

+

ADVOKATFIRMA
LØNNUM DA

1

Larvik kommune, Innbyggerkontakt og byggesak

Sendes per e-post: postmottak@larvik.kommune.no

Kommunens ref.: Ansvarlig advokat:
25/66326

Oslo, 26.08.2025

KLAGE OVER AVSLAG – PRESTEGÅRDSSKOGEN 26

Vi viser til kommunens vedtak 10. juli 2025, med avslag på søknad om innbygging av overbygget terrasse. Vi viser også til vår foreløpige klage 12. juli 2025. På vegne av tiltakshaver ettersender vi nå en mer utfyllende begrunnelse for vår klage.

Kommunen begrunner avslaget i at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealformål LNF og pbl § 1-8, og at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Vedtaket mangler en konkret begrunnelse for hvorfor vilkårene ikke er oppfylt. Skjønnsutøvelsen er dessuten uriktig. Tiltaket gir klare fordeler ved at man får en funksjonell arealutnyttelse innenfor eksisterende fotavtrykk, uten at dette går på bekostning av noen av de hensynene strandsonevernet skal ivareta. Man er da i kjerneområdet for når dispensasjon kan gis.

Vilkårene er oppfylt og vedtaket er ugyldig. Vi ber om at avslaget gjøres om til tillatelse.

Tiltaket

Søknaden gjelder innbygging av et tidligere godkjent takoverbygg på fritidsboligen. Overbygget ble godkjent i 2006. Takoverbygget er allerede fysisk etablert og innbyggingen skjer innenfor hyttens eksisterende fotavtrykk. BYA forblir uendret. Tiltaket innebærer derfor heller ingen ytterligere nedbygging av strandsonen.

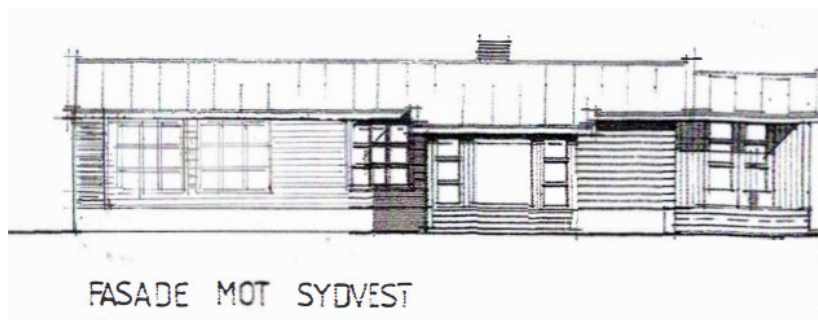
Tiltaket kan sammenliknes med en fasadeendring. Illustrasjonene av hytten nedenfor, med og uten endringene, viser dette tydelig:

Bilde 1: Illustrasjon av eksisterende hytte:



2

Bilde 2: Illustrasjon av hytte med omsøkte endringer:



Fasadeendringer kan til orientering utføres uten søknad om dispensasjon, jf pbl § 1-8. Dette nevnes for å understreke at tiltaket – slik det fremstår - ikke gir særskilte virkninger for hensynene bak lovens byggeforbud.

Bilde tatt fra sjøen viser at tiltaket vil ha minimal synlighet derfra. Hytta er vist med rød pil nedenfor:

Bilde 3: Hytta sett fra sjøen



Tiltaket gir ingen særskilte landskapsvirkninger sett fra sjøen.

