

Grimstad Kommune

Vafjellveien, 26.6.26

Kommentarer til mottatte merknader for søknad om fritidsbolig og brygge gnr. 28, bnr. 61, Marivoldveien 52.

Det er mottatte merknader fra to naboer innen frist 13.6.26.

Dette tiltaket har en søknadshistorikk hvor to tidligere tillatelser er omgjort av statsforvalter. Søknad og tillatelse nr. 2 hadde hensyntatt statsforvalters begrunnelser, men fortsatt hadde statsforvalter noen innvendinger til deler av det tillatte tiltaket. Ny søknad har så ytterligere hensyntatt vurderingene fra statsforvalter. Dvs at tiltakene er blitt mindre omfattende.

I alle behandlingene har naboene hatt merknader til tiltakene, men ingen av disse er ikke blitt tatt til følge og kommunen har gitt tillatelse. Vedtakene er også blitt påklaget, uten at kommunen har endret standpunkt.

Også til denne søknaden er det mottatt merknader, selv om arealer rundt brygge er ytterligere redusert og etasjetall redusert. Men vi kan ikke se at disse merknadene inneholder noen ny informasjon som ikke er blitt behandlet tidligere. Og sett i lys at tiltaket er tilpasset statsforvalters vurderinger, redusert i omfang og er mindre avhengig av dispensasjoner, er det etter vår vurdering ingen grunn til å hensynta merknadene denne gangen heller.

Under følger søkers kommentarer til mottatte merknader.

Utklipp fra merknadene er gjengitt med blå skrift.

Merknad fra Kenneth Kleivene, gnr. 28, bnr. 47

- 1. Innledning.** Nabo innleder med merknaden med følgende vurdering: *«Den foreliggende søknaden fremstår etter vår vurdering som et nytt forsøk på å få godkjent et tiltak som Statsforvalteren avsto den 03.07.2025 (ref. 2024/7523). Etter vår vurdering er det ikke dokumentert vesentlige endringer i tiltakets omfang, utforming eller konsekvenser som tilsier en annen vurdering i denne saken».*

Det er viktig å presisere at statsforvalters oppheving av kommunens vedtak ikke gjaldt selve utformingen av brygga, men størrelsen og utformingen av gangadkomsten.

Fra opphevelses vedtaket har vi hentet følgende (s.13 litt ned i femte avsnitt)

«Statsforvalteren er enig i at det etter plangrunnlaget kan etableres brygge i området, men finner at løsningen som er omsøkt er for omfattende. Vi slutter oss til vurderingen som er gjort i vedtak av 30.04.2014 fra den gang Fylkesmannen i Aust-Agder,»

I vedtaket det vises til over, ble det uttalt at brygga ikke bør overstige 12 m². Den omsøkte bryggen er 10 m² og er altså mindre enn anbefalingen fra SF.

Videre er det midt på side 14 i samme vedtak uttalt: «Det som omtales som «gangatkomst til brygge», er prosjektert i bryggas fulle bredde på 2,5 meter, og er vesentlig mer omfattende enn det som er nødvendig for å sikre nettopp trygg gangatkomst til brygga».

I denne søknaden er derfor gangadkomsten redusert i bredde/ lengde og dermed i tråd med vedtaket fra SF.

- 2. Forholdet til tidligere vedtak fra Statsforvalteren.** Viser til redegjørelse over. Det er altså den tidligere utformingen av gangadkomsten som var årsaken til at SF ikke fant viktige fordeler og opphevet vedtaket. Nå er den endret og en kan derfor ikke legge til grunn samm vurdering slik nabo hevder.
- 3. Forståelsen av reguleringsplanen.** Det er gjennom gjeldende plan bestemt at det tillates brygge innenfor en bestemt avgrensning i plankartet. Men at eksakt plassering må avklares gjennom dispensasjon. Dette er også stadfestet i vedtaket fra SF, ref sitat fra side 13. Gjennom denne dispensasjonsvurderingen må en da vurdere hvordan de ulike

plasseringsmuligheter vil påvirke de ulike hensynene bak bestemmelsene og hvilke plasseringsmuligheter som innehar størst overvekt av fordeler (se også vår vurdering under pkt. 9).

