

## Plan og byggesak



Larvik  
kommune

Deres henvendelse	Deres ref.	Sak nr.	År nr.	Vår dato.	Deres dato
Sølvberg skolestr. Telefon: 33171861		472/05	3020/1509	16.12.05	

Fortidsminneforeningen, Vestfold avd.	Farnaravn, 30	3111	TØNSBERG
Bente Kronen AS	Brannvaktsgt. 13	3256	LARVIK
Jarle Sølyst	Nedre Tverrgate 2	3264	LARVIK
Vestfold fylkeskommune	Sven Føyngsgate 9	3126	TØNSBERG



### Vedr. Klage på vedtak i planutvalget sak 148/05 - tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig, gbnr. 3020/1509, Nedre Tverrgate 2

Fylkesmannen har i brev dat. 09.12.05 opphevet Planutvalgets vedtak i sak 0148/05.

Utdelt i møtet: Brev av 09.12.05 fra fylkesmannen og brev fra Bente Kronen.

Planutvalget behandlet saken på nytt i sitt møte 13.12.05 og fattet følgende enstemmige vedtak:

John Thorsen (AP) fremmet følgende forslag:

Planutvalget henviser til brev fra fylkesmannen i Vestfold datert 9.12.05, vedrørende tilbygg og fasadeendring - Nedre Tverrgate 2, gbnr. 3020/1509 og vil med dette komme med følgende nytt vedtak med særlige grunner:

#### **Godkjenning av tiltak:**

*Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra reguleringsplan for Langestrand, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 7.3 for omsøkte tiltak.*

*Som særlige grunner anføres: begrunnelse i brev fra arkitekt Kronen (ansvarshavende) at eksisterende hus har empirestil i 1. etg og er ombygget med sveitserstil i 2. etg med to ganske dominerende arker. Huset får en oppgradering, med en estetikk som vi mener fyller kriteriene i Langestrand's verneplan; at bygningens karakter blir ivaretatt.*

*Planutvalget ser behovet for en balkong, og at balkonger hører med til sveitserstilen.*

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vennligst oppgi "Navn ref" ved svar eller henvendelser

Byggesaksaksjonen  
Postadresse: Postboks 295, 3251 Larvik

Besøksadresse: Føyngsgate 7, Larvik  
E-postadresse: post@larvik.kommune.no

Telefon: 33171000  
Telefaks: 33171801  
Org.nr.: 948 930 560

Vedtaket kan påklages og ansvar og risiko for igangsatte arbeider påhviler den ansvarlige så lenge klagefristen ikke er utløpt og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen, jfr. Plan og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens bestemmelser § 28.  
Klagefristen er *tre uker* fra vedtaket er mottatt. Nærmere opplysninger om klagerett m.m. følger vedlagt.

Med hilsen



Solveig Kroken  
sekretær



## Fylkesmannen i Vestfold

Larvik kommune  
Att. Plan og byggesak  
Postboks 295

3251 Larvik

Vår saksbehandler / telefon:  
Mørn Gjersæe 33 37 11 28

Deres ref:

Vår referanse:  
2005/7392  
Arkivnr: 423.1

Vår dato:  
09.12.2005

### Klage på Larvik kommunes vedtak om godkjenning av tilbygg og fasadeendring - Nedre Tverrg 2, Gbnr 3020/1509

Fra Larvik kommune har vi mottatt ovennevnte klagesak.

#### KOMMUNENS FRAMSTILLING AV SAKEN (NEDKORTET UTDRAK):

##### **Sammendrag:**

*Torje og Jarle Solyst har innsendt melding søknad om tilbygg (ny veranda og vindu som byttes med dør i 2. etasje og ny terrasse og vindu som byttes med dør i 1. etasjeplan).*

*Plan- og byggesak avsto saken, 08.07.05, delegert sak 665/05. Det siteres:*

*"I medhold av Reguleringsplan for Langestrand, § 7.3 "Eksisterende bygninger kan på- og tilbygges dersom bebyggelsens karakter m.h.t. former, materialer, etc. blir opprettholdt eller så vidt mulig ført tilbake til hva som har vært tidligere" gis det avslag på meldingen om tilbygg veranda, vindu byttes med dør.*

*Huset er en fin kombinasjon av empire og sveitserstil. Skal reguleringsplanen for Langestrand ha noen mening må bebyggelse som dette bevares. Hoveddør er byttet, men ellers bygningen en svært god og viktig representant for en typisk stilutvikling som skjedde blant annet på Langestrand for over hundre år siden.*

