

Statsforvalter i Agder

Vafjellveien, 13.11.25.

156/7 - Ytterligere opplysninger til Statsforvalter for vurdering i forbindelse med kommunens anmodning om høringsuttalelse.

Grimstad kommunens saksnr: BYGG-25/00968

Gjelder søknad om dispensasjon for endring av brygger og sjøbod mm, gnr. 156, bnr. 7 i Grimstad kommune.

Bakgrunn for disse tilleggsopplysningene (må sees i sammenheng med søknad oversendt av kommunen).

Som det fremgår av søknaden har det tidligere vært behandlet annen plassering av brygger på eiendommen. I tilhørende høringsuttalelser og vedtak opplever vi at det har vært misforhold knyttet til forståelse av området/ tiltaket. Det henvises selvfølgelig riktig til *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* som en rettleiding for vurderingene, men vår oppfatning er at det ikke er gjort grundige og lokale vurderinger. Det er kun vist til noen få sitat om at landskap og allmenn tilgang til sjøen skal bedres (og at dette ikke har vært tilfelle ved de omsøkte tiltakene). I tillegg er følgende sitat hentet klagen datert 27.2.23 (vår fremheving).

«I SPR står det at byggeforbudet skal praktiseres strengt i planleggingen og at dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort. For Grimstad kommune vurderer vi at dette gjelder hele kommunens strandsonen».

Vi er selvfølgelig enig i dette med tilpasning til landskap og allmenn tilgang, men vi er på ingen måte enig i vurderingen om at hele Grimstad kommunes strandsonen er under press. For å bidra til at vi nå for en riktig tilnærming mellom tiltaket og innholdet i SPR har gjort enda grundigere og konkrete vurderinger av tiltaket opp mot SPR.

Vi håper dette kan være til god hjelp for at tiltaket nå får en riktig vurdering og forventer at eventuelle uenigheter blir grundig dokumentert i høringsuttalelsen.

Vi ønsker også å minne om en artikkel hentet fra Regjeringen som har overskriften «Tilgang til strandsonen» (sist oppdatert 14.2.23). Fra denne har vi hentet følgende utklipp (våre understrekninger):

- *Reglene for bygging i strandsonen er strengere rundt byer og tettsteder enn i områder med lite press på arealene.*
- *I plan- og bygningsloven er strandsonen gitt en særlig beskyttelse gjennom en egen bestemmelse om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Byggeforbudet er imidlertid ikke absolutt og kan fravikes gjennom planer eller dispensasjoner. Det er kommunene som er gitt myndighet til å behandle disse sakene.*
- *De reviderte retningslinjene gir større muligheter enn tidligere for bygging i strandsonen i forbindelse med næringsutvikling og bosetting i spredtbygde strøk langs kysten, der dette ikke er i strid med andre viktige hensyn. Samtidig videreføres strenge regler langs Oslofjorden og i pressområdene i Sør- og Midt-Norge.*
- *Målet med revisjonen var å oppnå en mer differensiert forvaltning for bygging i strandsonen, slik at det blir større lokal handlefrihet i områder med spredt bebyggelse og lite press på arealene, samtidig som rekreasjonsmuligheter, naturverdier og vern av kulturlandskap ivaretas.*

I denne artikkelen går det tydelig frem at formålet med revideringen var å oppnå større muligheter for bygging, mer differensiert forvaltning og større lokal handlefrihet når dette ikke er i strid med andre viktige hensyn.

Sammendrag av tiltakets innvirkning på innholdet i SPR

SPR utdyper plan- og bygningsloven og gir statlige føringer for kommunenes og fylkeskommunenes planlegging og saksbehandling. Dette er et verktøy for å tydeliggjøre hvordan en gjennom planlegging, men også gjennom dispensasjoner kan tillate ulike tiltak i strandsonen. Gjennom 3 ulike soner har en definert ulike begrensninger relatert til geografisk plassering. Videre er det vesentlig at tiltakene skal ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen. Til sist er det beskrevet at soneinndelingen ikke fullt ut tar hensyn til lokale forskjeller i utbyggingspress og verneverdier innad i den enkelte kommune. Retningslinjene legger derfor opp til at ytterligere differensiering kan gjøres i kommuneplanens arealdel eller gjennom dispensasjon.