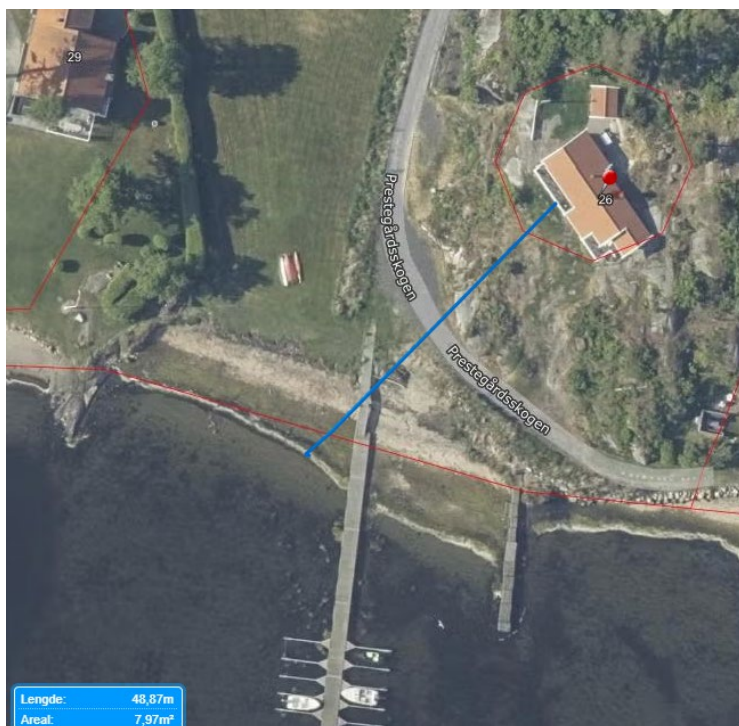
Arealet som skal bygges inn utgjør deler av arealet innenfor søylene nedenfor. Arealet ligger innenfor arealet frem til første søyle. Dette er et svært beskjedent areal, på til sammen ca 11,5 kvm (2,70m x 4,30 m). Fasadene endres i en lengde på om lag fire meter mot sjø.

Bilde 4: Bilde av eksisterende terrasse som delvis er søkt bygget inn



Tiltaket ligger i innmark, i bratt terreng og ca 49 meter fra sjø.

Bilde 5: Kart i hybrid innhentet 22.08.2025 fra Finn.no



Som bildet over også viser, ligger det både en vei og et bryggeanlegg nedenfor hytta, som samlet påvirker landskapet. For allmennheten vil tiltaket enten være synlig fra veien eller fra sjøen. Hverken fra veien eller sjøen vil tiltaket gi noen landskapsvirkninger.

Det er i tillegg et stakittgjerde på utsiden av hytta, som vil være det man ser fra sjøen eller fra veien. Det fremgår tydelig av det første bildet inntatt ovenfor, tatt fra sjøen.

Nedenfor er nærbilde av hytta, der man enda tydeligere kan se at det er gjerdet som dominerer fasadeuttrykket – også på nært hold.

Bilde 6:



Som vist, er tiltaket beskjedent og vil ha svært beskjedne (om noen) virkninger for de hensynene strandsonevernet skal ivareta. Vi vil utdype disse forholdene ytterligere nedenfor under dispensasjonsvurderingen.

Nærmere om planformålet og dets gyldighet

Eiendommen var tidligere regulert til fritidsbebyggelse, men er senere avsatt til LNFR i kommuneplanen. Tiltakshaver kan ikke se å ha fått noe nabovarsel om dette, til tross for at en slik endring må anses som et enkeltvedtak overfor dem. Det stilles derfor spørsmål ved om formålet er gyldig vedtatt for deres eiendom.

Vi er klar over at vedtakelse av en kommuneplan generelt sett ikke er et enkeltvedtak, men juridisk litteratur støtter samtidig opp om at endringer som gjør seg konkret gjeldende for noen enkeltpersoner vil kunne anses som enkeltvedtak overfor dem som rammes. I dette tilfellet er fritidsformålet opprettholdt for naboeiendommene, og endringen skulle etter vårt syn da blitt varslet særskilt om til eiendommene som fikk endret formålet til LNFR, særlig ettersom endringen får direkte betydning for hvilke tiltak som kan utføres på eiendommen.

Vi ber om at det tas prejudisiell stilling til planformålets gyldighet for eiendommen. For det tilfellet at formålet ikke er gyldig vedtatt, vil tidligere reguleringsplan gjelde for søknaden.

Dispensasjonsvilkårene er oppfylt

Etter plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71 (pbl.) § 19-2 annet ledd første punktum kan søknad om dispensasjon innvilges dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum.

