

Hanne Arnesen Lillehagen og Jan Morten Lillehagen

Tyriveien 6

3260 Larvik

Sendes xx (v)

Gjenpart

Larvik kommune (sendes: postmottak@larvik.kommune.no)

Hanne

Naboene

Merknader til mottatt nabovarsel, Havsjåveien 3 GBNR 1002/240

Ann Lysnes GBNR 1002/240 Utvidelse av enebolig med utleiedel. Riving av bygningsdeler, påbygg, tilbygg, og garasje under terreng

Ann Lysnes GBNR 1002/240 Utvidelse av enebolig med utleiedel. Riving av bygningsdeler, påbygg, tilbygg, og garasje under terreng. Lavere alternativ

Innledning

Det vises til nabovarsel mottatt 15.01.2025 med svarfrist 29.01.25. Samtidig er det fra ansvarlig søker arkitekt Raugland innsendt til kommunen en byggesøknad. Det er uklart for oss om det er samsvar mellom byggesøknaden og nabovarselet. Vi vil her kommentere nabovarselet, men vil samtidig kommentere byggesøknaden direkte til kommunen.

Hvis dette skal betraktes som en ny søknad vil det da bli nr. 4 i rekken siden 2017 (8 år).

Arkitekt Raugland henviser til tiltak i Tyriveien 1 og 4. Tillatelsen i Tyriveien 4 er påklaget til statsfovalteren (SF) og er under behandling der. I klagen til SF har både vi og flere av de andre naboene anført at det må anses som en hovedombygging. Tiltaket i Tyriveien 1 har ingen takterrasser og er i høyde og volum godt tilpasset omkringliggende bebyggelse. Tyriveien 1 er heller ikke blant de eiendommene Havsjåveien 3 skal vurderes ift.

De to foreslåtte tiltakene er stort sett like tidligere tiltak. Vi viser til våre merknader til disse og gjør for ordens skyld oppmerksom på at ingen av de er godkjent. I sak to («flatt tak») måtte kommunen til slutt i brev til SF innrømme at det ikke var hjemmelsgrunnlag for tillatelse. Dette gjaldt blant annet avstand til nabogrensene (Havsjåveien 1 og 5 samt Tyriveien 4) og krav til MUA. Det er det samme reisverket som fortsatt står i dag.

Angående volum og høyder viser vi til den 3D modellen som i sin tid ble utarbeidet av SF

Vi stiller også spørsmål om det er greit iht. regelverket og sende søknad med alternative tiltak? Hvis det samtidig skal behandles to tiltak kan det kreves at det evt. behandles både tre, fire og fem?

Vi vil i vårt svar kommentere følgende:

- Siden sist godkjente tegninger i 1969 er det gjennomført omfattende byggearbeider både utvendig og innvendig uten søknad og etterfølgende tillatelse
- De er allerede oppført deler av tiltaket (reisverket) noe som er en ulovlighetsoppfølging. Så sent som for ca, en mnd.-siden er det utført arbeider på dette reisverket.
- Avkjørsel er over 5 meters bredde
- Tiltaket tilfredsstiller ikke de kvantitative og kvalitative kravene til MUA
- Tiltaket utgjør en hovedombygging.
- Forhold angående utleiedel/parkering/trafikkforhold i Havsjåveien
- Avstand til grense(r). Havsjåveien 1 og 5, Tyriveien 4
- Tilpassing til omgivelsene
- Dispersasjonsøknad
- Parkering er ikke tatt med

Sist godkjente tegninger

Arkitekt Raugland henviser selv til byggesaken i Tyriveien 4. Her ble det fra kommunen med utgangspunkt i sist godkjente tegninger stil krav om at forhold som ikke var iht. disse ble «brakt i orden» før søknaden kunne godkjennes.

Det vises til vårt svar på det siste (ufullstendige) nabovarselet «SVAR PÅ MOTTATT NABOVARSEL» av 26.09.2024:

«Det er gjennomført omfattende byggearbeider uten at disse er omsøkt tidligere og disse må derfor være en del av denne byggesaken/byggesøknaden.»

I sitt tilsvarende skriver ansvarlig søker arkitekt Raugland/Raugland A/S:

«Det er redegjort for byggearbeider som er utført før Lysnes overtok eiendommen i 1989. Alle tidligere endringer er omsøkt og godkjent av Tjølling Kommune.»

Det han skriver medfører åpenbart ikke riktighet. For det første har det ingen betydning om byggearbeidene ble utført før eller etter at «Lysnes overtok eiendommen i 1989». For det andre er ikke «alle tidligere endringer (er) omsøkt og godkjent av Tjølling Kommune». Alle endringer etter 1969 er hverken omsøkt eller godkjent (bortsett fra en sanitærmelding?). Når det gjelder sykkelstallen er den ikke bygget iht. tillatelsen fra 1969 og utgjør således en ulovlighetsoppfølging. Den er bygget nærmere nabogrensen enn 70 cm og det er bygget en hel vegg (ikke bare søyler) mot Tyriveien 4.

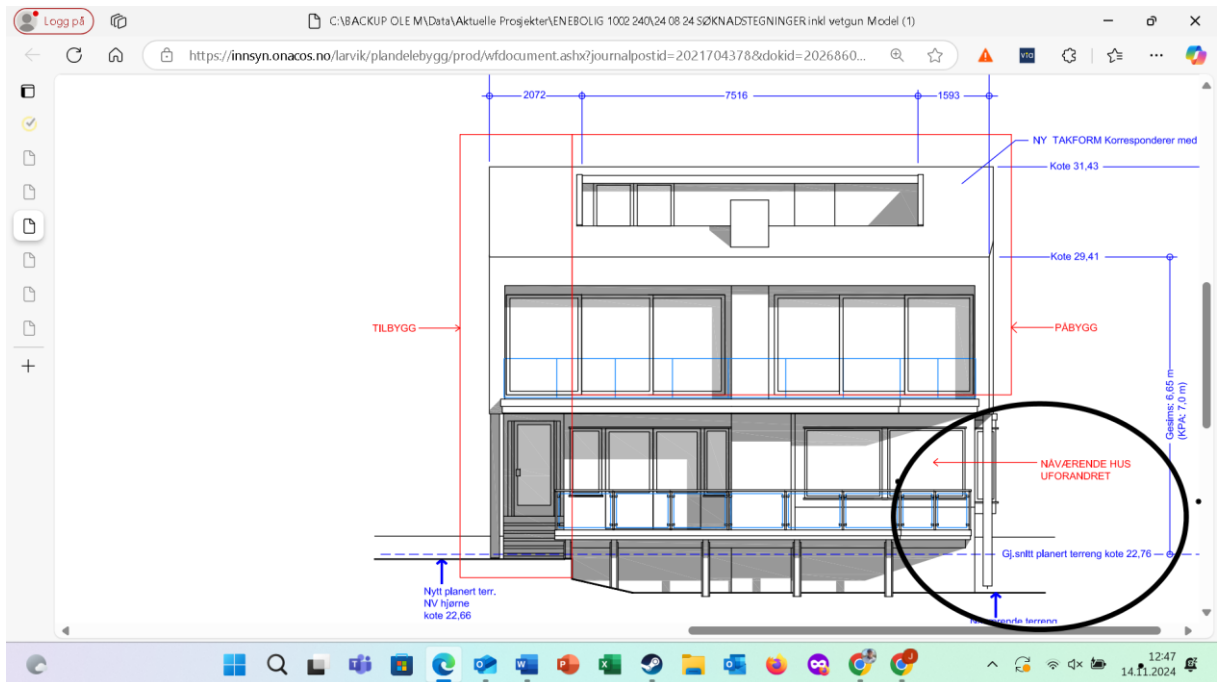
Når det skal tas stilling til søknaden, må det tas utgangspunkt i de sist godkjente tegningene. I Havsjåveien 3 er det siden sist godkjente tegninger i 1969 gjennomført omfattende byggearbeider både utvendig og innvendig uten søknad og etterfølgende tillatelse. Det fremgår klart ved en sammenligning av de sist godkjente tegningene og dagens tegningsgrunnlag som følger med søknaden. Følgende er så langt vi kan se ved å sammenligne tegningsgrunnlaget utført uten søknad og tillatelse:

