

Grimstad Kommune

Vafjellveien, 28.1.25

169/20 - Søknad om utlegging av flytebrygge

Eier og tiltakshaver: Yngve Breivegen, Rørvikåsen Bustadfelt 10, 4755 Hovden i Setesdal.

Eiendom og planstatus: GNR 169, BNR 20, Totalt tomte areal 1690 m²
Arealformål på land er «LNF», arealformål sjø er «bruk og vern av sjø, med tilhørende strandsone.
Tiltaket ligger i 100 – metersbeltet, 530 Hensynssone friluftsliv på land

Bakgrunn. Eksisterende brygge tilhørende eiendommen ble tatt av is og høyvann en gang før 2010. Tiltakshaver overtok eiendommen i 2015 og søkte i 2016 om å gjenoppføre brygga. Etter flere «runder» hos myndighetene ble det i saksnr. 19/1450 gitt tillatelse til ny brygge. Riktig nok ikke på samme sted og utforming som eksisterende, men noe nærmere fritidsboligen. Ny brygge er etablert og det er gitt ferdigattest for denne den 21.10.2020. Tiltakshaver har erfart at løsningen for fortøyning og ombord/ ilandstigning ikke er optimal. Han har derfor hatt en mindre flytebrygge utplassert forskjellige steder langs brygga for utprøving de siste sommersesongene. Ut fra erfaringer som er «høstet» ønsker han å søke om permanent utlegging av flytebrygge (som vist på vedlagt situasjonsplan).

Tiltak det søkes dispensasjon for og tillatelse til:

- PBL § 20-1. a. Plassering av flytebrygge. Bredde 2,12m, lengde 8,03m og høyde over vann 0,4 meter.

Ikke dispensasjon. Det søkes ikke dispensasjon fra arealformål bruk og vern av sjø i kommuneplanen.

Brygger/ flytebrygger er til bruk for underformålet ferdsel og dermed i tråd med arealformålet.

Det søkes dispensasjon fra:

- LNF formål for feste til land og landgang
- PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag for feste til land og landgang
- Plankrav for tiltak i sjø

Vurdering av om nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt:

Dette er på anlegg som det allerede er gitt dispensasjon til utbygging av og til arealer for bruk. Altså vil det ikke medføre endringer av bruken og en kan fastslå at det kun er lokale interesser som berøres.

PBL § 19,2 andre ledd, første punktum. Vurdering av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt:

Pbl § 11-7 LNF: Det er kun forankring til land og etablering av landgang som er de fysiske tiltakene som berører LNF området.

- Landbruk er ikke berørt
- Naturhensynene blir heller ikke negativt berørt.
- Friluftsliv på eiendommen er ikke utbredt og det er heller ikke gjennom friluftsløven (§ 7) tillatt på brygger uten eiers samtykke. Ingen endring for allmenn bruk da tiltaket blir festet i eksisterende brygge og ut i sjøen.

PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Det er kun forankring til land og etablering av landgang som er de fysiske tiltakene som berører strandsonen.

Hensynet med § 1-8 i PBL, er at i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

- I stor grad som beskrevet for arealformål LNF. Ingen kjente kultur- eller naturmiljø som blir vesentlig berørt.

Kommunedelplan § 2 Plankrav.

Hovedhensynet bak plankrav er hensynet til at eiendommen skal vurderes i en større sammenheng. Det skal ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøre en fremtidig regulering.

- Konsekvensene av tiltaket har fordeler som det lett kan tas stilling til uten å bruke plan som verktøy. Tiltaket vil ikke på noen måte ødelegge for å gjennomføre en fremtidig regulering og er også enkelt reversibelt.

Det konkluderes med dette at hensynene bak bestemmelsen ikke på noen måte blir vesentlig tilsidesatt. Vi presiserer igjen vesentlighetsbegrepet her. Det skal veldig mye til før noe blir vesentlig.

PBL § 19-2, andre ledd, andre punktum. Begrunnelser for dispensasjonen, avveining av fordeler og ulemper:

- + Tiltaket går i stor grad ut på en sikrere bruk av eksisterende fortøynings område. Spesielt for fortøyning av båt, men også noe sikrere ombord- og ilandstigning.
- + Et enkelt tiltak som er lett reversibelt i motsetning til om det hadde vært søkt om en annen løsning som hadde vært plassert på sjøbunnen.

