

VEDLEGG B1

Larvik kommune
Innbyggerkontakt og byggesak

03.03.2025

**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
FASADEENDRING OG ENDRET PLASSERING I HØYDE
SØKNAD OM DISPENSASJONER
HYTTE - LAMØYA 71 – G/BNR. 1030/1/40**

Innledning

Det søkes her om endring av sist godkjente hytte i Lamøya 71, herunder fasadeendring, terrengendring og endring av hyttas plassering i høyde over havet. Søknaden er en følge av tidligere sakshistorikk, og vi viser til brev av 29.11.2024 fra Virksomhet innbyggerkontakt og byggesak (heretter Byggesak) der sakshistorikken er gjengitt. I samme brev er tiltakshaver gitt pålegg om retting til sist godkjent situasjon, etter at tiltakshaver trakk sist innsendte søknad og påfølgende klage. I brevet gir Byggesak også en begrunnelse for pålegget. Vi gjør likevel her en kort oppsummering av de viktigste punktene i brevet og gir et kort tilsvarende:

- Byggesak omtaler sist innsendte søknad om plassering av hytta slik den ble bygget, og mener at dette er samme forhold som tidligere overprøvd i Lagmannsretten, hvor det ble konkludert med at dispensasjon ikke kunne gis.
 - Vår kommentar: Vi viser i denne søknaden til nye opplysninger: Vi kan dokumentere konsekvensene av å gjennomføre sist godkjente tegninger av desember 2004. De nye opplysningene i saken er så vesentlige at de vil kunne endre utfallet av saken. Derfor må forholdet vurderes på nytt gjennom behandlingen av denne søknaden. I tillegg søker vi om fasadeendring av takoppbygget, som ikke tidligere er omsøkt og vurdert.
- Byggesak uttaler at det er vanskelig å dokumentere tidligere terreng på tomte, fotodokumentasjon er for unøyaktig, og at en ikke uten videre kan legge rekonstruksjoner av terrenget (fra tiltakshaver) til grunn.
 - Vår kommentar: Vi har ved hjelp av dagens digitale teknologi, samt målinger av sikre punkter på tomte, kunne rekonstruere opprinnelig terreng fra før 2005. Rekonstruksjonen er presis nok til å sammenligne sist godkjent terreng opp mot opprinnelig terreng.
- Byggesak viser til Lagmannsrettens vurdering om at når hytten ligger høyere i terrenget, så påvirker dette omgivelsene negativt.
 - Vår kommentar: Dersom Lagmannsretten hadde hatt opplysningene vi her har lagt fram, ville de måtte vurdere konsekvensene av en høyere plassering i terrenget opp mot konsekvensene av å gjennomføre allerede godkjente situasjon i henhold til tegninger av desember 2004.
- Ikke godkjente oppfyllinger og forstøtningsmur med trapp må fjernes. Terrenget mellom uberørt strandareal og terrengets kotehøyde ved hytten som angitt på tegningene datert desember 04, må tilpasses terrenglinjen som vist på snittet til høyre nedenfor. Terrenget skal gis en naturlig tilpasning.

- Vår kommentar: oppfylling og forstøtningsmur vil fjernes. Vi tar til etterretning at Byggesak mener godkjente tegninger av desember 04 tilsier at retting av terreng «må tilpasses terrenmlinjen som vist på snittet...», se snitt på Figur 1, samtidig som terrenget skal gis en naturlig tilpasning. Vi vil i denne redegjørelsen vise konsekvensene av rammetillatelsen av 2005, og at en naturlig tilpasning ikke vil være mulig rundt hytta.

Tiltak i denne søknaden

Vi søker om tillatelse til følgende endringer:

1. FASADEENDRING

Det søkes om å fjerne takoppbygget på tidligere godkjent hytte til erstatning for et tilnærmet flatt overlys. Endringen vil gjøre hyttas silhuett mot sjøen mindre. Dette vil være positivt for opplevelsen av landskapet fra sjøen og dermed være en positiv fordel for allmennhetens interesser i strandsonen.

2. REKONSTRUKSJON AV OPPRINNELIG TERRENG

Det søkes om en *tilbakeføring til opprinnelig terreng* rundt hytta slik det var før 2005. Som denne søknaden viser, fører rammetillatelsen av 2005 til en senking av deler av eksisterende terreng på tomte med opptil 0,9 m (+/- 0,3 m), en endring som mest sannsynlig var utilsiktet. Vi mener dette fører til et svært uheldig terrenginngrep i strandsonen, som vi ønsker å unngå. Omsøkt tiltak vil reparere dette forholdet, og føre til en bevaring/gjenetablering av tilnærmet opprinnelig, mer naturlig terreng i strandsonen.

Statsforvalteren og retten har fastslått at sist godkjente situasjon fremgår av tegninger av 2004, hvor påsatte mål for kotehøyde er bestemmende for plassering av tiltaket. En rekonstruksjon av opprinnelig terreng vil da få noe høyere kotemål for terrenget inn mot hytta for at terrenginngrepet skal unngås. Ettersom det store terrenginngrepet som følger av disse kotemålene følger er godkjent, vil en rekonstruksjon av opprinnelig terreng medføre behov for dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen.

3. HYTTAS HØYDEPLASSERING OVER TERRENET

Fordi vi ønsker å gjenetablere opprinnelig terreng rundt hytta, må hytta (som godkjent i 2005) heves slik at den får en plassering i tråd med rekonstruert terreng. Søknaden omfatter derfor å heve hyttens plassering i høyden over havet med 85 cm, målt ut ifra hovedtakets topp fasadevegg.

Ettersom godkjent situasjon av 2005 aldri ble gjennomført, vil tiltaket vi nå søker om kun medføre retting av avvik fra det rekonstruerte terrenget før 2005. Terrenget i forkant av hytta vil dermed komme på sitt opprinnelige nivå, mens ulovlig utførte terrengoppfyllinger, inkludert støttemurer, som avviker fra denne søknaden vil bli fjernet i tråd med pålegg om retting.

Ulovligheter som ikke inngår i søknaden – men som vil rettes

Det er allerede utført tiltak på tomte, som ikke ble omsøkt og godkjent i rammetillatelse av 2005. Alle disse, unntatt hyttas høydeplassing (jf. denne søknaden), vil rettes i tråd med pålegget i brev av 29.11.2024. Forholdene gjelder reduksjon av bruksareal tilbake til godkjent BRA fra 2005 og at kjeller tilbakeføres til ikke medregnet areal, glasstak fjernes, mur langs eiendomsgrensen i nordvest lang stien fjernes, støttemur og trapp mot sjø med bakenforliggende oppfylling fjernes og plattinger reduseres i størrelse.

Det er særlig viktig å merke seg at denne søknaden ikke medfører at hytta får en større kjeller, eller økt takhøyde i kjeller, og derfor vil ha samme BRA som godkjent hytte av 2005. Hytta ble originalt godkjent med to etasjer over to nivåer: To hovedplan, en hems og et kjellerplan.

Begrepsavklaring og tydeliggjøring av hva som er sist godkjent situasjon

For å kunne vurdere hva søknaden medfører av endringer sammenlignet med sist godkjent situasjon, er det her viktig med noen presiseringer:

Topp fasadevegg = gesims

Godkjent maksimal gesims slik det fremgår av byggt teknisk forskrift og veilederen for Grad av utnytting, er skjæringspunkt mellom tak og vegg. Ifølge Lagmannsretten viser godkjente tegninger av desember 2004 ikke gesims, men topp fasadevegg (inkludert parapet). Det har derimot lite å si i dette tilfellet da

her omsøkt hytte har en øverste gesims ca. inntil 3 cm under parapet. Det er for sikkerhets skyld satt en ny øvre topp fasadevegg 5 cm over øverste gesims, til kote +7,65.

Godkjent gjennomsnittlig planert terreng av 2005

I 2004 ble hytta omsøkt med oppfylling og planering av terreng i forkant av hytta, som vist på skravert felt på tegningene datert des 2004, se figur 1. Gjennomsnittlig planert terreng ble satt til k+3,5, men var da medregnet oppfyllingen. Oppfyllingen ble avslått i vedtaket, men tegningene ble ikke endret av den grunn. Koter for hjørnene i sør og øst, og beregnet gjennomsnittlig planert terreng som det fremgår av tegningene, er dermed ikke godkjent. Den skraverte oppfyllingen på snittet, som er tegnet for hånd i skala 1:200, er målt til å være ca. 40 cm på det høyeste. Dermed vil godkjent hytte møte terrenget foran hytta 40 cm lavere enn det som fremkommer av tegningen. Dermed vil gjennomsnittlig terreng være lavere enn det som står på tegningene. Dette er viktig å merke seg da Byggesak i sitt brev med pålegg om retting viser til dommen fra Lagmannsretten, med følgende avsnitt:

"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.

