

Hovedutvalg for Plan, teknikk og miljø 14.01.2026

ETTERHÅNDSGODKJENNING AV 3 TILTAK

Gbnr. 204/20 Nordre Svelvikstranda 31



SAKEN I PERSPEKTIV

- **Søknad om etterhåndsgodkjenning av 3 tiltak.**
- Deler av kjeller er allerede etterhåndsgodkjent.
- Utlyst av pågående krav om pålegg om retting av ulovlige tiltak.
Klagesak hos Statsforvalter er stilt i bero i påvente av rettssak mot kommunen.
- Fremdeles tiltak som er definert som ulovlige som verken er søkt om, etterhåndsgodkjent eller fjernet.



HISTORISKE VEDTAK

2015.10.21 Vedtak rammetillatelse m. dispensasjon.

Ikke omgjort.

2015.10.23 Vedtak IG del 1 m. vilkår.

Ikke omgjort.

2015.11.10 Vedtak om endring.

Ikke omgjort.

2016.09.05 Ferdigattest.

Ikke omgjort for tiltak som er iht. gitt tillatelse.

Se tilsynssrapport 723/22.



PLANGRUNNLAG



2008



2015

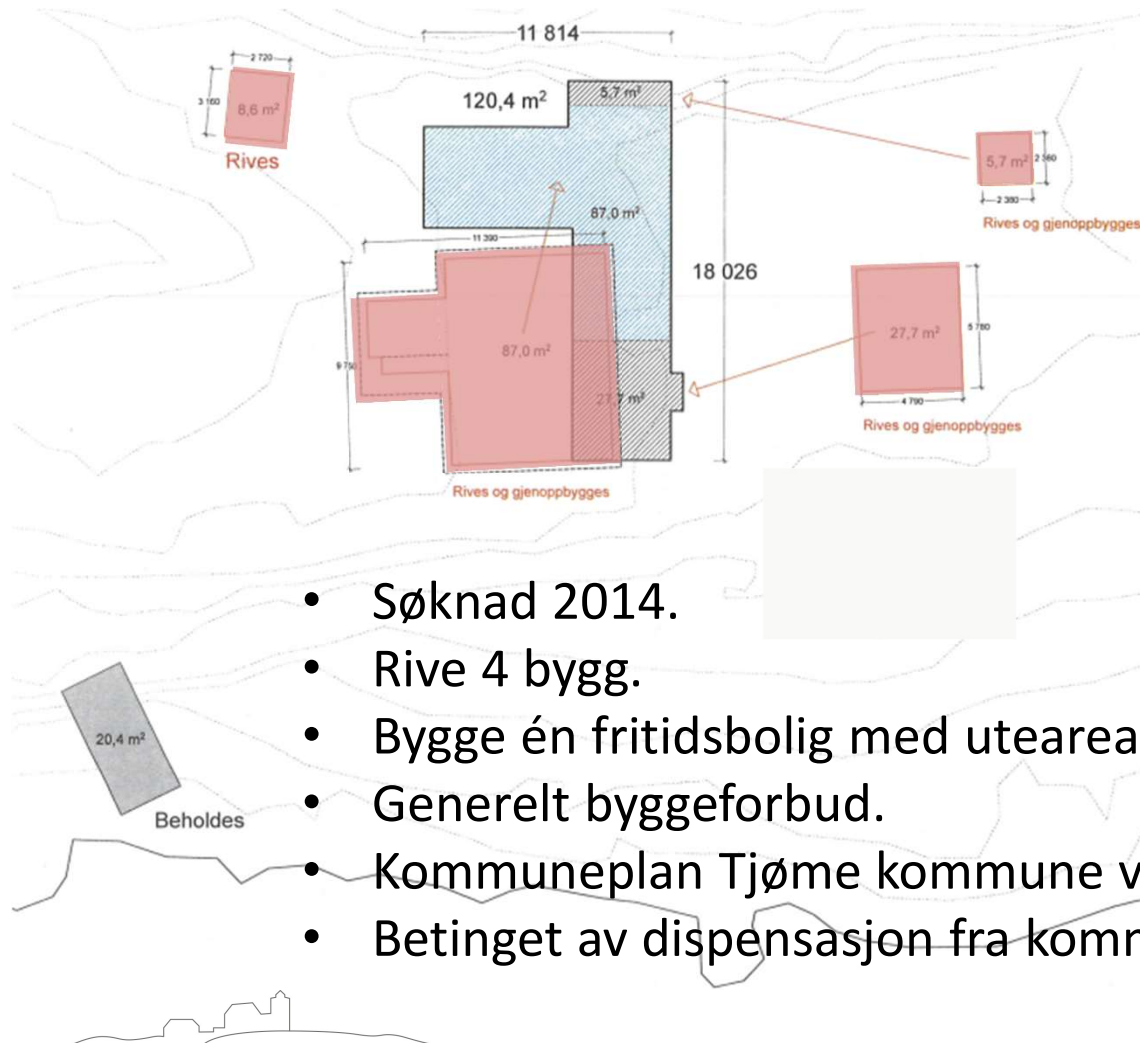


