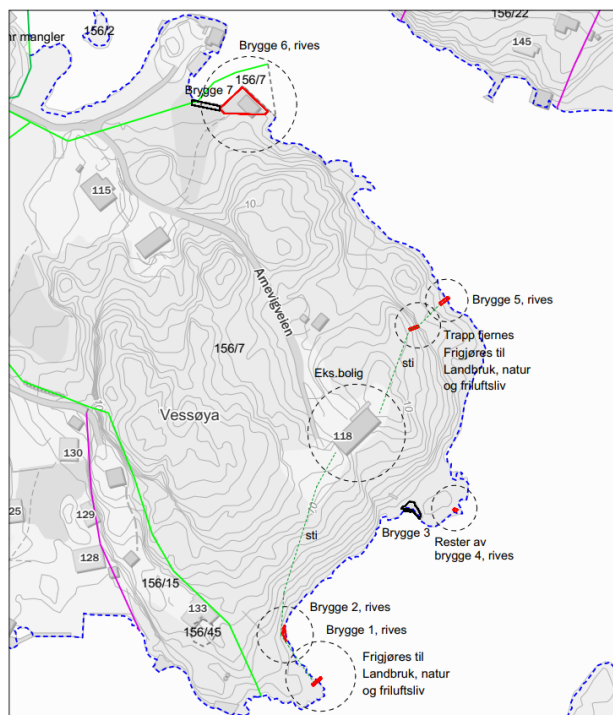


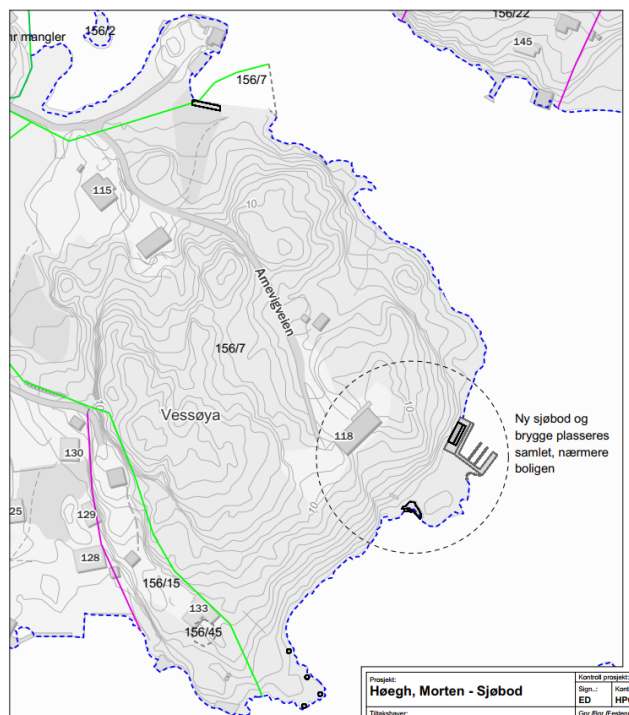
Grimstad Kommune

Vafjellveien, 8.10.25.

156/7 - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR Å KONSENTRERE/SAMLE, BRYGGER OG BÅTHUS MER PÅ ETT STED RUNDT BOLIG PÅ EIENDOMMEN OG TILBAKEFØRE RESTEN AV OMRÅDENE TIL LANDBRUK NATUR OG FRILUFTSLIV.



Eksisterende



Planlagt

Prosjekt:	Kontroll prosjekt:
Høegh, Morten - Sjøbod	Sign.: HPG
Tilskudd:	Kontroll:
Høegh Morten	ED
Amelivstien 118	Org./Bor./Presid.: 156/7
4887 Grimstad	Prosjektleder:
Prosjektleder:	Gilje Byggrådgivning
	6455

Tiltakshaver: Dana og Morten Høegh, 12 Lansdowne Crescent, London W11 2NJ, UK.