Tiltak som omtales i retningslinjen og som i særskilte tilfeller kan tillates er (sone 2): ny utbygging, nye fritidsboliger, ny vesentlig utbygging av eksisterende fritidsboliger, ny vesentlig utbygging næringsvirksomhet og terrenginngrep. Altså viser retningslinjen at det i sone 2 innenfor gitte tilfeller kan tillates store og nye tiltak som vil beslaglegge nye arealer i strandsonen.

Når en da legger til grunn at det omsøkte tiltaket kun er en endring av allerede oppførte og små etablerte tiltak og at disse har hensyntatt alle forhold retningslinjen skal ivareta, fremstår det åpenbart at tiltaket er i tråd med hva retningslinjen beskriver kan tillates.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (SPR)

Relevant utdrag fra SPR, vist med blå farge i kursiv, tiltakets innvirkning/ betydning er vist med grønn farge.

Formålet med retningslinjene

Tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås.

Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting langs kysten, og god arealplanlegging kan gi grunnlag for økt verdiskapning og flere lønnsomme arbeidsplasser. Kommunene må balansere disse interessene i planleggingen.

Formålet med retningslinjene viser tydelig hva som skal tas hensyn til for å kunne gi tillatelse/ dispensasjon til tiltak i strandsonen. Det fremgår også at strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting (altså utbygging). Ergo viser retningslinjene at bygging kan tillates bare en tar hensyn til nevnte interesser. Ønskelig at det gjøres gjennom plan, men også mulig ved dispensasjon når vilkårene for det er til stede.

Virkeområde

Retningslinjene gjelder for landarealene i strandsonen, men planleggingen bør skje helhetlig slik at det blir god sammenheng mellom arealbruken i strandsonen, i sjøen og på landområdene bak 100-metersbeltet.

Ved å fjerne/ flytte flere brygger og legge endringen av de nye bryggene nærmere boligen, vil det gi en bedre sammenheng mellom de forskjellige arealbrukene. Det frigjøres mer areal på land hvor bruken da blir i tråd med arealformålet.

Byggeforbudet i strandsonen

Byggeforbudet gjelder såfremt det ikke er fastsatt byggegrenser eller det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon.

Geografisk differensiering

Andre områder der presset på arealene er stort (sone 2), punkt 10 nedenfor

6. Generelle retningslinjer for planlegging i strandsonen

Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det samtidig tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Strandsonen utgjør en viktig del av grønnstrukturen i kommunene og er leveområde for stedbundet plante- og dyreliv. Strandsonen er svært viktig for friluftsliv, rekreasjon og landskapsopplevelser. Den er rik på kulturminner og er viktig for steders særpreg og identitet.

Avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Dette gjøres først og fremst i kommuneplanens samfunns- og arealdel. Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i planarbeidet og vurdere strandsonen i et helhetlig og langsiktig perspektiv. Arealbruken skal vurderes konkret mot de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen.

Utbygging bør konsentreres til etablerte byggeområder. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Ved lokalisering av næringsområder bør det vektlegges om næringer og næringsvirksomhet som bidrar til økt lokal verdiskaping trenger tilgang til sjøen.

Det fremgår her at strandsonen er viktig for næring og bosetting, men at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser mm. Videre er det beskrevet at arealbruk skal skje gjennom planlegging og at det skal vurderes konkret mot de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen. Siste avsnitt handler om utbygging. Med det forstår vi nyetablering av boliger, fritidsboliger og bygninger for næring.

6.1. Natur- og kulturmiljø og landskap

Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold. Karakteristiske hovedtrekk i landskap bør opprettholdes. Verdifulle forekomster av naturtyper og arter må tas vare på. Det skal legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturmiljø og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

*Landskapet langs kysten er viktig som grunnlag for opplevelser og kilde til identitet og livskvalitet for innbyggerne. Ved planlegging må det tas hensyn til å bevare landskapskvaliteter og å tilpasse det bygde miljø til omgivelsene. **Eventuelle nye tiltak**, også tiltak for å forbedre tilgjengeligheten for allmennheten, må tilpasses og ta hensyn til landskap, kulturminner og naturmangfold.*

Hensyn til natur-, kulturmiljø og landskap

Her fremgår det også at det forventes at det gis tillatelse til nye tiltak.

