



Arkiv: GBR-1030/1/0/0,
FA-L42
JournalpostID: 24/145291
Saksbehandler: Agneta Børretzen
Dato: 12.09.2024

Saksframlegg

Saksnummer.	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

Behandling av klage - avslag på søknad om dispensasjon for ombygging av fritidsbolig - Lamøya 71 - Gbnr. 1030/1/40

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planutvalget kan ikke se at det i klagen er fremkommet opplysninger som tilsier at vedtaket i sak 890/24 skal omgjøres. Planutvalget tar ikke klagen til følge og oversender saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Saksbehandler: Byggesaksbehandler Agneta Børretzen

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for ombygging av en fritidsbolig på gbnr. 1030/1/40 - Lamøya 71. Eiendommen er utlagt til landbruk, natur, friluftsmål og reindrift, og ligger innenfor byggeforbudsgrensen mot sjø.

På eiendommen ble det godkjent en fritidsbolig i 2005 som erstatning for tidligere hytte. Fritidsboligen som er oppført, fraviker fra de godkjente tegningene. Blant annet gjelder dette hyttens kotehøyde, mur i grense, oppfylling av terreng med mur og etablering av ny etasje.

Målsetting med de nå omsøkte endringene er ifølge søknaden, å reversere konsekvensene av utførte byggearbeider som strider mot det opprinnelig godkjente tiltaket i 2005. Søknaden omfatter endring av takets utforming (der i blant økning av kotehøyden på tak med ca 0,5 - 0,6 m), reduksjon av et mindre takoppbygg (15 kvm) med 0,2 m, bruksendring i kjeller og oppfyllinger rundt bygget og foran hytta mot sjø. Fritidsboligens BYA er oppgitt til 156 kvm (nytt og eksisterende).

Virksomhet innbyggerkontakt og byggesak har vurdert søknaden opp mot vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon i plan- og bygningslovens § 19-2, og har kommet fram til at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er tilstede. Søknaden ble derfor avslått.

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker i brev datert 17.8.24.

Klagen:

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker Lund Hagem arkitekter AS i brev datert 17.8.24. På grunn av ferieavvikling ga kommunen utsatt frist for å klage. Klagen har innkommet innenfor denne fristen.

Ansvarlig søker har skissert en ny løsning i klagebrevet, og ber om en ny vurdering av saken der ny løsningen legges til grunn. Ny løsning er imidlertid ikke søknadsbehandlet i vedtaket om avslag datert 5.7.24, og er dermed ikke gjenstand for klagebehandling.

Følgende gjengis fra klagen:

“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.”

Det vises for øvrig til brev datert 17.8.24.

Handlingsrom:

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel (2021- 2033), og er avsatt til landbruk, natur, friluftsmål og reindrift (LNFR). Fritidsboligen ligger innenfor byggegrensen mot sjø, jf. pbl § 1-8 (forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag).

Eiendommen ligger også innenfor hensynssone 570, “Bevaring kulturlandskap og kulturmiljø”.

Retningslinjen til hensynssonen sier bl.a. følgende:

“I områder avsatt med hensyn bevaring kulturlandskap og kulturmiljø, skal et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner ivaretas”

“Områdets naturlige og landskapsmessige sammenheng samt enkeltelementer som alléer, enkeltstående trær, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, gamle brygger, steingjerder, grensesteiner, bautaer og åkerholmer skal opprettholdes og bevares”

Vedtaket datert 5.7.24 er svar på innkommet søknad som omhandler et konkret prosjekt. Det er dette vedtaket som nå er gjenstand for klage. I klagebehandlingen kan ikke nytt prosjekt slik det er skissert i klagen, behandles eller vedtas da det ikke foreligger en søknad om dette prosjektet.

Faktiske opplysninger:

Ansvarlig søker Lund Hagem arkitekter AS har innsendt søknad om rammetillatelse datert 27.2.24 for endringer/ombygging av fritidsbolig og oppfylling på gbnr. 1030/1/40. Det søkes også om dispensasjon for tiltakene.