Eiendom og planstatus: GNR 156, BNR 7. Totalt tomte areal er ca 37 dekar
Arealformål er LNF

Tiltaket ligger i 100 – metersbeltet

Bakgrunn. Dette er en landbrukseiendom som inneholder våningshus («Fiskerhjemmet»), uthus og båthus plassert nord på eiendommen. I tillegg en bolig («Skipperhuset») med garasje plassert syd på eiendommen.

Langs eiendommens strandlinje er det oppført 5 brygger, samt at det også er en lav steinbrygge og fundamentrester fra enda en brygge. Alle har naturlig tilknytning til Fiskerhjemmet og Skipperhuset. Disse bryggene ligger spredt over ca 430 meter av strandlinjen. Samlet areal er 146m² (eks arealer brygge 4). Antall bryggemeter mot land er 50,0m. Detaljert beskrivelse av de ulike bryggene vist nederst i dokumentet.

Det er tidligere søkt om endringer med annen plassering. I korte trekk er historikken følgende:

- 31.1.23 ga teknisk utvalg tillatelse til det omsøkte tiltaket.
- Vedtaket ble påklaget av statsforvalter og Naturvernforbundet.
- 4.7.23 teknisk utvalg opprettholdt sitt vedtak (tok ikke klagen til følge).
- 9.10.23 Statsforvalter i Vestfold og Telemark omgjør Grimstad kommunes vedtak.

Vurderinger forut for denne søknad

Etter siste vedtak har tiltakshaver brukt tiden til en gjennomgang av innholdet i vedtaket, vurdert andre muligheter for plassering/ utforming og vurdert dette opp mot å reparere alle de eksisterende bryggene som er oppført spredt rundt på eiendommen. Gjennomgang av tidligere behandlinger viser at det er en felles enighet om at å redusere og samle brygger på eiendommen er positivt. Men det har vært litt ulikt syn på om det tidligere forslaget ville gi en samlet forbedring. Tidligere forslag til plassering krevde mudring av muddermasser/ sand.

Som beskrevet i siste søknad har vi (tiltakshaver og søker) hatt en helt klar overbevisning at tidligere omsøkte tiltak ville gi et mye bedre utfall for allmennheten enn om tiltakshaver skulle satt i gang og reparert alle bryggene på eiendommen (noe vi fortsatt mener). Men har måttet ta til etterretning at SF var uenig i dette.

Vurdering for denne søknad

Vi har derfor hatt fokus på å finne ny plassering som kan gi enda større fordeler for de forhold som må ivaretas i området.

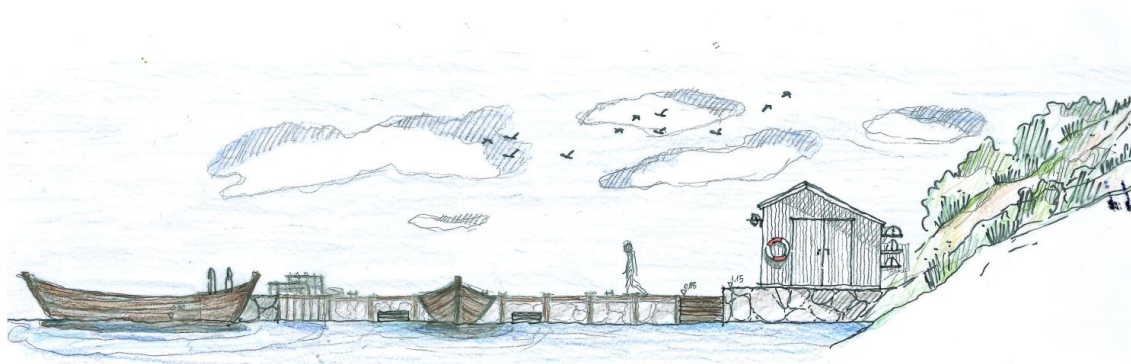
I vurderingene har vi i stor grad lagt til grunn naturbase kart, lokal kjennskap til området/ undersøkelser i marka og en nøye gjennomgang av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. I forrige valg av plassering var det lagt en del vekt på at plasseringen ble omtrent midt mellom eiendommens 2 boliger og av den grunn litt styrt av tiltakshavers fordeler.