Selv om fasadevegg ble fastsatt til å være på kote 6,8, blir fasadehøyde og gjennomsnittlig terreng feil, da man har glemt å beregne gjennomsnittlig terreng uten oppfylling i forkant. Gjennomsnittlig terreng skal da være på ca. kote +3,25, altså 25 cm lavere enn tegning viser. Fordi oppfylt terreng foran hytta ikke ble godkjent er da også godkjent fasadehøyde over terreng (inkludert takoppbygg) mot sjøen 40 cm høyere enn nevnt, dvs. 5,7 meter, og ikke 5,3 meter som det står skrevet på tegningene datert des 04.

Viktige tall i søknaden

Differanser mellom *sist godkjente* rammetillatelse (2005) og her *omsøkt tiltak*:

Differanse	Topp fasadevegg (parapet)	+85 cm
Differanse	Gjennomsnittlig terreng	+75 cm
Differanse	Fasadehøyde til gjennomsnittlig terreng	+10 cm
Differanse	Faktisk høyeste fasade	+5 cm
Differanse	Fasadeareal mot sjø	+0,1 m ²

Hvorfor høyere plassering i terrenget søkes om på nytt

Byggesak påpeker i vedtak om pålegg datert 29.11.2024 at å søke om en høyere plassering over havet er det samme tiltaket som ble omsøkt og behandlet i etterhåndssøknaden av 2019, og er derfor et allerede avgjort forhold. I søknaden av 2019 og påfølgende klagesak og rettsrunde var derimot stridens kjerne hvorvidt kote 6,8 var det som entydig viste plassering av hytta i høyden, uavhengig av terrenget, og om derfor påregnede tallangivelser for kotehøyder måtte anses som det mest bestemmende eller ikke. Retten ga staten rett i at kotemålene på tegningene av desember 2004 er det som er bestemmende for hva som ble godkjent i rammetillatelsen av 2005.

Derimot var konsekvensene av en gjennomføring av godkjente tegninger av desember 04 ikke vist i detalj. Det var heller ikke gjort senere, hverken i kommunens behandling av søknaden, i Fylkesmannen i Vestfold og Telemark sin klage på rammetillatelsen, eller i Statsforvalterens omgjøring av kommunens vedtak av 21. mai 2021. Dette er tydeliggjort med følgende sitat hentet fra Statens redegjørelse i Tingretten, se Tingrettens dom s. 9:

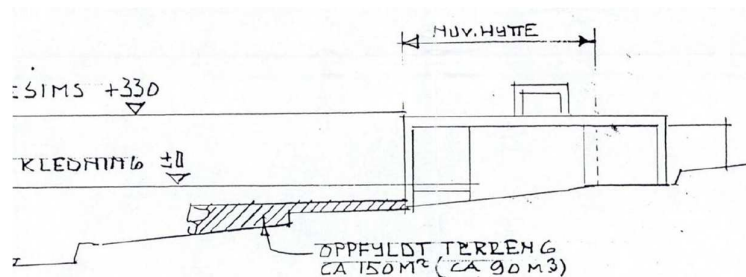
Hva som ev. måtte gjøres for å overholde begrensningen på 6,8 meter, kan ikke anses tilstrekkelig avklart (vår utheving)

I denne søknaden viser vi at konsekvensene ved en retting til godkjent situasjon med 6,8 som maksimal kotehøyde for hovedfasadens topp, er svært uheldige, og gir større negative konsekvenser for strandsonen enn å gi tillatelse til en høyere plassering i terrenget. Det at takoppbygget (og dermed den høyeste delen av hytta) samtidig fjernes, er dessuten et nytt forhold som ikke var tema i Lagmannsretten.

I denne søknaden dokumenterer vi også *ikke tidligere* kjente negative konsekvenser for strandsonen, som dermed utgjør nye opplysninger i saken. Samlet sett skiller denne søknaden seg, både i tiltaksomfang og dokumentasjon, så mye fra tidligere søknader, at søknaden må anses som en ny sak. I tillegg må opplysningene anses som så vesentlige og omfattende at de etter en ny vurdering av kommunen, uansett bør endre utfallet i saken. Derfor må forholdet vurderes på nytt ved å ta denne søknaden til behandling.

Opptegning av tidligere godkjent situasjon

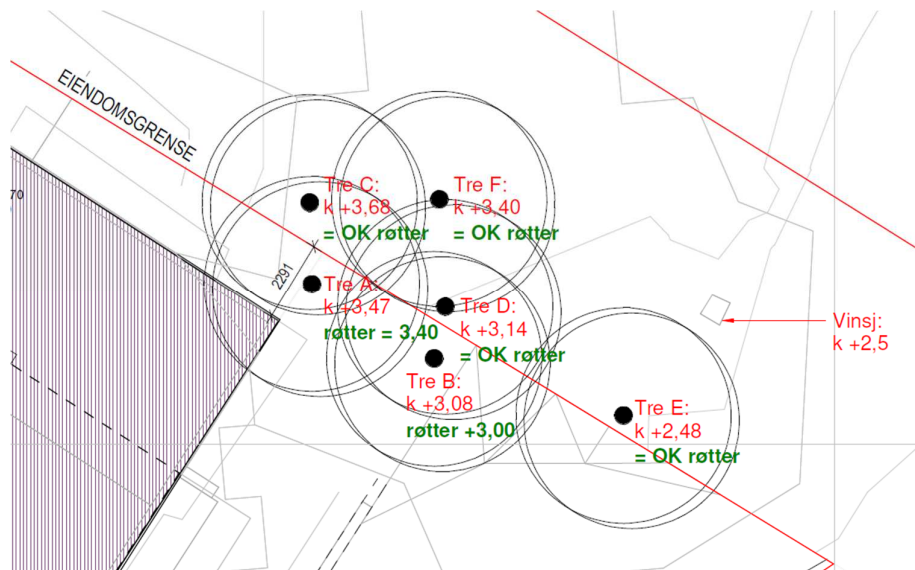
Tiltakshaver er i brev av 29.11.2024 pålagt å rette utførte tiltak på tomte til sist godkjent situasjon slik det fremkommer av rammetillatelsen av 2005. For å få oversikt over hva det vil innebære, har vi gjort en nøyaktig opptegning av godkjente tegninger datert desember 2004 med dagens digitale tegneverktøy. Det er lagt til grunn at de godkjente tegningene viser nettopp godkjent hytte, med maks fasadevegg ved kote 6,8, og med fasader, fotavtrykk, hjørnepunkter og terreng rundt hytta som vist på tegningene av desember 2004. På disse tegningene er terrenglinjene sparsomt gjengitt, men det er likevel disse vi har lagt til grunn for godkjent terreng rundt hytta. I tillegg har vi forutsatt at tekniske krav er ivaretatt, gjeldende i 2005. Derfor er det blant annet forutsatt et fall i terrenget ut fra hytta for å unngå vanninntrengning, som bør være på minst 2 %, i minst 2 meter ut fra hytta. Vi har videre forutsatt at rammetillatelsen gjelder kun på tiltakshavers egen tomt. Vi kan av åpenbare privatrettslige årsaker ikke gjøre terrengendringer på naboens tomt. I øst går eiendomsgrensen ca. 2 meter fra hytta. Vi bemerker da at vi i denne opptegningen av godkjente tegninger, har tatt bort alt som er påpekt som ulovlig utført, inkludert oppfylling foran hytta som uttrykkelig ble avslått i vedtaket av 2005.



Figur 1. Oppfylt terreng foran hytta er ikke godkjent, selv om det fortsatt er vist på godkjente tegninger av des 2004.

Underlaget til søknaden for det eksisterende terrenget rundt eiendommen er hentet fra offentlig digitalt kartgrunnlag (FKB), som brukes som grunnlag for kommunal plan- og byggesaksbehandling. Det vises på illustrasjoner under som terreng med ortofoto, se blant annet figur 4 og 7.