2023

- avsatt til fritidsbolig
- 100-metersbeltet
- bak byggegrense



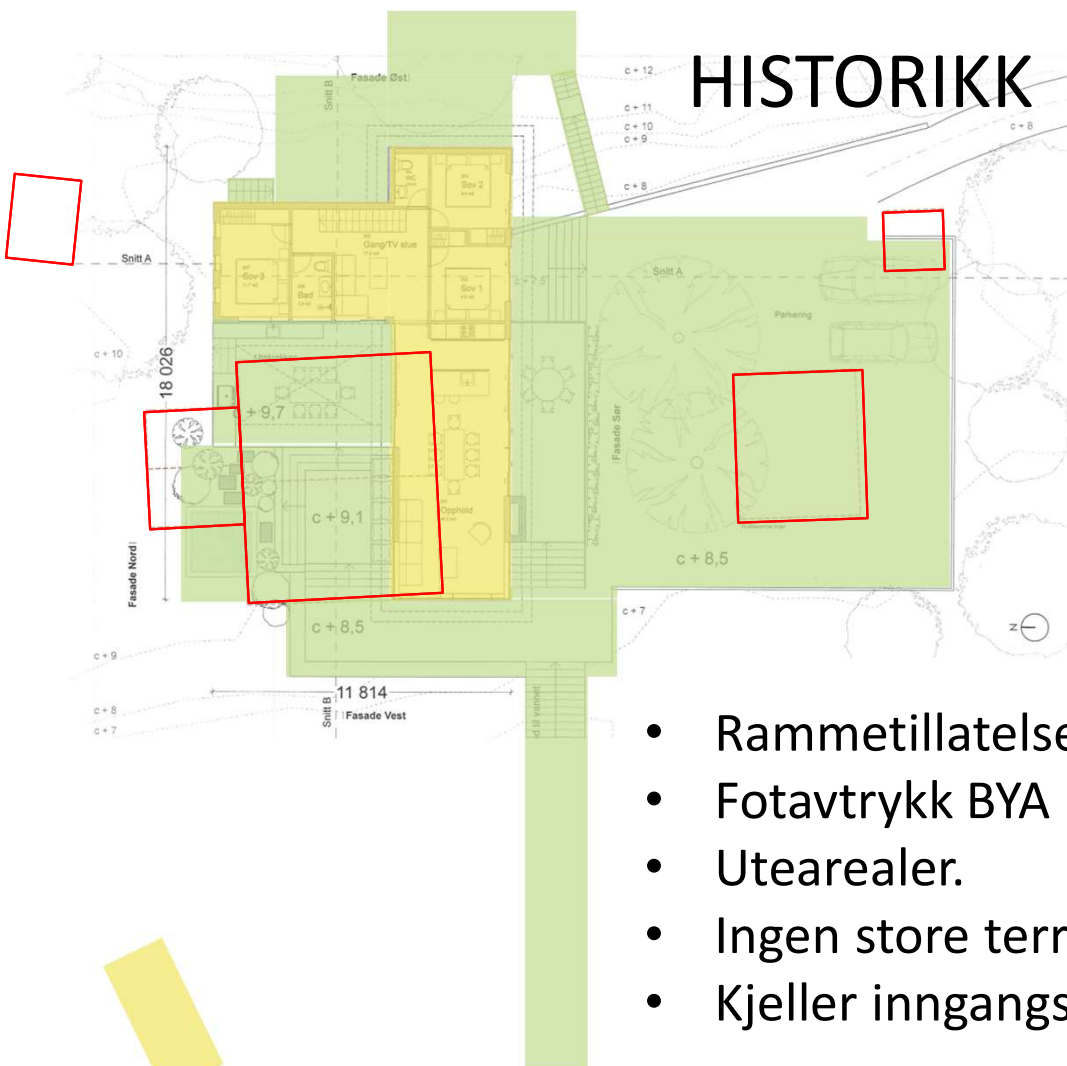
HISTORIKK



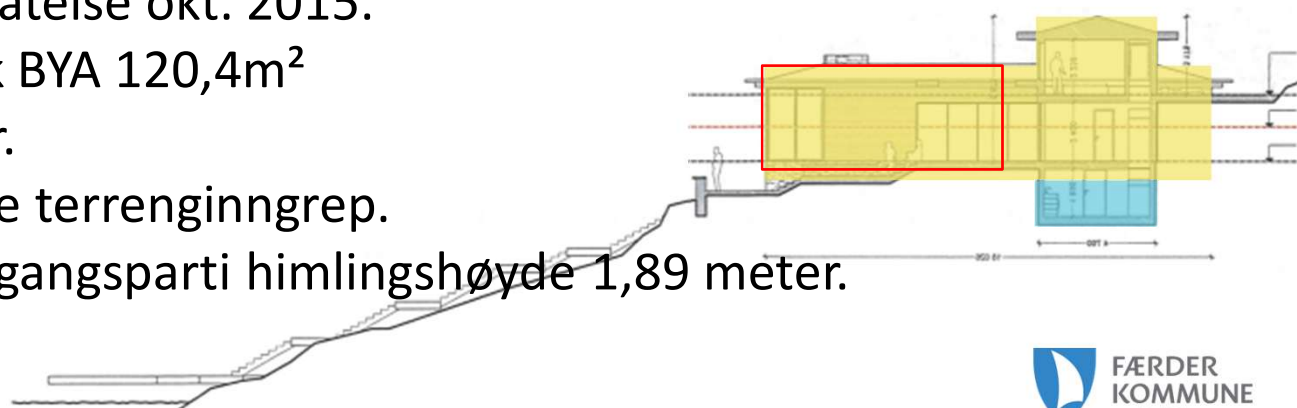
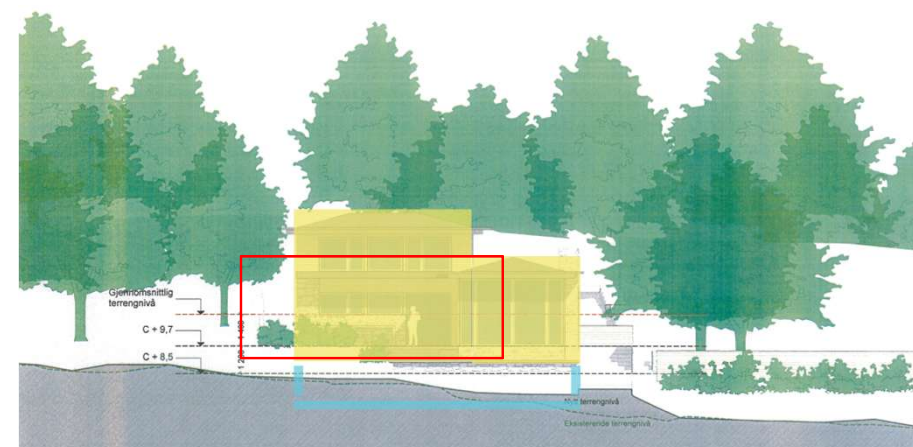
- Søknad 2014.
- Rive 4 bygg.
- Bygge én fritidsbolig med utearealer.
- Generelt byggeforbud.
- Kommuneplan Tjøme kommune var plangrunnlag.
- Betinget av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser.



