



Lund Hagem Arkitekter A/S
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Verdiskaping og stedsutvikling
Innbyggerkontakt og byggesak
Saksbehandler Agneta Børretzen
Deres ref.
Vår ref. 24/90190
Arkiv 24/3752
Vår dato 05.07.2024
Deres dato

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
890/24	Planutvalget

Vedtak - Avslag på søknad om dispensasjon for endringer/ombygging av fritidsbolig - Lamøya 71 - Gbnr. 1030/1/40

Vedtak avslag

Larvik kommune avslår søknad om dispensasjon datert 27.2.24, jf. ettersendt dokumentasjon datert 4.6.24, fra plan- og bygningslovens § 1-8 (byggeforbudsgrense mot sjø) og planformålet landbruk, natur, fritlutsliv- og reindrift (LNFR) i kommuneplanens arealdel for ombygging/ending av fritidsbolig med tilhørende uteområde på gbnr 1030/1/40, jf. plan- og bygningslovens § 19-2. Vilkårene for å innvilge dispensasjon er ikke tilstede.

Larvik kommune avslår etter dette søknad om tiltak datert 27.2.24 om ombygging av fritidsbolig på gbnr 1030/1/40.

Tiltakshaver: John Markus Lervik
Ansvarlig søker: Lund Hagem Arkitekter A/S

Fakta i saken

Ansvarlig søker Lund Hagem arkitekter AS har innsendt søknad om rammetillatelse datert 27.2.24 om endringer/ombygging av fritidsbolig med tilhørende uteanlegg på gbnr 1030/1/40. Det søkes også om dispensasjon for tiltakene. Det er innsendt tilleggsdokumentasjon den 4.6.24.

Fritidsboligen ble opprinnelig godkjent i vedtak datert 18.5.05 etter søknaden datert 1.2.05 med tegninger datert des. 04.

I forbindelse med tilsyn og søknadsbehandling ble det avdekt at hytten og terrenget/uteområdet ikke er utført i samsvar med godkjenningen fra 2005.

Godkjente høyder på fritidsboligen er avklart i lagmannsrett dom avsagt 30.1.2023 - 22-095573ASD-ALAG.

I dommen står det blant annet:

«Det er for lagmannsretten *følgelig ikke sannsynliggjort at rammetillatelsen fra 2005 ga tillatelse til*

å bygge høyere enn en høyde på topp fasadevegg til kote 6,8. Det er enighet om at hytten er bygget høyere enn dette.»

BYA (bebygd areal) på ny og eksisterende fritidsbolig er oppgitt til 156 kvm.

BRA (bruksareal) på ny og eksisterende fritidsbolig er ikke oppgitt. Godkjent bruksareal fra 2005 er 117 kvm.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel (2021- 2033), og er avsatt til landbruk, natur, friluftsfornål og reindrift (LNFR).

Fritidsboligen ligger innenfor byggegrensen mot sjø, jf. pbl § 1-8 (forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag).

Det søkes om dispensasjon fra byggegrensen mot sjø og fra formålet i kommuneplanens arealdel «landbruk, natur, friluftsliv og reindrift» (jf. vedlegg B1).

Vurderinger

Søknaden:

Søknaden gjelder ombygging av en fritidsbolig som ble godkjent 18.5.2005. Fritidsboligen som er oppført med utearealer, fraviker fra de godkjente tegningene datert des 04 – blant annet gjelder dette høydeplasseringen, mur i grense, oppfylling av terreng med mur og etablering av ny etasje (takhøyde 2.20 m).

Det søkes nå om endring av fritidsboligen godkjent i 2005. Målsetting med endringene er ifølge søknaden, å reversere konsekvensene av utførte byggearbeider som strider mot det opprinnelig godkjente tiltaket (2005).

Plantegningene av godkjent kjeller datert des04 viser at kjelleren hverken skal inneholde hoveddeler eller tilleggsdeler. Arealet i kjelleren var ikke oppgitt med bruksareal (BRA) i hht. søknaden.