De installasjonene som vil få ny plassering vil ikke kreve sprengning eller mudring/ borttransport av muddermasser. Fjerne brygger vil tilbakeføre natur, og belastning på natur i form av stier og trapper til disse bryggene vil opphøre. Ved brygge 6 vil en oppnå en relativ stor forbedring i at en fjerner mye brygge materialer (impregnerte peler i sjø og sjøbunn, samt alt bryggedekke) som en forventer inneholder skadelige stoffer. Utenfor denne bryggen er det også observert en del ålegress. Når bryggene fjernes og det slippes mer lys til sjøbunnen vil det legge til rette for at ålegresset kan spre seg ytterligere.

Det finnes ikke noe særskilt kulturmiljø som blir berørt av tiltaket.

6.2. Friluftsliv

Grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel, strandopphold og bading, bør trygges og forbedres. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen. Disse hensynene skal vektlegges sterkt når kommunen vurderer å godkjenne videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer

Hensyn til friluftsliv og allmenne interesser
Vi har gjort en gjennomgang av tilgjengelig strandsone i naturbase kart. Kartet viser at området Kaldvellfjorden - Homborsund har svært mye tilgjengelig strandsone. Her er statlig sikrede områder, arealformål grønnstruktur, skjærgårdspark, kyststi mm. Nevnte kartutsnitt (se under) viser tilgjengelige friluftsområder i strandsonen med blå eller grønn farge. Vær obs på at det er kun strandsonen (100 meters beltet) som er vist. Som det fremgår av kartet veldig mye tilgjengelig strandsone.



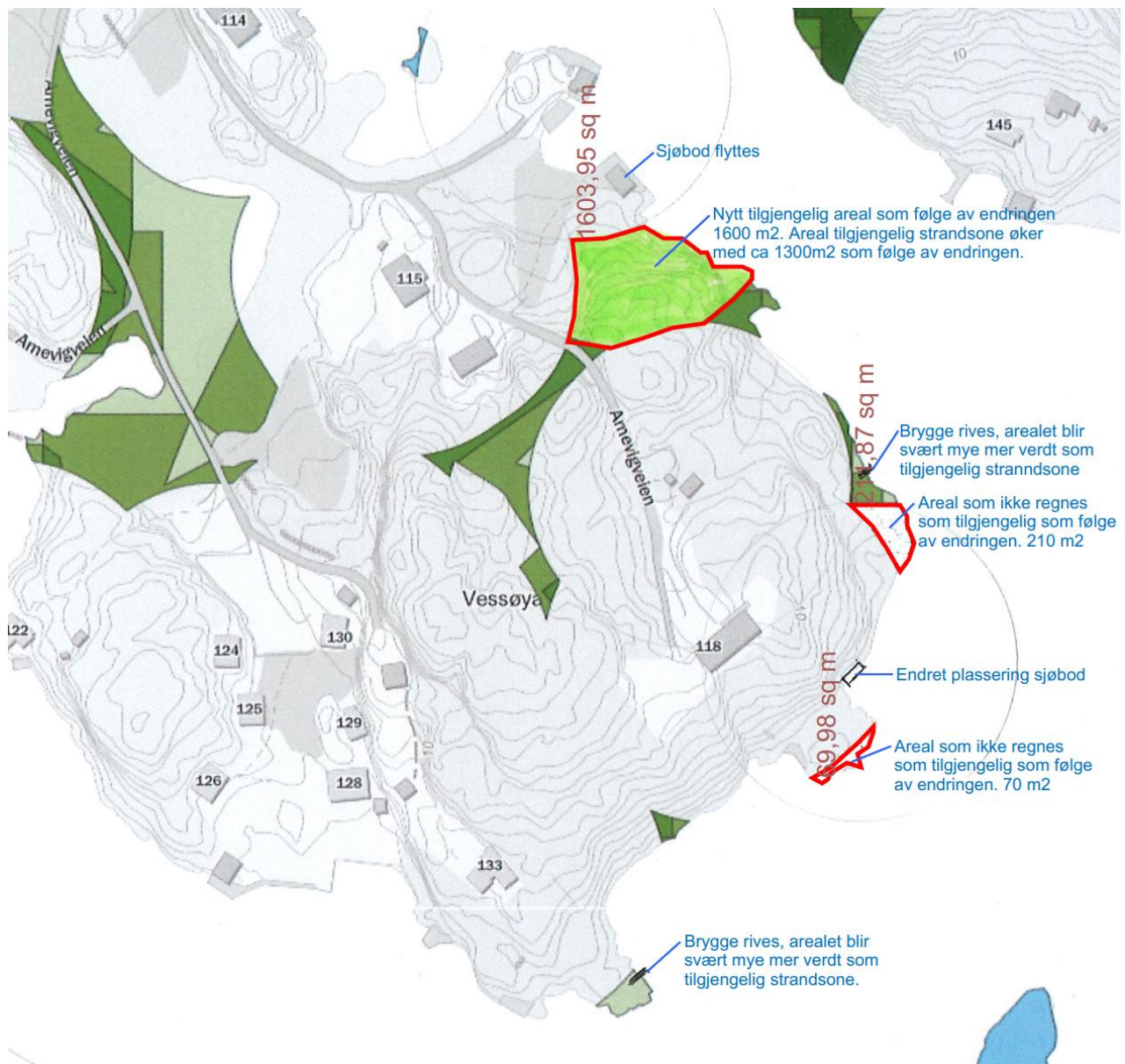
I forbindelse med forrige søknad ble det også utarbeidet 2 detaljerte kart basert på «Strava registreringer» av områdets bruk på land og sjø og et kart basert på lokal kjennskap til områder for friluftsbruk. Alle disse viser at det er svært mye tilgjengelige områder til friluftslivbruk. Dvs presset på arealene er svært lite.