HISTORIKK

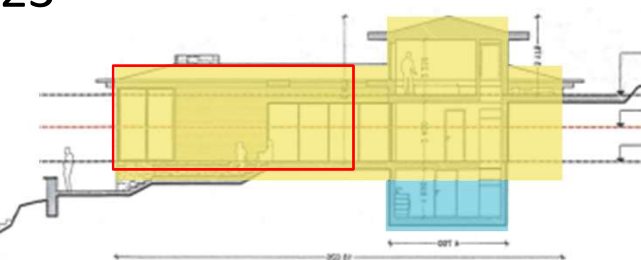
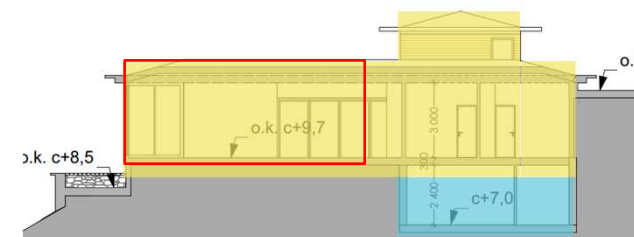
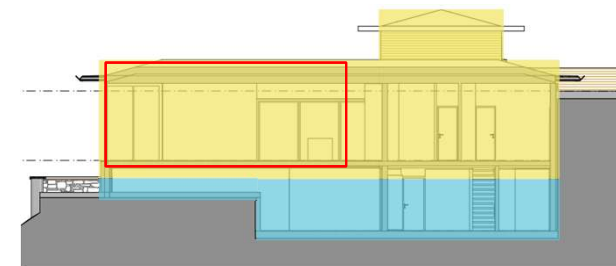


- Rammetillatelse okt. 2015.
- Fotavtrykk BYA 120,4m²
- Utearealer.
- Ingen store terrenginngrep.
- Kjeller inngangsparti himlingshøyde 1,89 meter.



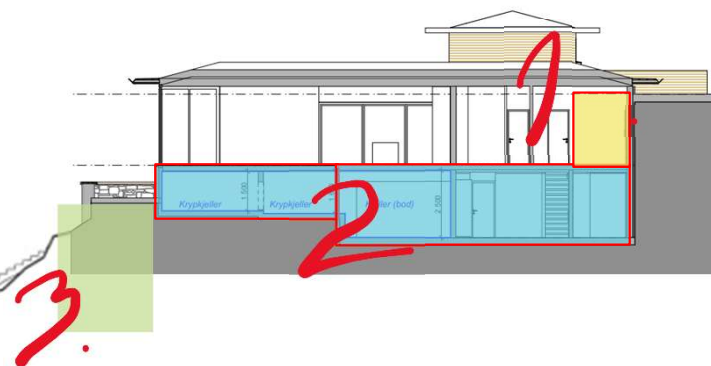
HISTORIKK

- Ferdigattest okt. 2016.
- 1 : etablert bod øst.
- b : redusert sykkelbod.
- Renset fjell for kjellere.
- Uendret fotavtrykk = BYA 120,4m²
- Tilsyn 2021 avdekket tiltak som ikke var iht. gitt tillatelse.
- Etterhåndsgodkjenning og ferdigattest 2023 for bruksendring av del av kjelleren.