Virksomhet innbyggerkontakt og byggesak etterspurte bl.a. bedre terrengsnitt med nytt og eksisterende terreng. Det ble innsendt tilleggsdokumentasjon den 4.6.24.

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 er 117 kvm.

Fritidsboligen ble opprinnelig godkjent i 2005. I forbindelse med tilsyn og søknadsbehandling ble det avdekket at hytta og terrenget/uteområdet ikke var utført i samsvar med denne godkjenningen.

Søknaden innsendt 27.2.24 må nå vurderes opp i mot rammene for eiendommen som er godkjent i 2005. Omsøkt ombygging innebærer en annen takløsning. Flatt tak endres til tak med slakt fallende takflater fra “møne”. Kotene på taket øker med 50 cm til 60 cm i forhold til godkjent fritidsbolig. Takflaten øker i areal ved at man etablerer takutstikk. Et mindre takoppbygg reduseres med ca. 20 cm. Det søkes om terrengoppfyllinger.

Kort oppsummering av tidligere søknadsbehandlinger fra 2005 og 2019:

På eiendommen gbnr. 1030/1/40 ble det som nevnt godkjent oppført en ny fritidsbolig etter vedtak datert 18.5.2005 (sak 0403/05) som erstatning for tidligere hytte. Søknaden var datert 1.2.05 og

tegningene til søknaden, var datert des.04. Høyden på hovedtaket var oppgitt 3,3 meter over gjennomsnitt planert terrengnivå. Hytta har et mindre takoppbygg (ca. 15 kvm) som er ca. 1 meter høyere enn hovedtaket. Kote på topp fasadevegg (hovedtak) er 6,8 på godkjent hytte og kote 7.8 på takoppbygget.

Fritidsboligen ble som sagt oppført i konflikt med godkjenningen. I 2019 ble det innsendt en søknad som omfattet avvikene mellom de godkjente tegningene og den oppførte hytten. Ansvarlig søker var Siv.ark. MNAL Sverre Glåmseter. Rammesøknaden ble mottatt 20.11.19. I denne søknaden var kote på topp fasade (hovedtak) oppgitt til 7,63 (høyde på oppført/eksisterende fritidsbolig). I søknaden ble det blant annet argumentert for at omsøkt kotehøyde var riktig sett i forhold til høyden på tidligere fritidsbolig og at kotene på tegningen datert des.04 var feil.

Søknaden ble avslått, og etter en klageprosess ble avslaget stadfestet av Statsforvalteren i Agder.

Statsforvalteren ble saksøkt, men frikjent av Vestfold tingrett. Anken på dommen ble forkastet av lagmannsretten - se dom avsagt 30.1.2023 - 22-095573ASD-ALAG. I dommen står det blant annet:

"Det fremstår ikke tvilsomt for lagmannsretten at søknaden objektivt må forstås å gjelde å oppføre en hytte med en fasadevegg på 3,3 som tillagt 3,5 gjennomsnittlig terreng, gir en topp fasadevegg på ny hytte mot sjøen på kote 6,8, slik dette fremgår av snittegningen. Også de innsendte fasadetegningene viser at fasaden mot sydvest skulle ha høyde på 3,30 m målt fra kote «c+ 3,5» som var angitt som dagjeldende gjennomsnittlig terrenghøyde. Også dette ga tilsvarende topp fasadevegg på kote 6,8.

Høydefastsettelse med kotetall er konkret og entydig og brukes der man ønsker å styre høyden nøyaktig, som angitt i Miljøverndepartementets veileder til TEK 97, Grad av utnytting til TEK 97 § 3-9. Dersom gesims- og mønehøyde blir angitt ved kotetall, er ikke høyden avhengig av terrengforming som oppfyllinger og eventuelt utgraving rundt huset. Kommunen hadde følgelig ingen grunn til å reagere på at høyde var angitt ved kote i søknaden."