- Deler av terrassen er «bygget inn» til sommerstue
- Terrassen er vesentlig utvidet
- Det er bygget karnapp
- Det bygget utvidet gang (inngangsparti)
- Det er gjort omfattende ombygginger innvendig inkludert (hoveddel til tilleggsdel eller omvendt?)

Lovens system er slik at bygg som er ulovlig oppført, gis mulighet til å søke om godkjenning i ettertid. Søknaden skal da vurderes som om tiltakene ikke allerede er oppført, slik at dagens regler og krav kommer til full anvendelse, dette uavhengig av når byggene ble oppført.

Disse byggearbeidene må dermed være en del av nåværende byggesak og fremkomme som en del av søknaden («søkes om») m/evt. dispensasjonssøknader. Samtidig vil det måtte inngå som en del av vurderingen angående hovedombygging.

Når vi sammenligner det arkitekt Raugland hevder er «*nåværende hus uforandret*» med sist godkjente tegninger så fremstår dette totalt meningsløst:



Det vises til kommunens behandling av byggesaken i Tyriveien 4: «Foreløpig tilbakemelding - Riving, tilbygg, påbygg, fasadeendring - Tyriveien 4 - Gbnr. 1002/232» av 02.05.2024:

«Dagens boligbygg vs. siste godkjente tegninger

Når vi skal ta stilling til søknaden, må vi ta utgangspunkt i siste godkjente tegninger. Hva gjelder det eksisterende tilbygget mot sørøst, så ble det godkjent i 1993. Tillatelse og tegninger følger vedlagt.

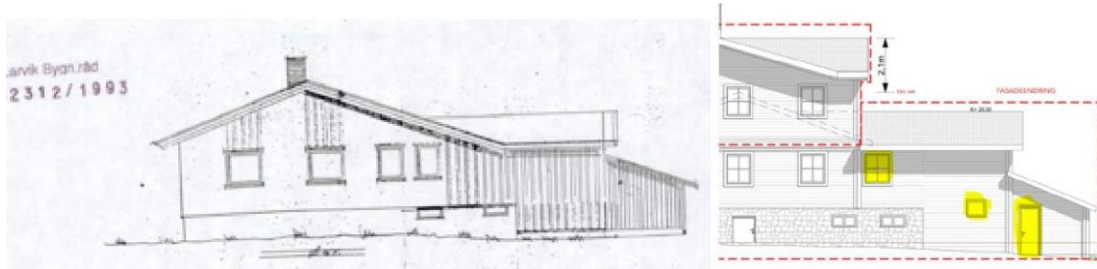
Det kan se ut til at det eksisterende tilbygget i sin tid ble bygget noe annerledes enn tegning og tillatelse tilsa. Nedenfor har vi klippet ut godkjente og nye tegninger, og forsøkt å peke på forskjellene, se gul markering:

.... .»

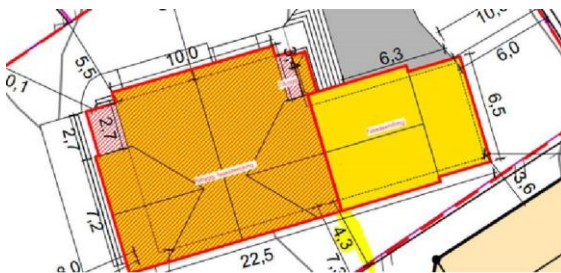
«Fasadeendringer mot sør krever uansett avstandserklæring eller dispensasjon

Uavhengig av hvorvidt det konkluderes med at prosjektet innebærer en hovedombygging, ser vi at det skal gjøres fasadeendringer på den delen av bygget som ligger nærmere eiendomsgrensen mot sør enn 4 meter.

Se utklipp av godkjente tegninger i lys av omsøkte tegninger, hvor fasadeendringene er gulett ut:



Utklipp av situasjonsplanen, som viser avstanden til eiendomsgrensen mot sør:



Etter det vi forstår skal det etableres en dør og to vinduer på den eksisterende fasaden som vender mot sør og som befinner det nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter. I tolkningsuttalelse av 16.11.2016 er det konkludert med at det enten kreves «nabosamtykke eller dispensasjon i tilfeller der bygningen allerede er godkjent plassert nærmere nabogrense enn hovedregelen i Pbl. 5 29-4 andre ledd».

Vi ber derfor om at det enten oversendes nabosamtykke eller søknad om dispensasjon. Alternativt kan tiltaket revideres, slik at det ikke utføres fasadeendringer på den delen av tiltaket som ligger nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter.

Dersom det søkes om dispensasjon, minner vi om at dispensasjoner som det klare utgangspunkt skal nabovarsles, se Pbl. 5 19-1 med videre henvisninger til SAK 10 5 5-2. På generelt grunnlag gjør vi også oppmerksom på at dispensasjonsvilkårene er strenge og at dispensasjon fra avstandsbestemmelsen ikke kan påregnes å bli innvilget.

