

Larvik kommune  
postmottak@larvik.kommune.no

Deres ref.:  
5001/691/1

Vår ref.:  
52306098/F1-Følgebrev .docx

Dato:  
2025-12-18

## ► F1-Følgebrev- Dispensasjon

Vi søker på vegne av Risøya Eiendom AS om at eksisterende voll blir liggende som den er bygget. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen og pbl §29-4 (se redegjørelse under).

Sted: Gbfnr. 5001/693/1. samt gnbr.5001/693

Tiltakshaver: Risøya Eiendom AS – org.nr. 998855640. Søknaden blir sendt inn uten ansvarsrett. Men som en dispensasjonssøknad som vi er engasjert som SØK'er for.

### Historikk:

Det var bygget en voll tilbake fra år 2002 på stedet. Denne vollen var ca. 1 meter høy og varierte med bredde fra 2meter på endene til 3,5 meter på midten (der pilene er vist i bildet)



Figur 1: En voll ble allerede etablert på stedet i ca.2002. (kilde flyfoto)

Vollen var godt etablert også i 2010. og fungerte som et skille mellom festetomten feste nr.1(tomten Larvik kommune leier ut) og tomten som kommunen eier i nord. Hovedeiendommen (5001/693) som festetomten er

skilt ut fra. Se flybilde under. Festetomten ble opprettet 10.07.1996. Før dette hadde det vært flere andre festere som hadde leid tomten av Larvik kommune.

Nåværende eier tok over festekontrakten 27.09.2012.

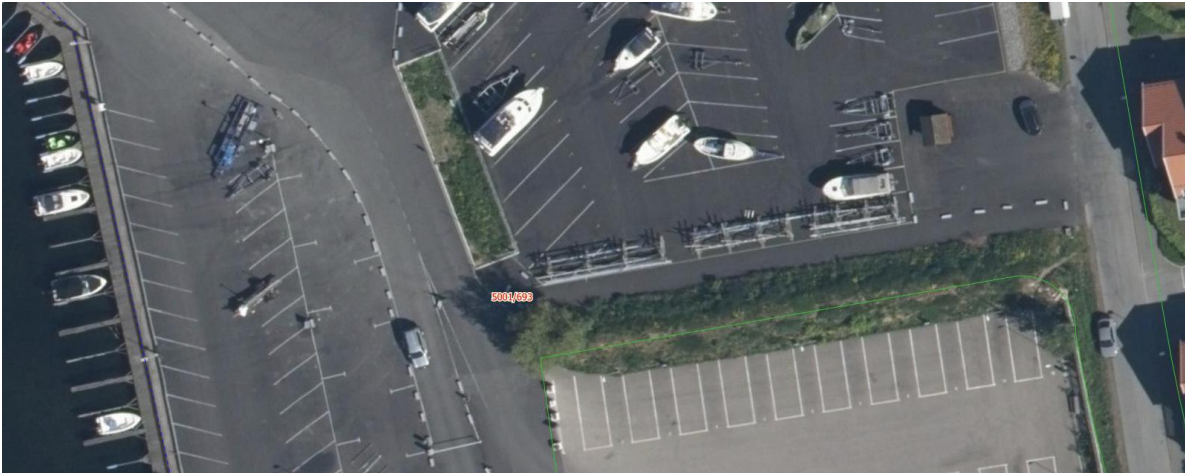


Figur 2: Flyfoto 2010

Flybilde fra 2011, rett før nåværende leietager av tomten tok over feste nr. 1 så vises det en voll som ligger ca. 4 meter nord for grensen mot festetomten. Vollen er da ca.4,4 meter bred i bunnen og ca. 1 meter høy. Varierende bredde og høyde fra ende til midten av vollen.



Figur 3: Flybilde 2011. Vollen ligger ca. 4 meter nord for festetomten. Med start i festetomtens grense i syd. Bredde ca. 4,4 m på vollen.



Figur 4: flybilde 2025, hvor midten og toppen av vollen er ca. ved eiendomsgrensen.