Gjennom befarings og oppmåling på stedet av eksisterende, uberørt terreng (litt unna hytta) og eksisterende trær (fra før 2005) rundt hytta og på nabotomt, har vi kunnet identifisere fastpunkter som vi med høy sikkerhet kan fastslå som det opprinnelige terrenget både inne på tomte og på naboens eiendom i nordøst. Vi har kunnet dokumentere det ved at vi tydelig kan se begynnende røtter ved foten på alle trærne, se eksempel på figur 3. Dermed kan vi fastslå at disse står på sitt naturlige terreng uten vesentlig oppfylling rundt stammen. Trærne nærmest den ulovlige oppfyllingen foran hytta kan ha fått noe jord inn på stammen nederst, men det er vurdert til ikke å være mer enn 5-10 cm. Vi har derfor tatt høyde for dette, og trukket fra i underkant 10 cm når vi har satt kotene på tegningen under, for at det ikke skal lede til overdrevet høyde på opprinnelig terreng i vår digitale modell.



Figur 2. Trærne ved østre hjørne er gitt en bokstav og merket med koter for høyde på treets fot. For tre A og tre B er det trukket fra noe oppfylling rundt røttene.

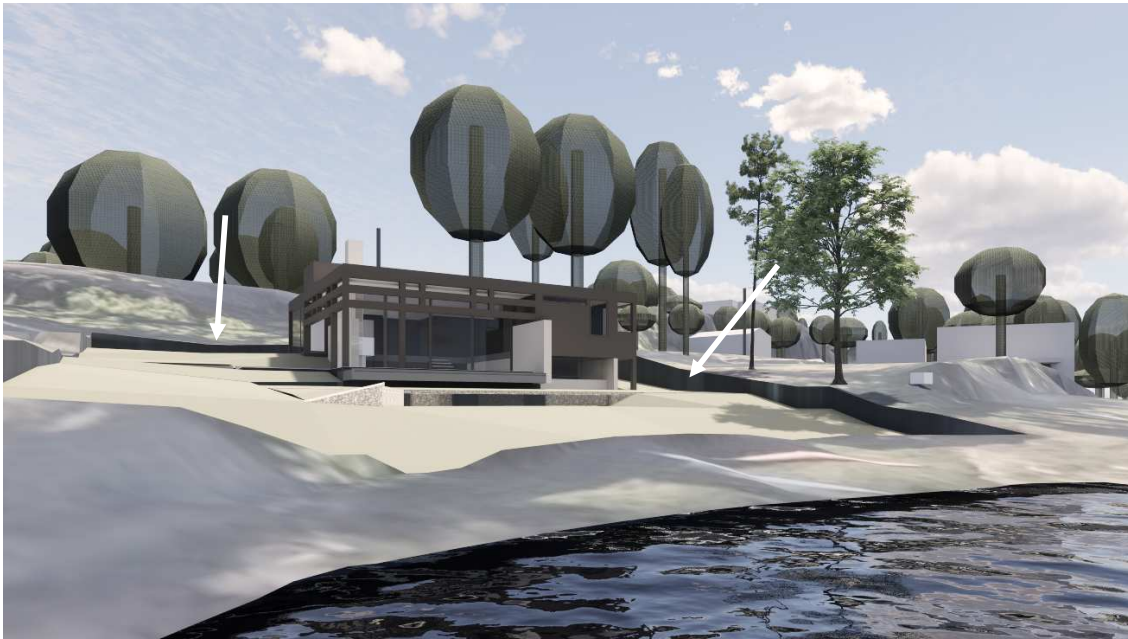


Figur 3. Tre A til venstre har sannsynligvis noe oppfylling rundt røttene, selv om de er så vidt synlige. Tre C har tydelig begynnende røtter over jordlaget. Klart synlig oppfylling for biloppstilling vist med hvit pil, avviker fra godkjente tegninger av desember 2004. Oppfyllingen legges ikke til grunn for denne søknaden, selv om det fremkommer i det offentlige kartgrunnlaget som eksisterende terreng. Gresskledd terreng ved tre C er naturlig, uberørt terreng.

Begrunnelse for søknaden:

SAMMENLIGNING AV TIDLIGERE GODKJENT SITUASJON MED TERRENG RUNDT TOMTA

Når vi legger opptegnet, godkjent hytte med terrenglinjer (2005) sammen med eksisterende, uberørt naturterreng utenfor tomta (sett bort fra oppfylt parkeringsplass), får vi et klarere bilde av at de godkjente tegningene fra desember 2004 innebærer et stort avvik opp mot eksisterende naturterreng på nabotomt, se figur 4.



Figur 4. Illustrasjonen viser en digital modell av godkjente tegninger av des 2004. Skjæringen (vist med pil) mot naboens tomt er særlig synlig på hyttas nordøstre side og bak hytta.

Byggesak har tidligere påpekt at den ulovlig utførte oppfyllingen foran hytta har gjort det vanskelig å fastsette opprinnelig terreng foran hytta, og at det dermed er uklart om rammetillatelsen av 2005 forutsatte en endring av det opprinnelige terrenget fra før 2005.

Sammenstilling av innmålte træs røtter og digitalisering av godkjente tegninger gir oss derimot et sikrere bilde på at godkjente tegninger (med topp fasadevegg på kote 6,8) medfører en senking av terrenget sammenlignet med opprinnelig terreng. Sikkerheten er størst langs nabogrensen i nordøst, hvor vi ser en skjæring i terrenget på rundt 0,9 meter ($\pm 0,3$ m) langs hele nordøstre fasade, se figur 4. Dette har ikke tidligere vært undersøkt eller vist, hverken i forrige søknad (i 2024) eller i forutgående etterhåndssøknad (2019), med påfølgende klagesak og rettssak. Det fremgår av tidligere saksforløp at det fra både kommunens og statens side har vært antatt at en retting til sist godkjent situasjon *ikke* ville lede til store terrenginngrep.

For ordens skyld er vi helt innforstått med rettens uttalelse om at det er topp parapet på kote +6,8 som er det som er bestemmende for hva det er gitt tillatelse til i rammetillatelsen av 2005. Det bestrider vi ikke. Det er derimot lite sannsynlig at kommunen så for seg at hyttas plassering, ut ifra påsatte kotemål, ville medføre store terrenginngrep. Det ble sannsynligvis heller lagt til grunn at gjennomføring av rammetillatelsen ikke ville gi endringer i terrenget utover det selve hytta ville kreve av masseuttak. Det som derimot Staten helt riktig poengterer i avsnittet gjengitt over, er at det *ikke fremkom i sakens opplysninger hva som ville være den konkrete konsekvensen av å gjennomføre rammetillatelsen av 2005*.

Det kan nå derimot dokumenteres at rammetillatelsen av 2005 vil medføre store terrenginngrep.

RETNING TIL SIST GODKJENT SITUASJON VIL OGSÅ MEDFØRE AT TRÆR FJERNES OG SKADES

I tillegg til flere større skjæringer i nabogrensen, vil en retting i henhold til sist godkjente tegninger medføre at den store eika i hagen høyst sannsynlig ikke vil overleve, da terrenget her må senkes med antatt 50-60 cm under det opprinnelige nivået fra før 2005. Terrenget på sjøsiden av hytta må bli lavt nok slik at det stemmer med godkjent snitt av desember 2004 med påsatte kotemål for topp fasadevegg. Videre vil trærne som står i nabogrensen ved østre hjørne av hytta ikke overleve, enten fordi de må tas bort ved senking av terrenget inne på eiendommen, eller fordi fjerning av terrenget vil ta en betydelig del av røttene som trærne er avhengige av for å overleve.

