

Advokatfirmaet Bahr AS

Postboks 1524 Vika
0117 OSLO

Verdiskaping og stedsutvikling

Innbyggerkontakt og byggesak
Saksbehandler Solveig Kroken

Deres ref.

Vår ref. 25/113587

Arkiv 19/10193

Vår dato 02.12.2025

Deres dato

Melding om vedtak - klage - avslag på søknad om dispensasjon fra arealformålet LNFR og pbl. § 1-8 - Endring av fritidsbolig - Lamøya 71 - Gbnr. 1030/1/40

Planutvalget- 154/25 har i møte 18.11.2025 fattet følgende vedtak:

«Planutvalget vurderer ut fra en samlet vurdering at begge kriteriene for dispensasjon er oppfylt, og «kan» dermed velge å innvilge dispensasjon. Begge dispensasjonsvilkårene er vurdert konkret og planutvalget vurderer det som riktig å benytte dispensasjonsadgangen og tar klagen til følge. Saken har vært til uttalelse hos Statsforvalterens miljøavdeling som ikke har merknader til dispensasjonen. De legger i sin vurdering vekt på konsekvensene ved retting i forhold til nasjonale interesser.»

Etter forvaltningsloven §§ 28 og 29 kan dette vedtaket påklages innen 3 uker fra du mottok vedtaket. Rette klageinstans er Statsforvalteren. Klagen skal sendes til Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Orientering om klagerett følger vedlagt

Dokumentene i Planutvalgssaken kan søkes opp her:

https://innsynpluss.onacos.no/larvik/moteoversikt/#/details/m-d29ec87d_ee23_4441_a00d_62a95a678ee5-1492!Jdp3W5

Med hilsen for saksbehandler

Solveig Kroken
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Orientering om klagerett

2332592 21.11.2025

Innbyggerkontakt og byggesak

Besøksadresse:

Telefon 33 17 10 00

Postboks 2020

Feyersgate 7, Larvik

postmottak@larvik.kommune.no

3255 Larvik

Org.nr.: 918 082 956

Mottakere

Advokatfirmaet Bahr AS	Postboks 1524 Vika	0117	OSLO
John M. Lervik			
Lund Hagem Arkitekter As	Filipstadveien 5	0250	Oslo
Statsforvalteren i Vestfold og	Postboks 2076	3103	TØNSBERG
Telemark			

Arkiv: GBR-1030/1/40
FA-L42
JournalpostID: 25/103284
Saksbehandler: Agneta Børretzen
Dato: 06.11.2025

Saksframlegg

Saksnummer.	Utvalg	Møtedato
154/25	Planutvalget	18.11.2025

Behandling av klage - avslag på søknad om dispensasjon fra arealformålet LNFR og pbl. § 1-8 - Endring 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 483/25 skal omgjøres. Planutvalget tar ikke klagen til følge og oversender saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Saksbehandler: Byggesaksbehandler Agneta Børretzen

18.11.2025 Planutvalget

Møtebehandling:

Lamøya 71, foreslått av Marie Anker Offenbergh, Høyre

I saksframlegget henvises det til at en søknad om etterhåndsgodkjenning av et ulovlig oppført tiltak skal behandles som om tiltaket ikke er gjennomført – i dette tilfellet altså som om hytta ikke er oppført, og at ulemper ved retting ikke skal tillegges vekt. Det er planutvalget enig i.

Vurderingen av om hensyn tilsettes, og hvordan det stiller seg med relevante fordeler og ulemper, involverer faktiske vurderinger som planutvalget etter nøye gjennomgang av saken, og gjennomført befaring, har godt grunnlag for å foreta

Det er tydeliggjort at konsekvensene ved retting er tilsvarende konsekvensene av bygging lavere da hytta ble oppført. Det måtte sprenges like langt ned, med påfølgende konsekvenser for naturen rundt. Således tilsvarer konsekvensene ved retting, lavere hytte da den ble bygget i 2005.

Planutvalget er ikke enig med administrasjonen i at uttalelsen fra Statsforvalterens miljøavdeling må forstås som å legge vekt på miljø- og ressursbesparelser ved å unngå retting (ved å rive), og derfor har begått en rettsanvendelsesfeil.