(understrekingene gjort av oss)

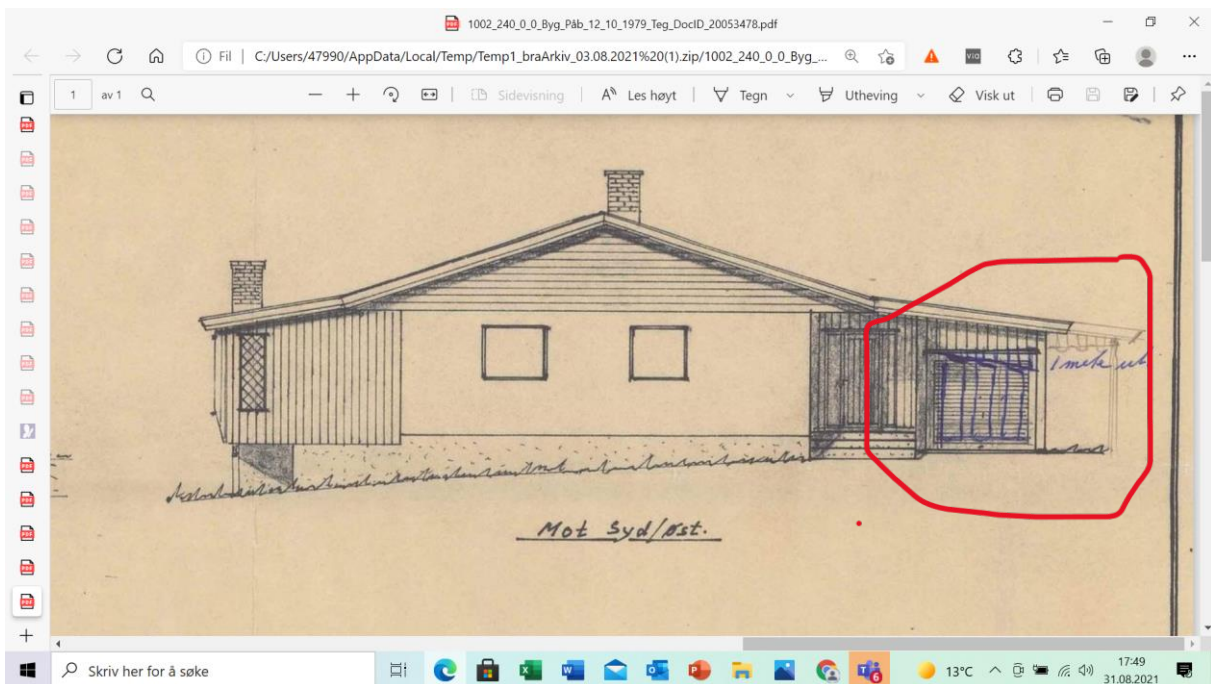
En slik gjennomgang som i Tyriveien 4 må også gjøres i Havsjåveien 3. I den forbindelse skal det anmerkes at kommunen i saken i Tyriveien 4 var svært selektiv angående hvilke «ulovligheter» de tok tak i. I ettertid «unnskylder» kommunen seg med at det skyldes «manglende oppmerksomhet»

«Ved søknaden om midlertid brukstillatelse var ikke kommunen oppmerksom på at denne justeringen på østfasaden utgjorde et avvik mellom opprinnelig og ny fasadetegning»

Når det gjelder godkjenning av ombygging av garasjen og oppføring av «sykkelstall» så foreligger det slik vi ser svært mangelfullt tegningsgrunnlag og det er dermed vanskelig å se hva som egentlig er godkjent?

Vedlegg tegninger fra 1965/1993, (2017/18) og 2024. Når det gjelder tegningene fra 1993 så er det de samme som fra 1965 (?) bortsett fra at det er «tegnet på» noen streker i garasjeporten? Det er vanskelig å skjønne hva disse strekene skal forestille.

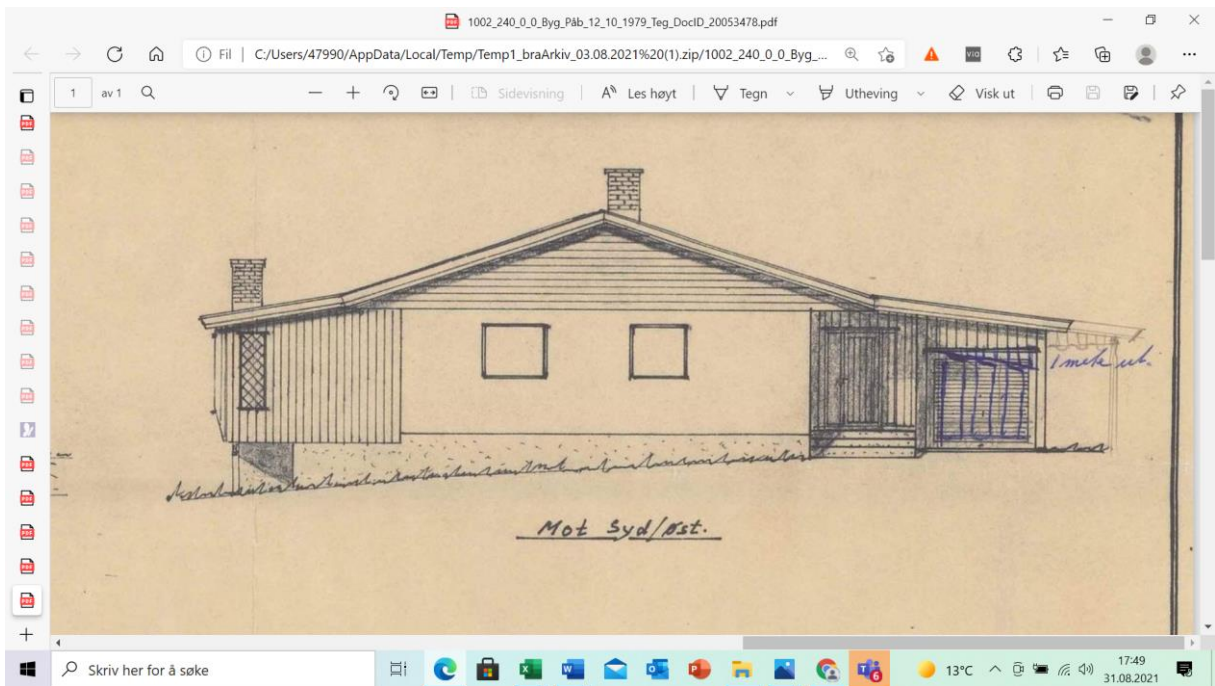
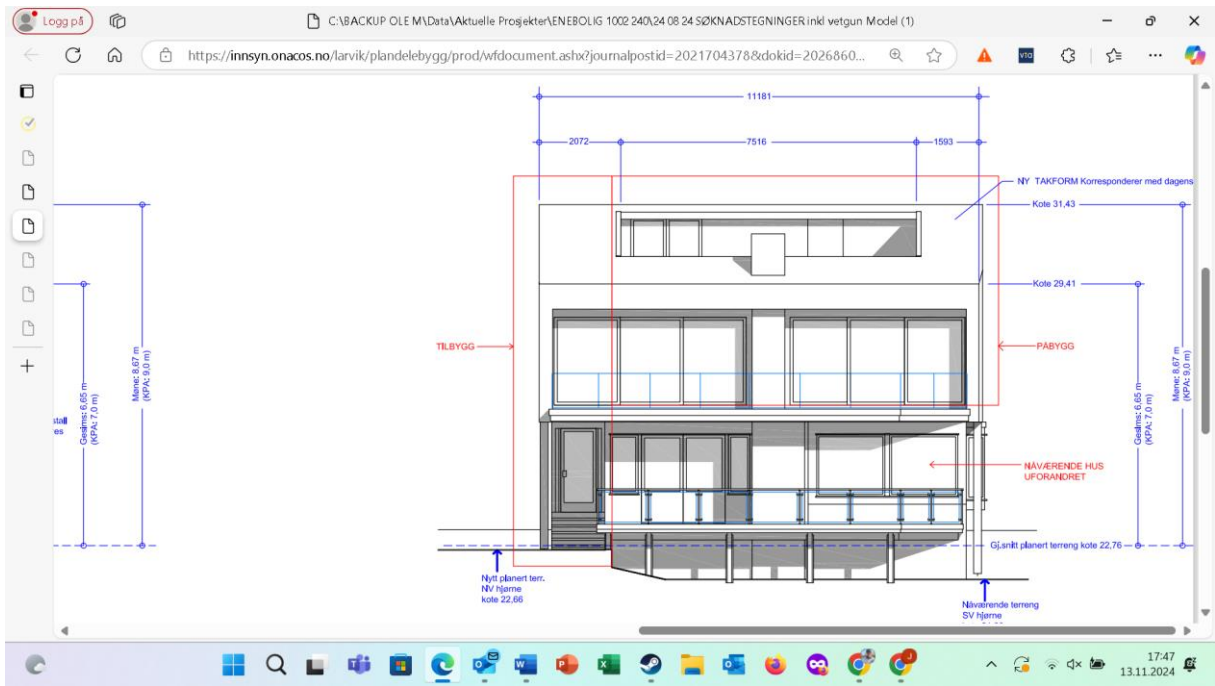
Sykkelstallen er «tegnet inn» i form av at taket er forlenget «1 meter ut» noe som er vanskelig å forstå hvis bredden på sykkelstallen måles opp.