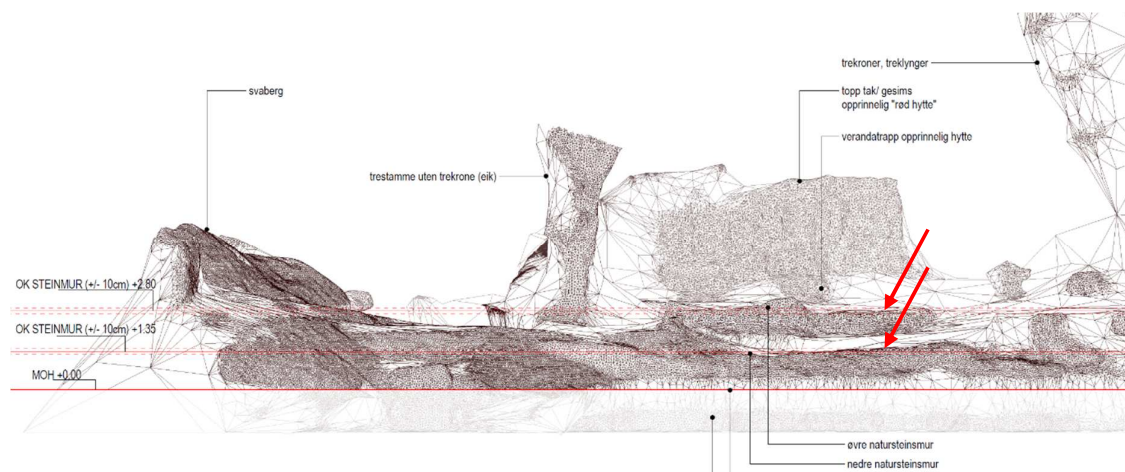


Figur 5. Bildene viser trærne som mest sannsynlig vil gå tapt ved gjennomføring av godkjent rammetillatelse av 2005. Til venstre: Trær A-E. Til høyre: Eika i forkant av hytta.

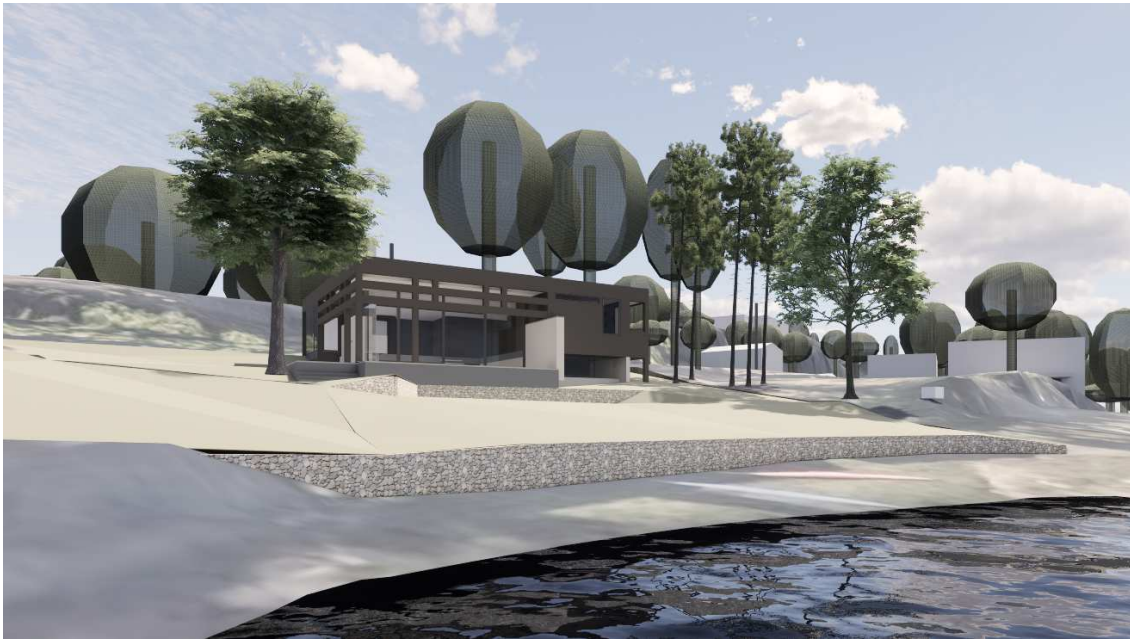
FOTOGRAMMETRI BEKREFTER DELER AV TERRENGET FORAN HYTTA

I tillegg til digital opptegning av godkjent hytte, har vi fått utført såkalt fotogrammetri, en KI-assistert teknologi som gjenskaper digitale 3D-modeller ut ifra fotografier. I dette tilfellet har vi matet verktøyet med bilder av den gamle røde hytta. Fotogrammetrien gir et tredimensjonalt bilde av det opprinnelige terrenget før 2005, også foran hytta, se figur 6 under.

Fotogrammetrien har noen begrensinger, blant annet på grunn av begrenset tilgang på gammelt bildemateriale. Det gir en ganske grov modell som bare stedvis klarer å gjenskape en presis rekonstruksjon av det som er avbildet. Derfor har vi ikke brukt verktøyet til å rekonstruere opprinnelig terreng i vår modell, men kun som støtte til å verifisere opptegnet terreng. Når vi sammenligner generert fotogrammetri med opptegnet, rekonstruert terreng, bekrefter det kotehøyden til flere viktige kjennetegn, som de to gamle natursteinmurene foran hytta. Terrenget i fotogrammetrien stemmer overens med målingene av trær/røtter gjort på tomten. Vi mener derfor at fotogrammetrien langt på vei bekrefter at det vi nå søker om, vil gjenskape det opprinnelige terrenget foran hytta (fra før 2005), i motsetning til tidligere godkjent hytte, som vil senke terrenget betydelig som vist på figur 4.



Figur 6. Fotogrammetri genererer en 3D-modell ut ifra fotografier. De røde linjene markerer kotene til de relativt sikre fastpunktene, som opprinnelige natursteinmurer foran den gamle røde hytta, markert med røde piler.



Figur 7. Vi søker nå om å reparere tidligere godkjent terreng, da tidligere godkjent terreng vil medføre uheldig, irreversible terrenginngrep i strandsonen. Med det omsøkte vil det bli rekonstruert et jevnt terreng i tråd med opprinnelig terreng og naturlig terreng på nabotomt, slik denne figuren illustrerer.

OMSØKT PLASSERING VIL GJENSKAPE DET OPPRINNELIGE TERRENGET FORAN HYTTA

Det må heretter være åpenbart at nå omsøkt tiltak *ikke* vil medføre store og synlige terrenginngrep i strandsonen, mens derimot en retting i tråd med godkjente tegninger av desember 2004 *vil* nettopp det, noe som vil være svært uheldig. Det vil være negativt i seg selv, særlig for landskapet, visuelt og historisk, men i tillegg vil skjæringene langs nabogrensene medføre at eiendommen vil oppleves som mer avvisende og privatisert med tydelige fysiske hindringer i strandsonen. Et slikt preg vil være til ulempe for allmennhetens bruk og ferdsel.

Virksomhet byggesøk bemerker i sitt vedtak om pålegg, datert 29.11.2024, følgende

Det er ikke sagt, hverken i søknaden eller i vedtak fra 2005, at det ikke skal gjøres utgravninger/sprenging for å plassere godkjent fritidsbolig.

og

Men det som er klart er at det ikke var lov med oppfyllinger mellom hytte og sjø, da dette ble avslått i vedtaket i 2005.

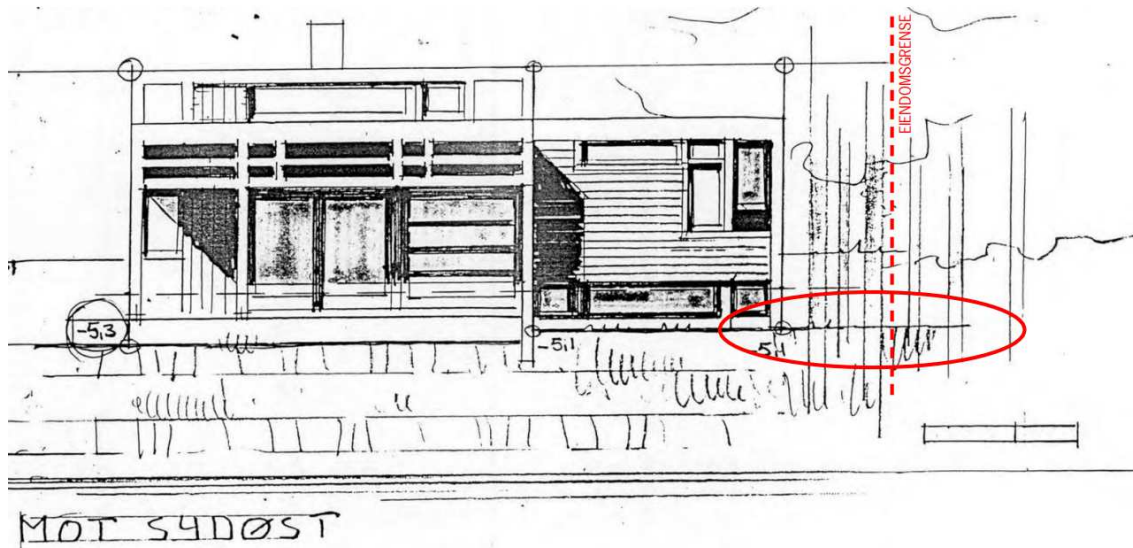
Dette er helt riktig påpekt, da det i søknaden ikke var vist annen terrengendring enn den omsøkte oppfyllingen over noe som ikke kan tolkes som annet enn *opprinnelig terreng med natursteinmur* foran hytta. Så noe annen terrengendring var det sannsynligvis ikke tatt stilling til i vurderingen av tiltaket. At det tillates utgraving for å plassere hytte med kjeller i terrenget, og nødvendig byggegrop, sier seg selv, så lenge situasjonen etter utført tiltak blir som vist på godkjente tegninger. Noen andre utgravninger i form av terrengendringer er i strid med tillatelsen. Så vi kan ikke anta at det ble gitt tillatelse til andre terrengendringer i 2005 enn nødvendig for å plassere hytta i tråd med godkjente tegninger (i samsvar med kotemålene på disse), altså slik vi har vist på figur 4.