I lys av innholdet i dispensasjonssøknaden og det som er blitt påvist ved befaring, er det tvert om entydig for planutvalget at det særlig er hensynene til negative konsekvenser for omkringliggende vegetasjon og terreng ved en bygging som godkjent i 2005, miljøavdelingen sikter til når det i vurderingen vises til negativ innvirkning på nasjonale interesser i 100-metersbeltet.

Dette sammenfaller med planvalgets egen vurdering, og planutvalget viser for øvrig til argumentene i utvalgets enstemmige vedtak oversendt Statsforvalter.

Planutvalget viser til enstemmig vedtak for fellesforslag i sak 106/25 av 26.8.25, hvor planutvalget vurderte å gi dispensasjon og oversendte saken til Statsforvalterens miljøavdeling til uttalelse. Statsforvalter har etter befaring ingen merknader til dispensasjonen. De legger i sin vurdering vekt på konsekvensene ved retting i forhold til nasjonale interesser.

Planutvalget opprettholder sitt vedtak av 26.8.25 som lyder slik:

Saken gjelder klage på vedtak om avslag på dispensasjon fra plan- og bygningslovens §1-8 og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for Lamøya 71, gbnr. 1030/1/40.

Dispensasjonssøknaden gjelder kotehøyde på topp fasadevegg som har et høydeavvik på 85 cm ift. godkjente tegninger. Alle andre ikke-godkjente tiltak på både hytta og tomte er rettet og tilbakeført i tråd med godkjenning fra 2005. Et takoppbygg som i dag er 15 m² reduseres slik at det ikke lengre vil bli synlig fra sjø. Alternativt vil man måtte senke hytta med 85 cm.

Vesentlighetsvurderingen:

Hensikten bak LNFR-formålet er å ivareta hensynet til naturinteresser, landbruksinteresser og friluftinteresser. Relevante temaer for denne saken er skog og annen utmark som allmennheten kan bruke som rekreasjon i kraft av allemannsretten, samt at hensynet til friluftsliv og naturinteresser skal sikres.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Interessene som skal ivaretas etter pbl § 1-8 og etter formål «LNFR» er i stor grad sammenfallende for en hytteeiendom der det ikke foreligger landbruksinteresser. Dispensasjonene vil derfor vurderes samlet.

Første kriterium for å innvilge dispensasjon er at det ikke skal medføre en *vesentlig* tilsidesettelse av bestemmelsene det dispenseres fra. Planutvalget vurderer særlig følgende hensyn som relevante:

Natur: Søknaden har i stor grad tatt hensyn til naturen. Løsningen vil i større grad enn følgende av avslaget medføre at mer natur blir ivaretatt. Flere trær får stå. Det blir mindre terrenginngrep.

Kulturmiljø: Søknaden har ivaretatt natursteinmuren mot stranden på en god måte. Terrenget er gjenskapet tilnærmet lik det som var der opprinnelig.

Friluftsliv: Slik terrenget ligger nå vil det medføre mindre ulemper for friluftslivet. Hvis hytta må senkes og det lages en mur eller kant mot nord vil det skape en barriere som er negativt for friluftslivet. Slik strandsonen nå fremstår vil det være mulig å ferdes langs stranden øst for hytta.

Landskap: Tegningene til arkitekt Hellum og illustrasjonene til arkitekt Lundhagem har vist at landskapet er godt ivaretatt i søknaden. Det bevares i mye større grad enn hvis avslaget blir stående.

Andre allmenne interesser: Det er i allmennhetens interesse at ikke flere bygninger bygges slik at de kan ta skade som følge av naturpåkjenninger.

Hyttas omsøkte plassering og høyde gir altså langt mindre konsekvenser for landskapet, naturmiljøet og allmennhetens interesser i strandsona enn om hytta senkes 85 cm med de konsekvensene det medfører - herunder felling av store levedyktige furutrær, sprenging og skjæring i svaberg, samt vesentlig terrengendring i 100-metersbeltet. Planutvalget mener derfor at hensynet bak strandsonenforbudet blir *noe* tilsidesatt ved en dispensasjon, men ikke *vesentlig*.