Vollen fra 2011-12 ble bygget på i 2019 og framstår nå slik den er vist på flybildet over. Bredde ca. 8 meter. Utvidelse av vollens bredde skjedde sydover inn på festetomten. Det ses av figur 3 og 4. Det ble søkt om å bygge en voll den 23.04.2019, Vollen ble beskrevet verbalt med tekst i et følgebrev. Vollen skulle erstatte en hekk som var vist på den innsendte situasjonsplanen. Vollen ble godkjent i vedtak den 18.06.2019 slik:

**I medhold av delegert fullmakt fra kommunestyret i nye Larvik kommune 26. oktober 2017, sak 019/17 fattes følgende vedtak:**

**Godkjenning av tiltak**

Saken gjelder søknad datert 23.4.19, etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-3, om tillatelse til endring av tidligere gitt vedtak, sak PLA 103/17 og 343/17, på eiendommen gbnr 5001/693/1.

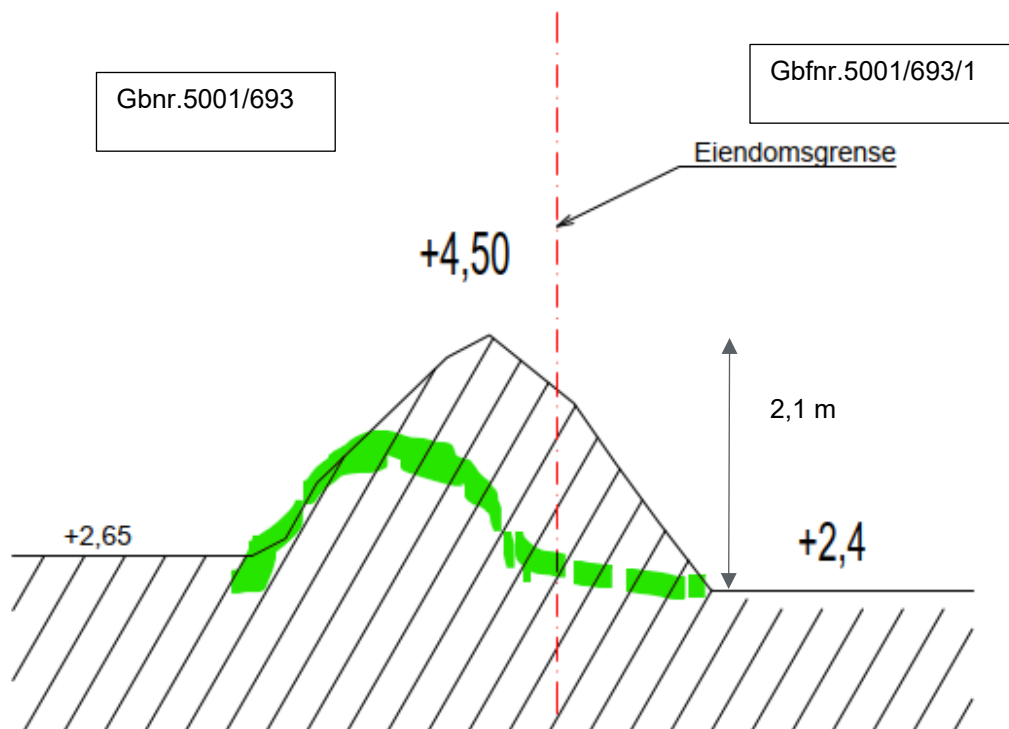
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd godkjennes tiltaket. Endringen gjelder følgende:

- Fasadeendringer og innvendig planløsninger som beskrevet i søknaden, sist revidert i epost datert 11.6.19.
- Endring av kaikanten
- Tømmeordning for bobiler.
- Etablering av jordvoll med gress istedenfor hekk mot nord som vist på situasjonsplanen

Figur 5: Utklipp fra endrings-vedtak datert 18.06.2019.