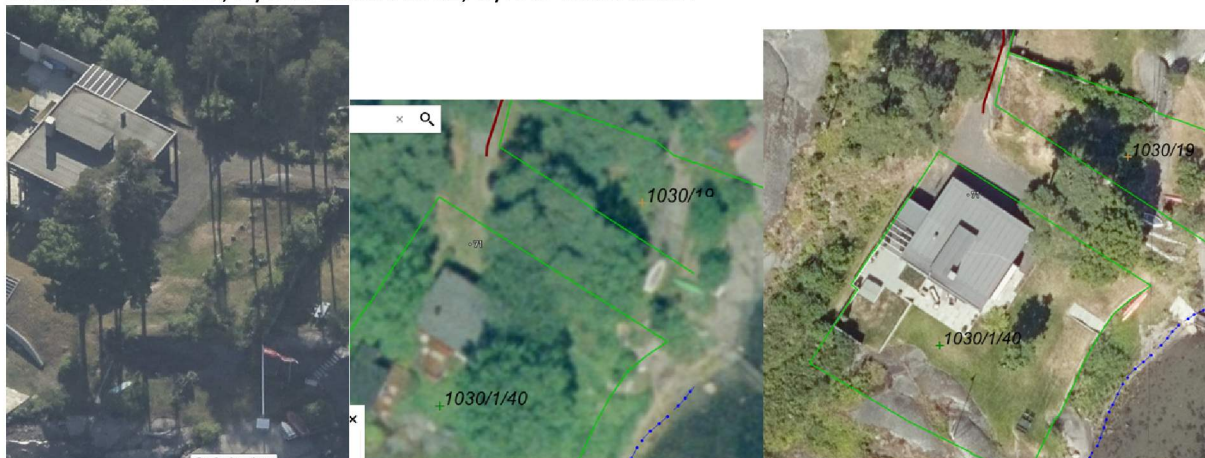
Godkjenningen av ny fritidsbolig i 2005 gjaldt en hytte med maks BRA på 117 kvm – dvs kun BRA i hovedplanet.

Søknadstegningene til søknaden datert 27.2.24, viser at kjelleren skal inneholde både hoveddeler og tilleggsdeler – selv om takhøyden viser 1.89m. Det er ikke søkt om dispensasjon fra teknisk forskrift angående takhøyde. Søknaden medfører at kjelleren med hoveddel blir tellende etasje med rom i konflikt til krav i teknisk forskrift. Imidlertid er det noe uklart om søker har ment at deler av kjeller skal ha takhøyde på mer enn 1,9, der kjeller også viser hoveddeler/tilleggsdeler, men bare at dette ikke vises på snittene av bygget. I ny søknad er ikke BRA oppgitt.

I ny søknad er det sagt at ulovlige oppfyllinger skal tilbakeføres, og at terrenget naturlig tilpasses bygg. Byggesak etterspurte likevel terrengsnitt av nytt/eksisterende terreng i mangelbrev datert 16.5.24 da tegningene var uklare på dette punktet. Det viser seg på de nye snitt-tegningene, at tiltaket også omfatter oppfyllinger rundt bygget og foran hytten mot sjø. Dokumentasjonen på oppfyllingen er noe mangelfull da omfanget av oppfylt areal ikke er vist på situasjonsplanen og snittene ikke viser overgang til eksisterende terreng / overgang mot annen eiendom. Det er uklart om det er fylt utover eiendomsgrensen mot nord, se foto nedenfor.

Fra venstre:

Skråbilde fra 2023, flyfoto datert 2002, flyfoto datert 2017



Generelt om etterhåndsbehandling av byggesøknader:

En etterhåndssøknad skal behandles på linje med en forhåndshåndssøknad. I denne saken søkes det ikke dirkete om å få godkjent ulovlig oppført fritidsbolig i sin helhet, men det søkes om endring av bygget uten å foreta en fullstendig retting i hht. godkjente tegninger.

Sivilombudsmannen har i en uttalelse (SOM-2011-1482) sagt følgende om behandling av byggesøknader i ettertid:

«[e]n søknad i ettertid for et tiltak som i sin tid ble utført ulovlig, skal i utgangspunktet behandles som om tiltaket ennå ikke er gjennomført. Det vises blant annet til O.J. Pedersen, Plan- og bygningsrett del 2, 2. utgave, side 606 flg. Dette innebærer ... at tiltakshaver verken skal straffes' for å fremsette søknaden for sent, ved å undergi den en særlig streng behandling, eller at tiltaket lettere skal godkjennes som følge av at det allerede er oppført»

Det vises til uttalelse fra departementet datert 18.3.24 (23/3405):

«Et slikt utgangspunkt for dispensasjonsvurderingen tilsier klart at eventuelle fordeler som oppnås ved å slippe utfordringer knyttet til retting av et ulovlig tiltak ikke vil være relevant i interesseavveiningen etter pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Departementet mener det er gode grunner for dette utgangspunktet. Dersom man belønnes for å opptre i strid med loven, vil det kunne svekke tilliten til både regelverket og plan- og bygningsmyndighetene. Allmennpreventive hensyn taler for at denne regelen praktiseres strengt.