I den sammenheng er det verd å legge merke til følgende setning i vedtakets begrunnelse (vår utheving):

Hva gjelder oppfylling er det i dag to murer på eiendommen, men disse har delvis rast ut. Disse murene kan repareres, og administrasjonen anser dette som vedlikehold/ utbedringsarbeider så lenge disse ikke flyttes lenger ut eller gjøres høyere. Den viste utfylling av terreng i strandsonen tillates ikke. Dette anses som en videreutvikling og en ytterligere privatisering av svært sjønære arealer. Reparasjon av de nedfalte murer er imidlertid ikke søknadspliktig, dersom murene får samme størrelse, plassering og utforming.

Selve hytta føres opp på samme sted som i dag, men med større grunnflate. Arealet er i tråd med kommuneplanens arealdel, BRA = 120 m². Hytta utvides bakover, og vil ikke komme nærmere sjøen enn pr i dag. Administrasjonen synes hytta har fått en fin utforming og vil gli godt inn i terrenget rundt hytta. Det er også svært positivt at man river to hytter og setter opp en ny, slik at man får samlet bebyggelsen mest mulig.

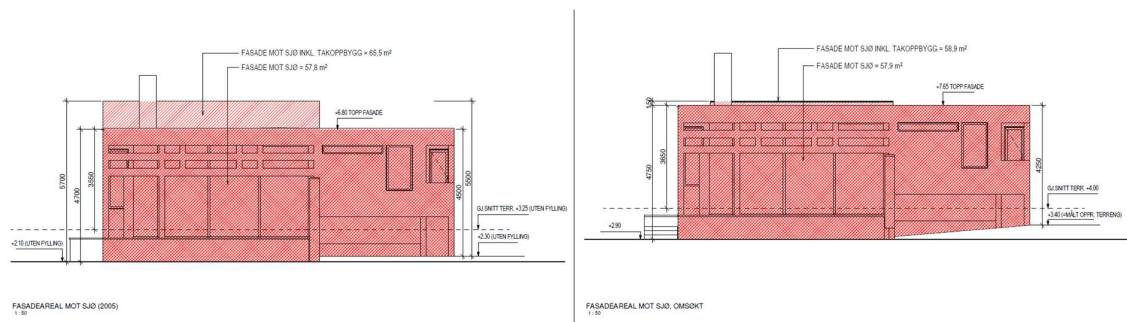
Vår opptegning av godkjent hytte (med topp fasade k+6,8) sammenlignet med opprinnelig terreng rundt tomta, viser helt tydelig at hytta ikke vil «gli godt inn» i terrenget rundt hytta. Godkjent situasjon vil derimot medføre store sår i det naturlige terrenget, særlig mot nabogrensen på nord- og østsiden. Det er viktig å gjenta at vi her forholder oss til godkjente tegninger av desember 2004, uten ulovligheter. Man kan diskutere hvorvidt det er nødvendig med skjæringer i terrenget lenger ned mot sjøen der det er mindre sikkert hvor terrenget har gått. 3D-modellen av sist godkjente situasjon, se figur 4, viser derimot helt tydelig hva rammetillatelsen av 2005 innebærer godkjenning til å gjennomføre. Dersom man ville forsøke å minimere terrengforskjellene sist godkjent situasjon medfører, så er det likevel ikke mulig nærmest hytta. Godkjent fasade «mot sydøst», figur 8, illustrerer at terrenget går rett ut fra hytta mot nabogrensen. Man er som nevnt også avhengig av noe fallende terreng bort fra hytta, for å tilfredsstille byggeteknisk forskrift av 2003.



Figur 8. Sist godkjente fasade mot sørøst viser at terrenget er godkjent på nivå med østre hjørne og mot øst og nabotomt

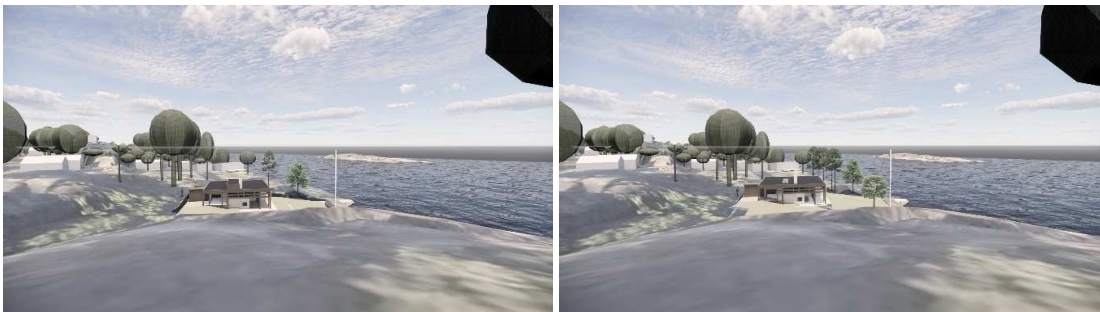
For å kunne forhindre de store inngrepene i landskapet, har vi tegnet nytt terreng slik at det er mest mulig i tråd med det vi mener er opprinnelig terreng rundt hytta, som er verifisert med målinger på stedet og bekreftet av fotogrammetri. På denne måten vil terrenget vi har tegnet få samme nivå og passe inn i det eksisterende terrenget rundt eiendommen og fremstå som naturlig, uten skjæringer. Derne st søker vi om *minst mulig* endringer fra sist godkjente hytte, foruten fjerning av takoppbygget. Vi søker altså om å få plassere en lik hytte på samme sted (uten takoppbygg), men med 85 cm høyere topp fasadevegg, i tråd med nytt, rekonstruert terreng på opprinnelig nivå (fra før 2005). Dette er sammenfallende med den eksisterende hytten slik den ligger i dag, men uten takoppbygg og uten oppfylling i forkant. Det som ellers er påpekt av Byggesak som ulovligheter vil, som tiltakshaver har bekreftet, bli fjernet og opprinnelig terreng vil bli opparbeidet ved at det skjer en tilbakeføring til det opprinnelige nivået mot sjøen på forsiden av hytta.

Denne tilbakeføringen til opprinnelig terreng (fra før 2005) medfører at gjennomsnittlig terrenget blir liggende med en kotehøyde 75 cm høyere enn sist godkjent gjennomsnittlig terreng, som er kote +3,25. Hytta blir liggende 85 cm høyere, målt fra topp fasadevegg. Når man også tar hensyn til at takoppbygget fjernes, kan det dermed ikke legges til grunn at hytta får en mer dominerende fasade mot sjøen, som ble lagt til grunn ved Lagmannsrettens vurdering av dispensasjonsforholdet. Fasaden sett på litt avstand fra sjøen blir tvert om mindre dominerende når takoppbygget er fjernet. Det synes ved tidligere vurderinger som at retten har ment at hytta enten fikk en høyere fasade eller ville få en uønsket oppfylling foran hytta, over det *opprinnelige terrenget*. Vi understreker derfor at det nå ikke søkes om å få godkjent en oppfylling foran hytta, men en *tilbakeføring/rekonstruksjon* til tilnærmet opprinnelig terreng fra før 2005. At hytta vil ligge med topp fasadevegg noe høyere over havet, vil ikke medføre at hytta oppleves som mer dominerende. Hyttas fasade mot sjøen vil, uavhengig av hevet gjennomsnittlig terreng og topp fasadevegg, ha tilnærmet likt areal, og tilnærmet like proporsjoner, se figur 9. Hytta vil, uavhengig av høyere plassering over havet, oppleves som lite dominerende i sine omgivelser med mørk trekledning, der den vil ligge i forkant og lavere enn svabergene sett fra sjøen, uten synlig silhuett. Omsøkt tiltak har åpenbart mindre konsekvenser for allmennhetens interesser i strandsonen enn godkjent tiltak i rammetillatelse av 2005, dersom dette gjennomføres.