"Utgangspunktet for tolkningen av hva det er gitt tillatelse til, må bero på en objektiv forståelse av vedtakets ordlyd, som i denne saken blir den godkjente søknads tegninger. Da byggetillatelse berører tredjeparter, vil en avvikende tolkning i tråd med en felles subjektiv forståelse hos søker og byggesaksseksjonens saksbehandler i kommunen være problematisk."

«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.»

Dommen i Lagmannsretten ble anket til Høyesterett. Høyesterett besluttet den 11.juli 2023 i Høyesteretts ankeutvalg at anken ikke tillates fremmet.

Vurderinger og konsekvenser:

Angående nye tegninger vedlagt klagen:

Kommunedirektøren viser til klagebrev datert 17.8.24 der tiltakshaver ønsker en omgjøring av vedtaket basert på et justert prosjekt. Det justerte prosjektet inneholder endringer som helt klart krever ny søknad, og en slik søknad må vurderes på eget grunnlag. Endringen vil kreve nye søknadsdokumenter, så som fasade- og snitt-tegninger med påtegnet kote, og nye terrengprofiler som minst viser nytt (omsøkt) terreng, eksisterende (nåværende) terreng og godkjent terreng (etter tegninger godkjent i 2005). Foreslåtte endringer i brev datert 17.8.24 er tilnæringsvis lik den søknaden som er rettslig behandlet, og endelig avgjort i lagmannsretten.

Tiltakshaver vil at brevet skal anses som en klage til Statsforvalteren, dersom ikke vedtaket omgjøres på bakgrunn av nye justeringer.

Vurdering av klagen:

Målsetningen med omsøkt ombygging (søknad datert 27.2.24) er å reversere konsekvensene av utført arbeid som strider mot opprinnelig godkjent tiltak fra 2005.

Kommunedirektøren vil innledningsvis understreke at selv om dagens eier ikke er ansvarlig for de ulovlige forholdene, så er dette et forhold det ikke kan legges vekt på ved behandling av korrigeringssøknader i ettertid. Den som uvitende har kjøpt en eiendom med ulovlige tiltak, må evt. løse dette privatrettslig med tidligere eier. Bygningsmyndighetenes oppgave er å styre arealbruk og forvalte et regelverk for bygninger og konstruksjoner som oppføres i et livslangt perspektiv, uten å vektlegge skiftende eierforhold selv ved etterfølgende behandling av ulovlig oppførte tiltak. Søknaden skal behandles som om de ulovlige tiltakene ikke var utført.

I klagen hevder Lund Hagem arkitekter AS at søknaden ikke gjelder oppfyllinger for å endre terrenget, utover terrengnivået slik det var for tidligere/revet hytte som lå på eiendommen før 2005. Men samtidig presiseres det at terrenget øker mot fasadeveggen for å dempe fasadeveggen mot sjø, og terrengoppfyllinger vises tydelig på innsendte terrengsnitt mottatt 4.6.24. Klager skriver også at selv om det blir en brattere terrengbakke fra sjøen og opp mot hytta når hytta plasseres høyere i terrenget enn etter 2005-tillatelsen, vil landskapets karakter ikke endres vesentlig da det forutsettes opparbeidelse av ren naturtomt fram til hytta. Samtidig vil terrenghøydene mest mulig samsvare med terrenghøydene foran den gamle, røde hytten før 2005.

Når det gjelder forutsetningen om opparbeidning av terrenget som naturtomt, påpeker Kommunedirektøren at oppfyllingen i seg selv endrer kystlandskapet, og begrepet "naturtomt" er noe vagt og lite etterrettelig. I tillegg vil oppfyllingen være i tilknytting til fritidsboligen og det nære uteområdet. Det er forventet at uteområdene over tid tilrettelegges for utvendig aktivitet for hyttas brukere med i hvert fall delvis plen. Det vises for øvrig til vedtak om avslag angående vurderingen av vist terrengoppfylling.