Formålsparagrafen i plan og bygningsloven vil heller ikke bli *vesentlig* tilsidesatt. Prinsippene om universell utforming blir bedre ivaretatt ved hyttas inngangsparti slik den ligger nå, enn en bratt skråning mot inngangspartiet som vil være tilfelle hvis hytta må senkes 85 cm. Hensynet til sikkerhet

er vektlagt ved at hytta vil ligge over kommuneplanens sikkerhetsgrense mot flom, heller enn under dersom hytta må senkes. Dermed unngås fare for potensiell utgliding av masser og skader på bebyggelsen ved flom og fremtidig økt vannstand. Sivilombudet har i sak 2021/1456 uttalt at det må foreligge et «helt konkret behov for at disse hensynene må ivaretas på en bedre måte enn dispensasjonsprosessen legger opp til» for at en tilsidesettelse skal anses vesentlig. Planutvalget kan ikke se at dette er tilfelle.

Fordeler større enn ulempene:

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at landskapet og terrenget blir tilnærmet lik det opprinnelige terrenget fra før 2005. Landskapet og terrenget blir også slik det er vist tenkt på tegningene til arkitekt Hellum, datert 2004, med god terrengtilpasning til terrenget rundt hytta. Alle trær kan leve videre og man unngår skjæringer i terrenget som vil virke begrensende og privatiserende på allmenn ferdsel i strandsonen.

Høyden i terrenget er bedre tilpasset fremtidig vannstandheving og det er en klart større fordel at området sikres mot utglidning, enn at det foretas ytterligere terrengsenking i strandsonen. Hvis hytta senkes (som avslaget legger opp til) vil den ligge lavere i terrenget og den vil føles nærmere strandlinjen. Det kan medføre en opplevelse av økt privatisering av stranda enn hvis hytta ligger på den høyden den nå har.

Det er lagt inn et forslag til tiltak hvor det høyeste punktet på hytta (takoppbygget) blir fjernet. Det er en større fordel å senke denne delen enn at hele hytta må sprenges/graves ned i terrenget. Natursteinsmuren langs stranda er reetablert der den opprinnelig var i henhold til gamle foto, og alle andre pålagte rettinger av tiltak rundt hytta er gjennomført.

Ulempene ved en dispensasjon er at hoveddelen av hytta blir liggende noe høyere i terrenget sammenlignet med vedtaket fra 2005. Dette kompenseres ved at dagens 1 meter høye takoppbygg reduseres slik at det ikke blir synlig fra sjø. Videre vil hytta med en høyere plassering i terrenget oppleves som lenger unna og dermed mindre privatiserende sett fra sjøen. Planutvalget mener dermed at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

«Kan»-vurderingen:

Planutvalget vurderer ut fra en samlet vurdering at begge kriteriene for dispensasjon er oppfylt, og «kan» dermed velge å innvilge dispensasjon. Begge dispensasjonsvilkårene er vurdert konkret og planutvalget vurderer det som riktig å benytte dispensasjonsadgangen og tar klagen til følge.

Saken har vært til uttalelse hos Statsforvalterens miljøavdeling som ikke har merknader til dispensasjonen. De legger i sin vurdering vekt på konsekvensene ved retting i forhold til nasjonale interesser.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot fellesforslag til planutvalget, fremmet av Offenbergs, H. Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

PLA - 154/25 Vedtak:

Planutvalget vurderer ut fra en samlet vurdering at begge kriteriene for dispensasjon er oppfylt, og «kan» dermed velge å innvilge dispensasjon. Begge dispensasjonsvilkårene er vurdert konkret og planutvalget vurderer det som riktig å benytte dispensasjonsadgangen og tar klagen til følge.

Saken har vært til uttalelse hos Statsforvalterens miljøavdeling som ikke har merknader til dispensasjonen. De legger i sin vurdering vekt på konsekvensene ved retting i forhold til nasjonale interesser.