Figur 9. Arealet på fasaden mot sjøen (sett bort fra takoppbygget) er tilnærmet helt lik uavhengig av plassering. Takoppbygget søkes fjernet og erstattet med flatt overlys.

Taket vil riktignok bygge 10 cm høyere over terreng enn på sist godkjente hytte, slik at ny hytte vil ligge 10 cm høyere i terrenget enn dersom taket ble bygget som tegningene fra desember 2004 viser. Årsaken er at omsøkt hytte var tegnet med flatt tak, men ikke med nok høyde til å gjennomføre et slikt tak på en byggeteknisk forsvarlig måte, med tilstrekkelig høyde for isolasjon og fall på taket. 10 cm mener vi likevel er så lite at det ikke kan regnes som en vesentlig negativ konsekvens for allmennhetens interesser knyttet til strandsonen.



Figur 10. Hytta sett fra Hesteberget, heia sør for hytta. Heia er et åpenbart turmål for allmennheten, hvor turgåere ikke vil komme i konflikt med private hytter. Omsøkte tiltak mener vi åpenbart ikke påvirker den visuelle opplevelsen av sjøen og landskapet, sett herfra. Godkjent hytte til venstre. Hytta etter omsøkt endring til høyre.

TILTAKETS KONSEKVENSER FOR INTERESSENE I STRANDSONEN

I denne og tidligere byggesaker er det strandsonevernet og de interessene som ligger bak forbudet i strandsonen som tiltakene skal vurderes opp mot. Det kommer vi tilbake til i dispensasjonsvurderingen under, men vil her tydeliggjøre noen konkrete forhold i strandsonen, på dette stedet.

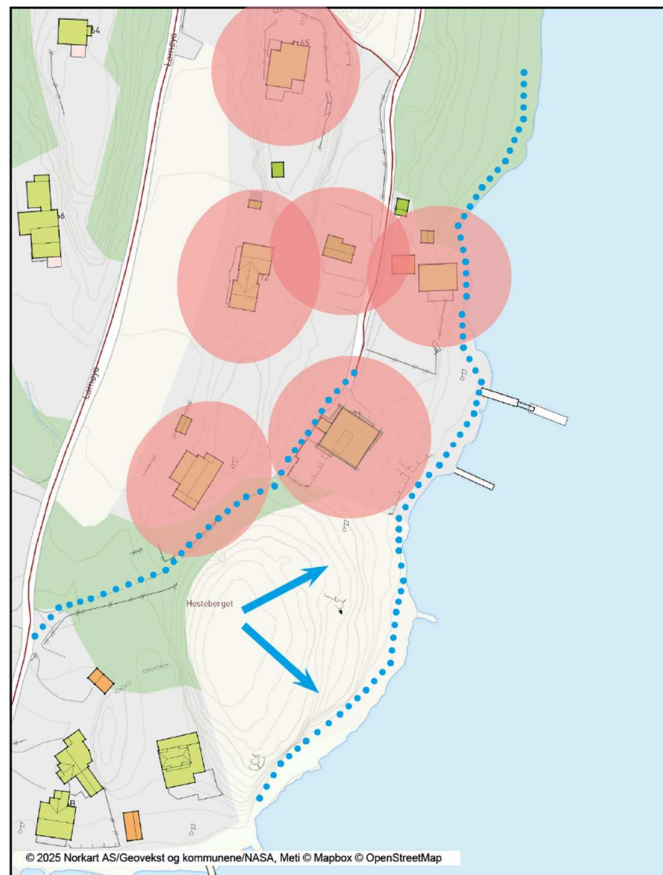
Det viktigste aspektet å vurdere, og som i tidligere saksbehandling er mest vektlagt, er om allmennhetens frie ferdsel blir redusert og hvorvidt den visuelle opplevelsen av sjøen og landskapet blir negativt berørt. At hytta er synlig fra sjøen er vist i søknadens illustrasjoner. Hvordan hytta fremstår i landskapet kan påvirke opplevelsen av et nasjonalt viktig kystlandskap. Som vi har redegjort for over, vil ikke omsøkt tiltak påvirke opplevelsen nevneverdig, sett fra sjøen. Om allmennhetens interesser vil påvirkes direkte ved ferdsel i området rundt hytta, fordrer noe mer nyansering enn det som har vært trukket frem tidligere.

Allmennhetens frie ferdsel er sikret i allemannsretten, lovfestet gjennom frilufsloven. Allemannsretten skiller mellom inn- og utmark. Innmark som hytte- og boligtomter er unntatt fra retten. Hva som regnes som tomt og dermed innmark rundt hus og hytter er ikke eksplisitt gitt av loven, og må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ifølge Miljødirektoratet er det likevel vanlig å ta utgangspunkt i at en gjennomsnittlig hytte vil ha krav på rundt 1 dekar «privat sone» rundt hytta, noe som ofte tilsier at man bør holde en avstand på 10-20 meter fra husveggen. Størrelsen på den "private sonen" vil likevel variere med opparbeidingsgrad, lokal tradisjon, muligheten for innsyn til oppholdsrom o.l.

I dette tilfellet er det flere andre hytter med tomter som etter frilufsloven må klassifiseres om «innmark» rett bak/vest for, og ned mot sjøen nord for, tomten til hytta søknaden gjelder. På figur 11 viser sirklene en avstand på 15 meter fra hyttene. Det gir en pekepinn på at det er en begrenset ferdselsrett for allmennheten nærmest hyttene, selv om det må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle hvor grensen går. Ferdsel kan derimot skje på stien rett bak tiltakshavers hytte da dette anses som en etablert ferdselsrett på stedet.

Figur 11 gir et bilde på hvor det er mest aktuelt å vurdere konsekvensene for ferdsel i utmark og strandsonen. I tillegg til stien, synes det at Hesteberget er det stedet som er mest aktuelt å ferdes i tråd med allemannsretten, i tillegg til ferdsel langs strandkanten.

Svaberget vest for tiltakshavers hytte er således ganske nærme nabohyttene. Vi mener derfor utsynet her fra ikke kan tillegges særlig vekt når en vurderer konsekvensene for frilufsinteressene knyttet til strandsonen.



Figur 11. Sirklene viser 15 meter avstand rundt hyttene. Stiplet linje viser stien bak hytta og mulig ferdsel til Hesteberget med utsikt over sjøen, og strandkanten nedenfor.

ETTERHÅNDSSØKNAD OG VURDERING AV TILTAKET OPP MOT SIST GODKJENT SITUASJON.

Det er på det rene at etterhåndssøknader skal vurderes som om det omsøkte tiltaket ikke var bygget. At et tiltak er utført med avvik fra tillatelsen, gir kommunen mulighet til å pålegge tiltakshaver å rette opp forholdet uten videre søknad, så lenge rettingen er i tråd med det som er sist gitt tillatelse til. Derfor må vi anse hytten av 2005 som «bygget» og denne søknaden som «nytt, planlagt tiltak». Kommunen må derfor sammenligne omsøkt tiltak med «som bygget», og vurdere konsekvensene av «nytt tiltak» opp mot det som tidligere er godkjent.