Kommunedirektøren vil videre påpeke at ved vurdering av dispensasjon er det de eventuelle fordelene ved den nye søknaden, i forhold til de godkjente tegningene datert desember 2004, som er relevante.

I klageanførslene er det imidlertid et gjennomgående argument at de godkjente tegningene av des.04 ikke stemmer med tidligere eksisterende terreng og koter. Lund Hagem arkitekter AS legger til grunn en annen og høyere eksisterende terrenglinje for å begrunne dispensasjonene. Dette er samme begrunnelse som ble brukt fra tiltakshavers side i tidligere nevnte søknad fra 2019 som ble avslått og endelig avklart i lagmannsretten. Her var spørsmålet særlig knyttet til kotehøydene på bygningen på tegningene av 2004, og gyldigheten av dem. Lund Hagem Arkitekter AS argumenterer altså nå med at det er terrenget som ikke var korrekt på tegningene. Problemstillingen er imidlertid den samme.

Det er foretatt en ny befarings i forbindelse med klagebehandlingen. Eiendommen er i dag oppfylt og vesentlig bearbeidet inkludert ulovlige forstøtningsmurer. Eksakte terrenglinjer før terrenget ble fylt opp, er ikke mulig å angi utover terrenglinjen og koter på tegningene av des.04. Tidligere terreng framkommer også på foto av eiendommen før 2005, men er ikke kotesatt. Slik det framkommer i lagmannsrettsdommen, vil uansett tidligere fritidsbolig (før 2005) ha lite relevans for hva som pr i dag er lovlig. Lovlig fritidsbolig med terrengplassering og høyder framkommer på godkjente tegninger datert des.04.

Dersom terrenglinjen på tegningene av 04 faktisk er feil, vet vi heller ikke om fritidsboligen hadde

blitt tegnet/godkjent som vist på tegningene datert des.04. På tegningene fra 2004 så er fritidsboligen godt tilpasset terrenget uten behov for oppfylling. En annen terrenklinje kunne ha resultert i en endret utforming av fritidsboligen for å oppnå bedre terrengtilpasning og unngå oppfyllinger. Kommunen aksepterte bl.a. ikke terrengoppfyllinger i dette området i 2005, da søknad om oppfylling beviselig ble avslått.

Påstanden om at terrenklinjene på 04-tegningene er feil, og dermed kan rettferdiggjøre en dispensasjon for oppfyllinger og en høyere hytte, er derfor problematisk. Argumentet dreier seg ikke om en fordel mellom godkjent og omsøkt situasjon, men snarere om feil i tegningsgrunnlaget fra 2004/2005. Saken kommer da til et punkt der det må vurderes om tillatelsen fra 2005 faktisk er gyldig (en tillatelse varer i 3 år). Dersom det er riktig at fritidsboligen ikke kan rettes til ihht tegningene uten uheldige og muligens søknadspliktige inngrep i området rundt, framstår 2005-vedtaket som utgått/irrelevant.

Kommunedirektøren påpeker at i 2005 skulle ansvarlig utførende eller ansvarlig søker ha søkt om en endringstillatelse dersom de godkjente tegningene ikke samsvarte med de faktiske forhold på det tidspunktet. Dette er omtalt i rettsaken på eiendommen. Men i stedet ble det oppført en fritidsbolig med en full etasje i kjeller i konflikt med tegningene, noe som resulterte i et bruksareal langt høyere enn det gjeldende planbestemmelser tillot. Fritidsboligen ble også oppført med en høyere kote og med oppfyllinger som helt klart var avslått. Feil i utførelsen og manglende endringssøknad, kan ikke nå brukes som grunnlag for dispensasjon til en høyere hytte og med oppfylt terreng.

Lund Hagem Arkitekter AS viser i klagen til at direkte retting til tegningene av 04, vil måtte medføre senkning av terrenget, og dette særlig i bakkant av hytta på grunn av krav om fall bort fra husvegg. Lund Hagem Arkitekter AS er ikke i stand til å se hvordan dette kan oppnås uten fare for skader på rotsystemene til de trærne som står nærmest hytten, sprengning av svaberg og ulemper for sti.