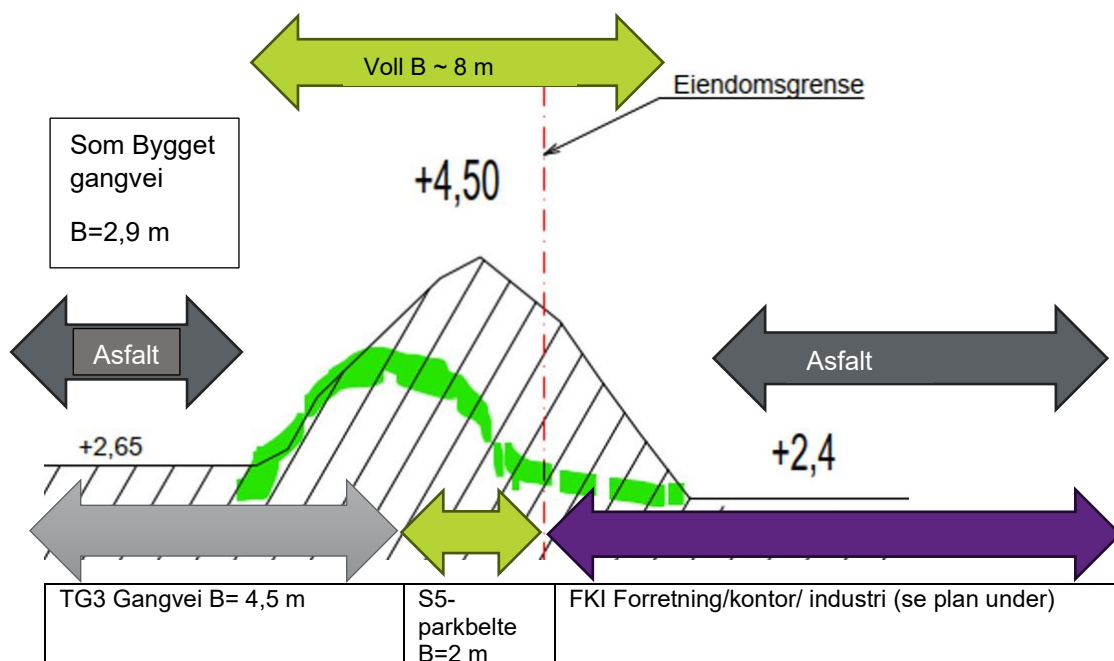
Det ble ikke tegnet et snitt av hvordan den eksisterende vollen var tenkt påbygget. Dette snittet er nå illustrert under. Det ble heller ikke tegnet en ny situasjonsplan som viste vollen. Tegning følger med her nå, slik vollen ble bygget i 2019 og framstår i dag. Bilde viser også dette i figur 4 over. Bildet er tatt i 2025, der kommunens eget prosjekt med ombygging av plassen i nord og vest ble ferdigstilt 04.07.2025. Figur 15 under viser også dette.

Snitt A-A (1:50)



Figur 6: Snitt av vollen, hvor grønn strek viser eksisterende voll tilbake til 2002. (se plan i figur 1 over). Det skraverte over den grønne streken er den påbygde vollen det nå søkes om etterhånd-godkjenning for. Figur 6B under viser snittet med planformål og hvor det er lagt asfalt.

Kommunen har åpnet for at det kan søkes om tiltaket i brev 2.10.2025. Under vises hvordan vollen ligger i forhold til reguleringsformål og «som bygget»







Figur 9: Vollen lå allerede i 2002 på det stedet det ble regulert i 2009 inn en gangvei TG3. Se markert dråpe i kartet.

Gangveien ligger i reguleringsplanen helt ned til båthavnen. Det er i dag ikke bygget gangvei helt ned til båthavnen. Se flybilde i figur 4 over fra 2025.



Figur 10: Planformålet Gangvei TG2 er ikke bygget.

Det er ikke knyttet reguleringsbestemmelser til TG3, men følgende bestemmelse er knyttet til TG1 og TG2.

Hensikten med de markerte gangveiene er at de skal være gangveier og en bryggepromenade. Det skal ikke være tillatt med kjøretrafikk, utover den begrensede bruken beskrevet under. Hovedhensikten med gangveisystemet i planen var altså å få opprettet en gangvei langs bryggene. Les «bryggepromenade».

## § 4.2 Gangvei, bryggepromenade, molo (TG1-TG2)

Side 3 av 5

- a) Områdene skal benyttes til opparbeidet bryggepromenade med høy estetisk kvalitet. Fortøyning av småbåter og innfesting av flytende bryggeanlegg er tillatt.
- b) Kjøretrafikk tillates ikke med unntak av:
  - a. båttransport på strekningen forbi maritimt senter (felt FKA1) i forbindelse med opplagsaktivitet
  - b. kjøring på Svartemoloen/Steinrevmoloen for av- og pålessing.
- c) Molotopp, moloende og moloskråninger skal gis en tiltalende og solid utforming.