*En veranda i front på denne bygningen og bytting av vindu med dør vil etter administrasjonens vurdering være et klart brudd på gjeldende reguleringsplan. Administrasjonen kan ikke se at det i dette tilfellet foreligger særlige grunner for å innvilge dispensasjon fra reguleringsplanen for området".*

*Dette vedtaket ble påklaget av Bente Kronen AS, pva tiltakshaver.*

*Planutvalget behandlet klagen i møte 30.8.05, sak 118/05, hvor saken ble utsatt, da de ønsket hejring.*

*Saken ble på nytt behandlet av planutvalget i møte 20.9.05, sak 148/05, hvor følgende vedtak ble enstemmig vedtatt:*

Fylkesmannen i Vestfold  
Telefon: 33 37 11 30  
Telefax: 33 37 11 35  
E-post: postnotak@fmae.no  
www.fylkesmannen.no/vestfold

Postadresse  
Postboks 207B  
3103 Tønsberg

Besøksadresse  
Statens Park Bygg B  
Ant. Jensseneggt. 6  
Telefon: 33 37 10 00

*"Klagen tas tilfølge. Tilbygget som omsøkt fra tiltakshaver godkjennes."*

*Dette vedtaket er påklaget av Fortidsminneforeningen Vestfold Avdeling.  
Det er også bedt om oppsettende virkning.*

*Oppsettende virkning ble gitt 1.11.05, sak 992/05.*

*Saken har vært forelagt Vestfold fylkeskommune. Det siteres fra uttalelse mottatt 11.11.05:*

*"Vi har dessverre ikke fått anledning til å gå inn i bygningshistorien for denne eiendommen, men synes at fortidsminneforeningens vurdering med tanke på hygningstype virker sannsynlig. Kommunens vurdering av at dette er en empirebygning som har fått en ark i sveitserstil er riktig. Det er imidlertid empirestilen som er bygningens hovedpreg slik at balkonger/verandaer ikke hører hjemme på en slik bygning. Vi anser at for nedre Tverrgate må fasaden mot gaten bevares, og ikke få balkonger/terrasser, da dette er fremmed for eldre bebyggelse (med unntak av sjeneros sveitserstil).*

*I verneområder er hele poenget at områdets bygninger/haveanlegg/veiløp osv (strukturer) skal bevares. Særlig viktig er fasadene ut mot offentlig rom/gater. Bestemmelsen om at bygninger kan påbygges skal først og fremst brukes i bakgård/mer private plasser, og såfremt bygningens særpreg ivaretas. Uteplasser må holdes på bakkenivå og tilførelser bør i første rekke skje på eiendommens mer skjulte/private deler.*

*Dersom man skal endre bygningens uttrykk ved å tilføre en dobbel utgangsdør midt på langveggen, skal dette KUN gjøres dersom dette er en tilbakeføring. Dette betyr at det KUN skal gjøres når man kan dokumentere at det har vært slik tidligere. Dette er ikke tilfelle for Nedre Tverrgate 2. Tvert imot er det en viktig del av bygningens særpreg at inngangsdøren er plassert i den ene enden av langveggen.*

*For Nedre Tverrgate anser vi, på lik linje med administrasjonen i Larvik, at omsøkte tiltak ikke bør godkjennes, da dette vil endre bygningens eksteriør. Denne type tiltak strider mot verneplanens hensikt.*

*Vi har notert oss at arbeidene allerede er igangsatt, og vi foreslår at siden vinduet i arken allerede er byttet ut med en dobbel dør, at denne døren erstattes med et vindu som i format harmonerer med resten av bygningen, ev. noe ny panel."*

#### **Økonomiske konsekvenser:**

*Det vil få økonomiske konsekvenser for tiltakshaver dersom klagen blir tatt tilfølge, da han har påbegynt arbeidet.*

*Administrasjonens har i sin behandling administrativt, avslått søknaden, jfr vedtak under sak 664/05. Imidlertid åpnet administrasjonen i sine saksvurderinger til planutvalget under sak 118/05 og 148/05, en mulighet for å kunne akseptere en mindre tilbygging/endring (terrasse m/dør i 1. etasje). Vi signaliserte også rimelig klart, jfr alternative løsninger, at bygget ga lite rom for andre påbygginger og endringer.*

*Administrasjonen forholder seg til reguleringsplan, som er vårt styringsverktøy, i tillegg til plan- og bygningslovens bestemmelser.*

Allikevel har planutvalget, som politisk valgt organ, anledning til å vektlegge andre forhold enn gjeldende reguleringsplan. I dette tilfelle har planutvalget valgt å legge mer vekt på andre forhold enn reguleringsplan og gitt tillatelse til tilbygget og fasadeendringen.