Kommunedirektøren påpeker først at tilpasning til omkringliggende terreng som argument for ny høyde på fritidsboligen, ble avvist i lagmannsretten.

Følgende ble framført av tiltakshaver for lagmannsretten:

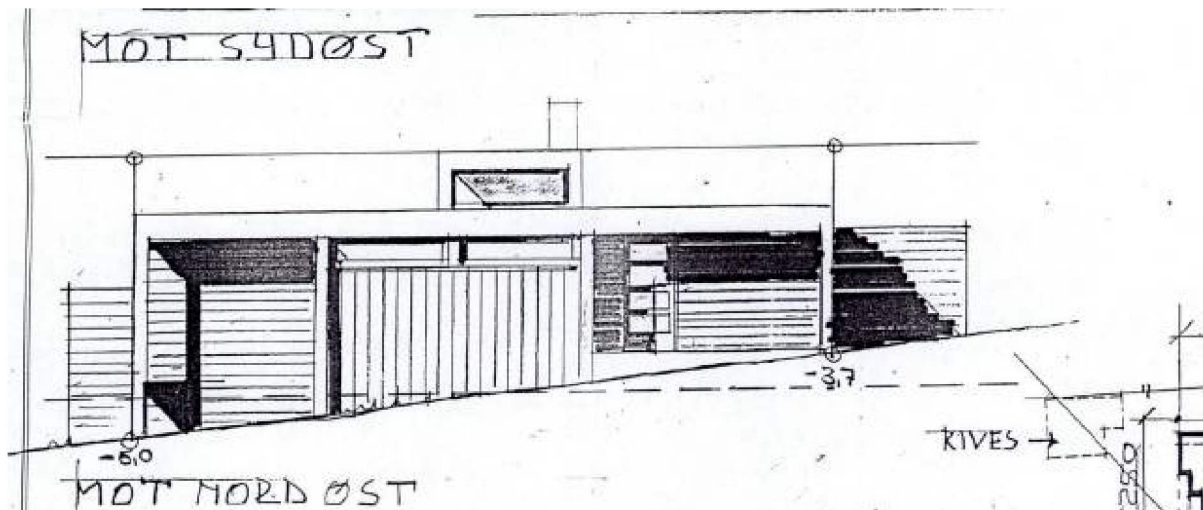
"Fordelen ved å gi dispensasjon er for det første at dette er den mest naturlige høydeplasseringen sett i forhold til omkringliggende terreng. En vil slippe sprengning i bakkant av hytten og dermed uoprettelige sår på bergoverflater, og ved ikke å måtte grave dypere, reduseres risikoen for skade på nærstående trær. "

Lagmannsretten svarte blant annet dette:

"Det er anført at en vil unngå skader og fare for skader på omkringliggende bergoverflater og vegetasjon m.m. ved å senke gjennomsnittlig terreng, og at en unngår en belastende byggeprosess dersom Lervik får medhold i sin anke, slik at hytta kan bli stående uten høydeendring der den nå er bygget. Som tidligere påpekt, skal søknaden vurderes som at hytten ikke allerede er oppført slik det søkes om. Lagmannsretten kan derfor heller ikke se at dette er relevante momenter av noe vekt i interesseavveiningen etter pbl. § 19-2 annet ledd. Ulempene er etter lagmannsrettens syn uansett større"

Når det gjelder behovet til fall bort fra husvegg, påpeker Kommunedirektøren at dette argumentet kun delvis er å finne i teknisk forskrift. Terreng rundt byggverk, skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann, jf. teknisk forskrift § 13-11.

Godkjent fritidsbolig er vist med følgende snitt i bakkant av hytta:



På godkjente tegninger er det ikke vist verken sprenging eller utgraving for å få til fall fra vegg. Det vil si at hytta er prosjektert med høyere terreng i bakkant. Det må derfor legges til grunn at prosjekterende opprinnelig har forutsatt tiltak for å lede bort overflatevann mv. slik at TEK tilfredsstilles. Fra teknisk forskrift av 2003 (som gjaldt i 2005):

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket når ikke andre tiltak er truffet for å lede bort overflatevann. Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken, må treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene.