Slike vurderinger har tiltakshaver innsett at ikke lengre kan legges til grunn.

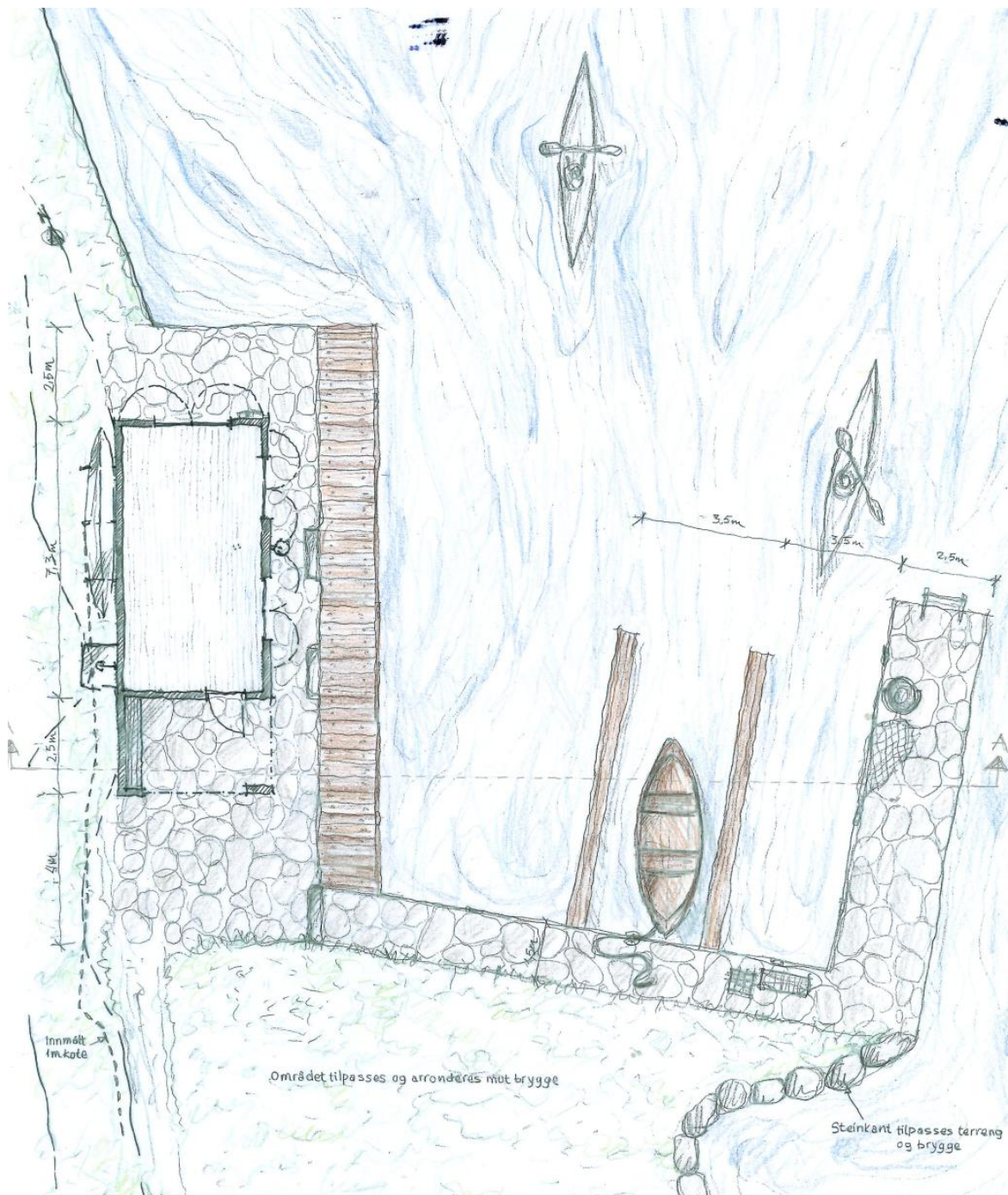
Ny plassering

Ny plassering av brygge og sjøbod vil ha følgende forbedringer (vektet mot tidligere omsøkt plassering):