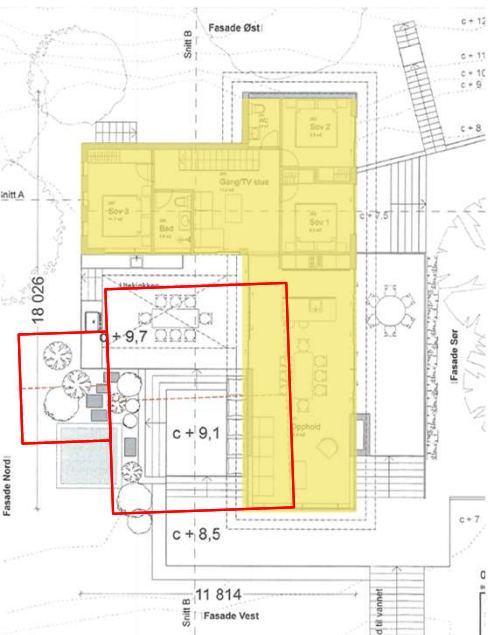


ETTERHÅNDSGODKJENNING

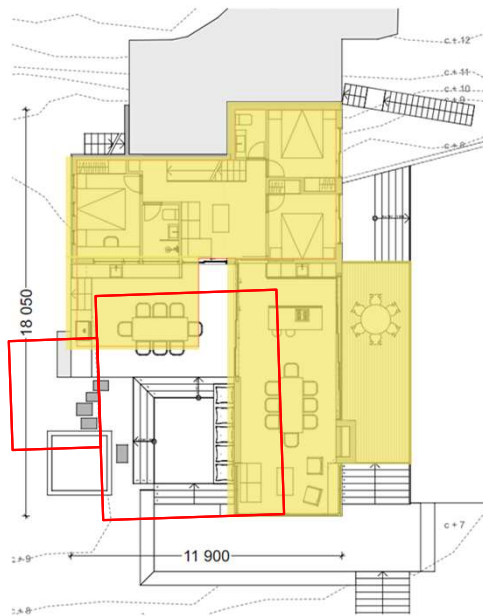
1. Plassering av bod
2. Kjeller
3. Plassering av trapp



