

Larvik kommunes ref. 24/90190

LAMØYA 71: LARVIK KOMMUNES AVSLAGSVEDTAK AV 5. JULI 2024, ANMODNING OM NY VURDERING/ KLAGE

1. Innledning

Vi viser til ovennevnte vedtak, hvor forlenget klagefrist er 18. august 2024.

På vegne av tiltakshaver vil vi her foreta enkelte klargjøringer av hva søknaden gjelder, og også foreta enkelte endringer i form av begrensninger i hva det søkes om. Hensikten er å ta hensyn til de synspunktene kommunen har hatt, og å vise at vilkårene etter plan- og bygningsloven for å kunne gi nødvendige dispensasjoner er til stede. Med dette som utgangspunkt ber vi om at kommunen foretar en ny vurdering av saken. Tiltakshaver håper selvsagt at saken skal kunne avsluttes med en omgjøring fra kommunen av vedtaket, men i motsatt fall ber vi om at denne henvendelsen anses som en klage til Statsforvalteren.

2. Utgangssituasjonen det søkes om endringer fra

En viktig innledende presisering, er at det er bygningen med den utforming og høydeplassing som følger av byggetillatelsen av 18. mai 2005, som gir utgangssituasjonen det søkes om tillatelse til å få endret.

Gjennom tidligere søknadsprosess og etterfølgende rettslig prøving som ble avsluttet med lagmannsrettsdom av 30. januar 2023, er det endelig klarlagt at målsatte kotehøyder som er angitt på byggesakstegningene fra 2005, er bindende. Dette gjelder selv om kotehøydene som ble angitt på disse tegningene ved en feil fra daværende søkers side, ble angitt som lavere enn eksisterende terrenghøyder skulle tilsi. (Det vises her til vedlagte illustrasjoner og videre omtale nedenfor).

Det er følgelig tillatt situasjon etter byggetillatelsen fra 2005 det må sammenlignes med når det skal vurderes om rettsvilkårene for dispensasjon er til stede. Det skal ikke sammenlignes med en tenkt situasjon uten en hytte på eiendommen.

Dette vil for det første si at det er det som følger av den godkjente situasjonen fra 2005 en må vurdere opp mot når det skal tas stilling til om hensynene bak bestemmelsene om vern av strandsonen og andre relevante hensyn og interesser, blir vesentlig tilsidesatt ved de dispensasjonene det søkes om.

Det vil for det andre si at det er en situasjon der bygningsutforming, bygningshøyder og høydeplassing i terrenget slik dette er målsatt i byggesakstegningene fra 2005, en må sammenligne med ved vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjoner er klart større enn ulempene.

3. Søknaden gjelder bare endret høydeplassing i terrenget og fjerning av takoppbygg

En endring av søknaden og videre viktig presisering, er at søknaden begrenses til bare å gjelde søknad om tillatelse til økt høyde i terrenget (økt kotehøyde med ca. 60 cm for topp grunnmur), i kombinasjon med at takoppbygget på ca. 1 meters høyde tas bort og erstattes av lavtbyggende tilnærmet flatt overlys, og nødvendige dispensasjoner i den forbindelse.

Søknaden om endring av hovedtaket (ut over å ta bort takoppbygget) trekkes. En unngår dermed at søknaden også vil gjelde økning av takarealet med takutstikk ut over vegglivet. Dermed oppnås også at gjenværende del av søknaden (sett bort fra fjerning av takoppbygget) ikke vil endre det arkitektoniske uttrykket arkitekt Ulrik Hellum ønsket å

skape. Vi minner om den høye anerkjennelsen Ulrik Hellum fikk for bolig- og hyttebygg han tegnet i sin lange virkeperiode, noe han blant annet fikk Larvik kommunes kulturpris for i 2003. Hytten på Lamøya var en av de siste Hellum tegnet.

Videre presiseres at søknaden ikke gjelder oppfylling for å endre terrenghøyder ut over det som var terrengnivået foran den hytten («den røde hytten») som lå på eiendommen frem til 2005. (Se også mer utfyllende beskrivelse nedenfor). Slik oppfylling ble det gitt avslag på i 2005, og det søkes ikke om endring av dette avslaget. I kommunens avslagsvedtak fra juli i år er det lagt til grunn at søknaden også gjelder «tilhørende uteområde», men søknad om endring av uteområdene inngår ikke i den nye vurderingen vi nå ber om.

Søknaden gjelder heller ikke tillatelse til endret bruksformål eller endret takhøyde i hyttens underetasje, til noe annet enn det byggetillatelsen fra 2005 gir tillatelse til. Tegningene fra 2005 vil derfor fortsatt være de gjeldende for underetasjen.