- Ikke mudring
- Ikke sprengning.
- Ny plassering vil ligge nærmere eneboligen og gi en bedre samlingseffekt rundt allerede bebygget område.
- Har ikke utfordringer til grunnforhold.
- Lengre bort fra ålegressområder.
- Ved å legge endringene inn i naturbase kartet for «tilgjengelig strandsonen» gir endringen en klar økning av disse arealene.
- To av de bryggene som er foreslått å rive ligger i «tilgjengelig strandsonen». Ved å rive disse vil verdien av strandsonen her bli vesentlig større enn hva en antok i siste søknad.
- Antall bryggemeter mot land blir mindre enn tidligere omsøkt løsning. Også mindre enn eksisterende brygger.



Fasade mot Nord



Naturtyper

Ålegress. Oppslag i fiskeridirektoratets kart viser ingen registrering av ålegress i nærheten av ny plassering.

Ved eksisterende brygge og sjøbod kan en se noe ålegress (ikke registrert). En konsekvens av å fjerne disse installasjonene vil være å skape bedre oppvekstvilkår for det ålegresset.

I 2023 har Miljødirektoratet gjennomført ny naturkartlegging. På denne eiendommen er det lokalisert naturtypen «Kystlynghei». Tiltaket vil ikke berøre denne lokaliseringen. Utover dette ikke funnet andre nye lokaliseringer av naturtyper.

Nabovarsling. Vi har varslet naboer og gjenboere etter vedlagt liste. Tiltaket er vurdert til å ikke å berøre øvrige naboer og gjenboeres interesser i slik grad at de behøver å varsles.

Jfr. pbl § 21-3, annet ledd, første setning. *Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere.* Vi har ikke mottatt merknader til tiltaket innen fastsatt frist. 1 nabo har samtykket til tiltaket.

Dispensasjon

Tiltak det søkes dispensasjon for:

- Rive trapp i skogen mellom «brygge 5» og boligen.
- Fjerne følgende brygger og rester etter brygger: Nr. 1, 2, 4, 5 og 6.
Brygge 1, 4 og 5 har fundamentering rett på fjell og kan fjernes uten ytterligere tiltak. Ved brygge 2 fjernes rester av skifer, noe stein fjernes (gjenbrukes i fundament for ny brygge) og resten arronderes på stedet. Brygge 6 er fundamentert på fjell og peler ned i sjø. Peler og tredekke leveres på deponi.
- Oppføre en ny brygge i naturstein som vist på tegninger.
- Rive og fjerne eksisterende sjøbod, areal BYA 42m², BRA 39m².
- Oppføre ny sjøbod, BYA 40m², Innvendig BRA 26m², åpent utvendig areal 9,0m².
- Fremlegg av vann til utvendig kran sjøbod, samt trekkerør for strøm.

Se situasjonsplan, plan og snitt

Jfr pbl §19-1 søkes det dispensasjon fra:

- PBL § 11-7.5.a, LNF
- PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.
- For tiltak i sjø. Kommuneplanen § 2.1 Plankrav, jf. (pbl § 11-9 nr. 1). a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, j, k, l og m kan ikke finne sted før det foreliggende reguleringsplan

Dispensasjonsvurderinger

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

Pbl § 11-7 LNF:

- + Landbruk blir ikke berørt.
- + Naturhensynene blir i sum positivt berørt. Fjerner flere brygger, bedre tilpasset bygning, ny brygge oppført i naturstein. I motsetning til eksisterende brygge med innhold av antatt skadelige/ giftige stoffer.
- + Friluftsliv vil få bedre og større arealer av strandsonen til friluftsbuk.

PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

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.