Departementet legger etter dette til grunn at fordeler ved å slippe å rette et ulovlig forhold ikke er relevante i interesseavveiningen etter pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.»

Kommunen må altså vurdere søknaden mot godkjente tegninger, og kan ikke legge vekt på at man foretar en forbedring av ulovlig forhold på oppført fritidsbolig.

Vurdering av søknad om dispensasjon for ombygging av fritidsbolig på gbnr 1030/1/40:

Generelt om dispensasjon innenfor byggeforbudsgrensen og LNFR:

Søknaden er i konflikt med byggegrensen langs sjø (jf. pbl. § 1-8 og kommuneplanens arealdel) og formålet «LNFR» i kommuneplanens arealdel.

Fravik fra bestemmelser i plan- og bygningsloven eller gjeldende plangrunnlag, forutsetter at det kan gis dispensasjon etter pbl § 19-2. For at bygningsmyndighetene skal kunne innvilge dispensasjon, så må vilkårene gitt i pbl § 19-2 annet ledd være oppfylt.

Pbl § 19-2 annet ledd gjengis:

«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.»

Omsøkte dispensasjon må ifølge pbl § 19-2 vurderes opp mot de hensyn som ligger bak byggeforbudet mot sjø, formålet «LNFR» og lovens formålsbestemmelse.

Hensikten bak LNFR-formålet er å ivareta hensynet til naturinteresser, landbruksinteresser og friluftsliv samt reindrift. Områder utlagt til LNFR forutsettes å holdes ubebygget utover etablering av tiltak til landbruksformål i tilknytning til driften av jord og skog. Områdene som inngår i LNF kategorien er dyrket mark, skog og annen utmark som benyttes eller sikres til landbruksproduksjon og som allmennheten kan bruke som rekreasjon i kraft av allemannsretten. Hensynet til friluftsliv og naturinteresser skal også sikres. Det fremgår av forarbeidene til plan- og bygningsloven at denne typen arealer «er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 215.

Eiendommen ligger videre innenfor statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, og ligger her innenfor strandsonen. Eiendommen ligger i sin helhet innenfor byggegrensen mot sjø, jf. pbl § 1-8. Etter plan- og bygningslovens § 1-8 skal det innenfor 100 metersbeltet tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Byggeforbudet er ment å markere at området 100 meter langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse.

Området har stor betydning for både allment friluftsliv og for landskapsbildet. Strandområdene har også spesiell verdi som livsgrunnlag for plante- og dyreliv. Det er på det rene at strandsonen i Vestfold er utsatt for et betydelig utbyggingspress. Byggeforbudsbeltet skal forhindre at strandområdet bygges ned, også i form av tilbygg og andre mindre tiltak.

Om strandsonevern uttales følgende i 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.»

Byggeforbudsbeltet gir uttrykk for en sterk nasjonal føring om å ikke akseptere ytterligere nedbygging av strandsonen.

Interessene som skal ivaretas etter PBL § 1-8 og etter formål «LNFR» er i stor grad sammenfallende for en hytteeiendom i sjønære områder der det ikke foreligger landbruksinteresser. Dispensasjonene vil derfor vurderes samlet.

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1 angir at byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrifter og planvedtak. Videre fremgår det at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter, og det skal legges vekt på langsiktige løsninger.

Vilkår 1 - Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt:

Søknaden gjelder endringer av oppført fritidsbolig, og søknaden har som hensikt å reversere konsekvensene av ulovlige forhold på bygget. Søknaden må som angitt ovenfor, vurderes opp mot omsøkte og godkjente tegninger i 2005 herunder godkjente terrengendringer.

Ansvarlig søker viser bl.a. til at BYA reduseres og at gesimshøyden øker med 45 cm i forhold til godkjent bygg, men hytten får mindre fasadeareal. Terrenget jevnes ut. Takoppbygget fjernes og erstattes med et mindre glass-oppbygg. Fritidsboligens uttrykk endres. Hjørnestolpe fjernes (trekkes lenger inn under takoppbygget). Konstruksjoner gjøres lettere - særlig solavskjermingen fra tak over overbygd areal.