Figur 11: Utklipp av reguleringsbestemmelsen for gangvei. TG1-TG2

Steinrevet planen har bestemmelser til det lille byggeområde FKA1, men det er ingen bestemmelser der som gir forbud mot at det kan etableres en voll også i nordenden av tomta.

### Kommunedelplan for Stavern

I kommunedelplan for Stavern by (02.07.2025) er det stort sett sammenfallende arealformål på området.



Figur 12: Utsnitt av kommunedelplankart på kommunens nettside.

Det er en smal stripe med formål park på 2 m. (grønn). Gangveien er vist som nåværende gangvei (grå) slik kartet over viser.

Det er byggeområde i syd for Bebyggelse og anlegg, næring, forretning, kontor og industri (gul/hvit). Det er småbåthavn som formål i nord (blå farge).

### Dispensasjonsøknad:

På vegne av Risøya Eiendom AS søkes det om dispensasjon fra «reguleringsplan for «del av Stavern havn og Floskjærmoloen (planid 3909\_200907)».

Det som utløser behovet for dispensasjon, er at vollen i dag ligger delvis over formålet gangvei. TG3. Se figur 9 over.

Det fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 første og andre ledd at:

*«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

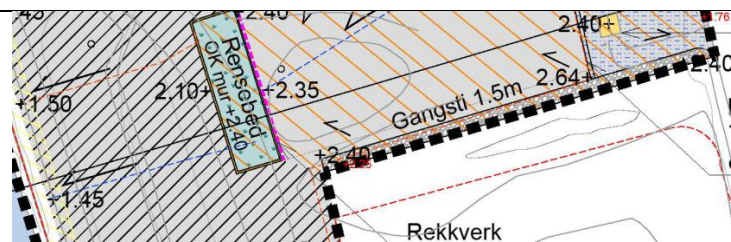
*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»*

Om det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon vil derfor være avhengig av:

1. om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
2. om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak formålet gangvei er her at det skal kunne etableres en gangvei/bryggepromenade i området.

Gangveien ble godkjent bygget i byggesak 07.09.2023 (ref. 23/167877). Gangveien ble der vist i kanten av tiltaksområdet. Den ble vist med bredde 1,5 meter, men bygget med en asfalt bredde på 2,9 meter.



Figur 13: Utsnitt av godkjent tegning til byggesak i nord. 2023.

Bildet til venstre viser bygget gangvei som har en bredde på ca. 2,9 meter. Det er satt ut steiner for å hindre bilkjøring.

Hvordan påvirkes så hensynet?

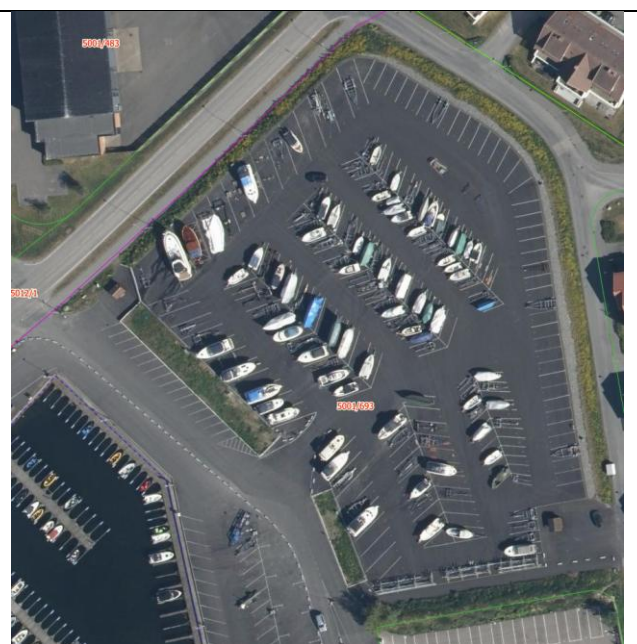
Det ble fra kommunen selv søkt om og bygget en gangvei som fikk bredde 2,9 meter. De har bygget den ca. 4,5 meter nord for eiendomsgrense til festetomten F1. i syd.