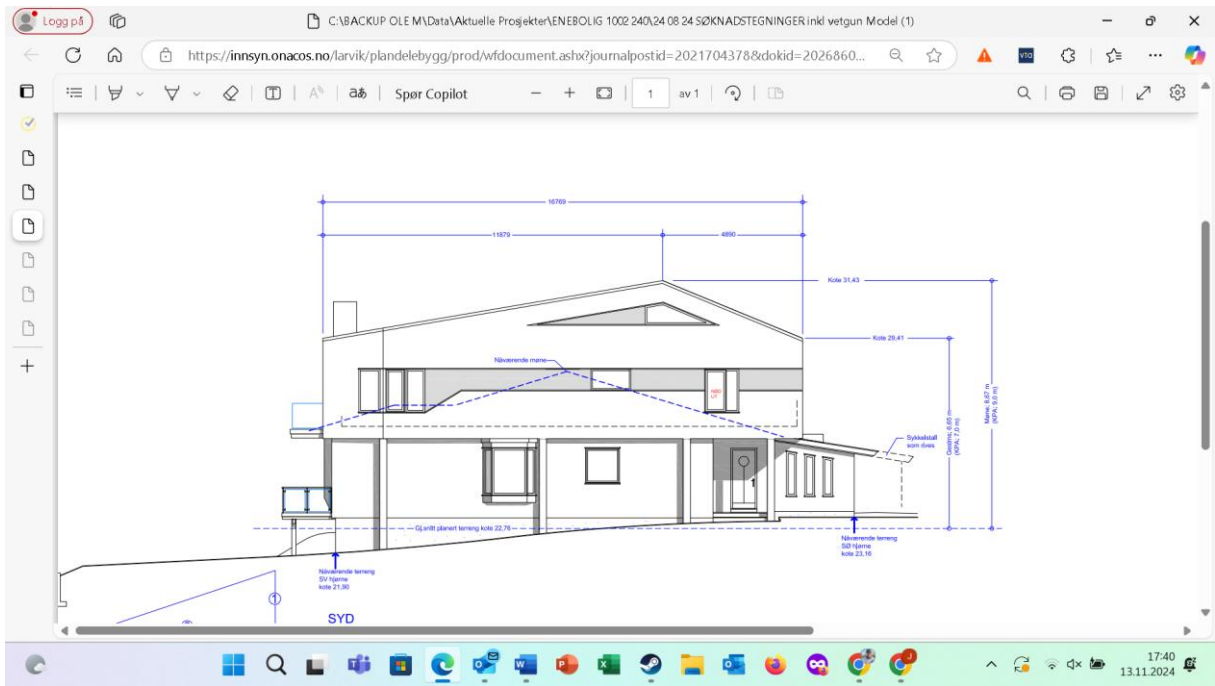


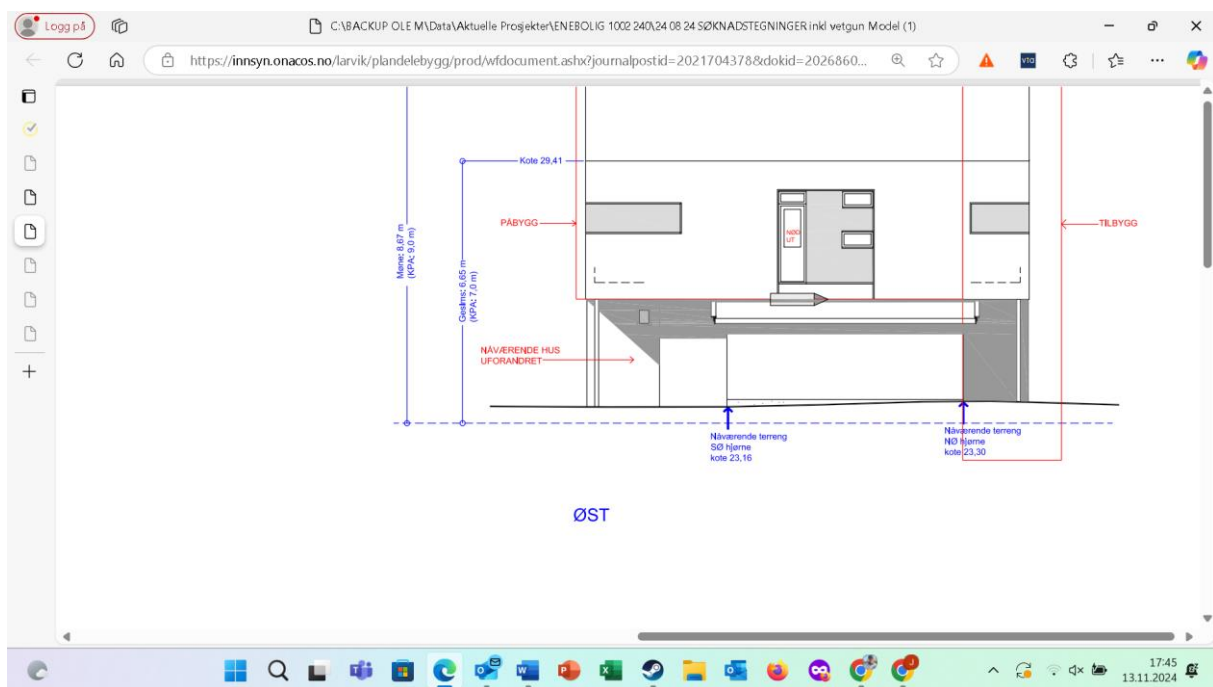
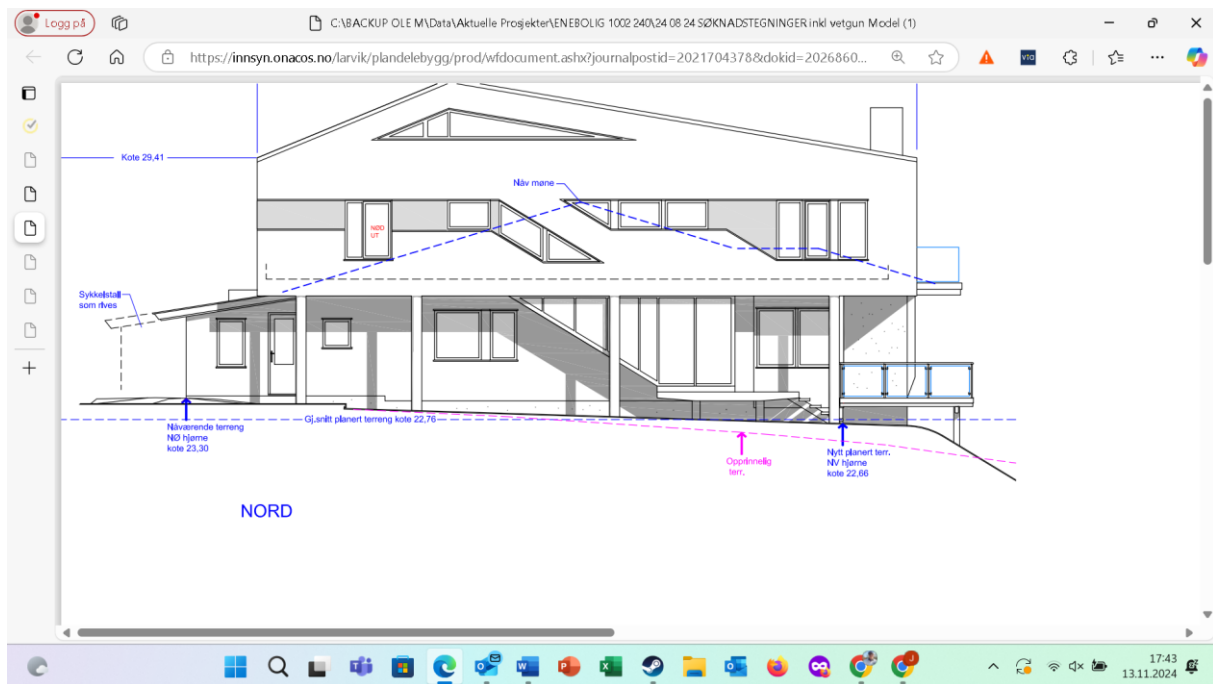


Sist godkjente tegninger (i januar 1965 og) 1969 sammenliknet med tegningene fra 2024:









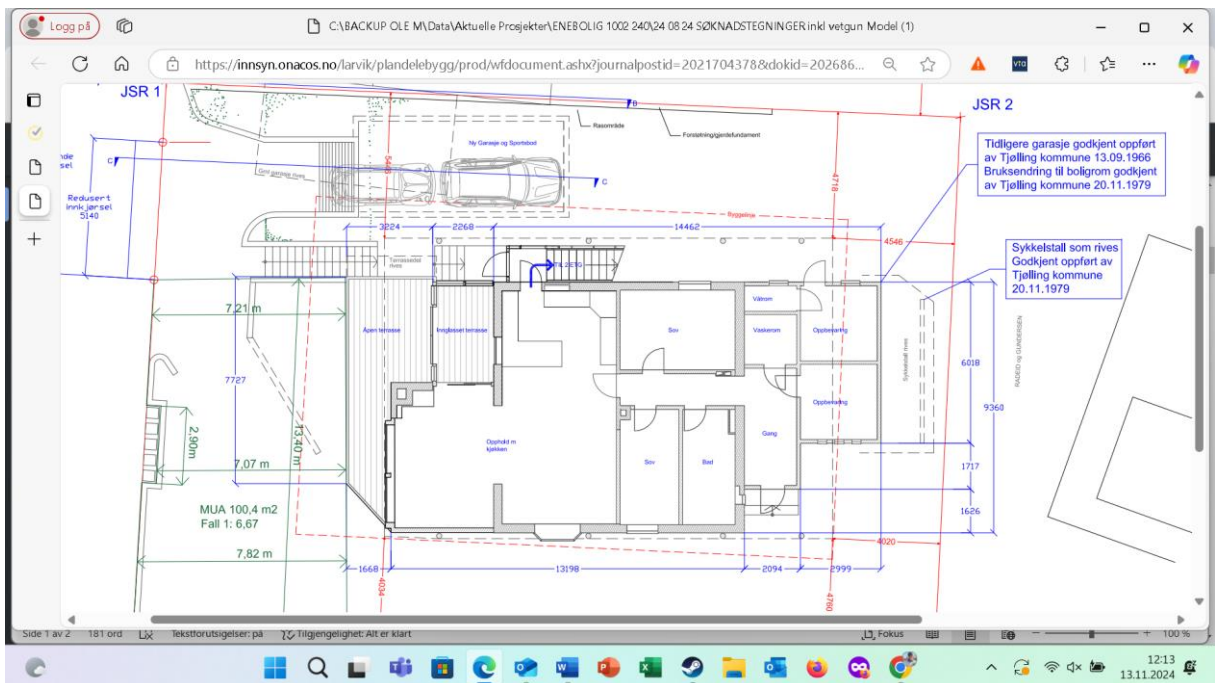
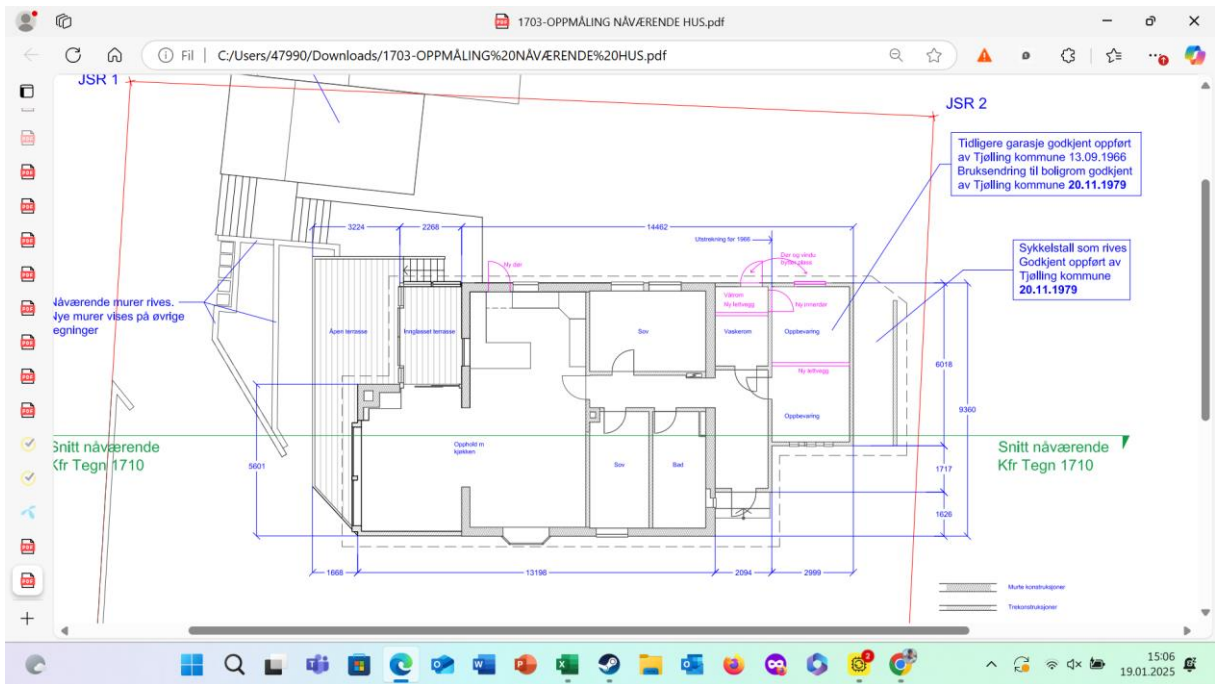
NB! Vi kan ikke finne tegninger av fasaden mot Tyriveien 4 fra 1993 så det er dermed ikke mulig (?) å fastslå hva det nå «tilbakeføres til» når den ulovlig oppførte sykkelstallen rives. Samtidig ble det gitt forutsetninger for tillatelsen at avstanden skulle være 0.7m- Det er den ikke, den er kortere.