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for en fritidsbolig på gbnr. 1030/1/40 - Lamøya 71. Eiendommen er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsfremål og reindrift, og ligger innenfor byggeforbudsgrensen mot sjø. På festetomten ble det godkjent en ny fritidsbolig i 2005 som erstatning for en tidligere hytte med anneks. Fritidsboligen som er oppført, avviker fra de godkjente tegningene.

Omsøkte dispensasjon gjelder endret plassering i terreng og kotehøyde, og ellers en hytte i samsvar med tegningene datert des. -04. Kote på topp fasadevegg blir 85 cm høyere enn godkjent kote, og koten på terrenglinjen rundt hytta økes også noe i forhold til godkjente tegninger. Fasadeveggene blir høyere. Et takoppbygg som i dag er 15 kvm, reduseres.

Virksomhet innbyggerkontakt og byggesak har vurdert søknaden opp mot vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon i plan- og bygningslovens (pbl.) § 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 14.05.25.

Planutvalget har innstilt positivt til dispensasjon ved behandling av klage i møte den 26.08.25 (PLA 106/25) og saken ble oversendt Statsforvalteren til uttalelse. Statsforvalteren har i sin uttalelse ingen merknader til dispensasjon, og legger vekt på konsekvensene ved retting i forhold til nasjonale interesser.

Kommunedirektøren opprettholder vurderingen om at dispensasjon ikke kan gis. Kommunedirektøren mener at både dispensasjonsforslaget og uttalelsen fra Statsforvalterens miljøavdeling bygger på en feilaktig rettsanvendelse.

Klagen:

Ansvarlig søker Lundhagem arkitekter AS har på vegne av tiltakshaver påklaget vedtaket om avslag, jf. klage datert 14.05.25. Klagen er rettidig innkommet.

Dispensasjonssøknaden anses ikke vurdert tilstrekkelig og riktig, og konklusjonen i vedtaket er basert

på mangelfull vurdering og feil antakelser. I tidligere rettsak er ikke konsekvensene med rettingen vurdert, og nytt vedtak kan ikke lene seg på rettens tidligere vurdering. Til dette er det vedlagt et notat fra advokatfirma BAHR as datert 14.05.25. Rettingen vil medføre større konsekvenser for strandsonen enn omsøkt tiltak gir.

Det vises til saksutredning i PLA 106/25 der deler av klage er gjengitt, og til vedlagt klage.

Handlingsrom:

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel (2021- 2033), og er avsatt til landbruk, natur, friluftsmål og reindrift (LNFR) på vedtakstidspunktet.

Fritidsboligen ligger innenfor byggegrensen mot sjø, jf. pbl. § 1-8 (forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone 570, "Bevaring kulturlandskap og kulturmiljø".

Faktiske opplysninger:

Ansvarelig søker Lundhagem arkitekter AS har innsendt søknad om rammetillatelse mottatt 17.03.25 for endret plassering av fritidsbolig i terreng på gbnr 1030/1/40. Som del av søknaden skal et takoppbygg på 15 kvm reduseres.

Det søkes om dispensasjon for tiltakene, jf. dispensasjonssøknad datert 03.03.25. Omsøkte dispensasjon gjelder endret plassering i terreng og kotehøyde, og ellers en hytte i samsvar med tegningene datert des. -04. Kote på topp fasadevegg blir 85 cm høyere enn godkjent kote, og koten på terrenmlinjen rundt hytta økes også noe i forhold til godkjente tegninger. Fasadeveggene blir høyere. Et takoppbygg som i dag er 15 kvm, reduseres. Økning av fasadehøyden ligger på ca. 20 - 30 cm i forhold til fasadehøyden på tegningene datert des. -04, og øker mer mot sjøen.

Fritidsboligen ble opprinnelig godkjent i vedtak datert 18.05.05 etter søknaden datert 01.02.05 med tegninger datert des. -04. I forbindelse med tilsyn og søknadsbehandling er det avdekket at hytta og terrenget/uteområdet ikke er utført i samsvar med godkjenningen fra 2005. Søknaden ble avslått, og det vises til saksframstilling i vedtak om avslag, datert 23.04.25, saksnr. 483/25 for nærmere gjennomgang av sakshistorikken.