Ansvarlig søkers mener omsøkt endringen er en forbedring.

Virksomhet Innbyggerkontakt og byggesak (heretter kaldt Byggesak) vil først påpeke at det framgår av søknadsskjemaet at omsøkt BYA før og etter endringen, er lik, og vi må legge dette til grunn i vurderingene nedenfor:

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	156 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	156 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	0 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	156 m ²

I forhold til resten av saken er imidlertid en evt. mindre reduksjon av BYA ikke av avgjørende betydning for vedtaket.

Ansvarlig søker skriver videre i flere steder i søknaden at økning av gesimshøyden er ca. 45 cm.

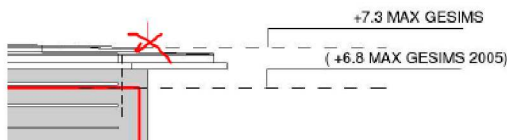
Det bemerkes at ny gesims på hytten er oppgitt til kote 7.3. Gesimshøyden til godkjent fritidsbolig er ikke oppgitt, men høyden på topp fasadevegg er 6.8 m. Kote 6.8 er ikke nødvendigvis godkjent hyttes gesimshøyde da parapet ikke skal medregnes i gesimshøyden, jf. teknisk forskrifts § 6-2.

I tidligere søknad fra 2019 ble det oppgitt at parapeten var ca. 10 – 15 cm (dvs. at gesimshøyden skulle ha vært kote 6.65-6.70 med denne parapeten). Ny omsøkt gesimshøyde er som nevnt på kote 7.3, og dette vil si en økning med 60 - 65 cm i forhold til dette.

Økningen i gesims vil altså være mer enn 45 cm, i beste fall 50 cm, dersom godkjent hytte med flatt tak kan bygges uten parapet (gesimshøyde på kote 6.80 til gesimshøyde på kote 7.3).

Endringen fra topp fasadevegg (kote 6,8) på godkjent hytte til topp fasadeareal på omsøkt hytte (kote 7.3) er 50 cm. Denne høydeforskjellen øker innover taket, siden takflaten er skrå. Høyden øverst på skråtaket er kote 7.4 (under glassoppbygget).

Hovedtaket øker etter dette fra 50 til 60 cm målt til der vegg treffer tak (se kryss) og så videre til topp tak under takoppbygg:



Når det gjelder fritidsboligens omfang, så øker takflaten i areal (grønn flate er eksisterende fritidsbolig, hvite utbygg viser hvor takflaten øker):



Takutstikk er en naturlig del av en bygning med skråtak. Men i denne saken skal et ulovlig bygg rettes og virkningene av ny utforming skal vurderes, og disse takutstikkene er med på å øke eiendommens bebygde preg selv om de ikke medregnes i BYA.

Endringene i solavskjermingen til lettere materiale over overbygdareal kan være en forbedring i hyttes detaljeringer, men er ikke av avgjørende betydning med hensyn til bl.a. endring av høyde/oppfylling. Det vises i den forbindelse til at fasade-enderinger ikke rammes at byggeforbudet i pbl § 1-8. Videre etableres det en ny etasje (hoveddel i underetasje).

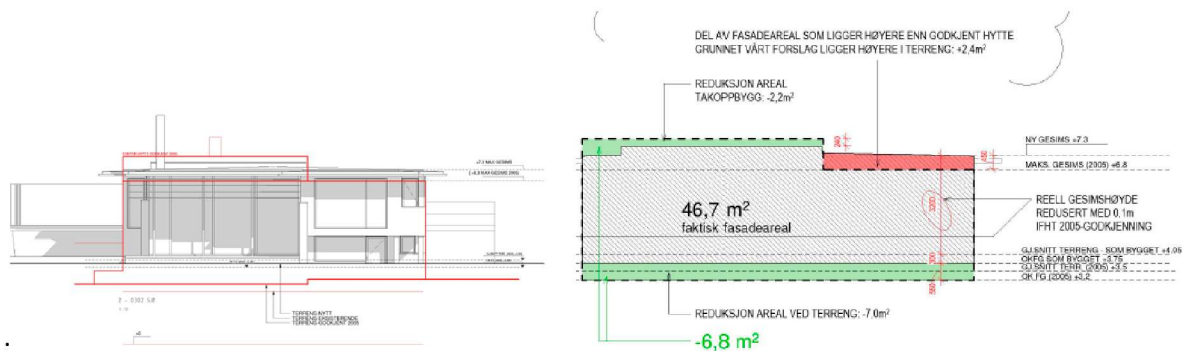
Et mindre takoppbygg reduseres i omfang og høyde (20 cm lavere). Dette er også etter Byggesaks syn, den tydeligste forbedringen som foretas i forhold til standsonehensyn. Men Byggesak vil peke på at godkjent takoppbygg er lite av areal (ca. 15 kvm) og ligger midt på taket:



Det vil ha en visuell effekt å redusere dette, men reduksjonen kan ikke likestilles med øking av høyde på hovedtaket. Vi har gitt tilbakemelding om dette i brev datert 16.5.24. Det vises til fotografiene nedenfor:

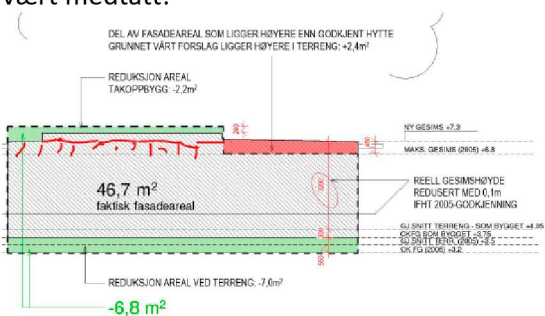


På de omsøkte fasadetegningene med omriss av godkjent fritidsbolig, framstår det imidlertid som om dette takoppbygget er plassert som del av hovedtaket, noe som blir misvisende.



Illustrasjonene viser heller ikke at 2 meter av lengden av oppbygget er åpent takoverbygg. Etter vårt syn gir derav ikke tegningene korrekt bilde godkjent situasjon i forhold de til omsøkte høydeendingene.

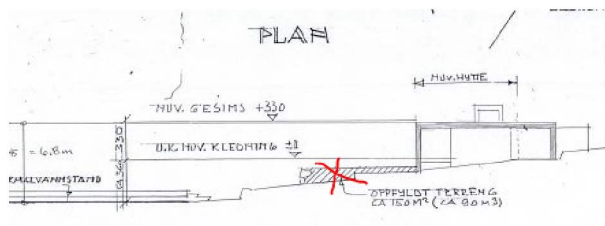
I tegning som skal vise endring av areal, er ikke økningen på hovedtaket tatt med for hele fasadelengden. Det blir etter vårt syn feil- og areal vist med rød avmerking (ca.) nedenfor burde også vært medtatt:



Det er altså kun det mindre takoppbygget som reduseres i størrelse og høyde (ca. 20 cm lavere (til kote 7.6) i stedet for godkjent høyde på kote 7.8.

Reduksjonen av areal nederst på fritidsboligen (reduksjon av areal ved terreng) som vist på tegningen ovenfor, årsakes i hovedsak av oppfylt terreng.

Når det gjelder terrenget rundt hytten så vises det til søknaden fra 2004 (godkjent i 2005) og foto av tidligere terreng. Et snitt av hyttens plassering viser terrenget fra hytte til sjø. En omsøkt terrengoppfylling i forkant av fritidsboligen mot sjø ble avslått – merket med rødt kryss. Dvs at det ikke skal gjøres terrengoppfyllinger i forkant av hytten.



» så/ogsåprospekt, «oppriinnelig» situasjon.

Terrenget er allerede oppfylt og eksisterende terreng er ikke godkjent. I vurderingen nedenfor ser vi bort fra at det allerede er foretatt terrengoppfyllinger i konflikt med avslaget/fasadetegninger. Terrenmlinjer og terrengopplysninger på tegningene datert Des 2004 må legges til grunn for vurderingen av omsøkt terreng.

Omsøkt endring medfører altså at terrenget heves. Terrenget ned mot sjø og rundt fritidsboligen, fylles opp i varierende dybde i forhold til opprinnelig søknad fra 2004. I hovedsak ser det ut til at terrenget heves ca. 1 meter eller mer flere steder. Fyllingen strekker seg ca. 8 meter fra hyttevegg mot sjø (rød strek på flybilde til høyre).

Bredden på oppfyllingen framkommer ikke av tegningene, men er bredere enn bredden på fritidsboligen ifølge terrengsnittene på fasadetegningene.