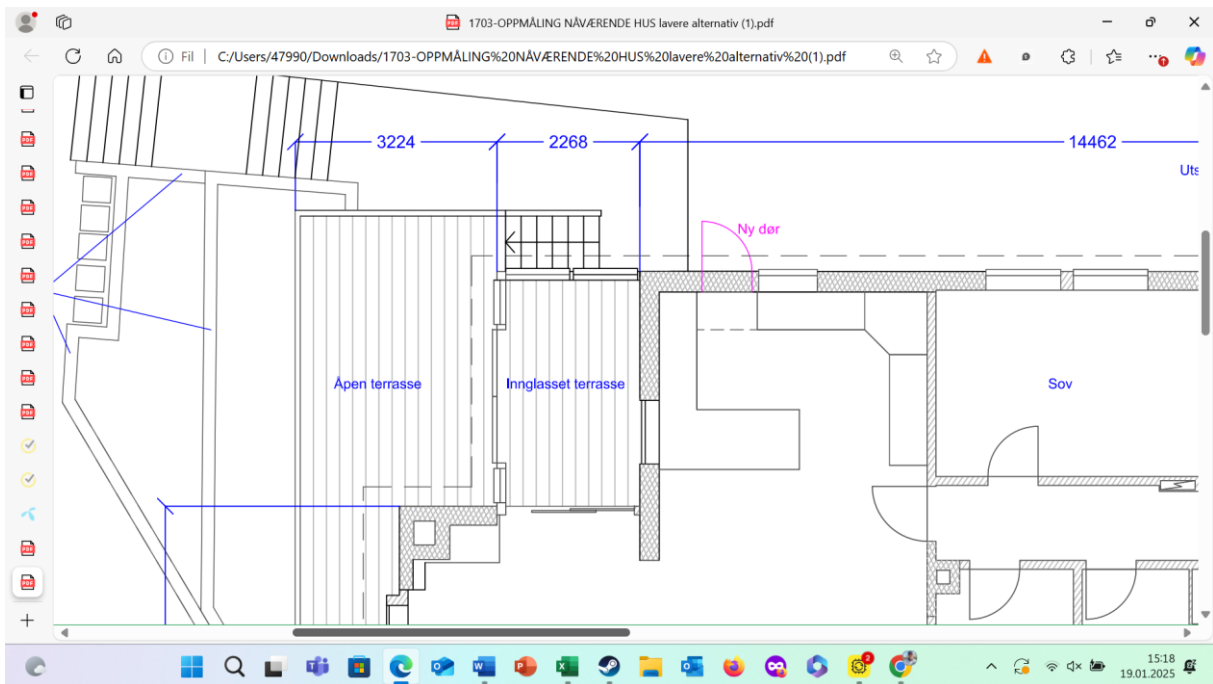
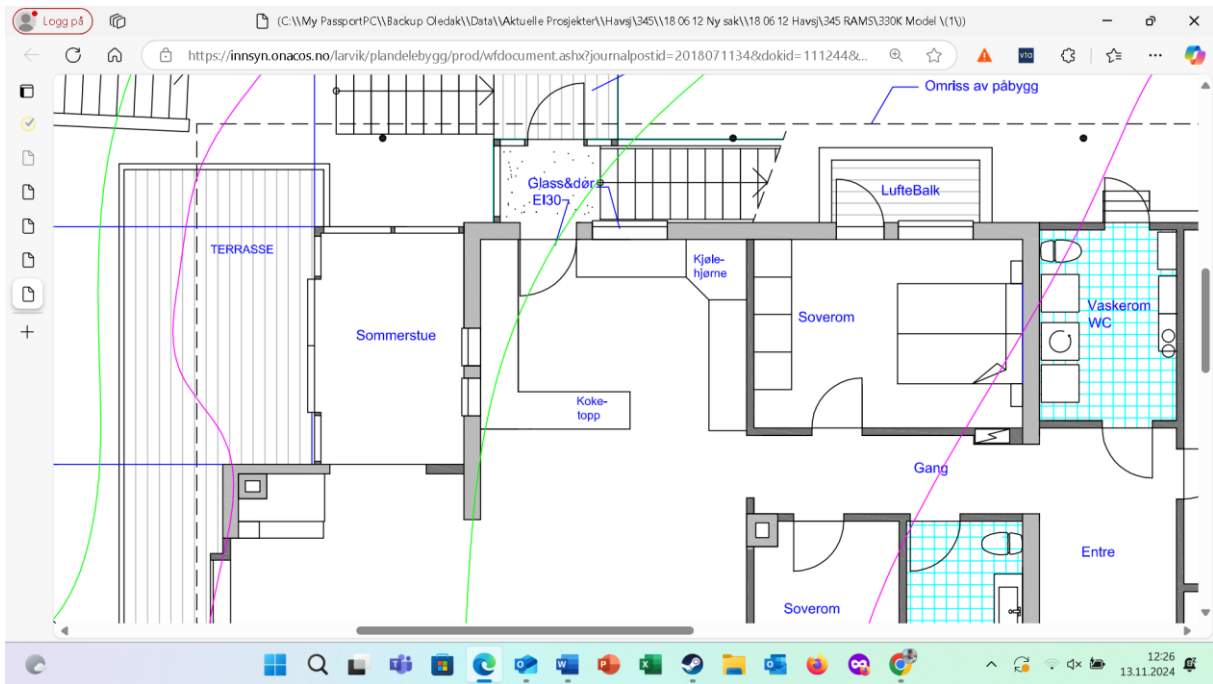
Tegninger fra 1965 og 1993. **NB!** Her vises ikke fasaden mot Tyriveien 4.