Verandadør og innkledning i 2. etasjeplan er utført. Verandaen er påbegynt. I 1. etasjeplan er ingen arbeider påbegynt.

Administrasjonen finner ingen grunn å kommentere klagen fra Fortidsminneforeningen nærmere, men vi vil samtidig anføre at vi har stor respekt for foreningens engasjement i saker som berører bevaringsområder.

Administrasjonen og fortidsminneforeningen har hele tiden vært enig i at dette tiltaket burde avslås. Administrasjonen gjorde dette med hjemmel i reguleringsplan og en kort faglig begrunnelse på noen linjer. Fortidsminneforeningen har komplettert den faglige begrunnelsen med flere siders faginnhold i klagen på Planutvalgets vedtak.

I tillegg har Vestfold fylkeskommune, klart tilkjennegitt at tiltaket ikke bør godkjennes.

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Planutvalget viser til saksfremstilling. Planutvalget tar klagen fra fortidsminneforeningen til følge, og avgjør vedtak under planutvalgssak 148/05, og avslår søknaden. Delegert vedtak i sak 665/05 blir med dette stående og klagen fra Berne Krønen AS tas dermed ikke til følge og saken sendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

**Planutvalgets vedtak blir etter dette:**

Planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 148/05 og tar ikke klagen fra Fortidsminneforeningen til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold for endelig avgjørelse.

**FYLKESMANNENS MERKNADER:**

Fylkesmannen forutsetter at klager er kjent med innholdet av sakens dokumenter og finner derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Klagen behandles i medhold av plan- og bygningsloven § 15 og delegasjon av avgjørelsesmyndighet fra Miljøvern-/Kommunaldepartementet i rundskriv T-8/86.

I forbindelse med Fylkesmannens behandling av klagen har saksbehandler besiktiget eiendommen uten at partene var til stede.

Det er søkt om oppføring av ny veranda, innsetting av dør i 2. etasje, ny terrasse samt innsetting av dør i 1. etasje i enebolig.

Den aktuelle eiendom ligger i et område avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel og omfattes av reguleringsplan for Langestrand, sist korrigert 12.11.84.

Det omsøkte tiltak ble avslått ved vedtak datert 08.07.05. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver. I møte den 20.09.05 tok planutvalget klagen til følge og godkjente tiltaket. Dette vedtak er påklaget av Fortidsminneforeningen i Vestfold.

Det følger av reguleringsplanen § 7.3 at

*"Eksisterende bygninger kan på- og tilbygges dersom bebyggelsens karakter m.h.t. former, materialer, etc. blir opprettholdt eller så vidt mulig ført tilbake til hva som har vært tidligere"*

Det må således vurderes hvorvidt det omsøkte tiltak oppfyller vilkårene i bestemmelsen. I så fall vil tiltaket være i samsvar med reguleringsplan. Bestemmelsen må tolkes slik at ethvert tiltak som endrer bebyggelsens karakter vil være i strid med planen.

Klager anfører at arbeidene vil innebære en vesentlig endring av en viktig historisk fasade i kjerneområde for den historiske bebyggelsen på Langestrand. Av klagen fremkommer det at

*"Vår konklusjon er at Nedre Tverrgate 2 representerer en plan- og fasadedisponering som er relativt sjelden, spesielt i Larvik, og i dette tilfellet meget godt bevart. Bygningen ligger i Langestrands kjerneområde hvor miljø, bygninger og andre elementer og strukturer kan ha opprinnelse til langt ned på 1600 tallet. Bygningen tilhører med andre ord den gruppen bygninger på langestrand som har høyest bevaringsverdi..."*

Det fremkommer ikke av vedtakets begrunnelse om planutvalget har tatt standpunkt til tiltaket i forhold til reguleringsplanens bestemmelser.

Det følger av forvaltningsloven § 24 at vedtak skal begrunnes samtidig som vedtak treffes. Om begrunnelsens innhold heter det i § 25:

*"I begrunnelsen skal vises til de regler vedtaket bygger på, med mindre parten<sup>1</sup> kjenner reglene. I den utstrekning det er nødvendig for å sette parten i stand til å forstå vedtaket, skal begrunnelsen også gjengi innholdet av reglene eller den problemstilling vedtaket bygger på.*

*I begrunnelsen skal dessuten nevnes de faktiske forhold som vedtaket bygger på. Er de faktiske forhold beskrevet av parten<sup>1</sup> selv eller i et dokument som er gjort kjent<sup>2</sup> for parten,<sup>1</sup> er en henvisning til den tidligere framstilling tilstrekkelig. I tilfelle skal det i underretningen til parten<sup>1</sup> vedlegges kopi av framstillingen.*