Gangveien er regulert til å være 4,5 meter bred. Kommunen kunne selv ha bygget gangveien 1,5 meter bredere. Den hadde da fått en bredde som regulert på 4,5 meter. Kommunens bygningsmyndighet aksepterte den innsendt tegning (situasjonsplan). I samme sak ble det også gitt dispensasjon for å bygge et parkbelte som var 4,7 meter bredt mot regulert opp mot 14 meter bredt parkbelte i nord. Det vil si at det i dette vedtaket ble gitt ganske så stor dispensasjon. Det ble i den saken vist til at det ble etablert andre grønne elementer i form av rense bed og gress-eng, samt at fordelene var miljøhensyn og at området fikk hevet sin kvalitet som følge av tiltaket og dispensasjonen.

Plankartet mistet likevel sin verdi som styringsverktøy da det ser helt annerledes ut nå enn det er regulert.



Figur 14: Regulert



Figur 15: Flybilde Som Bygget (Norgebilder.no)

Planens hensikt er faktisk at det skal være ganske store grøntarealer (se over). Det har blitt mindre kvadratmeter med grøntarealet slik det er bygget i nord og i vest ut mot båthavnen. Parkbelte S4 skal ha et areal på 2,1 daa. I tillegg skal det være et kombinert formål T/F1, hvor 1,0 daa skal delvis være friområde, hvor det skal tilrettelegges for allmennhetens bruk og eksisterende skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende landskapsbehandling. Se figur 14 over. Parkbelte S6 på 0,5 daa er heller ikke bygget. Bilde i figur 15 over viser at der er det kun asfalterte flater.

Det er i dag bygget et parkbelte langs Floskjærveien på 1,25 daa. Mot regulert 2,1 daa.

Det er noe kompensert for disse manglende grøntområdene med to tillegg på  $335 + 122 = 457$  m<sup>2</sup> grønt bed. Vest på området TP04. Selv om det er en bestemmelse i §4.3 d) der det står at.. *I område TP04 skal minimum 0,7 da avsettes til grøntareal for planting av høystammete trær.*

Det eneste høystammete treet som står igjen på området er treet i vollens vestre kant.

Totalt er det på nordre plass 1,7 daa grønt (parkbelte). Det mangler altså minst 400 m<sup>2</sup> med grønt areal som skulle vært i området etter reguleringsplanens hensikt.

Det er i dag en voll som har et grøntareal på ca. 550 m<sup>2</sup> mot regulert parkbelte S5 som skal være 200 m<sup>2</sup>. Vollen som her er tema ligger der parkbelte S5 skal være, men den har blitt 350 m<sup>2</sup> større og kompenserer delvis for de manglende 400 m<sup>2</sup> med grøntareal i nord, samt manglende grøntareal S6 i vest og smalere vegetasjonsbelte VS i øst.

Hvis vollen kan bli liggende med den størrelse den har i dag i grensen mellom festetomten i syd (5001/693/1) og hoved tomten 5001/693 så vil den bidra til å gjenskepe noe av planens hensikt med nok grøntarealer. Hvis vollen må fjernes og det må bygges mer asfalt på bekostning av dette, så vil nok planens hensikt enda mer miste sin verdi med ønske om grønne parkbelter.

Gangveien er allerede etablert. Den er etablert med en bredde på 2,9 meter. Det er nok for at den skal kunne benyttes som gangvei og adkomst inn mot båthavnen. Det er en større ulempe at gangveien TG2 ikke er videreført vestover helt ut til bryggene, slik plankartet viser. Når den (TG2) ikke er bygget mister i grunnen gangvei TG3 mye av sin hensikt som bryggepromenade.

Sett hen til dette vil etter vårt syn ikke en dispensasjon tilside sette hensynene bak formålet gangvei. Gangveien er der!

Fordelene her er at en voll kan bli liggende som et grøntelement i området. Den gir et godt skille mellom bobilparkeringen og båtopplagsplassen. Den er passe høy for å dempe noe mot vind fra syd inn mot båtopplaget.