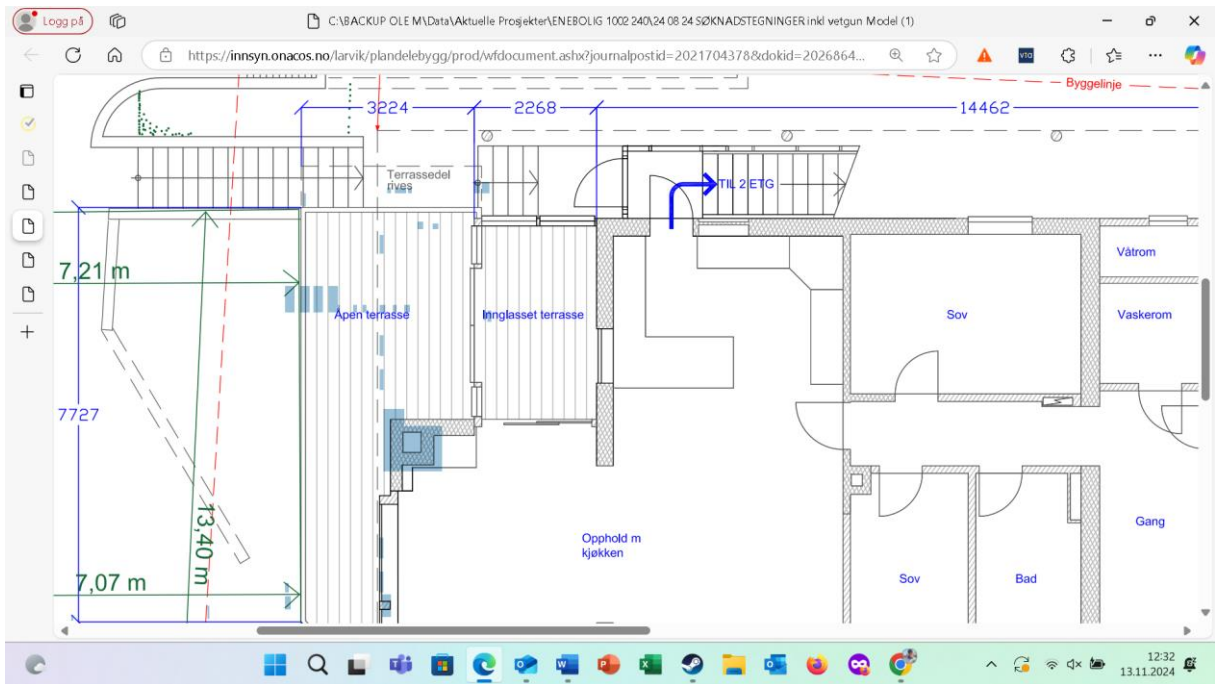


Tegninger fra nabovarselet januar 2025:

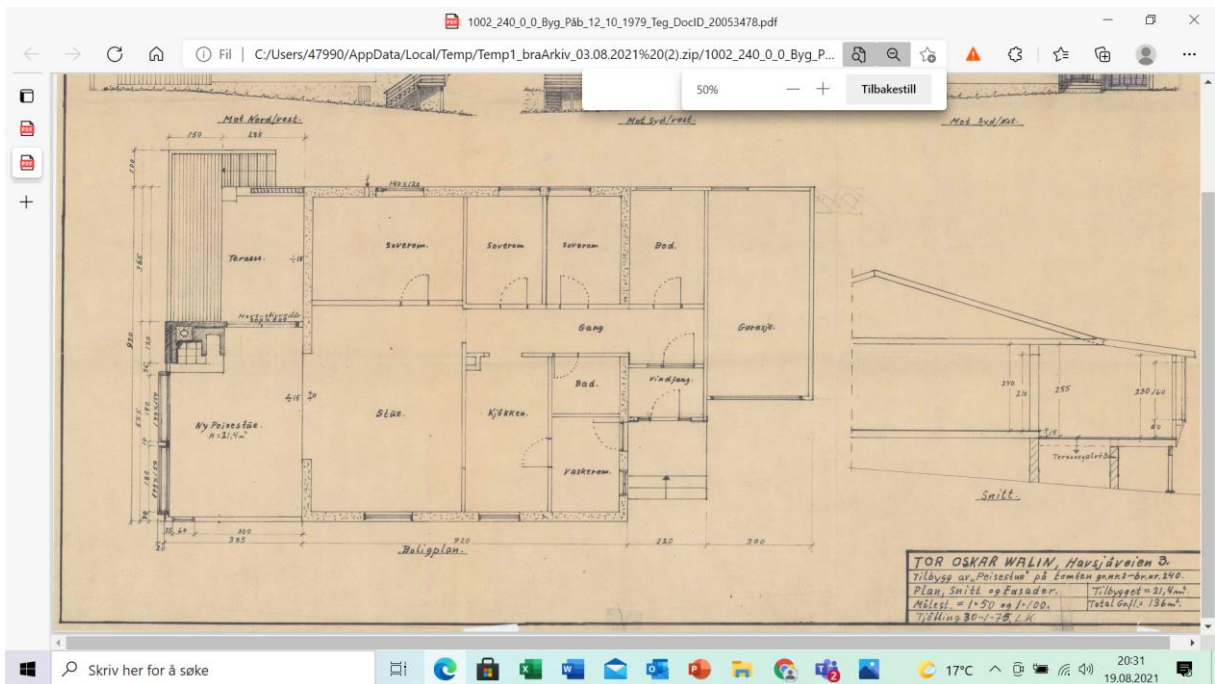


Terrasse har gått fra å være terrasse (tegninger 1993), så sommerstue (søknad 2018) og nå inn glasset terrasse (tegninger 2024).





