grunn at søker har opplyst om at tilbygget muliggjør helårsbruk, altså vil det omsøkte tiltaket fysisk og indirekte bidra til å øke den privatiserende tilstedeværelsen i strandsonen. Det vises til at avstanden til sjøen er i overkant av 40 meter, og når tiltaket ligger i verdifull natur og kulturlandskap, skal det lite til før hensynene bak byggeforbudet tilsidesettes vesentlig.

Vi fastholder at vilkårene for å innvilge den omsøkte dispensasjonen er oppfylt. Vesentlighetskravet i pbl. § 19-2 innebærer ikke at enhver negativ innvirkning på/tilsidesettelse av de hensyn som ligger bak bestemmelsene det dispenseres fra, er tilstrekkelig for at det kan anses å foreligge «vesentlig tilsidesettelse». Den samlede bedømmelsen av de elementer som anses å representere en tilsidesettelse eller har en negativ innvirkning på de relevante hensyn/interesser, må ha et kvalifisert preg. Slik vi ser det, er ikke dette tilfellet her. Vi viser til momentene nevnt i søknaden som er;

- Det omsøkte gjelder et mindre areal på 7 m² som ble bygget inn samtidig med godkjente bygnings- og restaureringsarbeider i 1998, men som ikke framkommer på de tegningene som fulgte saken den gang. Arealet ligger i hyttas sør-vestre hjørne - og var tidligere et tak-overbygget, åpent inngangs-/trappeparti hvor hyttas daværende yttervegger utgjorde to av inngangspartiets sider/vegger. De to øvrige sidene var delvis åpne. Det er disse to åpne sidene som er bygget inn og lagt til hytta, se vedlagte tegning og bilder.
- Hyttas «fotavtrykk» er ikke endret - da stein-/treplatingen som utgjorde trappe-/inngangspartiet allerede sto der fra tidligere. Det er de to «åpne» sidene av arealet som er bygget inn, slik at det nå er hel/sammenhengende fasade mot NV og SV, jfr. bildene.
- Det innebygde arealet førte ikke til at hyttas daværende maxareal på 70 m² (BRA) ble overskredet. Arealet benyttes hovedsakelig som vindfang/entre, samt areal til matlaging mv. Dette øker hyttas anvendelse og gjør at bruksperioden er utvidet til også å omfatte vår og høst. Hytta benyttes ikke i vinterhalvåret. Nåværende areal er ved oppmåling i forbindelse med innføring av eiendomsskatt fastsatt til 61 m².
- Det innebygde arealet er ikke synlig fra sjø, nabo(-er) eller fra annen bebyggelse. Det er heller ikke synlig fra gårdsvei/turvei/treningsbanen for hest som går langs vannet på motsatt side av tiltaket/hytta. Heller ikke natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser påvirkes.
- Tilgjengeligheten til hytta er ikke endret som følge av tiltaket og påvirker dermed ikke sikker adkomst. Hytta grenser til og har adkomst over hovedbølets (1040/3) grunn. Jordvern påvirkes ikke - heller ikke helse og øvrig miljø. Innbyggingen medfører ikke ytterligere privatisering av området. Allmennhetens tilgang til strandsonen påvirkes heller ikke da denne ikke går over vår eiendom.

Vi mener at kommunen ikke i tilstrekkelig grad har vektlagt disse momentene i sin vurdering og at hensynene bak pbl. § 1-8 ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt her.

Vi har ellers følgende kommentarer til avslaget fra kommunen:

- I avslaget bruker Larvik kommune begrepet »tilbygget» vindfang, mens vi hele veien benytter begrepet «innbygget areal». Realiteten er at hyttas «fotavtrykk» ikke er endret, da stein/treplatingen som utgjorde trappe-/inngangspartiet allerede sto der fra tidligere

– fra hytta ble bygget. Det kommunen omtaler som et «tilbygg» er i realiteten et innbygget areal oppå dette inngangspartiet og hvor to av sidene/veggene var eksisterende yttervegger, mens de to øvrige veggene var delvis åpne. Altså ikke noe nytt «tilbygg» ; kun *innbygging* av to delvis åpne sider.