Gangveien har blitt passe bred, slik at den kan fungere etter sin hensikt som gangvei, og bredden vil hindre unødvendig bilkjøring på denne (som også er planformålets hensikt). Hvis den hadde blitt så bred som 4,5 meter så kunne det blitt biltrafikk på gangveien. Det hadde virket mot sin hensikt i reguleringsbestemmelsenes §4.2 der kjøretrafikk ikke skal tillates på gangveiene. Bilde i figur 13 over viser at det i dag er lagt en stein for å hindre slik kjøring. Hvis gangveien hadde blitt bygget bredere, så måtte det trolig legges ut ytterligere hindringer/steiner til. Hvis gangveien hadde blitt bygget 4,5 meter bred mot 2,9 m. i dag så ville også utvidelsen på 1,6 meter bli liggende på hoved eiendommen 5001/693. Det ville da være den gamle vollen fra 2002 (se figur 1,2 og 3) som måtte fjernes på nordsiden av grensen av kommunen.

Ulempene er at vollen ligger på kommunes grunn i stor grad. Kommunen må vurdere hvor stor ulempe det er for dem at vollen er der. Er vollen et stort problem?

Noen kan mene at vollen er for høy, og at det i så fall er en ulempe.

Samlet sett så er fordelene større enn ulempene.

#### **PBL §29-4**

Det er også slik at vollen som ligger i grensen er oppført i strid med plan og bygningslovens §29-4. Den ligger på nabogrensen mot at en slik terrengheving normalt burde ha fyllingsfoten 1 meter fra grensen. (se figur 6 over).

Her er det imidlertid slik at kommunen eier begge tomtene. De har kun festet ut (leiet bort) festetomten i syd. Fester betaler en årlig leieavgift til kommunen for å leie området vollen delvis ligger på.

Byggesaksforskriften har denne regelen i §4-1 pkt.7 som unntak fra søknadsplikt.

*«7. mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1,0 m»*

Vollen fikk her ikke større høyde enn 1,5 meter over opprinnelig voll/terrengnivå som lå der (ref. SAK§4-1).

Snittet over i figur 6 viser dette. Der er det fylt oppe på og inntil i maks høyde 1,1 meter over eksisterende voll.

Vollen ligger ikke med foten 1 meter fra grensen. Vollens topp er nærmere grensen.

Derfor søkes det også om dispensasjon fra §29-4.

Tiltakshaver har først prøvd å innhente kommunens samtykke. Men har ikke fått svar.

Det samme argumentet brukte kommunen da de ble bedt om å hente samtykke fra Fylkeskommunen (da nabo) for sin voll i nord. Kommunen fikk ikke svar fra Fylkeskommunen som nabo, og kommunens bygningsmyndighet aksepterte da dette. Dette framgår av dokument id 2023/160228.

[https://innsynpluss.onacos.no/larvik/sok/#/details/a-a33aa9ba\\_e239\\_4da4\\_bb8a\\_c08ce91d309f-2021058252!DklyNe/d-a33aa9ba\\_e239\\_4da4\\_bb8a\\_c08ce91d309f-2021501435!jq6yqV](https://innsynpluss.onacos.no/larvik/sok/#/details/a-a33aa9ba_e239_4da4_bb8a_c08ce91d309f-2021058252!DklyNe/d-a33aa9ba_e239_4da4_bb8a_c08ce91d309f-2021501435!jq6yqV)

Fordelen i vår sak er at det er kommunen som er hovedgrunneier av gbnr. 5001/693 (begge tomter) på hver side av vollen. Kommunen eier massene som ligger og har ligget på eiendommen. Massene er her kun flyttet på fra et sted på eiendommen til et annet. Det vil si lagt opp i en voll, hvor vollen er blitt ca. 1 meter høyere enn den var opprinnelig.

Hensikten bak bestemmelsen §29-4 er blant annet brannsikkerhet, lys og luft, samt terreng og omgivelsestilpasning.

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.

Vollens høyde er ikke noe som setter hensikten til brannsikkerhet til side. Den kan tvert imot være et bedre skille og beskyttelse mellom de to områdene, da den er blitt en bredere buffer som tydelig skiller bobilparkeringen mot båttopplaget.