- + En helhetlig vurdering av tiltakene tilsier at tiltaket vil gi en forbedring for natur, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Finnes ikke noe særegent kulturmiljø, så ingen endring for det.

Kommuneplanens § 1.2 Plankrav, jf. pbl § 11-9 nr. 1 for tiltak i arealformål bruk og vern av sjø

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

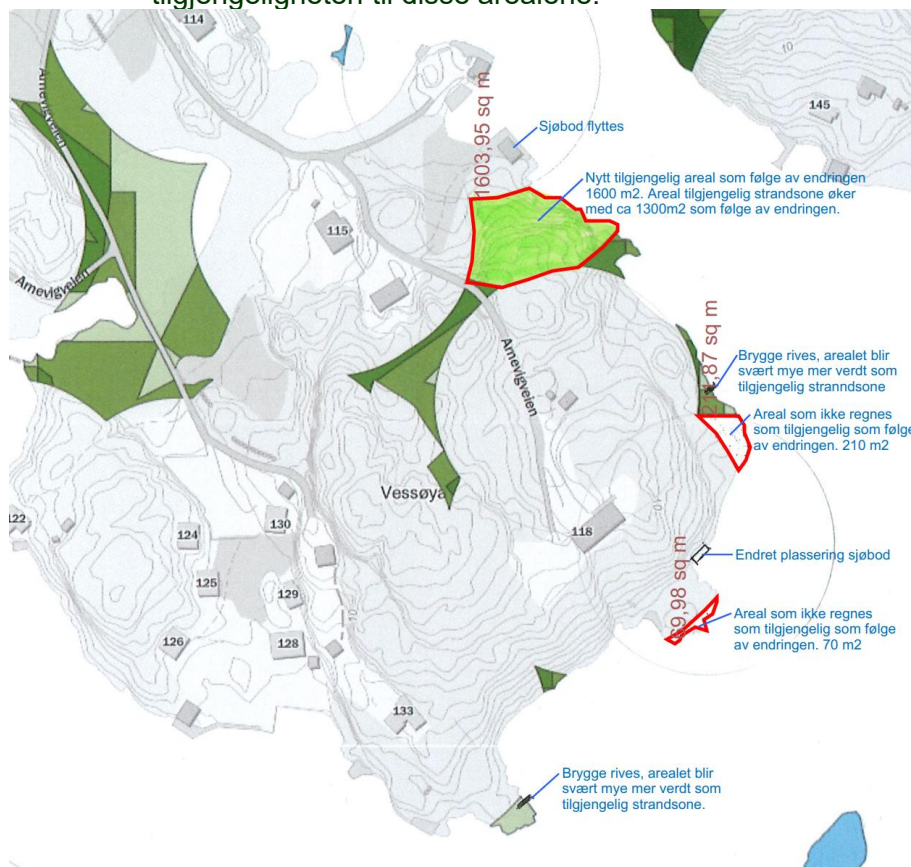
- o Eiendommen er bebygget med flere brygger som er til bruk for fortøyning i tråd med arealformålet. Endringene harmonerer godt med arealformålet. Det er gjennomført en rekke undersøkelser, men ikke funnet forhold som tilsier at endret plassering ikke kan gjennomføres. Det vurderes at de nødvendige hensyn som plankravet skal ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Konsekvensene av tiltaket har mange åpenbare fordeler som det lett kan tas stilling til uten å bruke plan som verktøy.

Det konkluderes med dette at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

- o Oppslag i kartdatabaser viser ingen registrerte kulturminner, eller annet og hensyn ta.
- + Tiltaket reduserer arealet på brygger fra 146m² til 117m²
- + Tiltaket reduserer antall brygger med 4 stk.
- + Tiltaket reduserer antall bryggemeter mot land med 2,0m.