Vår faglige vurdering er at det her omsøkte tiltaket gir oss en gylden anledning til å rette opp de negative konsekvensene av et tidligere gitt tiltak, hvor konsekvensene ikke var tilstrekkelig belyst i saksbehandlingen, eller i senere klage- og rettsrunder. Nå fremstår det som tydelig at en godkjenning av nå omsøkte tiltak vil bevare og tilbakeføre det opprinnelige terrenget så langt det er mulig, og dermed rette opp noe som ellers vil bli et sår i et sårbart landskap i strandsonen. Med den viten vi nå har om de faktiske høyde- og terrengforholdene, virker det uheldig at rammetillatelsen fra 2005 ble gitt med de kotemålene som var angitt da. Det kan nå ikke være særlig tvil om at man, med de påsatte kotemålene, måtte ha senket det eksisterende terrenget betydelig rundt hytta. Man kan heller ikke se forbi terrengforskjellen på godkjent terreng av 2005 og naboens naturlige terreng bare 2 meter fra hyttas nordre og østre hjørne, som vil være konsekvensen av å gjennomføre rammetillatelsen av 2005. Dette terrenginngrepet, som ennå ikke er gjennomført, medfører sannsynligvis også sprengning av naturlig fjell og svaberg. Ved godkjenning av det vi nå søker om, vil terrenget rundt hytta bevares og rekonstrueres der det ikke allerede er samsvar, slik at allmennheten ikke vil møte på skjemmende og godt synlige sår i terrenget, men oppleve det som naturlig, opprinnelig terreng.

Dispensasjon 1 – pbl § 1-8, byggeforbudet i strandsonen

Da søknaden innebærer endringer av eksisterende hytte ut over fasadeendring, kreves det dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. jf. pbl. § 1-8. For at dispensasjon skal kunne gis, må hensynet bak bestemmelsen ikke bli vesentlig tilsidesatt, og det må foreligge klart større fordeler enn ulemper ved dispensasjonen.

HENSYNET BAK BESTEMMELSEN:

Som redegjort for over vil en heving av hyttas høydeplassering over havnivå medføre en reell rekonstruksjon av det opprinnelige terrenget rundt hytta fra før rammetillatelsen av 2005. En dispensasjon vil rette opp utilsiktede, men svært uheldige konsekvenser, for terrenget i strandsonen, både med tanke på landskapet i seg selv, men også med tanke på allmennhetens interesser. Ved å la rammetillatelsen av 2005 stå som sist godkjente situasjon, vil det måtte medføre skjemmende skjæringer i terrenget i nabogrensen på både øst og vestsiden av hytta, samt fjerning av trær (høyst sannsynlig inkl. et eiketre). Ved hyttas inngang og i bakkant vil det også måtte innebære sprengning/kapping av fjell, som i seg selv vil være et brutalt inngrep i naturen i strandsonen. Et slikt inngrep vil aldri kunne repareres.

Hensynet bak bestemmelsen om vern av strandsonen er å ivareta et sårbart landskap med stor betydning for allmennhetens rekreasjon, tilgang og ferdsel i strandsonen. En dispensasjon vil tilbakeføre en formelt ødelagt situasjon til et mer historisk, opprinnelig terreng med umerkelige overganger til naturlig terreng rundt eiendommen. Hensynet bak bestemmelsen vil for terrengets del ikke bli vesentlig tilsidesatt med en dispensasjon, men vil derimot bli styrket med en dispensasjon.

En dispensasjon vil medføre at hytta får en netto fasadehøyde 10 cm høyere og plassering ca. 85 cm høyere over havnivå, enn sist godkjent hytte. Hyttas faktiske høyde, målt som gesims- og fasadehøyde over gjennomsnittlig terreng rundt hytta vil *ikke* bli høyere (med unntak for inntil 10 cm grunnet tykkere og krav til fall på tak, jf. over). Så visuelt sett vil ikke det være en mer dominerende fasade mot sjøen i seg selv. Uten det tidligere godkjente takoppbygget vil hyttas høyeste del tvert om bli noe lavere og dermed mindre dominerende, særlig sett fra sjøen og fra land et stykke bak hytta.

Fra sjøen vil også hytta, med sin mørke trekledning, gli godt inn i landskapet, uavhengig av økt høydeplassering. Da ser man heller at nabohyttene lenger opp er mer fremtredende enn tiltakshavers hytte, da disse bryter mer av silhuetten mot himmelen, mens tiltakshavers er omkranset av svaberget bak, se figur 12.

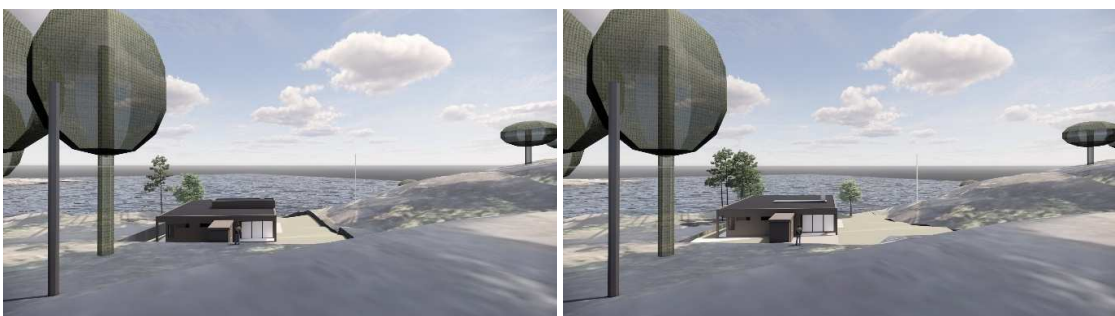


Figur 12. Illustrasjon av omsøkt tiltak (med økt kotemål for topp fasadevegg, men uten takoppbygg) sett fra sjøen. Nabohytta til venstre har nylig fått godkjent økt takhøyde på 50 cm.

Det er riktignok slik at hytta vil ligge høyere i terrenget, og dermed skjerme noe mer sett fra rett bak hytta. Lagmannsretten vurderte at det ville være en ulempe for besøkende til de to hyttene lenger bak, og turgåere, med tanke på utsyn mot sjøen. Realiteten er at heller ikke sist godkjent hytte vil gi noe særlig utsyn mot sjøen fra stien rett bak hytta, se figur 14. Videre mener vi det er begrenset hvor mye turgåere kan ferdes i tråd med allemannsretten i terrenget bak hytta, da det her er tett mellom nabohyttene, se figur 11, og utsynet herfra er derfor ikke like relevant. Figur 14 viser at økt høydeplassering uansett ikke påvirker utsynet til sjø og landskap nevneverdig.



Figur 13. Utsyn fra stien bak hytta blir ikke vesentlig endret da hytta uansett vil stenge for utsynet mot sjøen og landskapet herfra. Til venstre: Godkjent situasjon av 2005. Til høyre: Nå omsøkt plassering, men med fjernet takoppbygg.



Figur 14. Fra lenger opp på berget bak hytta vil man uansett ha godt med utsyn over sjø og landskap uavhengig av hyttas plassering. Her påvirker ikke den omsøkte høydeplasseringen allmennhetens interesser i særlig grad. Til venstre: Godkjent situasjon av 2005. Til høyre: Nå omsøkt plassering med fjernet takoppbygg.

Omsøkt tiltak, med tanke på utsyn fra bak hytta, kan derfor ikke sies å medføre en *vesentlig* tilsidesettelse av hensynet bak strandsonevernet.

Videre vil en dispensasjon legge til rette for bevaring av flere flotte furutrær og et eiketre som, dersom rammetillatelse av 2005 hadde blitt gjennomført, ville vært umulig og vanskelig å beholde, se nærmere ovenfor. En dispensasjon medfører derfor en reetablering av et formelt tapt naturpreg på tomta, hvilket er en del av hensynet bak strandsonevernet. Samlet sett mener vi at å unngå å gjennomføre, allerede tillatte, men skjemmende og ødeleggende terrenginngrep på tomta, er det som bør tillegges mest vekt i vurderingen av hvorvidt hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Med dette mener vi det er klart at hensynet *ikke* blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

FORDELENE ER KLART STØRRE ENN ULEMPENE

Ulemper:

- En høyereliggende topp fasadevegg kan isolert sett sies å gi hytta en noe mer dominerende posisjon sammenlignet med landskapet rundt. Omsøkt hytte ligger likevel ikke særlig høyt i terrenget. Det er fordi sist godkjente hytte med sine angitte kotemål er godkjent med en unaturlig lav plassering i terrenget, og derfor vil en plassering med topp fasadevegg 85 cm høyere i praksis ikke ha noen vesentlig konsekvens for hvordan hytta vil oppleves fra området rundt. Selve hovedfasaden mot sjøen vil dessuten være tilnærmet uendret i areal (siden også gjenskappt terreng rundt hytta ligger høyere), og når også takoppbygget tas bort vil dette totalt sett bidra til et noe mindre dominerende preg sett fra sjøen.
- En heving av hytta i terrenget vil gi noe mindre utsyn fra området på baksiden av hytta, men fjerning av takoppbygget vil i stor grad kompensere for dette. Fra stien rett bak hytta vil utsynet uansett være begrenset da man heller ikke med kotehøyde som godkjent i 2005 kan se over hytta. Lenger opp på svaberget vil hytta uansett plassering ikke begrense sikten.
- En dispensasjon vil formelt medføre terrengendringer sammenlignet med sist godkjent hytte, men det er ikke å anse som noen ulempe vurdert opp mot strandvernet; tvert imot en positiv rekonstruksjon av opprinnelig terrengnivå, se neste punkt.