Vollens høyde og bredde gjør at det også skapes et tydeligere skille og det skapes er mer grønt preg i de ellers så store asfalterte flater. Hvis den naturlige vegetasjonen som har etablert seg over dagens voll kan ligge så vil det bli et naturlig parkbelte som kan kompensere for det ellers manglende parkbelte i området. Det vil også være mer trivelig å gå på gangveien med et grønt skille mot bobilparkeringen enn hvis det kun hadde vært en smal grønt stripe med bredde 1,5 meter og kun 1 meter høy voll.

Fordelene er også for Larvik kommune som grunneier at det kan unngås en diskusjon på hvor mye av gammel voll tilbake fra 2011 (se figur 3) som skal bli liggende og hvor mye av voll bygget i 2019 som må fjernes.

En annen fordel er at vollens høyde gjør at den kan fungere som en stormflovoll og skjerme bakenforliggende bebyggelse, pumpestasjonen rett bak og veien Floskjærveien, hvis det skulle skje et ekstremtilfelle av stormflo.

Ulempen i forhold til §29-4 er at en to meter høy voll gir mindre luft(vind) inn på området og at plassen blir mindre skjermet for vind, hvis det er ønskelig med mer vind inn mot båttopplaget?

Det kan også være et naboer langs Floskjærveien i øst ønsker bedre utsikt til bobilparkeringen? Hvis de ønsker det, så er det en ulempe at vollen nå skjuler bobilparkeringen noe for naboene i øst med sine

uteplasser i første etasje. Utsikten ellers er ikke vesentlig hindret som følge av vollens nye høyde. En hekk som først omsøkt og godkjent ville også kunne hindre noe utsikt.

I lys av ovennevnte foreligger det etter vår vurdering en tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Samlet sett så er det større fordeler enn ulemper, og formålet med de to bestemmelsene settes ikke vesentlig til side.

Det er heller ikke noe i lovens formålsbestemmelse som settes vesentlig til side. Vi kan heller ikke se at det er nasjonale eller regionale interesser i denne saken.

Det bes om at det innvilges dispensasjon fra Formålet og §29-4. Vilårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er etter vårt syn oppfylt.

### **Nabovarsling:**

Det ble sendt ut nabovarsel den 4.12.2025.

Kvitteringer for dette er vedlagt i C1 og C2.

### **Det er mottatt 2 merknader innen fristen.**

#### **1. Stavernhavna borettslag, se vedlegg C3**

De oppgir at vollen er søknadspliktig. SVAR: Ja det stemmer, og det søkes.

De oppgir at vollen framstår i dag vesentlig større enn forutsatt. SVAR: Den er blitt 1 meter høyere og noe bredere enn den var tilbake til 2011.

De viser til forurensning i vollen. SVAR: Tiltakshaver har sendt inn en sluttrapport for dette etter forurensningsloven den 27 november 2023. Evt. forurensning i vollen må behandles etter annet lovverk (forurensningsloven). I denne saken skal det tas stilling til: høyde, bredde, utforming og plassering av vollen.

Borettslaget ønsker ikke at det gis dispensasjon. SVAR: Tiltakshaver ønsker å få behandlet spørsmålet om det kan gis dispensasjon. Kommunen har åpnet for det i sitt andre strekpunkt i brev av 02.10.2025.

#### **2. Larvik havn, se vedlegg C4**

Havnedirektøren skriver: *Det er ønskelig at vannkvaliteten i Stavern Indre havn kan bedres. Så vidt vi vet er skyldes den dårlige vannkvaliteten i havnebassenget tilsig av diverse giftstoffer fra det aktuelle området. Vi legger til grunn at eier av de aktuelle massene, og kommunen som grunneier og reguleringsmyndighet, har kontroll med at massene er rene og ikke medfører tilsig til sjø. Med det forbeholdet har vi ingen merknader.*

SVAR: Tiltakshaver har levert sluttrapport den 27 november 2023. Det har ikke kommet merknader til denne fra kommunen etter den ble innsendt.

Med vennlig hilsen  
**Norconsult AS**

Tom Aasrum

Vedlegg Tegninger. D1 og E1, E2.