Pbl § 19-2, tredje ledd, vurdering i forhold til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet

- Helse. En dispensasjon vil ikke føre til noen negative konsekvenser for helse
- Miljø. Oppslag i kartdatabaser viser ingen truede arter eller naturtyper, registrerte kulturminner, verneområder eller annet, som blir påvirket av tiltaket.
- + Sikkerhet/ tilgjengelighet. Den største forbedringen med hensyn til sikkerhet vil en oppnå for ivaretagelse/ fortøyning av båtene. Men tiltaket vil også ha forbedring med hensyn til om bord- og ilandstigning. Dette fordi en flytende fortøyningsinstallasjon alltid har samme høydeforskjell som båten som brukes (uavhengig av lavvann eller stormflo). Familien har nylig fått en ny verdensborger og det er naturlig at de da også tenker sikkerhet for barn.
- + Har en lavere dekke over vannflaten enn eksisterende brygge, dermed lettere tilgjengelighet hvis noen faller i vannet.

Positive konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet

Denne opplistingen viser at er en overvekt av fordeler som hensyntar natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Helt klart overvekt av fordeler som tilsier at det bør gis dispensasjon.

Sammendrag:

Vi kan ikke på noen måte se at hensynet til bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Kan heller ikke se noen ulemper ved tiltakene. Dette medfører ikke noe ny bruk, kun en vesentlig forbedring av fortøyning mm.

Dette medfører flere fordeler og ingen klare ulemper. Vurderingen i tråd med PBL 19-2 blir da at fordelene ved å tillate tiltaket er klart større enn ulempene. Vurdering av konsekvensene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet viser en klar overvekt av å være positive. Dette viser at det helt klart foreligger anledning til å gi dispensasjon, og det er vanskelig å se for seg noen grunn til å velge å si nei.

Med vennlig hilsen
Esben Gilje

Gilje Byggrådgivning AS
924 25 096
esben@giljebyggraadgivning.no

Øvrige opplysninger for saksbehandling

Parkering:

Tiltakene fører ikke til noen endring i forhold til parkering.

Marginer: Dette er et landlig område, ikke andre bygninger, eiendomsgrenser eller lignende som krever nøyaktig plassering. Tiltaket er også en flytende installasjon som blir påvirket av vannstand og vind. Ber om en margin på +/- 1,5m.

Naboer:

Naboer er varslet. Ingen merknader mottatt innen fastsatt frist.

Barn og unges oppvekstforhold:

Tiltaket innebærer ikke noe endring av arealer som normalt benyttes av barn.

Forundersøkelser

Følgende er undersøkt og ikke funnet i arealene hvor tiltaket plasseres:

- Marine naturtyper
- Naturvernområder
- Naturtyper
- Verdifulle kulturlandskap
- Utvalgte kulturlandskap
- Nasjonale arter
- Kvikkleire
- Hav og fjordavsetning
- Marin strandavsetning

Det er markert en ålegress eng i nærheten. Plassering av denne ble undersøkt i forbindelse med tidligere tiltak. Det omsøkte tiltaket vil ikke berøre denne engen. Avstand til registrering er 13,0 meter.

Tiltakets virkning på naturen. Ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn. Etter undersøkelser i tilgjengelige kartdata og etter samtale med tiltakshaver er det ikke funnet registreringer av viktige naturtyper, arter eller annet viktig naturgrunnlag i området som i urimelig grad kan påvirkes av tiltaket. Omkringliggende natur er av en slik karakter at det ikke er grunn til tro at det finnes sårbare naturtyper som ikke er registrert og som vil kunne bli skadelidende som følge av gjennomføring av tiltaket. En finner at kartleggingen som er gjennomført er foretatt på et tilfredsstillende detaljnivå for å registrere og ivareta verdifulle naturtyper og/eller arter i området, og at det følgelig ikke er behov for ytterligere

kartlegginger. Det er heller ikke kjent at det foreligger erfaringsbasert kunnskap som tilsier at naturmiljøet vil bli skadelidende i urimelig stor grad som følge av tiltaket.