Tilbygg av peisestue 30.01.1975



De er allerede oppført deler av tiltaket (reisverket) noe som er en ulovlighetsoppføring. Så sent som for ca. en mnd.-siden er det utført arbeider på dette reisverket.

Avkjørsel er over 5 meters bredde

Tiltaket tilfredsstillende ikke de kvantitative og kvalitative kravene til MUA

Mesteparten av det som hevdes å være MUA er opparbeidet som kjørefelt og avstandene «går heller ikke opp».

Tiltaket utgjør en hovedombygging.

Tiltaket utgjør en hovedombygging ved at huset totalt skifter karakter og det vil måtte utføres arbeider på hele huset både utvendig og innvendig (ref. siste godkjente tegninger). Vi vil understreke at vi aldri har vært inne hos Lysnes/Raugland og derfor ikke har kjennskap til hvordan det ser ut der. Det fremstår som et helt annet/nytt hus. Det vises her til tegningene ovenfor.

Kommunen har jo også i sin saksbehandling konkludert med at tiltaket utgjør en hovedombygging.

I saken i Havsjåveien 3 har kommunen gjort en helhetlig vurdering slik vi og de andre naboene har gjort i denne saken angående om tiltaket utgjør en hovedombygging:

«- Videre så er det Byggesaks vurdering at ombyggingen med påbygg, må defineres som en hovedombygging. Vi mener tiltaket er en hovedombygging ut fra en samlet endring som medfører at bygget i sin helhet framstår som vesentlig fornyet. Endringen innebærer nytt tak, takvinkel, takform, ny etasje og takterrasse, ny utvendig vegg, nytt fasadeuttryk, ny innvendig planløsning i første etasje herunder ovennevnte endring av garasje. Bygget vil etter Byggesak sitt syn i vesentlig grad skifte karakter.»

(understrekningen er gjort av oss)

I saken på nabotomten i Tyriveien 4 begrenser Kommunens svært mangelfulle vurdering seg utelukkende til forhold angående strukturelementer og ellers ingenting utover det.

I saken i Havsjåveien har kommunen vurdert helheten ved tiltaket og hvordan det vil fremstå. I saken i Tyriveien har kommunen forholdt seg til ansvarlig søkers feilaktige fremstilling av hvilke arbeider som skal utføres og den eneste vurderingen er gjort ift. strukturelementer og ingen ting annet.

Det er åpenbart at hadde kommunen lagt den samme vurderingen som i Havsjåveien til grunn også i Tyriveien hadde konklusjonen blitt den samme. Tiltaket i Tyriveien medfører også en hovedombygging.

Det bekymrer oss at det er store ulikheter i saksbehandlingen på to tiltak (på nabotomter) slik som her. Det går ut over vår rettssikkerhet og har hatt den konsekvens at våre naboer i Tyriveien har fått tillatelse til noe det ikke er hjemmelsgrunnlag i lov, forskrifter og plangrunnlag. Vi må forutsette at SF vil rette opp denne urettferdigheten for oss og de andre naboene.

Forhold angående utleiedel/Parkering/Trafikkforhold i Havsjåveien

Tidligere er det søkt om to boenheter. Tagningene som følger med nå viser de samme to boenhetene, men de er ikke fysisk adskilt. Hva som er hoveddelen og hva som er utleiedelen er ikke nærmere beskrevet. Til utleiedel er det ikke krav til parkeringsplasser, men når utleiedelen utgjør en hel leilighet vil dette bety at leieboerne også antas å ha biler. To biler er jo ganske vanlig, men det er ikke avsatt plass til parkering for disse på tomten. Det må antas at de også vil motta besøk av noen som har bil? Det betyr at det må parkeres to til flere biler i Havsjåveien. Det vil jo også være en mulighet for utleie som Airbnb. I alle tilfeller vil dette medføre trafikk/parkering i Havsjåveien noe

den ikke er dimensjonert for. Det vises her også tilat dette vil medføre et særlig problem på vinterstid. Dette forholdet må i alle tilfeller ta med i sine vurderinger.

Avstand til grense(r). Havsjåveien 1 og 5, Tyriveien 4

Avstandskravet til nabogrensene er ikke oppfylt. Det er på alle kanter bygget påbygg/tilbygg.

Tilpassing til omgivelsene

Tiltakene er ikke utformet iht. KPA. Det vises til gjentatte merknader til byggesaken helt tilbake til 2018 samt kommunens behandling av dette forholdet det siste året samt at dette av oss er grundig redegjort tidligere. Vi mener begge de foreslåtte tiltakene krever dispensasjon.

Dispensasjonssøknad

Det vises til:

«Søknad om tiltak Havsjåveien 3. 3260 Larvik, GBNR 1002/240

Søknad om dispensasjon fra KPA § 3-1,4 og PBL § 29-2, vedr tilpasning Søknaden om dispensasjon gjelder innsendt Tegningssett og Redegjørelse merket «Lavere alternativ» jan 2025

Løsningen avviker fra krav om tilpasset takform ved at saltak i hovedalternativet erstattes med flatt tak. Innenfor omgivelsene i samme planområde er det en blanding av takformer. Flatt tak finnes på eksempelvis Berglyvn 2, Fasanvn 4, Franklinvn 4, Solhøgda 10 og 12 og Franklinvn 4.

Løsning med flatt tak er tidligere gitt rammetillatelse av Larvik Kommune hhvis 25 09 2018 og 25 08 2020. Dette var før KPA § 3-1,4 ble innført.

Søknaden begrunnes med sakbehandlers krav om en lavere løsning i mangelbrev 01 11 2024.

Det skal være ståhøyde (2400) i den nye annenetasjen, og dette blir således det laveste man kan komme.»

KPA er nylig vedtatt. Det bør derfor ikke innvilges dispensasjon fra denne. Søknaden om dispensasjon/begrunnelse er på ingen måte iht. krav i lov og regelverk. De oppgitte eiendommene er ikke av de tiltaket i Havsjåveien 3 skal vurderes opp mot. Dette har kommunen gjort rede for i sin saksbehandling.

Det er for øvrig flere forhold som krever dispensasjon som eks. krav til MUA og avstand til nabogrense.

Parkering er ikke tatt med

Krav til parkering er ikke tatt med i BYA. Det er et selvstendig krav og det kan ikke dispenseres fra måleregulene. Arkitekt Raugland har jo tidligere «*bedt oss lese bestemmelsene*» og det har vi gjort.

Bestemmelsen angående at den «nedgravde» garasje ikke medfører BYA og krav til parkering er to forskjellige bestemmelser som ikke kan ses i sammenheng. Vi har i siden 2018 ikke funnet rettskildedekning for det motsatte.

Landsbyen Gon 29.01.2025

Mvh.

Hanne Arnesen Lillehagen og Jan Morten Lillehagen