- Det burde vært poengtert og vektlagt av kommunen at tiltaket *ikke* er synlig fra sjø, noe søker også har omtalt. Hytta grenser heller ikke til ferdselsårer, stier mv. som benyttes av allmenheten. Heller ikke mot jordbruksareal/dyrket mark.
- Det er også verd å merke seg at selve eiendommen *ikke* grenser til sjø (mellom eiendommen og sjøen har hovedbølet anlagt en treningsbane for travhester – helt nede i vannkanten).
- Kommunen anfører også (i avslaget), s.2, 4 avsnitt at «*Innsender skriver ..at tilbygget muliggjør helårsbruk*» - og med påfølgende argumentasjon. Dette er positivt feil da søker i deres redegjørelse skriver at tiltaket «*...gjør at brukssesongen er utvidet til også å omfatte vår og høst*». Altså ikke helårsbruk (det sier seg selv at ei uisolert hytte fra 1959 ikke kan benyttes om vinteren). Realitetene er altså at brukstida kun er utvidet med to måneder – mai og september – i tillegg til sommermånedene; altså totalt *mindre* enn et *halvt år*.
- For øvrig er hyttas areal godt innafor gjeldende arealbegrensninger – både uten eller medregnet det innebygde arealet.

Vi er altså uenig i kommunens konklusjon om at det omsøkte tiltaket fysisk og indirekte bidrar til å øke den privatiserende tilstedeværelsen i strandsonen slik at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket får heller ikke negativ innvirkning for allmennhetens ferdsel i strandsonen eller for landskapet.

Nærmere om interesseavveiningen - fordelene og ulemper

I vedtaket fra kommunen står det at tiltaket ikke avhjelper noen objektiv mangel ved hytta slik at andre dispensasjonsvilkår heller ikke er oppfylt.

Når det gjelder fordelene med tiltaket, mener vi at tiltaket bidrar til en god arealutnyttelse av eiendommen, og det er en relevant allmenn fordel å vektlegge.

Når det gjelder ulemper, vil tiltaket medføre ingen eller få ulemper for naboer og allmennheten. Ingen naboer har hatt noen merknader til søknaden og bygningen har ligget der i cirka 25 år.

Siden det her foreligger få ulemper, kan det ikke stilles så store krav til tiltakets allmenne fordeler utover at eier får en hensiktsmessig arealutnytting av egen eiendom.

I lys av ovennevnte, mener vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene.

Spørsmålet om tiltaket vesentlig tilsidesetter nasjonale og regionale interesser

De nasjonale og regionale interesser som er aktuelle i denne saken er i hovedsak sammenfallende med hensynene bak strandsonevernet, og vi kan ikke se at de blir vesentlig tilsidesatt, ref. anførselene over.

Lovens formålsbestemmelse – pbl § 1-1

Vi er uenig med kommunen i at hensynene bak formålsparagrafen blir vesentlig tilsidesatt gjennom den omsøkte dispensasjonen. Hensynet bak pbl. § 1-1 er at plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter, og det skal legges vekt på fremtidige løsninger. Vi kan ikke se at disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Konklusjon

Fra denne side synes det klart at vilkårene for å innvilge dispensasjon fra pbl. § 1-8 er oppfylt slik at søknaden skal godkjennes.

Vi ber kommunen og klageinstansen vurdere hvorvidt de ovennevnte saksbehandlingsfeil skal føre til en oppheving av vedtaket og ny vurdering.

Vi viser ellers til at kommunen har anledning til å omgjøre egne vedtak før de oversendes til klageinstansen, jf. fvl. § 33 (2); «*Klageinstansen skal foreta de undersøkelser som klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.*»

Hvis noe her skulle fremstå som uklart bes det om at undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen

Siri Kallum-Vestby
Advokat/partner MNA

skv@hbl.no
+47 48 13 22 66

Brevet er signert elektronisk