Behandling av klagen i planutvalget 26.08.25, PLA 106/25:

Planutvalget besluttet enstemmig, etter å ha fremmet et fellesforslag, å sende saken på høring til Statsforvalterens miljøavdeling i forbindelse med behandling av klage og befaring.

Vedtaket gjengis:

"Planutvalget vurderer ut fra en samlet vurdering at begge kriteriene for dispensasjon er oppfylt, og «kan» dermed velge å innvilge dispensasjon. Begge dispensasjonsvilkårene er vurdert konkret og planutvalget vurderer det som riktig å benytte dispensasjonsadgangen og vurderer å ta klagen til følge.

Saken sendes på høring til Statsforvalterens Miljøavdeling."

Uttalelse fra Statsforvalterens miljøavdeling:

Statsforvalterens miljøavdeling har uttalt seg til dispensasjonssøknaden i brev datert 31.10.2025. Statsforvalteren skriver følgende vurdering:

"Vurdering av omsøkte tiltak

Vi presiserer at denne vurderingen kun gjelder de tre tiltakene som er omtalt i dispensasjonssøknaden datert 03.03.2025, mottatt av kommunen 17.03.2025.

Vi har ingen merknader til at det innvilges dispensasjon til å beholde hyttas plassering i terrenget og at dagens terreng opprettholdes.

Vi har lagt vekt på at konsekvensene av at påleggene gjennomføres vil ha stor negativ innvirkning på de nasjonale interessene i 100-metersbeltet som vi er satt til å ivareta.

På befaringen fremkom det at tiltakshaver har akseptert at takoppbygget skal fjernes. Vi er enig den vurderingen."

Vurderinger og konsekvenser:

Kommunedirektøren viser innledningsvis til dispensasjonsvurderingen i vedtak om avslag i sak 483/25, til notat datert 22.08.25 og til saksframlegget i klagebehandlingen i sak PLA 106/25.

Kommunedirektøren vurderer at vedtak om avslag må opprettholdes.

Planutvalget har i sak 106/25 foreslått å innvilge dispensasjonssøknaden. Statsforvalterens miljøavdeling uttaler at de ikke har merknader til at det innvilges dispensasjon, og begrunner dette med at konsekvensene ved retting vil ha stor negativ innvirkning på de nasjonale interessene i 100-metersbeltet.

Kommunedirektøren mener at både dispensasjonsforslaget og uttalelsen fra Statsforvalteren bygger på en feilaktig rettsanvendelse.

Kommunedirektøren viser først til Kommunal- og distriktsdepartementets uttalelse av 18.03.2024 (ref. 23/3405): «Tolkningsuttalelse om relevante fordeler ved dispensasjon, særlig for allerede utførte tiltak». Her henviser departementet blant annet til dommen fra 2023 som gjelder denne fritidsboligen (lagmannsrettsdommen LA-2022-95573). I uttalelsen presiserer departementet den grunnleggende rettsregelen om at en søknad om etterhåndsgodkjenning av et ulovlig oppført tiltak skal behandles som om tiltaket ikke er gjennomført – i dette tilfellet altså som om hytten ikke er oppført. Denne rettsregelen har blitt lagt til grunn i både retts-, sivilombuds- og forvaltningspraksis, samt i juridisk teori. Det framkommer at hensyn som miljø- og ressursbesparelser ved å unngå retting, ikke er relevante momenter av noen vekt i interesseavveiningen ved dispensasjon. Departementet skriver at en slik praksis er nødvendig for å opprettholde tilliten til regelverket og for å ivareta allmennpreventive hensyn.

Statsforvalterens uttalelse datert 30.10.2025, som bare legger vekt på konsekvensene ved retting av ulovlighetene, er i strid med det nevnte juridiske prinsippet. Statsforvalteren har heller ikke presisert hvilke konsekvenser ved retting som er relevante for de nasjonale interessene, eller hvilken vekt disse konsekvensene tillegges i forhold til omsøkt dispensasjon for oppføring av hytte med økt kotehøyde, høyere fasadevegger og BYA på 156 m². De allmennpreventive hensyn ved ulovlig bygging er heller ikke nevnt.