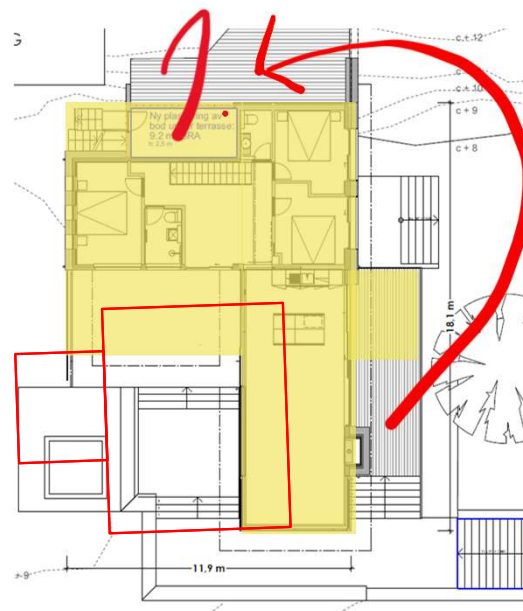
1. Endret bod gir endring av BYA



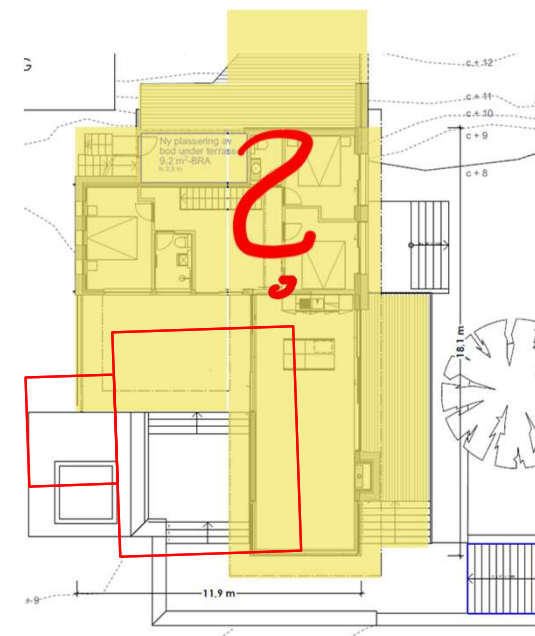
Rammetillatelse 2015
BYA 120,4 m²



Endring 2015
BYA 120,4 m²
Uendret fotavtrykk



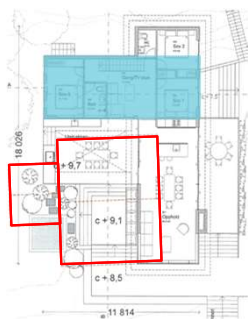
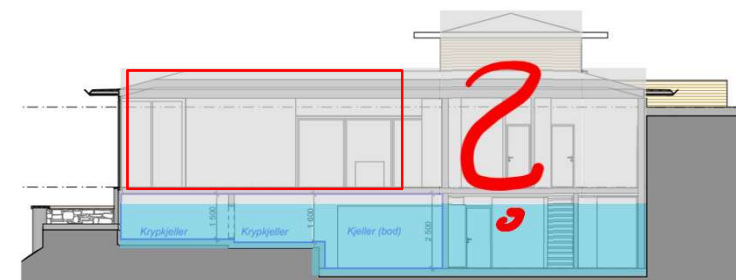
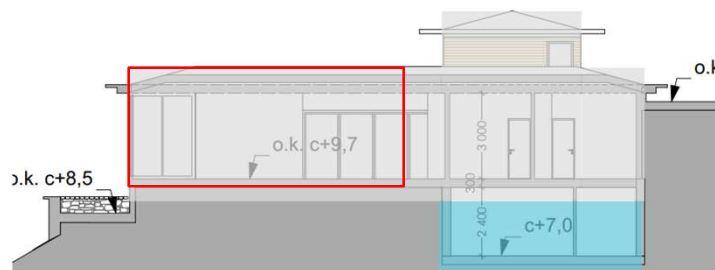
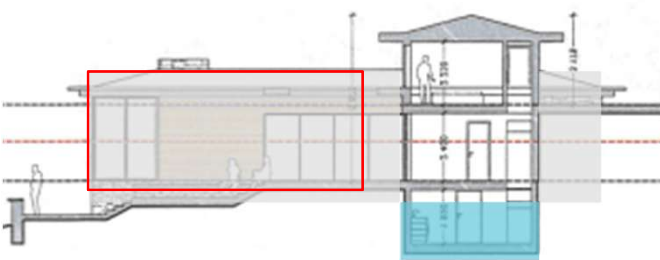
Etterhåndsgodkjenning
Flyttet bod
Endret fotavtrykk
BYA ca. 185 m²



Søker opplyser
Marginal reduksjon 1,3 m²
pga. BYA-regnbare terrasser/tak

Mangel : redegjørelse av BYA for fritidsbolig, tak, terrasser > 0,5 meter = ca. 250 m²

2. Fundamentering kjeller gir BYA, dybde og terrenginngrep



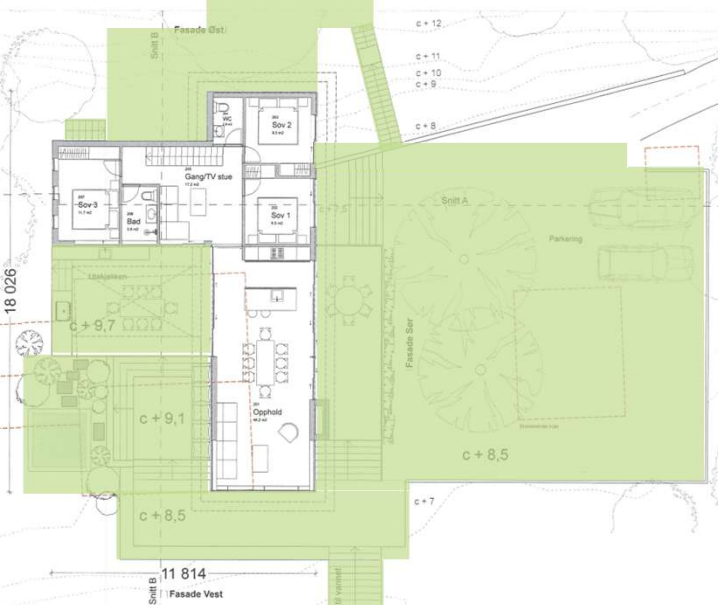
Rammetillatelse 2015
Inngangsparti i kjeller.
Himlingshøyde 1,89 meter.

Endring 2015
Himlingshøyde 2,4 meter.
Toleransegrense settes til 0,2 m.
Uendret BYA.