- + Utforming av nye brygge består i hovedsak av naturstein fundamentert på fjell. Vil være svært mye bedre landskapstilpasset i form og tilpassing til natur (ingen synlige flater i betong). Dette er materialer som er værbestandig og blir ikke skadet av isgang mm.
- + Fjerning av flere brygger reduserer opplevelsen av privatisering.
- + Innvendig BRA for sjøbod reduseres fra 39m² til 26m²
- + BYA for sjøbod reduseres fra 42m² til 40m²
- + Mønehøyde sjøbod reduseres fra 4,25m til 3,5m.
- + Materialvalg og utforming av sjøbod vil være svært mye bedre landskapstilpasset.
- + Fjerne trapp i skogen til «brygge 5», vil tilbakeføre natur.
- + Eksisterende «brygge 6» er fundamentert på trepeler plassert i muddermasser. Disse blir til tider påvirket av is og høyvann. Materialer i peler og øvrige bryggekonstruksjoner/ -dekker er fra en tid da disse inneholdt miljøgifter som ikke lengre selges. Å få fjernet disse fra området og levert på godkjent deponi må nødvendigvis være en fordel.
- + Ved «brygge 6» er det observert forekomster av Ålegress. Dette til tross for at båter i deler av sommersesongen skjærer for lys. Å fjerne brygge og da også båter vil skape enda bedre vekstvilkår.
- + Å flytte boligenes hovedbrygge lengre ut i fjorden (nærmere hovedleden) gir også noen små forbedringer ved at en reduserer bølgepåvirkning på terreng i den smale fjorden inn til eksisterende brygge. Må nødvendigvis også være en forbedring for naboer som ikke lengre blir påvirket av tiltakshavers kjøring frem og tilbake fra hovedbryggen.
- + Fra Brygge 6 (som rives) til tiltakshavers nærmeste bolig (fiskerhjemmet) er det 62 meter. Fra ny plassering av brygge til tiltakshavers nærmeste bolig (Skipperhuset) er avstanden kun 32 meter. Dette viser at endringen også medfører at bryggene blir samlet nærmere tiltakshavers bolig. Klart innenfor det naturbase kart for tilgjengelig strandsone, definerer å være privatisert.
- + Vi lagt tiltakets endringer inn på naturbase kart for tilgjengelig strandsone (se under). Her ser en at endringen øker tilgjengelig strandsone med hele 1300m². Likeledes kan en se at «brygge 1 og 5» ligger på arealer som er vektet som tilgjengelig strandsone. Å fjerne disse og tilrettelegge for allmenn fortøyning vil helt klart øke verdien/ tilgjengeligheten til disse arealene.



Ulemper

SF har tidligere gitt inntrykk at de mener at å fjerne «brygge 6» ikke gir så store fordeler ved at det fortsatt vil bli fortøyd ved andre brygger i samme bukt. Inntrykket av privatisert strandsone vil dermed fortsatt gjøre seg gjeldende. Vi er til dels enig at en uten å gjøre en inngående og helhetlig vurdering kan tenke slik. Men ut fra kartet over, ser en at det er et stort område syd for brygga som klart blir regnet som ny tilgjengelig strandsone. Og det er også slik at om behovet for arealer til allmenn bading/ fritidsbruk skulle øke vil arealet hvor brygge 6 er, ha gode kvaliteter som tilgjengelighet fra land, gode solforhold mm. Og hvis behovet for slike arealer øker blir også terskelen for å vurdere dette som privatisert mindre. Når en også vurderer eksisterende plassering mot arealet som nytt tiltak beslaglegger er det nye arealet svært lite tilgjengelig fra land, har dårlig oppholdsfaktor og har en mindre avstand til bolig og ligger tett på eksisterende brygge 3.

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.** Brygger og sjøbod: Oppslag i kartdatabaser viser ingen truede arter eller naturtyper, registrerte kulturminner, verneområder eller annet, som blir påvirket av tiltaket.
- **Sikkerhet/ tilgjengelighet.** Dispensasjon vil ikke innebære noe risiko for sikkerhet eller tilgjengelighet, snarere tvert imot.

Ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet

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 tilpasse brygge til nåværende behov. Hensyntatt samfunnet og fremtidige generasjoner ved å fjerne 4 andre brygger spredt rundt på eiendommen. Tiltaket har en rekke forbedringer for allmenn tilgang både fra land og fra sjø. 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 særlig ivaretatt

Vi har vurdert at hensynet til lovens formål (pbl § 1.1) til helt klart ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Sammendrag

Vi er uenig i mye av de vurderingene som ble gjort av SF i behandlingen av forrige søknad om endring og at det tiltaket burde kunne vært tillatt (gitt at en i nødvendig utstrekning hadde gjort nødvendige avbøtende tiltak). Men vi kan vel også innrømme at vi er overrasket over hvor mye bedre det nye forslaget til plassering og gjennomføring er blitt. Her blir det liten, nærmest ingen negativ påvirkning av natur i byggefasen. Varige forbedringer vektet mot eksisterende installasjoner. Bedre landskapstilpasninger og en klar dokumentasjon på forbedringer for allmennheten.

Vi har gjort enda grundigere vurderinger av tiltaket med henblikk på SPR. Disse vurderingene viser helt klart at den omsøkte endringen er noe som ikke har negative konsekvenser for de hensyn regionale og statlige myndigheter skal ivareta. Helt klart et tiltak kommunen har myndighet til å avgjøre. Sammenlignet med beskrivelsen i SPR er ikke dette nasjonale eller regionalt viktige områder. Her kommer kommunens selvstyre inn og dette ble styrket i forvaltningsloven Juni 2025.

Dispensasjonsvurderingen viser også at hensynet bak bestemmelsene en må dispensere fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og vurderingen av fordeler og ulemper har en klar overvekt av fordeler.

Vurdering av helse, miljø og sikkerhet/ tilgjengelighet viser heller ikke noe som tilsier at ikke dispensasjon kan gis.

Vi har en klar formening om å tillate dette tiltaket vil ha en rekke positive konsekvenser for alle forhold som skal ivaretas. Summen av alt dette har en helt klar overvekt som tilsier at det bør gis dispensasjon og tillatelse.

Det er nedlagt mye arbeid i undersøkelser, henvisninger og konkret dokumentasjon som viser at kravet til å oppnå dispensasjon er ivaretatt. Vi har klare forventninger til at eventuelle negative merknader, høringsuttalelser og avslag må inneholde sporbar og faktisk dokumentasjon på at eventuelt innhold i søknaden ikke medfører riktighet.

Ut fra de signalene som er gitt i prosessen regner vi jo med at myndighetene tillater dette. Men uansett vil vi enda mer enn sist be myndighetene svare på følgende: Om vi hadde snudd på det som omsøkes; Ville det blitt tillatt å bygge disse eksisterende bryggene spredt ut over og revet det vi søker om å bygge?

*Med vennlig hilsen
Esben Gilje*

Gilje Byggrådgivning AS
924 25 096
esben@giljebyggrådgivning.no

Beskrivelse av eksisterende brygger /installasjoner som fjernes på eiendommen

Brygge 1. Oppført i tre på en odde rett ved hovedleden til Kaldvellfjorden, lengde ca 5m, antall bryggemeter mot land 1m, areal 5,0m².



Brygge 2. Steinbrygge i liten bukt like innenfor brygge 1, antall bryggemeter mot land 6m, areal 7,0m².



Brygge 4. Skjemmende stål og betongrester igjen. Antatt å ha vært ca 6,0m², ikke medtatt i summering av areal.



Brygge 5. Oppført i tre, lengde i underkant av 5 m ut mot sjø, antall bryggemeter mot land 1m, areal 5,0m².



Brygge 6. Hovedbrygge til «Fiskerhjemmet», inneholder også sjøbod. Antall bryggemeter mot land 21m, areal 95,0m².

Sjøboden er fundamentert i kombinasjon med fundamenteringen for «brygge 6», peler ned i sjøbunnen. Is i kombinasjon med høyvann medfører at brygge og båthus til tider løfter seg og må peles ned igjen. Gjentatte ganger med dette gjør at tilstanden på både brygge og båthus er dårlig.