Uttalelsen av 30.10.2025 skaper også en uklar forståelse av Statsforvalterens miljøavdelings holdning til kommunens generelle oppfølging av ulovligheter i strandsonen med etterfølgende dispensasjonsvurderinger, særlig ved større ulovlige byggetiltak med omfattende behov for retting.

Søknaden og tillatelsen fra 2005 er avsluttet med ferdigattest, og det kan derfor ikke gis endringstillatelse i denne saken (jf. blant annet ot.prp. nr. 45 (2007-2008) pkt. 7.2.7 side 86) . Ettersom fritidsboligen er oppført med avvik i både bygningshøyde, fasadehøyde og koteplassering, kan ingen deler av bygget anses oppført i samsvar med tillatelsen fra 2005. Ettersom

etterhåndssøknaden skal vurderes som om hytten ikke allerede er oppført, må søknaden i realiteten behandles som oppføring av ny hytte.

Når hytta skal vurderes etter prinsippet om at den ikke er oppført, fremstår det som uklart hvordan omsøkt dispensasjon for en ny hytte med BYA på 156 m², med økt høyde på 85 cm og høyere fasadevegg kan forsvares sammenlignet med lavere hytte etter godkjenningen fra 2005. Denne problemstillingen er verken omtalt i forslag til dispensasjon i PLA 106/25 eller av Statsforvalterens miljøavdeling. Det kan også bemerkes at det i 2005 ikke ble godkjent støttemur mot grense. Mulig støttemur kan derfor ikke medtas i vurderingen av omsøkt dispensasjon. Videre påpekes det at godkjent kote på topp gulv i første etasje ligger høyere enn minimum kotehøyde etter kommuneplanenes arealdel § 3-3 pkt. 4 mht. til sikkerhet mot flom m.m.

Kommunedirektøren viser videre til at vedtak om pålegg om retting er under behandling hos juridisk avdeling hos Statsforvalteren som følge av klage, og at konsekvensene av pålegget, inkludert eventuelle vilkår for å minimere skader i strandsonen, må vurderes i påleggssaken. Dersom strandsonevern skal tillegges vekt i forholdsmessighetsvurderingen etter pbl. § 32-10, kreves en konkret vurdering og vektning av de aktuelle relevante hensynene, men de samme hensyn gjelder ikke ved dispensasjon etter pbl. § 19-2. I vurderingen etter § 32-10 kan også grad av skyld være relevant og hva som oppnås med ulovligheten - her bl.a. etablering av ny etasje slik beskrevet i vedtak om pålegg. I den forbindelse påpekes det at kommunen ikke kan velge en annen reaksjon enn retting i pbl. kap. 32 (Ulovlighetsoppfølging) siden alternativ reaksjon med overtredelsesgebyr ikke er mulig bl.a. som følge av ulovlighetens alder.

Avslutningsvis påpeker kommunedirektøren at dersom dispensasjonssøknaden skal innvilges slik planutvalget har foreslått i PLA 106/25, så må dispensasjonsvedtaket gjelde oppføring av ny fritidsbolig med et bebygd areal på ca. 156 m² BYA, 117 kvm BRA og for øvrig i samsvar med tegninger datert desember 2004, men med høyde, terreng og koteplassering som omsøkt i dispensasjonssøknad datert 03.03.2025. Det er ikke tilstrekkelig å gi dispensasjon kun for endring av høyde og terrengplassering, ettersom tiltaket i realiteten innebærer oppføring av ny hytte.

Utdrag fra lagmannsrettsdom – sak LA-2022-95573-ASD-ALAG

Kommunedirektøren gjengir noen relevante utdrag fra dom av 30.01.2023, LA-2022-95573-ASD-ALAG, som omhandler tilsvarende dispensasjon for hytta på gnr/bnr 1030/1/40. Utdragene gjengis til orientering, og kommunedirektøren legger til grunn at disse avsnittene i dommen må være førende for vurderingen av omsøkt dispensasjon i denne saken.