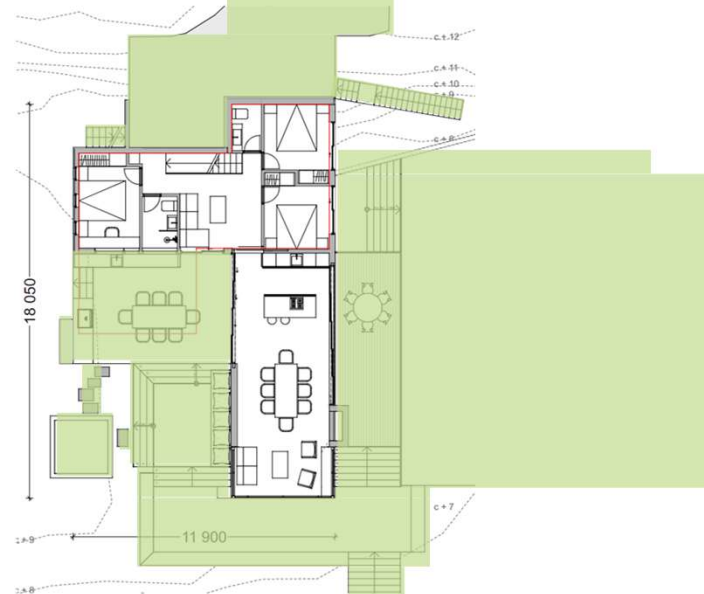
Etterhåndsgodkjenning
Himlingshøyde 1,4 - 2,5 meter.
«Ikke tilbakefylt terreng».
Endret BYA og høyde over terreng.

**Mangel : arealregnskap BYA og redegjørelse høyde gjennomsnitt terreng.
Dispensasjon for terrenginngrep mer enn 0,7 meter.**

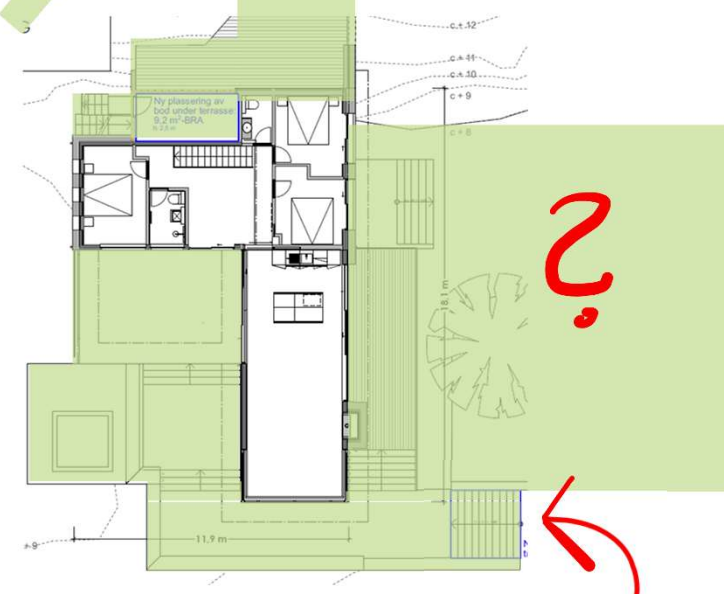
3. Plassering trapp gir endring av uteareal og BYA



Rammetillatelse 2015
Ingen arealopplysning



Endring 2015
Ingen arealopplysning



Etterhåndsgodkjenning
Ingen arealopplysning
Redusert areal
Uteareal ca. 375,0m²

Mangel : opplysning uteareal og andel BYA.