*De hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn, bør nevnes. Er det gitt retningslinjer for skjønnsutøvingen, vil i alminnelighet en henvisning til retningslinjene være tilstrekkelig."*

Fylkesmannen kan ikke se at planutvalget i sak 148/05 har begrunnet sitt vedtak. I det kommunen ikke viser til det rettslige grunnlag de bygger på, eller angir de hovedhensyn som ligger til grunn for skjønnsutøvelsen, har Fylkesmannen ikke mulighet til å foreta en reell prøvelse av kommunens vedtak. Det fremstår således som uklart hvorvidt kommunen har vurdert tiltaket i forhold til reguleringsplanen og plan og bygningslovens bestemmelser. Dersom kommunen i realiteten ikke har foretatt en vurdering av de aktuelle rettsregler og vurdert hvorvidt fakta i saken kan subsumeres under reglene, er dette å anse som en feil ved avgjørelsens innhold.

Fylkesmannen finner det derfor nødvendig å sende saken tilbake til kommunen til fomyet behandling. I den sammenheng vil Fylkesmannen fremkomme med enkelte bemerkninger.

Som fremhevet ovenfor må det omsøkte tiltak vurderes i forhold til reguleringsplanen § 7.3. Kommunen må således ta stilling til vilkårene og vurdere hvorvidt det omsøkte tiltak omfattes av

bestemmelsen. Fylkesmannen vil presisere at hensynet bak reguleringsplanen, vern av eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, er et sentralt moment ved tolkningen av bestemmelsen.

Dersom kommunen finner at tiltaket ikke omfattes av reguleringsplanen bør tiltaket vurderes i forhold til plan- og bygningslovens øvrige regler, her § 74 nr 2.

I det tilfellet kommunen vurderer tiltaket til å omfattes av reguleringsplan er godkjenning betinget av dispensasjon jf. pbl § 7. For dispensasjon er det et vilkår at "særlige grunner" foreligger. Det må således foreligge særdeles tungtveiende hensyn i saken som slår gjennom ovenfor de hensyn som søkes ivare tatt gjennom reguleringsplanen § 7.3.

Dispensasjonsadgangen skal først og fremst brukes i de tilfelle der det er behov for raskt å kunne korrigere sider ved en plan når den kommer til realisering, eller der tiltaket/arbeidet er av midlertidig art slik at det av denne, eller eventuelle andre grunner ikke er behov for, eller ønske om varig endring av planen. Likeledes er det en forutsetning at endringer/fravik under ingen omstendighet må være større eller mer komplekse enn det som kan behandles og utredes på forsvarlig måte sett i forhold til de alminnelige krav om forsvarlig saksopplysning, samråd, informasjon og offentlighet. En betingelse for å kunne gi dispensasjon er at denne blir gitt på bakgrunn av en forsvarlig og bred behandling og vurdering av alle relevante momenter i saken. For øvrig vil Fylkesmannen bemerke at en dispensasjon fra reguleringsplanen må gjøres i lys av planen selv, kommunens ønske om å fastholde/ikke fastholde den vedtatte arealbruk samt at det må foretas en samlet vurdering av konsekvensene ved fravikelsen, herunder virkningene for de omkringliggende arealer. Kommunen bør derfor også vurdere hensynet til uheldige presedensvirkninger i saken. En dispensasjon i dette tilfellet vil kunne åpne for vesentlig utbygging i områder som kommunen gjennom reguleringsplan har ansett for å være særlig beskyttelsesverdige.

Dersom kommunen mener at det bør dispenserers i denne saken, må det således fremkomme av begrunnelsen hvilke særlige hensyn kommunen mener foreligger i dette tilfellet.

I henhold til forvaltningslovens § 34, fjerde ledd kan Fylkesmannen treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til underinstansen til helt eller delvis ny behandling. Med henvisning til ovennevnte finner Fylkesmannen å måtte sende saken tilbake for ny behandling i samsvar med de ovenfor nevnte føringer.

**Vedtak:**

Fylkesmannen opphever Larvik kommunes vedtak i sak 148/05.

Fylkesmannens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til høyere forvaltningsorgan. Jf. forvaltningsloven § 28, 3. ledd.

Med hilsen  
Avdelingen for beredskap, bygg og bevilning

  
Per Arne Andreassen  
fagkoordinator

  
Mari Gjefsvæ  
rådgiver