Avvik fra gjeldende tillatelse for de to sistnevnte forholdene vil bli rettet (eventuelt med unntak for mindre justeringer dersom dette godkjennes ved senere separate søknader).

4. Nærmere om forholdet til hensyn bak strandsonevernet og kommuneplanens LNFR formål

4.1 Generelt

Det vil som kjent være et vilkår for dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 med videre reguleringer om strandsonevern, og fra formålsbestemmelsen i gjeldende kommuneplan, at tiltakene det søkes dispensasjon for ikke i vesentlig grad tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller andre hensyn det er vist til pbl § 19-2 andre ledd første setning.

For denne vurderingen minner vi igjen om at situasjonen det skal sammenlignes med, er situasjonen som den ville vært om hytten hadde vært bygget fullt ut i samsvar med byggetillatelsen fra 2005. Se ovenfor i avsnitt 2 om utgangssituasjonen.

4.2 Forholdet til hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra

Når det først gjelder forholdet til kommuneplanen, vil situasjonen med dispensasjon bli uendret når det gjelder bebygget areal, bruksformål og faktisk bruk. Utgangssituasjonen er som nevnt ikke en rettslig og faktisk uberørt eiendom, men en tomt med tillatelse til et identisk hyttebygg (med unntak for takoppbygget), med samme fotavtrykk, men med en ca. 80 cm lavere høydeplassing. Med dette som utgangspunkt blir ikke hensynene bak kommuneplanen vesentlig tilsidesatt ved en noe endret høydeplassing og at takoppbygget tas bort.

Når det gjelder strandsonevernet, har dette som kjent flere og til dels sammensatte formål. Det opprinnelige hovedformålet er å sikre allmennheten tilgang til sjønære arealer, ved å hindre nedbygging og annen privatisering. Allmennheten skal sikres tilgang slik at arealene er tilgjengelige for rekreasjon, friluftsliv og naturopplevelser. Videre er det viktige hensyn å bevare naturområder og landskap, inkludert biologisk mangfold og økosystemer, å begrense negativ miljøpåvirkning i sårbare områder langs kysten, å bevare kulturminner og landskapsverdier, og også å kunne ivareta sikkerhetshensyn ved økende havnivå grunnet klimaendringer.

Også når det gjelder spørsmålet om tilsidesettelse av hensyn bak strandsonevernet, må vurderingen skje ved en sammenligning med utgangssituasjonen som er beskrevet ovenfor. Utgangssituasjonen er ikke en strandeieendom uten bebyggelse, men en bebyggelse som fullt ut er i samsvar med det som ble godkjent i 2005.

En fjerning av takoppbygget og erstatning av dette med tilnærmet flatt overlys, vil ikke kunne ha negativ betydning for hensyn bak strandsonevernet. Vi er derimot enig i at den omsøkte endringen av høydeplassering i terrenget, fordrer en nærmere vurdering.

I forbindelse med tidligere søknadsprosess og etterfølgende rettslig prøving som endte med den nevnte lagmannsrettsdommen fra 2023, ble en økt høydeplassering for bygningen i uendret form, og da fortsatt med takoppbygget, ikke funnet akseptabelt. Det ble bl.a. vist til dette som en mer synlig og dominerende fasade sett fra sjøen, og som siktbegrensende for bakenforliggende bebyggelse og ved ferdsel bak hytten.

Til dette er vår kommentar at hyttens hovedfasade mot sjøen ikke endres i størrelse, da den dispensasjonen det søkes om gjelder høydeplassering i terrenget. Topp fasadevegg (topp parapet) vil komme rundt 80 cm høyere enn kotehøyden på 6,8 meter i byggetillatelsen fra 2005. Men samtidig vil terrenget opp mot fasadens nedkant gå høyere enn om det skulle vært bygget med kotemål som i 2005-tillatelsen.

Det som dessuten blir en forskjell fra det bl.a. lagmannsretten vurderte, er at søknaden omfatter at takoppbygget skal tas bort. Dette vil lede til at bygningens totale høydepreg reduseres. Hytten ligger i et terreng som skråner ned mot sjøen. Høydeforholdene dette medfører for bakenforliggende bebyggelse og de som ferdes bak hytten, gjør at takoppbygget er godt synlig fra hyttens bakside selv om det ligger et stykke inn på takflaten.