Hensynene bak strandsonevernet blir ikke satt vesentlig til side

Det er lagt til grunn i rettspraksis at vesentlighetskravet gjør at det er en høy terskel for når vilkåret ikke er oppfylt. Terskelen er tatt opp i dom LA-2015-197645 (vår markering):

«Vesentlighetskravet innebærer at ikke enhver negativ innvirkning på/tilsidesettelse av hensyn som nevnt, er tilstrekkelig for at det kan anses å foreligge «vesentlig tilsidesettelse». Den samlede bedømmelsen av de elementer som anses å representere en tilsidesettelse eller ha en negativ innvirkning på de relevante hensyn/interesser, må anses å ha et kvalifisert preg»

De sentrale hensynene bak strandsonevernet er:

- Allmennhetens ferdsel, herunder bading og øvrig friluftsliv
- Landskapsmessige hensyn, herunder både nærvirkning og fjernvirkning
- Verneinteresser

Formålet med bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet er med andre ord å holde sjøområdene tilgjengelige for allmennhetens ferdsel og rekreasjon, ved å holde den nære strandsonen fri for bebyggelse. Et viktig hensyn som ofte trekkes frem bak vern av strandsonen er at byggetiltak kan medføre at området oppleves som privat, og kan forhindre at allmennheten vil benytte området.

Kommunen mener hensynene blir vesentlig tilsidesatt, men har ikke oppgitt noen konkrete grunner for hvorfor dette er tilfellet – ut over noen prosesshensyn som skal redegjøres for i eget avsnitt nedenfor. Det vises kun til at det generelt sett er negativt å bygge ned strandsonen. Denne mangelfulle begrunnelsen er i seg selv en vesentlig mangel ved vedtaket, som bør lede til ugyldighet.

Det er med den mangelfulle begrunnelsen ikke mulig å vite hvorfor kommunen mener tiltaket medfører en negativ utvikling i strandsonen. Dette er i seg selv en mangel som tyder på at vedtaket kan være uriktig. I Isene-dommen inntatt i Rt. 1981 s.745 la Høyesterett til grunn at kravet til begrunnelse kan etterlate tvil knyttet til om de relevante forhold er vurdert. Høyesterett uttalte:

«I denne sak etterlater departementets avgjørelse tvil om alle relevante forhold har vært overveiet, selv om de har vært kjent.»

Tilsvarende gjør seg gjeldende her. Det fremgår ikke konkret hvilke strandsonehensyn som eventuelt settes til side.

Vi vil nedenfor redegjøre for vårt syn på at de relevante hensynene overhode ikke berøres.

Hensyn til landskap og estetikk

Søker har påpekt at tiltak av denne art ligger nært opp til en fasadeendring, som er unntatt fra 100-metersforbudet. Dette er ikke kommentert i avslaget. Vi slutter oss til det som fremkommer i dispensasjonssøknaden.

Tiltaket vil fremstå som en mindre fasadeendring av eksisterende hytte. Hyttas form og høyde forblir lik som før. Fra sjøen og omliggende områder vil det ikke være en nevneverdig forskjell i synlighet eller visuell brytning i landskapet. Innbyggingen vil videre utføres med materialer, kledning, vinduer og farger som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Dette bidrar til at endringen er diskret. Hensynet til landskapsbildet er følgelig ikke utfordret. Vi viser herunder til bildene inntatt ovenfor, som illustrerer dette godt.

Vi kan legge til at en endring fra åpent til lukket areal ikke nødvendigvis er negativt i landskapssammenheng. Eiendommen er en fritidseiendom, og utvikling av eksisterende bebyggelse kan i mange tilfeller bidra positivt til det visuelle.

Det er i saken ikke pekt på noen forhold fra kommunens side som gjør at dette tiltaket bryter med noen viktige landskapshensyn, og etter vårt syn vil hytta heller få et estetisk løft.

Friluftsliv og ferdsel

Det ønskede tiltaket vil ikke påvirke allmennhetens ferdsel eller tilgjengelighet langs strandsonen. Hytta ligger på en privat fritidseiendom, og arealet som bygges inn ligger innenfor eksisterende fotavtrykk. Grensene for innmark/utmark endres ikke som følge av tiltaket. Allmennhetens rett til fri ferdsel i utmark og langs sjøen, forblir derfor uendret.