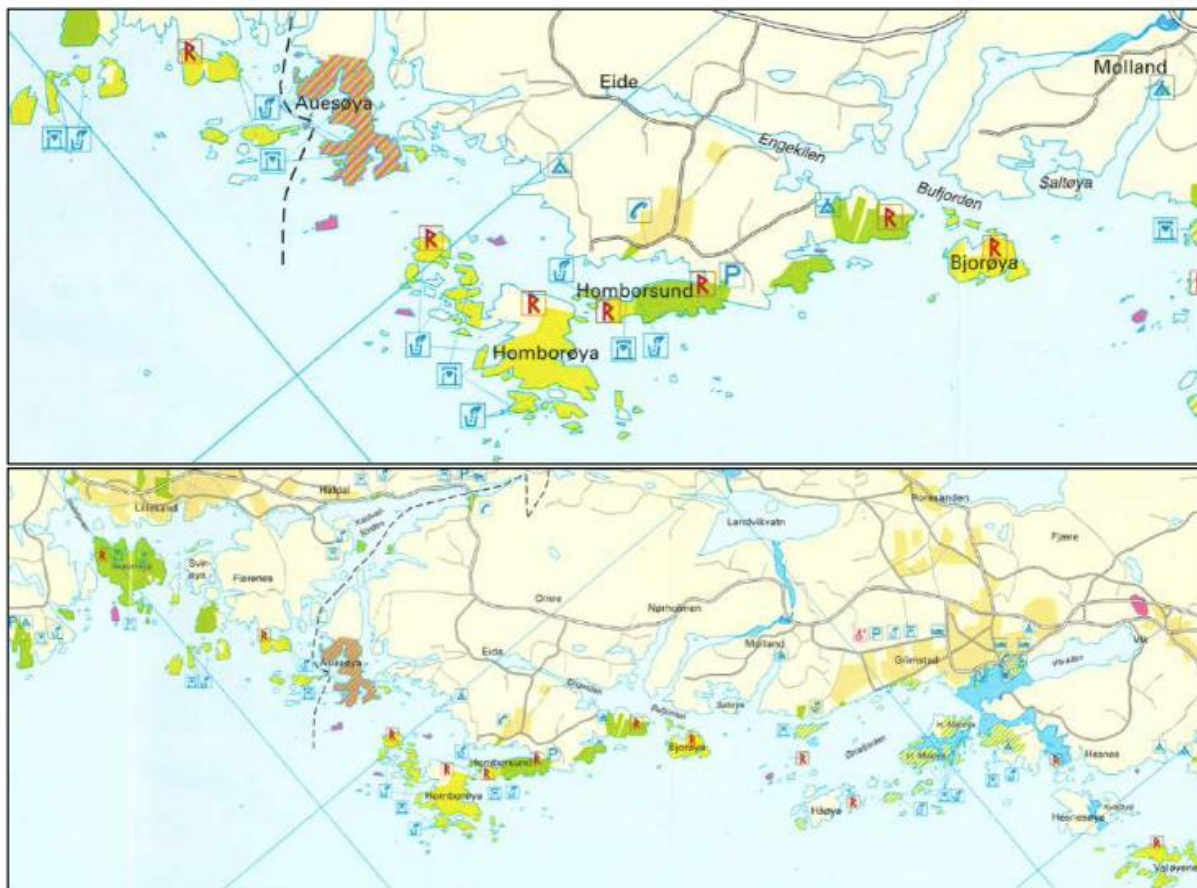
På bakgrunn av eksisterende informasjon og kunnskap, mener vi å ha tilfredsstillt kravet til kunnskapsgrunnlaget som skal ligge til grunn for beslutningen, jfr NML § 8. Det er heller ikke grunn til å vise ytterligere til "føre-var-prinsippet", jfr § NML 9 i denne saken, da det ikke kan vises til sårbare forekomster som kan bli skadelidende. Det er følgelig ikke behov ytterligere vurdering av NML §§ 10-12.

Hensynssone 530 – Hensyn friluftsliv.

Tiltakets art er i all hovedsak på sjø og berører kun hensynssonen ved feste til land og feste for landgang. Som følge av dette vil ikke hensynssonen være til hinder for tiltaket.

Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

I ny revidert versjon 2021 kommer det enda klarere frem at man kan tillate bygging der presset er mindre. Dette kartet viser med all mulig tydelighet at det er usedvanlig mye tilgjengelig areal i strandsonen i Grimstad. I tillegg kommer LNF områder, grønnstruktur hensynssoner og formål grønnstrukturområder i reguleringsplaner.



Figur 32 Kart som er utarbeidet av Fylkesmannen - Skjærgårdsparken.

Konklusjon: Dette tiltaket ligger ikke i et sentralt område hvor presset er stort. Som tidligere beskrevet er dette en flytebrygge som i praksis ikke ligger i definisjonen av strandsonen. Men må medtas i vurderingen fordi den er festet til land. Men uansett viser videre gjennomgang lengre nede i dokumentet, at om det hadde vært behov for en streng praksis av retningslinjene ville ikke tiltaket vært i strid med disse likevel.