Også sett fra sjøen, er takoppbygget godt synlig og det vil begrense sikten inn mot bakenforliggende arealer. Det er relativt langgrunt utenfor eiendommen slik at ferdsel med båt skjer et stykke ut. Vi viser til vedlagte fotomontasjer som illustrasjon av synlighet og siktforhold fra sjøsiden med 2005 høydebeliggenhet med takoppbygg, og med omsøkt høydebeliggenhet uten takoppbygg.

Ved å fjerne takoppbygget oppnås følgelig at selve bygningen både vil være, og vil oppleves som, lavere enn det lagmannsretten vurderte, både sett fra sjøsiden og bakfra.

I vedtaket fra juli i år skriver kommunen at *«omsøkt terrengoppfylling framstår i seg selv vesentlig i dette sjønære området»*. Videre fremholdes det at *«Naturtomten blir tildekket av oppfyllingen, og terrengformasjonen endrer karakter ved tilføring av masser og ny beplantning. Terrengendringen vil bli godt synlig fra sjø»,* og videre at *«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»*.

Til dette vil vi vise til at det ikke søkes om terrengendring i form av markante terrengfyllinger, men forutsetter at terrengets opparbeidelse og beplantning i mest mulig grad blir en tilbakeføring av opprinnelig naturtomt, som vist på bilde av den gamle, røde hytten. Det vil bare være en gradvis økning i høyde fra sjøen opp mot hytten. Kommunens oppfatning om at søknaden gjelder en terrengendringen som vil medføre at *«Kystlandskapet vil derfor endres, og øker opplevelsen av opparbeidet areal...»*, vil derfor ikke bli en konsekvens av det søknaden med de endringer og presiseringer som fremgår ovenfor, gjelder. Selv om det vil måtte bli en noe brattere terrengbakke fra sjøen og opp mot hytten når hytten plasseres høyere i terrenget enn etter 2005 tillatelsen, vil landskapets karakter ikke endres vesentlig da det forutsettes opparbeidelse av ren naturtomt fram til hytten, og med høyder som mest mulig samsvarer med terrenghøydene foran den gamle, røde hytten.

Videre når det gjelder mulig negativ betydning av det omsøkte forholdet for eventuell ferdsel til fots i sjøkanten, er utgangssituasjonen også for slik ferdsel en hytte med høydebeliggenhet som i 2005-tillatelsen. Den høydeplasseringen det søkes om, vil ikke bringe hytten nærmere sjøkanten. (I den grad det oppleves noen forskjell, vil det være som noe økt avstand.) For øvrig er det aldri registrert ferdsel til fots av allmennheten eller ønske om slik ferdsel i sjøkanten på tiltakshavers eiendom. Bratte terrengforhold nærmest sjøkanten på naboeiendommen i sydvest, og bebyggelse svært nær sjøkanten på naboeiendommen i nordøst, gjør dessuten at ferdsel langs sjøkanten uansett fremtrer som svært lite naturlig og aktuell.

På vegne av tiltakshaver vil vi hevde at den omsøkte endringen, når endringen av høydeplassing i terrenget suppleres med fjerning av takoppbygget, ikke utgjør noen vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak strandsonevernet. Endringen i forhold til det som følger av 2005-byggetillatelsen vil ikke ha noen avvinsningseffekt for allmennheten, vil ikke ha noen synbar nedbyggingseffekt for strandsonen sett fra sjøen, vil ikke endre landskapets karakter vesentlig, og vil ikke forverre siktforhold for bakenforliggende bebyggelse eller allmennhet som ferdes der. Sett fra sjøen vil en endring i silhuett/takprofil være nærmest umerkelig, da tiltaket ligger langt langt lavere enn bakenforliggende svabergrygg.

Det kan heller ikke sees at en dispensasjon som den omsøkte, når takoppbygget forutsettes tatt bort, vil kunne innebære noen vesentlig tilsidesettelse av andre hensyn eller interesser pbl § 19-2 andre ledd første setning viser til.

5. Vurderingen av fordeler og ulemper

Når det videre gjelder vilkåret i pbl § 19-2 andre ledd om at fordelene med dispensasjon må være klart større enn ulempene, har vi følgende kommentarer:

Når det først gjelder ulempene, er det vanskelig så se andre mulige ulemper enn det som allerede er kommentert ovenfor i tilknytning til spørsmålet om vesentlig tilsidesettelse av relevante hensyn. Vi viser derfor til det som er tatt opp der.