Fra lagmannsrettens bemerkninger (side 12):

"Lagmannsretten legger videre til grunn at en søknad om etterhåndsgodkjennelse og behandlingen av dispensasjonssøknaden skal behandles på lik linje med søknad om forhåndsgodkjennelse, det vil si som at hytten ikke var bygget. En vurdering av hva det vil koste ressurs- og miljømessig å få tiltaket rettet, har derfor ikke relevans for vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Dette må vurderes når kommunen senere tar stilling til retting."

Fra anførslene til Lervik (se vedlagt dom side 7):

"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 uopprettelige sår på bergoverflater, og ved ikke å måtte grave dypere, reduseres risikoen for skade på nærstående trær. Det er også miljø- og ressursmessige fordeler ved å slippe å rive hytten.

Det er ikke noen preventive grunner som tilsier å se bort fra miljø- og ressursmessige fordeler ved å innvilge dispensasjon slik at hytten kan bli stående som den er blitt bygget, da det var feilskrift som

gjorde at tallet 6,8 kom inn på tegningene i 2005. Dersom en hadde ført på korrekt tall, ville en fått godkjent byggesøknaden."

Lagmannsretten svar på anførselen (side 14):

"Videre har Lervik påberopt miljø- og ressursbesparelse ved å ikke måtte rive. 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."

Alternative løsninger:

Kommunedirektøren vurderer at det ikke foreligger alternative løsninger i saken da vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er oppfylt.

Kopi:

Advokatfirma BAHR
John Marcus Lervik
Lund Hagem arkitekter AS
Statsforvalterens miljøavdeling

Vedlegg:

Tittel

Behandling av klage - Avslag på søknad om dispensasjon fra arealformålet LNF og pbl. § 1-8 - Endring av fritidsbolig - Lamøya 71 - Gbnr. 1030/1/40

Vedlegg:

Tittel

Klage på avslag på dispensasjon - Fritidsbolig - Endring av eksisterende bygning - Fasadeendringer - Lamøya 71 - 1030/1/40

Vedlegg:**Tittel**

Notat - Lamøya 71 - Betydningen av rettskraftig dom for senere vedtak - 14052025_BAHR

Vedlegg:**Tittel**

Avslag på søknad om dispensasjon for endret høydeplassing/terrengendring - fritidsbolig - Lamøya 71 - 1030/1/40

Vedlegg:**Tittel**

Søknad om rammetillatelse / informasjon om retting - Fritidsbolig - Endring av eksisterende bygning - Fasadeendringer - Lamøya 71 - 1030/1/40

Vedlegg:**Tittel**

2_KART_Situasjonsplan_D1_sitkart

Vedlegg:**Tittel**

3_TEGN_TegningNyFasade_E1_FASADE_NV_SV

Vedlegg:**Tittel**

4_TEGN_TegningNyFasade_E2_FASADE_NØ_SØ

Vedlegg:**Tittel**

5_TEGN_TegningNyFasade_E6_DIAGRAM FASADEAREAL MOT SJØ

Vedlegg:**Tittel**

6_TEGN_TegningNyPlan_E5_A0102_TAKPLAN

Vedlegg:**Tittel**

7_TEGN_TegningNyttSnitt_E4_SNITT

Vedlegg:**Tittel**

8_KORR_Dispensasjonssoeknad_B1_Lamøya 71 Redegjørelse med dispensasjonssøknad_20250302

Vedlegg:**Tittel**

11_KORR_AndreRedegjoerelser_Appx A_perspektiver

Vedlegg:**Tittel**

Klagebehandling - pålegg om retting av fritidsbolig - Endring av eksisterende bygning - Fasadeendringer - Lamøya 71 - 1030/1/40

Vedlegg:**Tittel**

13 tegninger datert des 04

Vedlegg:**Tittel**

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

Vedlegg:**Tittel**

Klagebehandling - avslag på søknad om dispensasjon for endring - fritidsbolig på gbnr 1030/1/40 - Lamøya 71

Vedlegg:**Tittel**

Dom

Vedlegg:**Tittel**

flybilde 2002

Vedlegg:**Tittel**

Vedtak - Pålegg om retting av fritidsbolig og utearealer, og tvangsmulkt - Lamøya 71 - 1030/1/40

Vedlegg:**Tittel**

kart med kommuneplanens arealdel