Det bemerkes at fritidsboligens BYA er oppgitt til hele 156 kvm, og ytterligere utvikling av eiendommen, med bl.a. oppfylling og økt kotehøyde, uten tydelige fordeler framstår ukurant. Kommunedirektøren kan ikke se at slike klare fordeler foreligger i saken. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at vilkårene for å innvilge dispensasjon omsøkt ombygging herunder terrengøkingen og økning kotehøyde på bygningen, er til stede, og viser til vedtak datert 5.7.24.

Illustrasjoner/foto:

Rød strek indikerer omtrentlig topp fasadevegg på godkjent hytte. Gruset plass viser at området er oppfylt her. I tillegg er plenområdet i større og mindre grad oppfylt:



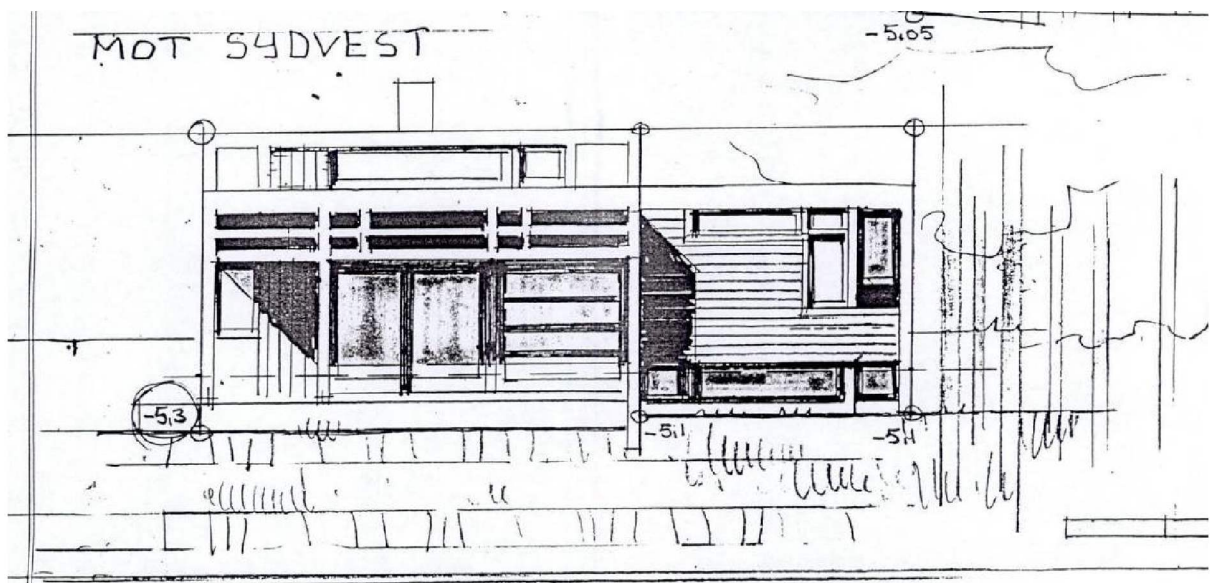
Bak fritidsboligen:



Bilde tatt foran hytta - oppfylt plen bak støttemur, og oppfylt gruset plass til høyre for hytta:



Tegning av godkjent hytte (2005) - her skal det ikke være oppfylling i forkant, og hytten er plassert lavere i terrenget:



Oppfylt tomt med støttemur. Støttemuren er ca 1 meter. Rød strek indikerer omtrentlig topp fasadevegg på godkjent hytte av 2005:



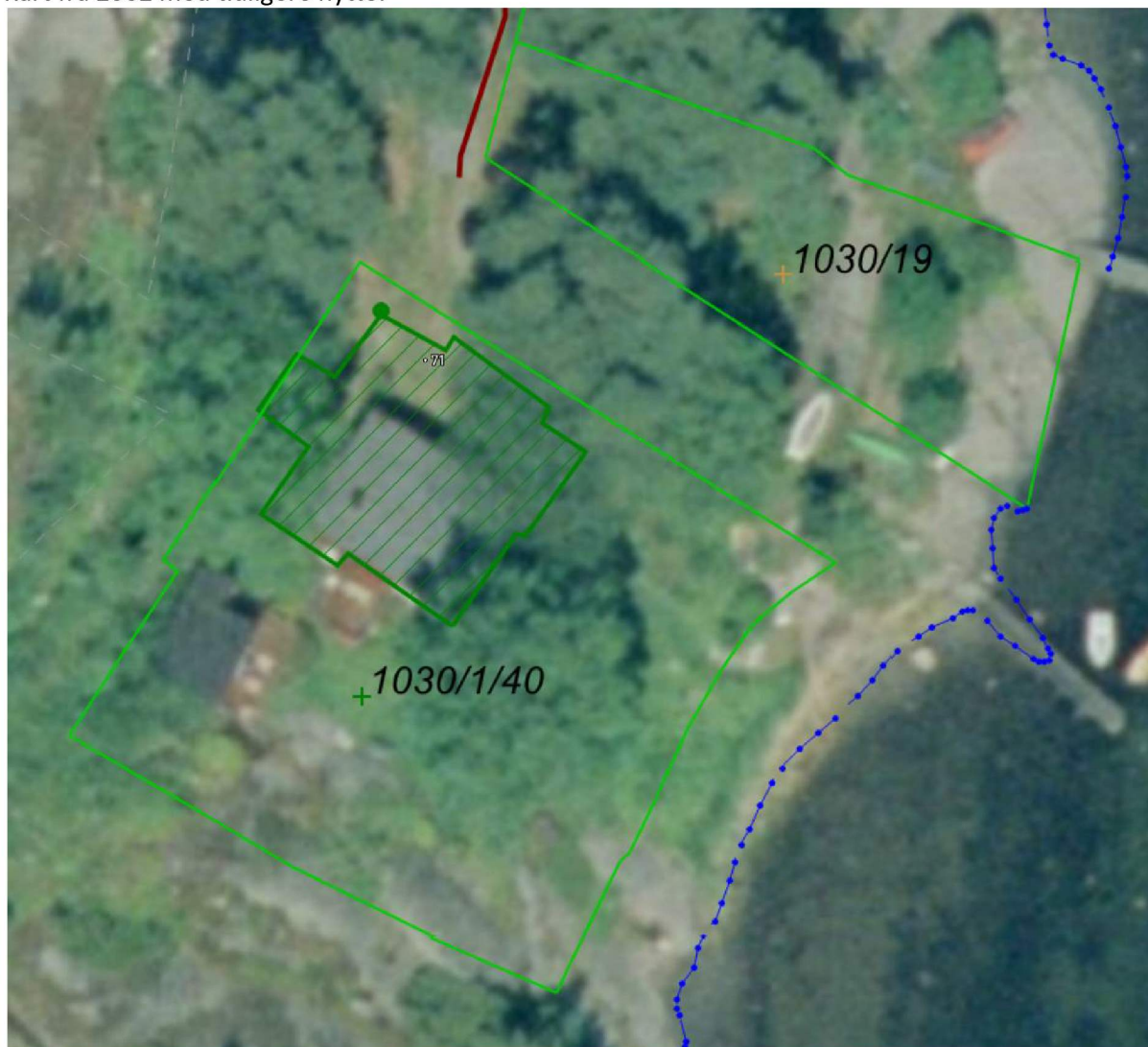
Ikke godkjent oppfylt terreng og ulovlig mur i grense og ulovlig støttemur med trapp:



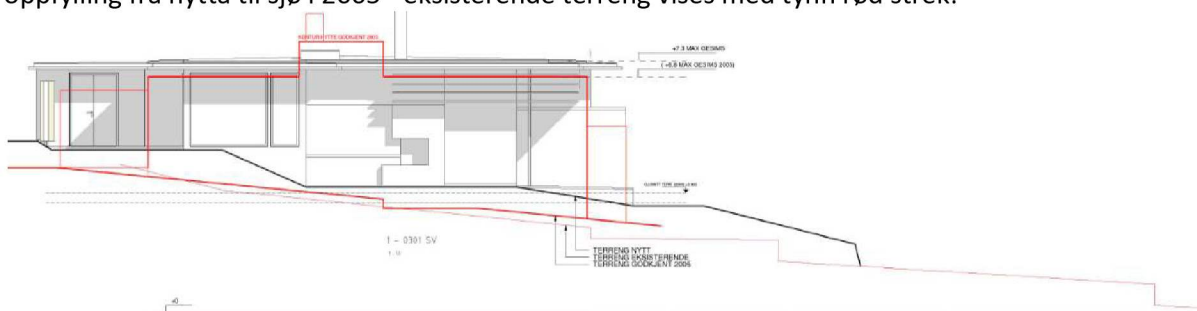
Foto av tidligere hytte og eksisterende terreng (hytten er mindre og ligger flere meter lenger fra eiendomsgrensen til høyre (nordøstre grense), se flybilde fra 2002):



Kart fra 2002 med tidligere hytte:



Snitt-tegningen nedenfor av omsøkt ombygd hytte og terreng (innsendt i 2024). Denne viser omsøkt oppfylling med svart tykk strek, godkjent oppfylling vises med rød tykk strek. Det er ikke godkjent oppfylling fra hytta til sjø i 2005 - eksisterende terreng vises med tynn rød strek:



Oppfylt/gruset plass og plen ligger delvis over på annen eiendom. Flybilde av 2017:



Opparbeidelse utenfor eiendomsgrense:





Alternative løsninger:

Kommunedirektøren kan ikke se at vilkårene for å innvilge dispensasjonene er til stede.

Dersom planutvalget innstiller på å innvilge dispensasjon, så må dispensasjonene begrunnes, jf. pbl § 19-2 annet ledd. Det må framkomme at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter LNFR-formålet, byggeforbudet mot sjø og plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, og i tillegg må det også framkomme at fordelene med tiltaket klart overstige ulempene.

Dispensasjonen kan heller ikke vesentlig tilsidesette nasjonale eller regionale interesser. Før det kan fattes vedtak om dispensasjon innenfor byggeforbudssonen mot sjø, så må saken oversendes til Statsforvalteren til uttalelse.

Situasjonsplan som viser oppfyllingens omfang og opplysninger om hyttens BRA må innsendes før evt. dispensjon innvilges.

Vedlegg:

Tittel

Anmodning om ny vurdering - Fritidsbolig - Lamøya 71 - Gbnr. 1030/1/40

Vedlegg:**Tittel**

Fasader

Vedlegg:**Tittel**

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

Vedlegg:**Tittel**

E4_NYE fasader SV SØ_rev

Vedlegg:**Tittel**

E5_NYE fasader NØ NV_rev

Vedlegg:**Tittel**

E6_NYTT snitt_rev

Vedlegg:**Tittel**

E18_NY TAKPLAN_rev

Vedlegg:**Tittel**

F2-redegjørelse_RS_20240604

Vedlegg:**Tittel**

Søknad om rammetillatelse -Endringer på eksisterende fritidsbolig - Riving av bod og oppføring av ny bod - Lamøya 71 - Gbnr. 1030/1/40

Vedlegg:**Tittel**

3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_B1-dispensasjon.pdf

Vedlegg:**Tittel**

6_KART_Situasjonsplan_D1 SITUASJONSKART.pdf

Vedlegg:**Tittel**

E7_diagram fasade_rev

Vedlegg:**Tittel**

kart med kommuneplanens arealdel

Vedlegg:**Tittel**

Vedlegg:
flyfoto