→ Altså viser retningslinjene at her kan tiltak gjennomføres.

Ansvarsretter er definert og nødvendig prosjektering er erklært.

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1. *Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*
Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.
Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.
Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.
Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.
Søknaden og dispensasjonsvurderingen viser at tiltaket er tilpasset formålsbestemmelsen. En har hensyntatt den enkelte(eier) ved å forbedre eksisterende anlegg slik at det er sikrere både til bruk og oppbevaring. Påvirker ikke samfunnet og fremtidige generasjoner da det allerede er gitt dispensasjon og tillatelse til slik bruk. Tiltaket er i samsvar med lov og forskrift, og dispensasjonsvurderingen viser at det er forsvarlig i forhold til planvedtak. Forutsigbarhet og medvirkning er ivaretatt, og konsekvenser for miljø og samfunn er beskrevet og vurdert. Estetisk utforming og påvirkning av omgivelsene er ivaretatt
Vi har vurdert at hensynet til lovens formål (pbl § 1.1) til helt klart å ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Generelt om statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (SPR)

Overskriften for gjeldende soneinndeling er [«6. Andre områder der presser på arealene er stort»](#)

Men videre under hvordan områdene avgrenses er det angitt: [Presset er ikke nødvendigvis stort i hele kommunen](#), men knytter seg til [enkelte attraktive](#) områder langs kysten.

Dette er ytterligere utdypet under pkt 6.2 hvor det blant annet er det beskrevet [“Som hovedregel \(altså ikke alltid\) skal byggeforbudet praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i sentrale områder \(altså ikke i usentrale områder\) der presset på arealene er stort \(altså ikke der presset på arealene er lite\)”](#)

Videre beskriver retningslinjen at ved utbygging i sentrale områder med stort press skal det vurderes om [hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved eksempelvis å avsette areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.](#)

Konkret vurderinger av det omsøkte tiltaket og området opp mot retningslinjen
Er dette et sentralt område? Nei, utvilsomt ikke det som kan defineres som sentralt.

Er det et område under stort press? Nei, campingplass i vest, sjø i nord og statlig sikrede områder i øst og sør. Ikke på noen måte et område under sterkt byggepress.

Vurdering av tilgjengelighet, kyststi og friluftsområder

Store tilgjengelige friluftsområder i øst og sør, sjø i nord. Usedvanlig god tilgjengelighet
Denne vurderingen viser at byggeforbudet på denne eiendommen ikke må praktiseres så strengt som i andre områder.

Selv om området ikke er et område hvor byggeforbudet må praktiseres strengt, har vi vurdert tiltaket opp mot retningslinjene for områder med streng praktisering for å se hvordan dette hadde falt ut. Vurderingen viser at tiltaket også kunne gjennomføres i områder med sterkt byggepress.

- Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.

Ikke relevant

- Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger bør dersom dette er mulig skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen. Utbygging av veger og annen infrastruktur skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Tomteopparbeiding bør skje slik at inngrep og ulemper i forhold til tilgjengelighet i strandsonen blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Ikke relevant

- Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates. Det er vurdert, dette fremstår helt klart best.
- I kommuneplanarbeidet skal kommunene vurdere om tiltak som tidligere er godkjent i kommuneplan eller reguleringsplan, er i samsvar med disse retningslinjene. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves. Et slikt arbeid bør særlig prioriteres i områder med stort press. Vurdering og eventuell oppheving eller revidering av eldre planer vil inngå i den ordinære rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Det er ikke funnet behov for å endre gjeldende kommuneplan. Heller ikke et område med stort press hvor det er behov for særlig prioritering. Da må man være mer åpen for enkeltdispensasjoner.

- Det bør i utgangspunktet være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press. Kommunene bør i kommuneplanen etter en konkret vurdering innføre bestemmelser for størrelse og standard av eksisterende fritidsboliger i strandsonen. Dette er ikke en ny fritidsbolig eller vesentlig utvidelse av eksisterende. Således ikke relevant for tiltaket. Vurdering gjennomført i søknaden viser at dette heller ikke er et område under press.
- Eventuell fortetting i eksisterende områder forutsettes å være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.

Ikke relevant for tiltaket

- + Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes. Kan brukes til fritidsfiske når ikke tiltakshaver er på stedet (det vil si store deler av året).