Det er uansett vanskelig å se at allmennheten skulle ha noen interesse i ferdsel på den delen av eiendommen som ligger på oversiden av veien. Veien danner et naturlig skille for innmark/utmark. Veien markerer dessuten på en tydelig måte at ferdsel er tillatt, og tiltaket vil derfor heller ikke gi noen privatiserende effekt.

Å kle inn uteplassen vil etter dette ikke endre allmennhetens muligheter til ferdsel i strandsonen eller gi noen økt opplevelse av privatisering.

Natur- og kulturmiljø

Tiltaket vil ikke medføre inngrep i naturlig terreng eller vegetasjon, i og med at grunnflaten er uforandret. Tiltaket medfører heller ikke økt grad av støy, forurensning eller andre ulemper for naturmiljøet. Det er heller ingen kulturhistoriske hensyn som påvirkes av tiltaket, all den tid det dreier seg om en mindre endring av eksisterende, godkjent bygning og denne ikke er verneverdig.

Hensyn til behov for ytterligere areal som følge av innlagt VA

Kommunen viser til at bebygd areal størrelsesmessig er innenfor det som kan aksepteres som grunnlag ved tilkøpling til offentlig VA-anlegg, men mener ombyggingen nå ikke har tilstrekkelig nærhet i tid til selve tilkoblingen – slik at behovet for å utvide bruksarealet som følge av dette ikke kan vektlegges i vurderingen. Kommunen mener derfor at tiltaket er en

«ren standardheving». Vi forstår det slik at dette ifølge kommunen ikke er en fordel som kan vektlegges.

Tiltaket er en direkte konsekvens av at det er lagt inn VA. Det er i dag ikke atkomst til badet fra oppholdsrommene inne. Badet har egen atkomst fra terrassen.

Bilde 7:



Bilde 8:



Nedenfor er bilde tatt fra innsiden av hytta, som viser arealet som ønskes integrert. Ved det omsøkte tiltaket får man laget en innvendig gang og tilgang til badet innenfra.

Bilde 9:



Vi vil komme tilbake til fordelene ved en funksjonell hytte under vurderingen av fordeler og ulemper. Det sier seg selv at dette gir økt komfort og bokvalitet. Økt bokvalitet er en objektiv arealbruksfordel.

Vi bemerker imidlertid at det neppe kan ha noe å si for vurderingen av om hensynene blir satt vesentlig til side at man innreder fritidsboligen trinnvis – i stedet for å ta endringene samlet. Kommunen har satt en arealgrense for når hensynet anses å være relevant. Det må da kunne legges til grunn at kommunen mener dette er en størrelse man med rimelighet kan forvente å innrede til beboelse. Når det legges inn VA, krever dette ekstra arealer både til kjøkken og bad. Disse arealene må tas fra et annet funksjonelt areal. Når det nå ønskes å ta i bruk noe

overbygget uteareal, er dette en direkte konsekvens av at det i forrige runde har medgått arealer til å tilknytte seg VA.

Lovens formålsbestemmelse - hensyn til åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning

Kommunen har vektlagt hensynet til åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning i sin vurdering av at lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Det refereres fra SOM- 2021/1456, og følgende er understreket av kommunen:

«Kun dersom tiltaket det søkes dispensasjon for utløser et helt konkret behov for at disse hensynene må ivaretas på en bedre måte enn dispensasjonsprosessen legger opp til, vil hensynene i lovens formålsbestemmelse bli vesentlig tilsidesatt. Vurderingen må tilsi at hensynene i formålsbestemmelsen ikke kan ivaretas ved en dispensasjon».

Kommunen begrunner imidlertid ikke konkret hvorfor tiltaket utløser behov for en mer omfattende prosess enn en dispensasjonssøknad legger opp til. Tvert imot skriver kommunen at en planprosess ikke er hensiktsmessig. Sivilombudet peker nettopp på at det må kreves noe mer enn å peke på at saksbehandlingen i en planprosess er mer omfattende.