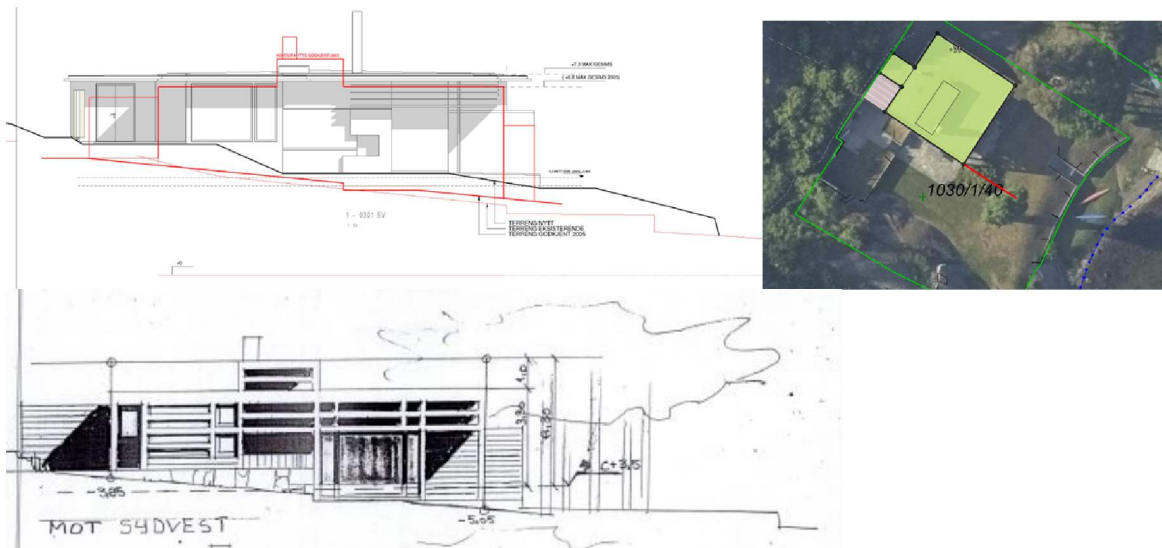
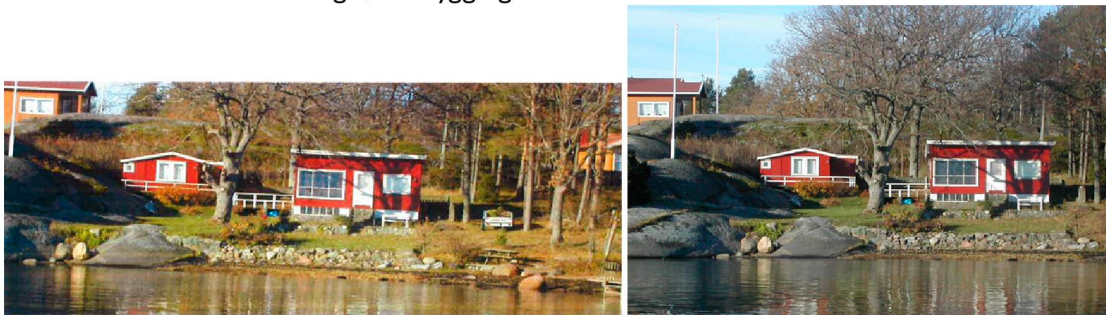


Foto av eksisterende terreng før utbyggingen i 2005:

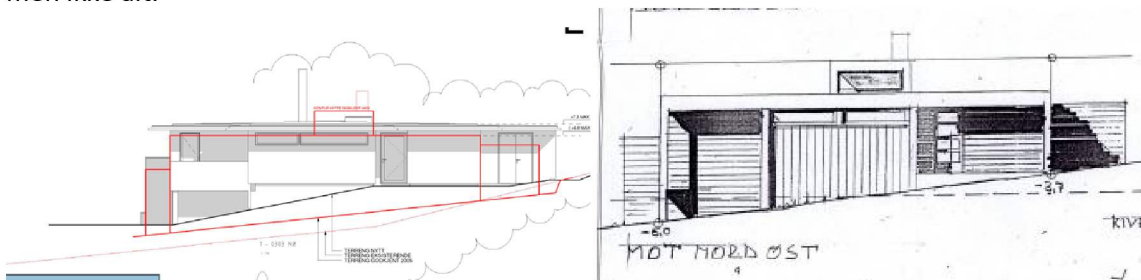




Sett fra nordøst på utført hytte – bygget ligger ca 2 meter fra grense:



Nytt snitt på nordøstre fasade viser at noe av eksisterende (ikke godkjent) terreng skal fjernes her, men ikke alt.