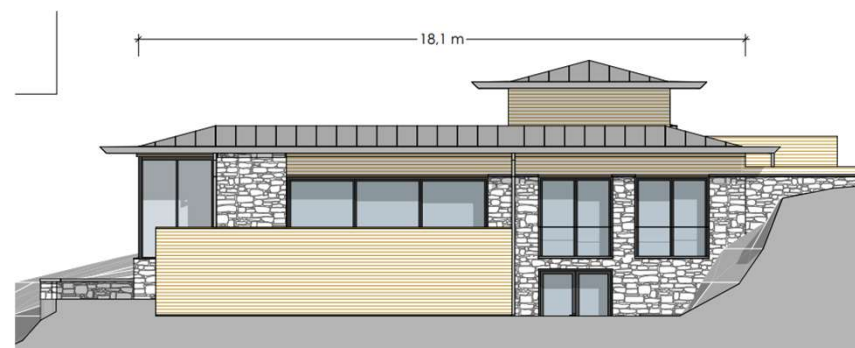
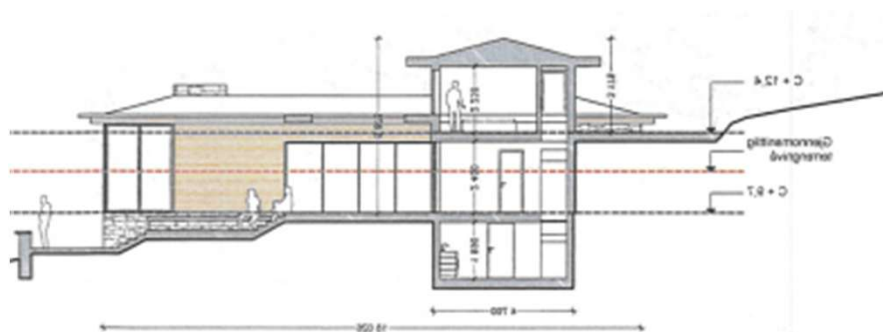
Endring av areal > 30 m² krever dispensasjon.

Er søknaden fullstendig? Er det lov å be om arealregnskap?

- Vedtakene avgjøres på bakgrunn av faktum. Størrelser er sentralt
- Arealregnskap danner grunnlag for utnyttelsesgrad og matrikkel.
- Dispensasjonsvurderinger en helhetsvurdering. Stor hytte krever vurdering av den samlede effekten av tiltakene, er bebyggelsen over tålegrensen? Kan tiltaket løses innenfor eksisterende lovlig bebyggelse?
- «Kan» vurderingen krever nøyaktig størrelse på tiltaket, ønsker man å godkjenne ytterligere økning fra de opprinnelige 140 m² til mer enn 185 m²? Hva er det vi godkjenner?



- Hva er høydene på bygget etter endringene?



- Har vi krevd for mange dispensasjoner?
BYA, areal uteplasser, terrenginngrep, byggehøyder?



Hvilken betydning har tidligere ugyldige vedtak?

- 2015-vedtak ugyldig: gitt feil opplysninger, vedtak uten delegasjon, uten nødvendige disp., uten høring, uten materiell rett mm. Konsekvens BYA økt fra 140,8m² til minst 185m².
- Automatisk ugyldighet, vedtak uten virkning?
- Prinsippvedtak i kommunestyret 067/2018: Ugyldige vedtak står seg frem til omgjøring, men tiltakene ansees ikke som **lovlig oppført**. I vår sak vil det medføre at man annerkjenner vedtaket ifbm ulovlighetsoppfølging, men tiltakene ansees ikke som lovlig oppført i en søknad om endringer, Riving og gjenoppføring.



Dispensasjonsvurdering

- Dersom man tar utgangspunkt i en øking av BYA fra 140m² til 185m² – åpenbart nei.
- Sjølv uten utgangspunkt i ulovlighetsvurderingen er innebærer søknaden en økning i BYA. BYA øker også med kjelleren.
- Uansett stor økning i volum og byggehøyde?
- Trappeendring isolert? Kanskje OK?



Dispensasjonsvurdering

- Økning av BYA utover 90m² setter hensynene vesentlig til side. Særlig idet bebyggelsen allerede er så omfattende.
- Kan kun se private fordeler.
- Vilkårene er ikke oppfylt.



«kan»-vurderingen

- Ingen har krav på dispensasjon. Fritt skjønn å si nei.
- Er dette en av sakene hvor vi bør gå rett på «kan»-vurderingen og avslå søknaden?
Begrunnelse: Omfattende bebyggelse, endringer bør gjøres innenfor de 120 m2 BYA som er oppgitt som fotavtrykk i alle søknader, økning av størrelser/volum pga ugyldige vedtak
- Da vil man unngå krevende juridiske vurderinger og krevende vurderinger i eventuelle videre behandlinger

Må «kun» unngå myndighetsmisbruk.