Kommunens begrunnelse er mangelfull, og den mangelfulle begrunnelsen tyder i tillegg på at skjønnsutøvelsen er blitt uriktig ved at hensynet er tillagt vekt. En planprosess ville i dette tilfellet ikke tilført saken noe ytterligere, tvert imot. Tiltaket er lite og oversiktlig og innebærer ikke vurderinger som normalt bør gjøres i en planprosess. Tiltaket medfører ikke endret bruksmåte, flere boenheter, økt behov for infrastruktur etc. Hensynene som skal vurderes er utelukkende knyttet til strandsonevernet, og disse hensynene får en vel så grundig behandling i en konkret dispensasjonssøknad som omhandler én eiendom. Da kan hensynene bli vektet og vurdert langt mer konkret enn i en planprosess som normalt omhandler et større område. Det er dessuten krav til nabovarsling og høring, og medvirkning er derved fullgodt ivaretatt.

Lovens formålsbestemmelse settes ikke vesentlig til side.

Hensynene til nasjonale og regionale interesser

Kommunen mener disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt og skriver:

«En videre nedbygging av strandsonen, uten et klart og nødvendig behov, fører til en vesentlig tilsidesettelse av disse interessene».

Dette er hele begrunnelsen som gis. Begrunnelsen er svært mangelfull også på dette punktet. Det fremgår ikke på hvilken måte innbyggingen av terrassen konkret tilsidesetter interessene. Som vi har redegjort for, påvirkes hverken landskapsinteresser, hensyn til ferdsel, natur eller friluftsliv.

Hensynene til nasjonale eller regionale interesser settes ikke vesentlig til side.

Fordelene er klart større enn ulempene

Som kommunen også skriver, skal fordelene forankres i generelle areal- og ressursdisponeringshensyn.

Det er lite rettspraksis knyttet til bestemmelsen, men Borgarting lagmannsrett har i dom 9. mai 2025 i sak 24-008424ASD-BORG/03 uttalt seg om at en fornuftig utnyttelse av en eiendom er en slik fordel. Lagmannsretten kom til at Statsforvalterens i Innlandets vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for brygge var ugyldig og at vilkårene for dispensasjon var oppfylt. Lagmannsretten viser blant annet til følgende uttalelse i SOM 2017-1346 side åtte:

«Fylkesmannen har videre vist til ombudsmannssak 2006/167 [SOMB-2006-73] inntatt i årsmelding for 2006 s. 286. Her ble det i relasjon til plan- og bygningsloven av 1985 § 7 og forbudet mot bygging i strandsonen, uttalt at «også eierens og samfunnets interesse i en fornuftig utnyttelse av de sjønære områder er et relevant moment ved den helhetsvurderingen som skal finne sted etter plan- og bygningsloven § 7». Fylkesmannen fremholder at dette også må gjelde for plan- og bygningsloven av 2008. Ombudsmannen deler denne oppfatningen, slik at eierens og samfunnets interesse i en fornuftig utnyttelse av eiendommen er et relevant moment også ved den vurderingen som skal finne sted etter plan- og bygningsloven § 19-2. Som lagt til grunn i den nevnte uttalelsen, må imidlertid slike interesser veies opp mot de hensynene som for øvrig gjør seg gjeldende. En enkeltstående eiers interesse i å bygge vil normalt ha begrenset vekt i forhold til mer generelle arealdisponeringshensyn».

Til den konkrete saken uttales:

«Staten har anført at det ikke er påvist noe utover en generell utbyggerinteresse som alle eiere av strandeieendommer har. Lagmannsretten er ikke enig i dette. Det er en relevant fordel at Thorvaldsens eiendom får en brygge. Dette vil gi en fornuftig utnyttelse av eiendommen ved at den får en bedre og mer hensiktsmessig adkomst til og fra sjøen, både om sommeren og vinteren».

En bedre og mer hensiktsmessig arealutnyttelse kan etter dette være en relevant fordel. Kommunen skriver at ulempen med dispensasjonen er at fritidseiendommen utvides. Det beskrives ikke hvilke ulemper dette gir. Videre uttales at utvidelsen «neppe avhjelper noen objektiv mangel ved hytta» og det konkluderes deretter med at vilkårene «derfor neppe heller er oppfylt».