Omsøkt terrengoppfylling framstår i seg selv vesentlig i dette sjønære området. Terrengendringen og økt kote-høyde på hovedtak medfører at fritidsboligen blir liggende høyere i terrenget enn forutsatt i 2005, og blir dermed visuelt mer framtrødende i landskapet sett fra sjø. Tomtens landskap blir forhøyet.

Det vises til «statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø». Retningslinjene utdyper plan- og bygningsloven og gir statlige føringer for kommunenes og fylkeskommunenes planlegging og saksbehandling. Det presiseres at byggeforbudet i pbl. § 1-8 gjelder de tiltak som fremgår av pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Dette innebærer at det i 100-metersbeltet langs sjøen ikke er tillatt å iverksette oppføring, riving, endring, endret bruk og

andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, terrenginngrep eller opprettelse og endring av eiendom.

Om terrenginngrep og infrastruktur (pkt. 8.6) står følgende:

«Terrenginngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det ved all utbygging innenfor 100-metersbeltet legges vekt på løsninger som bedrer eksisterende landskapsituasjon og allmenn tilgang til sjøen.»

Larvik kommune ligger i såkalt sone 1 (Oslofjorregionen) og her skal dispensasjoner unngås etter pkt 8.1.

Oppfyllingen av terrenget innebærer endringer av kystlandskapet uten at vi kan se at inngrepet kan begrunnes med allmenntilleggs hensyn. Strandsonens naturlige topografi endres.

Funksjonen til terrenghevingen slik det framstår, er å delvis skjule at fritidsboligen ligger høyere enn godkjent. Uten terrengoppfyllingen, ville fasadearealet øke mer enn det som vises på fasadetegningene.

Det er ikke godkjent terrengoppfylling mellom hytte og sjø – og følgende gjengis fra vedtaket fra 2005:

Avslag på deler av tiltak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 17.2 og 20-4 avslås søknad om oppfylling av terreng og flytting av mur lenger mot sjøen. Reparasjon av eksisterende murer er imidlertid ikke søknadspliktig og kan gjennomføres uten spesiell tillatelse.

Fritidsboligen ligger ca. 20 meter fra sjø, og i et naturskjønt, åpent kystlandskap. Stranden tilhører ikke hytteeiendommen. Det er generelt svært viktig å dempe utbyggingen langs kysten ut fra de klare signalene som er gitt fra sentrale myndigheter om vern av strandsonen.

De omsøkte terrenginngrepene vil bl.a. medføre at deler av det naturlige landskapet mellom strand og hytte blir vesentlig endret. Naturtomten blir tildekket av oppfyllingen, og terrengformasjonen endrer karakter ved tilføring av masser og ny beplantning. Terrengendringen vil bli godt synlig fra sjø.

Det kan i denne sammenheng ikke alene være avgjørende hvor stor endringen er rent volummessig (størrelse på fylling etc.), det må være karakteren av endringen som er det sentrale. Omsøkt oppfylling vil samlet sett også være stor sett i forhold til beliggenheten i et sårbart terreng. Et formålet med byggeforbudet i pbl. § 1-8 er bl.a. å verne de spesielle landskapsmessige verdiene som ligger i kystsonen. Det er vanskelig å se at de omsøkte oppfyllingen ikke vil endre det naturlige landskapet vesentlig.

Det kan også bemerkes at ombygging av kjeller til ny etasje med tilleggsdeler og hoveddeler, endrer også byggets karakter. Søknaden med bl.a. hobbyrom og bad i underetasjen vil medføre behov for dispensasjon for teknisk forskrifts § 12-7 bokst c (takhøyde).

Forbudet langs sjø skal ivareta allmenne interesser i videre forstand enn bare ren ferdsel. Bestemmelsen også ivaretar selve opplevelsen av landskapet og naturen. Dette gjelder også for LNFR.