Vi er imidlertid klar over at fravær av ulemper, eller at ulempene bare er små, i seg selv ikke er tilstrekkelig til å tilfredsstillende vilkårene for å kunne gi dispensasjon. I det følgende tar vi derfor opp det vi på vegne av tiltakshaver påberoper som fordeler. Vi ser da bort fra subjektive og individuelle fordeler for tiltakshaver, som å slippe å gjøre enda større inngrep i og ombygging av hytten for å få den i samsvar med byggetillatelsen fra 2005. Vi velger her heller ikke å påberope miljø- og bærekraftsmessige fordeler ved en dispensasjon som alternativ til en større ombygging.

Det som derimot påberopes som en relevant fordel, er at en dispensasjon hvor det tillates beliggenhet noe høyere i terrenget, vil gjøre det mulig med mer skånsom behandling av terrenget rundt hytten. Videre vil en med beliggenhet høyere i terrenget enn de byggehøydene som følger av 2005-tillatelsen, unngå at kjellergulvet blir liggende under framskrevet havnivåstigning (år 2100). Med ytterligere tanke på sikkerhetsmargin bl.a. av hensyn til feilmarginer i framskrivningen, vil en heving av hytte være en klar fordel. En høydeøkning i forhold til framtidig havnivå vil være i tråd med kommunens egen beredskap i forhold til sjønær bebyggelse (jf. KPA/ ROS-rapport).

Med høydebeliggenhet for hytten i henhold til måltall i byggetillatelsen fra 2005, er terrengets kotehøyder – målt ut fra gjeldende havnivå (NN2000) – ved hyttens fire hjørner som følger:

Hjørne mot nordvest: kote 3,95

Hjørne mot nordøst: kote 4,1

Hjørne mot sydøst: kote 2,7

Hjørne mot sydvest: kote 2,5

Se vedlagte tegning med beregnende kotehøyder, der utgangspunkt er kote 6,8 for topp fasadevegg (inkludert parapet), fratrukket målsatt bygningshøyde.

Sammenholdes dette med terrengnivået slik det vises på fotografier av den gamle, røde hytten (fra før byggetillatelsen av 2005), og kotekart fra samme tidsrom, ser en at en bygning i henhold til 2005-byggetillatelsen må medføre terrengsenkning, særlig i bakkant av hytten. En senkning i bakkant vil utløse behovet for forstøtningsmur langsmed den offentlige stien rett bak hytten, såpass høy at muren i tillegg utløser krav til rekkverk. Alternativt må stien nedlegges eller flyttes lengre inn på naboeiendom. Der bygget blir liggende lavere enn tilstøtende terreng, må terrenget ytterligere ned, av hensyn til krav om fall bort fra husvegg. Vi er ikke i stand til å se hvordan dette kan oppnås uten fare for skader på rotsystemene til de trærne som står nærmest hytten. En videre konsekvens av å senke bygget, er forholdet til eksisterende svaberg som ligger opp i/nær dagen, bak og ved inngangen til hytten. En senkning vil medføre sprengning av svaberg og fjerning av masser.

Den faktiske tomtesituasjonen tilsier følgelig at for å kunne oppføre en hytte som tegnet og godkjent i 2005, må terrenget bearbejdes. Bearbejdelsen vil da måtte omfatte irreversible endringer i terrenget ved sprengning av deler av svaberg.

Alle disse effektene vil etter det som er sagt ovenfor være negative sett opp mot hensyn som skal ivaretas ved strandsonevernet, og det vil tilsvarende være en klar fordel å unngå slike negative effekter av om hytten skulle vært plassert fullt ut som i 2005-tillatelsen. På vegne av tiltakshaver gjør vi gjeldende at dette utgjør relevante og tilstrekkelig klar fordeler av tilstrekkelig størrelse, til at også det andre vilkåret i pbl § 19-2 andre ledd der oppfylt.

6. Avslutning – anmodning om befarung

Selv om vi ovenfor og i vedlagte dokumentasjon har forsøkt å beskrive og illustrere sakens problemstillinger og de vurderinger som inngår, gjelder saken konkrete forhold som kan være vanskelig å få full forståelse av uten å se på forholdene på stedet. På vegne av tiltakshaver ber vi om at det gjennomføres en befarung før denne anmodningen om ny vurdering behandles endelig i kommunen.

Dersom saken går videre til Statsforvalteren for klagevurdering, vil vi tilsvarende sterkt oppfordre til at Statsforvalteren gjennomfører en befarung.

Skulle det være noe som fremstår som uklart, men som ønskes ytterligere belyst, ber vi om å bli underrettet.

Med vennlig hilsen

Lund Hagem arkitekter as/ Sofie Skoug



Oslo, 17. august 2024

Vedlegg som følger klagen:

- illustr-fotomontasje_sak 24-90190.pdf
- fasader_2005_sak 24-90190.pdf