

Larvik kommune
Innbyggerkontakt og byggesak
Postboks 2020
3255 Larvik

Att: saksbehandler Thor Håkon Lindstad

Senper epost til postmottak@larvik.kommune.no

9. juli 2024

Deres ref.: Arkivsaksnummer 23/34445 og 24/90350
Vår ref.: 1020959/HB
Saksansvarlig advokat: Harald Bjelke

**GBNR 5001/693/1- STEINREVET 20 – UTTALLELSE KNYTTET TIL
FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG OM TILBAKEFØRING AV VOLL**

Vi viser til kommunens brev med forhåndsvarsel om pålegg om tilbakeføring mv. av 18. juni 2024. Vi representerer Risøya Eiendom AS og vil med dette gi en uttalelse etter plan- og bygningsloven § 32-2.

Risøya Eiendom avviser at det er snakk om at avvik/ulovlighetsoppføring, ettersom vollen er godkjent av kommunen. Vi viser i den forbindelse til kommunens vedtak 18. juni 2019 om å godkjenne nærmere angitte endringer av tidligere gitt rammetillatelse, ref. 19/49023, der det blant annet ble akseptert en:

«Etablering av jordvoll med gress istedenfor hekk mot nord som vist på situasjonsplanen»

I oversendelsesbrevet av 23. april 2019 til søknaden om endringer, var det opplyst at *"Det er også bygget en voll av jord med gress på som erstatning for planlagt hekk i grensen mot nord"*.

Det står ingenting i godkjennelsen om at vollens størrelse skulle begrenses/innskrenkes til den opprinnelig planlagte hekkens bredde, slik kommunen nå har lagt til grunn i sitt varsel. Søknaden og godkjennelsen var kun knyttet til at jordvollen skulle erstatte den hekken som var tegnet inn på situasjonsplanen. Det var ikke en nærliggende forståelse at vollen skulle begrenses til 1 meter bredde. Det minnes i den forbindelse om at det allerede var en voll med jord og gress der *før* arbeidene startet, som blant annet fremgår på bilde fra 2011 på side 4 i Sluttrapporten av november 2023. Vollens størrelse var allerede den gang større enn 1 meter i bredden. Den ovenforsiterte teksten fra endringssøknaden tilsa at vollen var utvidet med mer enn det som opprinnelig var der, jf. «Det er også bygget en voll...». Det samme tilsa teksten i godkjennelsen: "Etablering av jordvoll med gress". Godkjennelsen må således tolkes til å gjelde noe nytt/mer enn det som var der fra før.

Slik det var naturlig å forstå den omsøkte og godkjente endringen, og slik det er utførlig forklart i sluttrapporten, innebar "etableringen" av jordvollen i realiteten å legge masser oppå og inntil den eksisterende vollen. Sluttrapporten kom inn til kommunen 27. november 2023, med beskrivelse av hvor mye masser som er tilført, samt at vollen ble vist på «som bygd» tegning i sluttrapporten. Kommunen reagerte ikke på sluttrapporten.

Dersom kommunen ville begrense størrelsen på jordvollen som var bygget, skulle kommunen før eller da endringen ble godkjent i 2019 ha gitt klart uttrykk for det. Kommunen kunne ha bedt om bilder eller nærmere tegninger, før det ble tatt endelig stilling til om den skulle godkjennes, eller kommunen kunne ha angitt konkrete maksimale mål på jordvollen da den ble godkjent.

Det bemerkes også at før nevnte godkjennelse ble gitt, var det dialog mellom Norconsult på vegne av Risøya Eiendom og kommunen, der konklusjonen var at jordvollen kunne unntas søknadsplikt. Det ble likevel søkt og godkjent i ettertid. Kommunen kan ikke da fem år etter at det faktisk ble gitt godkjennelse, plutselig sende et forhåndsvarsel om at kommunen nå «konstaterer at vollen er ulovlig anlagt» og krever vollen redusert til 1 meter bredde.

Det bemerkes også at kommunen selv har innrettet seg etter godkjennelsen, og vollens økte omfang også på kommunens nabotomt, i og med at kommunen har prosjektert med vollen slik den er, jf. blant annet nabovarsel for terrengendringer og dispensasjon av 30. juni 2023 med blant annet vollen tegnet inn med nye kotehøyder mv. Kommunen har i tråd med dette asfaltert frem til starten av vollen på nabotomten. Kommunen har til og med valgt å så planter i vollens breddekant, slik at voldens bredde opprettholdes. Plantene synes å være hurtigvoksende, og vil på sikt kunne innebære både en høyere og bredere vekst enn den opprinnelig planlagte hekken ettersom terrenget der det er sådd skråer oppover og allerede i dag har en bredde på 1 meter. Vedlagt er bilder som er tatt kort tid etter at det ble sådd, samt bilder tatt i går, av der det er sådd:

Bilag 1: Bilder fra planter sådd av kommunen, tatt henholdsvis 20. juni 2024 og 8. juli 2024

Når det gjelder vollens størrelse, så er det ikke riktig at den er 8 meter bred og 3 meter høy. Risøya Eiendom er ikke kjent med hvor disse opplysningene er hentet fra, men de fremstår betydelig overdrevet. Både bredden og høyden varierer bortover langs vollen, men likevel aldri oppi den bredden eller høyden kommunen har beskrevet i forhåndsvarselet. Risøya Eiendom har ikke målt opp, men man kan bl.a. se at høyden er langt lavere enn 3 meter ved å sammenligne høyden med bobilene som er parkert der nå, som har standard høyde utvendig på mellom 275-290 cm. Vi vedlegger bilder som illustrerer høydeforskjellene:

Bilag 2: Bilder av parkerte bobiler foran vollen, tatt 8. juli 2024

Det bemerkes også at kommunen på nabotomten, som har samme type avfall med minst samme grad av forurensning i grunnen, i tråd med ovennevnte nabovarsel har valgt å "heve terrenget" med tilsvarende skråning som Risøya Eiendoms voll. Løsningen er på mange måter den samme, og med tilsvarende bredde, gress og planter, som den aktuelle vollen. Det

underbygger også at kommunen har innrettet seg etter at vollen er godkjent som en varig løsning.

Bilag 3: Bilder fra skråningen på kommunens tomt, tatt 8. juli 2024

Avslutningsvis påpekes at det er kommunens forurensning som ligger på tomten og i jordvollen (også på nabotomten), og i den grad det blir et krav om å kjøre bort masser fra vollen, til tross for godkjenningen og historikken, vil kommunen som grunneier og som den som forurensingen skriver seg fra, være den som er ansvarlig for alle kostnader et slikt pålegg vil medføre. Det følger av etablert rettspraksis, utredninger og stortingsdokumenter, knyttet til forurensningsloven § 7, jf. bl.a. Rt 2012 side 944. Risøya Eiendom legger imidlertid til grunn som påpekt ovenfor, at vollen ligger innenfor godkjenningen og at godkjenningen var gyldig, slik at vollen kan beholdes slik den er.

Med vennlig hilsen
TENDEN ADVOKATFIRMA ANS



Harald Bjelke
advokat/partner
hb@tendenadvokat.no