Ved å bygge inn terrassen får man et funksjonelt areal inne, uten at det går på bekostning av noen øvrige hensyn loven skal ivareta. Hensyn til økt bokvalitet og en hensiktsmessig arealutnyttelse av en fritidsbolig er utvilsomt en objektiv fordel som ligger til eiendommen, ikke til søkers person. Spørsmålet om tiltaket helt konkret gir økt bokvalitet, og avveiningen av ulike kvaliteter, kan imidlertid oppleves og vurderes ulikt. Vurderingen av disse kvalitetene opp mot hverandre er et forhold som tilligger bygningsmyndighetene som del av en dispensasjonsvurdering. Fordelen må derfor vurderes opp mot eventuelle ulemper. Ulempene må derfor identifiseres, og vektas.

Sivilombudet har gitt uttrykk for det samme. I Sivilombudets uttalelse 13. februar 2015 i sak 2014/2104 er det redegjort for at økt boligstørrelse er et arealbrukshensyn, men at det må avgjøres ut fra en konkret vurdering om dette objektivt sett er en fordel ved tiltaket. Sivilombudet uttalte (vår markering):

«Økt størrelse på en bolig kan være en objektiv fordel for eiendommen. Om det, ut fra areal- og ressursdisponeringshensyn, er en objektiv fordel at boligen blir større, vil

*bero på den konkrete eiendommen. Og vekten av hensynet vil selvsagt variere. **Blir byggverkets funksjonalitet bedre**, vil større bolig og mer plass ofte være en relevant fordel. Dersom den økte boligstørrelsen fører til mindre funksjonelt uteareal – eller andre ulemper på den konkrete eiendommen – er det ikke gitt at boligstørrelse utgjør en fordel for eiendommen».*

Det er nettopp dette som er poenget også her – at vekten av fordelene må avgjøres for denne konkrete eiendommen og dernest veies opp mot konkrete ulemper.

11

Tiltaket i saken for Sivilombudet gjaldt dispensasjon for utnyttelsesgrad. Saken foranlediget derfor en vurdering av hva som veide tyngst av oppholdsarealer ute og inne. Det er ikke relevant i vår sak, som gjelder dispensasjon fra strandsonen. Spørsmålet i vår sak er om økt bokvalitet medfører ulemper for de hensynene strandsonen skal ivareta. Disse hensynene er gjennomgått over.

Innbyggingen vil gi hytta en mer funksjonell bruk av fritidsboligen. Tiltaket gir tilgang til badet direkte fra hytta. Det å ha tilgang til badet direkte fra oppholdsrom inne, gir betydelig økt bokvalitet. Etter at de fikk VA-tilgang med helårsvann er det dessuten mulig å benytte hytta større deler av året, også i kaldere perioder. Det er da ekstra viktig å kunne ha badet integrert i hytta.

Innbyggingen kommer som en direkte konsekvens av at det er lagt inn VA. Dette vektlegges normalt som en fordel av avgjørende vekt. Som redegjort for, kan det ikke ha betydning at det er gått noen år siden dette skjedde ettersom behovet for arealutvidelse og enkel atkomst til badet er det samme da som nå. Kommunen skriver selv at fritidsboligen størrelsesmessig er innenfor det som kan aksepteres som grunnlag ved tilkøpling til offentlig VA-anlegg.

En mer funksjonell fritidsbolig kan dessuten redusere behovet for senere nybygg eller tilbygg andre steder, noe som indirekte er positivt også i et miljøperspektiv, hva gjelder bedre utnyttelse av allerede utbygget areal.

Løsningen fremstår uansett som god, og gir bedre utnyttelse av fritidsboligen. Det er derfor klare, objektive fordeler ved tiltaket i denne konkrete saken. Fordelene ved løsningen er at man får en mer funksjonell fritidsbolig og en fornuftig utnyttelse av arealet. Det foreligger etter det vi kan se ingen konkrete ulemper i saken.

Fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilåret er oppfylt.

Konklusjon

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Vedtaket er ugyldig og det bes om at avslaget gjøres om til tillatelse.

Med vennlig hilsen

Advokatfirma Lønnum DA

Ingeborg Sæveraas
advokat