Som en direkte følge av endringen øker areal av tilgjengelig strandsone. Viser til naturbase kart for tilgjengelig strandsone (se kart under).

Netto økning av arealer som regnes som tilgjengelig øker med ca 1300m². I tillegg ligger to av bryggene som søkes revet/ sammenføyd, i arealer som regnes tilgjengelig. Når de fjernes vil dette arealet få en vesentlig høyere verdi som tilgjengelig areal.



6.3. Landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs

6.4. Planlegging i byer og tettsteder

Berøres ikke av tiltaket

6.5. Fastsetting av byggegrense

Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder til annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. En eventuell byggegrense bør fastsettes helhetlig i kommuneplanen. Ved fastsetting av annen byggegrense skal det gjennomføres en kartlegging av de konkrete strandsoneverdiene. Virkningene av utbygging for naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og andre allmenne interesser skal vurderes grundig. Disse verdiene skal synliggjøres i planen.

I forbindelse med de tre siste kommuneplanrulleringene har vi på vegne av ulike kunder (også tiltakshaver) og planområder sendt inn innspill for å starte opp prosessen med byggegrenser i kommunen. Men frem til nå har ikke kommunen evnet å gjennomføre dette. En er derfor nødt til å bruke dispensasjonsadgangen for å gjennomføre dette tiltaket.

7. Oppdatering av planer

Det er ikke behov for endring av arealbruk eller ny utbygging.

9. Retningslinjer for andre områder der presset på arealene er stort (sone 2)

Kysten i Agder og deler av kysten i Rogaland, Vestland, Møre og Romsdal og Trøndelag, anses som områder der presset på arealene er stort. Presset er ikke nødvendigvis stort i hele kommunen, men knytter seg til enkelte attraktive områder langs kysten.

Her går det nok en gang tydelig frem at presset ikke er nødvendigvis stort i hele kommunen, men knytter seg til enkelte attraktive områder. Her brukes i tillegg ordet «enkelte» attraktive områder. Dette ytterligere understreker at det kun gjelder noen områder. All dokumentasjon vi har funnet viser at dette ikke er noe attraktivt område og presset er svært lite. **Og det viktigste er at tiltaket bedrer tilgangen for allmennheten både for landfarende og sjøfarende.**

9.1. Byggeforbud

Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort.

Her går det også tydelig frem at det er i sentrale områder hvor presset er stort, en skal unngå dispensasjoner. Ikke på noe måte en beskrivelse av hvordan de faktiske forholdene er i dette området.

9.2. Kommuneplan og reguleringsplan

Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Her brukes ordlyden ny utbygging og dette er omtalt i forbindelse med kommuneplan og reguleringsplan. Det er nærliggende å tenke at dette i hovedsak er ment for større tiltak som bolig- og fritidsutbygging eller næringsutvikling. Men det er likevel anledning til å gi tillatelse til slike tiltak, så fremt det ikke påvirker arealer som er opplistet over.