Fordeler

- Omsøkte terrengendringer, sammenlignet med sist godkjente tegninger av desember 2004, medfører en positiv bevaring og rekonstruksjon av det opprinnelige terrenget rundt hytta. Terrenget vil etter at omsøkt tiltak er gjennomført fremstå som naturlig og sammenhengende uten synlige, irreversible og unaturlige skjæringer og sprang som følge av inngrep i landskapet.
- En fordel er også at man unngår å måtte sprengne/skjære i naturlig fjell som følge av kotemålene i rammetillatelsen av 2005. Dette er en helt reell fordel for miljø og samfunn.
- Flere store furutrær, samt et gammelt eiketre, vil kunne bevares, i motsetning til å iverksette retting til sist godkjente situasjon, som vil medføre at samtlige trær på tomta og flere trær på naboens tomt vil eller står i fare for å gå tapt.
- Det er i tidligere saksbehandling påpekt faren for presedensvirkning ved å gi dispensasjon for omsøkt plassering i høyde. Det er i dette tilfellet snakk om å gi dispensasjon for å rette opp grove og *utilsiktede* negative konsekvenser av tidligere gitte tillatelser. Da tidligere godkjenning heldigvis ennå ikke er gjennomført, vil en eventuell presedensvirkning av dispensasjon være til gode for strandsonevernet, heller enn motsatt. En dispensasjon vil ikke uthule den offentlige forvaltningen av byggeforbudet i strandsonen til fordel for private eiendomsbesittere. Merk at det i denne søknaden kun er hensynet til allmennhetens interesser som er trukket frem. Plan- og bygningslovens bestemmelse om dispensasjon er ment for nettopp dette formålet, å kunne rette opp utilsiktede negative eller lite hensiktsmessige følger av lover, planer, søknader og saksbehandling. Dette hensynet gjør seg beviselig gjeldende i denne nye søknaden, hvor konsekvensene av godkjente tegninger av desember 2004 med de bindene kotemålene som er påført disse, er tydelig vist. Dermed kan det ikke sies at en dispensasjon vil medføre ulemper i form av fremtidig ytterligere uthuling av strandsonevernet. En dispensasjon i dette tilfellet vil tvert imot bidra til en tydeliggjøring: å dra opp en viktig grense mellom uthuling og retting av tidligere feil og mangler i forvaltningen av strandsonen.

Med en vurdering av nevnte fordeler opp mot ulemper er det etter vår faglige vurdering klart at det er klart flere fordeler enn ulemper ved en dispensasjon.

Med ovennevnte er vilkårene gitt i pbl. § 19-2 oppfylt, og dispensasjon kan og bør gis.

Dispensasjon 2 – Kommuneplanens arealformål LNFR jf. KPA 2021-2033

Tiltaket omfatter endring av tidligere godkjent hytte av rammetillatelse av 2005, men kun plassering i høyde, og endring i hyttas faktiske høyde (fasadeareal/oppriss). Bruksformål endres ikke, BRA eller BYA øker ikke. Vi ville anta at det dermed ikke er behov for å vurdere tiltaket opp mot regulert arealformålet, men kommunen har landet på at det må søkes om dispensasjon fra formålet LNFR (landbruk, natur, friluft, reindrift).

For at dispensasjon skal kunne gis, må hensynet bak bestemmelsen ikke bli vesentlig tilsidesatt, og det må foreligge klart større fordeler enn ulemper ved dispensasjonen.

HENSYNET BAK BESTEMMELSEN:

Hensynet bak bestemmelsen er å regulere arealbruken slik at hensynet til landbruket, herunder jordbruk og skogbruk, natur, friluftsliv og eventuelt reindrift blir ivaretatt. For å vurdere i hvilken grad disse hensyn blir berørt av tiltaket kan man se til statlig veileder H-2401 Garden som ressurs. Denne lister opp vurderingskriterier for om et tiltak vil være i tråd med LNFR-formålet, se s. 8 i veilederen.

I dette tilfellet er eiendommen hvor tiltaket er tenkt utført ikke et område som i dag er benyttet til landbruk. Området er et naturområde med spredt hyttebebyggelse. Tiltak på eiendommen vil dermed ikke påvirke hensyn knyttet til landbruk eller reindrift. Spørsmålet blir om tiltaket påvirker forhold til naturen og friluftslivet.

Tiltaket medfører ikke økning i BYA eller endret plassering sammenlignet med godkjent situasjon. En dispensasjon vil dermed ikke innskrenke areal for natur eller friluftsliv. Som redegjort for i begrunnelse for dispensasjon i strandsonen, er allerede hytta godkjent med lav netto høyde og vil ikke virke dominerende med tanke på omkringliggende landskap. At hytta med omsøkt plassering vil bli liggende med topp fasadevegg 85 cm høyere, påvirker ikke dette forholdet vesentlig. Ettersom takoppbygget fjernes, vil hyttas synlige volum sett fra sjøen eller fra et stykke bak hytta, bli mindre totalt sett. Følgelig blir hverken hensynet til landbruk, natur, friluftsliv eller reindrift berørt. Hensynet bak bestemmelsen vil derfor ikke bli vesentlig tilsidesatt.

FORDELENE ER KLART STØRRE ENN ULEMPENE

Som ved vurderingen av fordeler og ulemper ved dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, vil ikke økt høydeplassering medføre at hytta blir mer til hinder for allmennhetens opplevelse av landskapet i strandsonen, og vil ikke virke mer privatiserende opp mot sist godkjent situasjon. Dispensasjon vil tvert imot forhindre gjennomføring av et stort og uheldig terrenginngrep. Å unngå et slikt inngrep må anses som en klart større fordel enn av hytta blir liggende med topp fasadevegg 85 cm høyere over havet. I tillegg vil fjerning av takoppbygget som nevnt bidra til at opplevd fasadeareal blir mindre fra sjøen og at økt høyde ikke forverrer utsynet fra området bak hytta nevneverdig. Tiltaket vil ikke ha konsekvenser for naturmangfoldet. Vi anser derfor at det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon.

Med ovennevnte er vilkårene gitt i pbl. § 19-2 oppfylt, og dispensasjon kan og bør gis.

Avslutning

Det må legges vekt på her at selv om sist godkjente situasjon allerede er vurdert og godkjent i 2005, var det med mangelfull kunnskap om uheldige konsekvenser godkjenningen, med de angitte kotemålene, ville ha for terrenget. Selv om konsekvensene av sist godkjent situasjon ikke *må* ligge til grunn i en vurdering av et nytt tiltak, så er det uheldige forholdet ikke til å se bort fra, og kommunen bør derfor ta konsekvensene av det som ble godkjent, med koter som på tegningene fra desember 2004, med i vurderingen av denne søknaden. At det som ble godkjent som høydeplassering i terrenget i 2005 ikke ennå er gjennomført, er en stor fordel og en gylden mulighet for kommunen å rette negative konsekvenser av det tidligere godkjente.

Vi minner om ansvaret som tilligger oss etter plan- og bygningslovens formålsparagraf § 1-1 første ledd, som sier at «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner». Kommunens pålegg om retting til sist godkjente tegninger av desember 2004, vil være i strid med formålsparagrafen når dette vurderes opp mot hva som kan oppnås ved å innvilge den dispensasjonen det søkes om her. Etter vår vurdering vil det tvert om bli et resultat som undergraver hensynet bak byggeforbudet i strandsonen dersom det ikke gis dispensasjon, når alternativet vil være en retting i samsvar med rammetillatelsen fra 2005, med de inngrepene det medfører. En slik retting gir ingen fordeler som oppveier de ulempene vi har beskrevet her.

Det anmodes derfor at tiltakene som søkes om her, får innvilget tillatelse.

Lundhagem arkitekter AS