Således vil terrenginngrepet og øking av kotehøyde også på en allerede bebygd tomt ha klar innvirkning på hensynet bak særlig byggeforbudet, og også LNFR. Eiendommen blir i langt større grad bearbeidet i forhold til naturlig terreng og godkjent bygning. Kystlandskapet vil derfor endres, og øker opplevelsen av opparbeidet areal og høyere liggende bygning i et område som ikke skal utvikles videre til fritidsbebyggelse.

Omsøkte endringer vil etter Byggesaks syn vesentlig tilsidesette formålet med byggeforbudet og LNFR.

I tillegg blir også lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt etter vårt skjønn. Strandsonen er under et sterkt utbyggingspress og dispensasjonen anses bl.a. å være i konflikt med hensynet til en langsiktig og bærekraftig utvikling i strandsonen.

Søknaden har ikke vært til uttalelse til regionale myndigheter, og vi tar dermed ikke stilling til vilkåret angående nasjonale eller regionale interesser.

Første vilkår for å innvilge dispensasjon anses uansett ikke å være oppfylt, og søknaden må dermed avslås.

Vilkår to - fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene:

Byggesak finner det hensiktsmessig å vurdere om fordelene med dispensasjonen klart overstiger ulempene, jf. andre dispensasjonsvilkår, selv om vi har kommet fram til at det første vilkåret i dispensasjonsbestemmelsen ikke er oppfylt.

I pbl. § 19-2 legges det opp til en interesseavveining, hvor relevante fordeler og ulemper ved dispensasjonen vurderes opp mot hverandre. I dette ligger at det først og fremst er areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante og kan tillegges vekt. Det er de objektive forholdene på eiendommen som vurderes. Dersom tiltaket f.eks. avhjelper en mangel eller dekker et behov ved eiendommen, kan dette være en relevant fordel. Bestemmelsen åpner også for at helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn kan tillegges vekt, men slike hensyn vil normalt ikke ha avgjørende vekt, jf. ot.prp. nr.32 side 242. Fordelene ved å gi dispensasjonen må være «klart større» enn ulempene. Etter ordlyden må det altså foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler.

Det er en objektiv fordel at fritidsboligens takoppbygg reduseres både i omfang og blir 20 cm. lavere. Det er også en fordel at solskjermingen på takoverbygget gjøres lettere, og støttestolpe trekkes lenger inn under takoverbygget. Imidlertid økes takflaten ved at det etableres nye takutstikk. Det er også en fordel at fasaden til fritidsboligen reduseres. Men fordelene med reduksjonen i fasadearealet må imidlertid sees i sammenheng med en for øvrig unødig oppfyllingen. Etter Byggesaks syn er det en klar ulempe at eiendommen fylles opp som omsøkt ut fra hensynet til natur og kystlandskapet som beskrevet i punktet ovenfor angående dispensasjonsvilkår en.

Det etableres altså en omfattende oppfylling på tomten som endrer landskapet, og i tillegg øker koten på hovedtaket med ca. 50 cm. Takflaten øker og det etableres en ny etasje. Det vises til vurderingene i dispensasjonsvilkår en. Ulempene anses om klare, mens fordelene er etter vår

vurdering, beskjedne i forhold til dette. Eller sagt med andre ord så er det ingen klar overvekt av fordeler veid opp mot ulempene.

Siste vilkår for å innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 fra byggeforbudet og LNFR-formålet er heller ikke oppfylt.

Konklusjon:

Vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikke oppfylt, og søknaden må dermed avslås.

Dersom vedtaket påklages bør omfanget av oppfyltingen tydeliggjøres på situasjonsplan. Ny BRA må oppgis.

Klage

Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den videre til Statsforvalteren. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen
Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og
byggesak

Agneta Børretzen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

04.07.2024	E4_NYE fasader SV SØ_rev	1921669
04.07.2024	E5_NYE fasader NØ NV_rev	1921670
04.07.2024	E6_NYTT snitt_rev	1921671
04.07.2024	E18_NY TAKPLAN_rev	1921672
04.07.2024	F2-redegjørelse_RS_20240604	1921673
04.07.2024	Søknad om rammetillatelse -Endringer på eksisterende fritidsbolig - Riving av bod og oppføring av ny bod - Lamøya 71 - Gbnr. 1030/1/40	1921674
04.07.2024	3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_B1-dispensasjon.pdf	1921675
04.07.2024	6_KART_Situasjonsplan_D1 SITUASJONSKART.pdf	1921676

Kopi til:

John Markus Lervik

Kjøiveien 30

1386

ASKER