Hvis vi skal overføre dette til det omsøkte tiltaket er det altså et svært lite tiltak sammenlignet med det som retningslinjen beskriver kan tillates. Av den grunn bør muligheten for å kunne tillate det omsøkte tiltaket, være vesentlig høyere.

Det bør være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press. Kommunene bør innføre bestemmelser i kommuneplanen for størrelse og standard for fritidsboliger i strandsonen. Igjen er det nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger som retningslinjen beskriver en skal ha en restriktiv holdning til. Så nok et eksempel på at dette lille tiltaket bør ha større muligheter for tillatelse. Også legge til at dette er boligbebyggelse og ikke fritidsbebyggelse.

Ny vesentlig utbygging til næringsvirksomhet, bolig- eller fritidsbebyggelse anses å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og krever reguleringsplan jf. pbl. § 12-1. I pressområder skal kravet til reguleringsplan tolkes strengt. Ikke relevant da dette i denne sammenhengen ikke er i nærheten av å være noe ny vesentlig utbygging.

Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsplanlegg. Det kan også være grunnlag for å tillate bruksendring av verneverdige naust og sjøboder til næringsformål og allmenntillegte formål. Her fremgår det at bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres og at det kan det være grunnlag for eksempel brygger og naust. I dette tilfellet kun en endring og reduksjon av allerede tillate bygg og anlegg.

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. Tiltaket har liten betydning for dette avsnittet. Men ny brygge kan tilrettelegge for bruk til fritidsfiske, og områdene hvor brygger rives kan fortsatt brukes til fritidsfiske og vil øke opplevelsen av uberørt natur og dermed også tilgjengeligheten i sommerhalvåret. Reduksjon av antall brygger i tråd med retningslinjen.

Det bør vektlegges om hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved at det avsettes areal til kyststi, friluftsområde, badeplasser eller lignende. Areal til kyststi er avsatt i kommuneplan med en plassering ikke så langt fra denne eiendommen. Tiltaket bedrer tilgjengelighet i strandsonen og tilrettelegger for bading og rekreasjon.

9.3. Plassering av ny bebyggelse (Ikke ny bebyggelse, men vurdert så langt det passer)

Ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Det brukes ordlyden «bør», altså en form for anbefaling. Ikke et krav. Brygger og sjøboder må nødvendigvis ligge ved sjøen. Men tiltaket innebærer at sjøbodens areal reduseres noe, flere brygger fjernes og areal brygger blir mindre. Ergo blir tilgjengelige arealer for allmenn bruk større og bebygd strandlinje mindre. I overført betydning helt i tråd med retningslinjens anbefaling.

Eventuell fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene. Ikke relevant

Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen. Det er gjort, beskrevet i innledningen av søknaden.

9.4. Utvidelse av eksisterende bebyggelse

Utvidelse av eksisterende bygninger bør, dersom dette er mulig, skje i retning bort fra sjøen. Her følger også en anbefaling som tilkjenner at eksisterende bebyggelse kan utvides. Videre brukes ordlyden bør og dersom mulig om plassering. Altså heller ikke et absolutt krav. I dette konkrete tilfellet er det faktisk en reduksjon av arealer, noe som bør vekte enda tyngre for å gi tillatelse.

9.5. Terrenginngrep og infrastruktur

Terrenginngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal legges vekt på å oppnå god tilgjengelighet til strandsonen.

Tomteopparbeiding, etablering av veier og annen infrastruktur bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig.

Det bør legges vekt på løsninger som gir allmennheten bedre tilgang til sjøen og en forbedret landskapssituasjon gjennom terrengbehandling, planting av vegetasjon og lignende. Tiltaket innebærer ikke terrenginngrep som sprengning eller mudring. Men det er klart at en ikke kan etablere en slik brygge uten noe form for terrenginngrep. Men forutsetningen for at terrenginngrep skal unngås er at arealene har betydning for de opplistede forholdene. Dette er utførlig beskrevet tidligere at ikke er tilfellet.

*Med vennlig hilsen
Esben Gilje*

*Gilje Byggrådgivning AS
924 25 096
esben@giljebyggrådgivning.no*