4. **Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt.** Vurderingene må sees i sammenheng med det vi har anført over, i tillegg vil øvrige vurderinger også vekte i totalvurderingen.
5. **Tiltakets samlede omfang.** Skal en brygge kunne fungere som tilsiktet, må bryggen være forbundet med en adkomst videre frem til fritidsboligen. Adkomsten må utformes slik at helse, sikkerhet og tilgjengelighet er ivarettatt. Basert på dette er utformingen innskrenket til et minimum for å ivareta sikkerheten.
6. **Behov for tydeligere dokumentasjon.** Det er angitt på situasjonsplan at høyden på brygga er planlagt å ligge på 0,8 moh. Ut fra merknaden ser det ut til at nabo har sett dette. Videre vises etterlyste mål (lengde, bredde, areal og utstrekning/ plassering) på plan og situasjonsplaner. Oppriss av brygge og sti er vedlagt søknad.
7. **Steinfylling og faktisk inngrep.** I søknaden har vi oppgitt at tiltaket oppfattes som en mindre utvidelse av den eksisterende steinfyllingen/ båtfeste og i fotomontasjen er det oppgitt at steinfylling er menneskeskapt og kan ha vært en brygge. Nabo hevder at innholdet i søknaden om historisk bryggebruk er ren spekulasjon. Vi har vært varsomme med å hevde at det har vært bryggebruk tidligere. Men når en ser på form og plassering av steinsamling er det mye som tyder på at den er menneskeskapt. Så er det også personer som har hevdet at det tidligere har vært brukt til båtfeste og oppbevaring av fiskeredsaker. Når det gjelder erosjonssikring har en hensyntatt statsforvalters vurdering av dette i opphevingsvedtaket, derfor blir terrenginngrepene utover det en har søkt om begrenset til mindre tilrettelegginger for sti/ trakk frem til brygga.
8. **Tiltaket går utover hva som kan anses som en ilandstigningsbrygge.** For å kunne defineres som en brygge er det en forutsetning at det er nødvendig dybde for å kunne komme inntil bryggen med båt. De arealer som opparbeides for adkomst bak bryggen på 10 m² har ikke nødvendig dybde for tilkomst av båt. Det var heller ikke mulig i den tidligere versjonen som ble opphevet av statsforvalter (det ble avklart når teknisk utvalg var på befaring forut for behandlingen). I ny versjon er adkomsten flyttet 1,0 meter lengre bort fra sjøarealene. Adkomstarealet har kun en bredde på 1,5 meter, kan ikke inneha funksjon som brygge pga manglende dybde. Brygge oppføres på peler, og det er kun deler av adkomsten som blir bearbeidet. Hvis en åpner «Norge i bilder» og ser på eiendommene på begge sider av det omsøkte tiltaket er det meste av strandlinjen opparbeidet med brygger/ murer, opparbeidet plenareal, samt bygninger svært tett på sjøen. Virker å være svært privatisert og ikke tilgjengelig for allmenn bruk. Så er det selvfølgelig en forskjell i arealformålene, men samtidig er det i plan vedtatt at det kan bygges brygge på den omsøkte eiendommen. I motsetning til naboene rundt vil tillatelse til brygge åpne opp for at det blir tilrettelagt for mere allmenn bruk ved at det blir tilrettelagt en sti ned til denne fine badebukten. Dette ble kommentert av Byselskapet som en fordel i tidligere nabovarsling og gjentatt muntlig av byselskapets leder til tiltakshaver i samtale 15.6.26.
9. **Alternativ løsning.** Naboen anfører at det i søknaden ikke er godt nok dokumentert at andre løsninger ikke er bedre egnet for plassering av brygge for tiltakshaver. I merknaden foreslås det en alternativ løsning hvor bryggen er plassert på motsatt side helt inn til motsatt nabos eiendomsgrense. Det er i merknaden vedlagt en fotomontasje av forslaget. Videre er det listet opp følgende punkter som vi oppfatter skal være bedre med denne plassering. Punkter fra merknad gjengitt med blå skrift, våre kommentarer med grønn skrift.
 - **Benytter allerede bearbeidet areal.** Slik løsningen vises er forslaget til bryggeplassering inn til det som antas å være naboens mur. Utover det ikke noe areal her som er opparbeidet. I motsetning til omsøkt plassering som er på en utfyllt steinfylling.
 - **Redusere behovet for inngrep i naturterreng – hovedsak som en reversibel trekonstruksjon.** Vår vurdering er at det ikke er forskjell på naturterreng på begge sider av bukten. Vurderingen blir da om det er forskjell på omfang av det som bygges. Fotomontasjen inneholder ingen målsetting, men nå vi måler på kart ser muren som bryggen foreslås plassert inntil å være 10 meter lang. Så må en legge til 2,0m inn på land for å komme opp i riktig høyde, samt minst 1,0 meter ut i sjø for å få tilstrekkelig dybde. Dette gir en lengde på til sammen 13,0 lengdemeter. Omsøkt løsning er 9 – 10 meter. I omsøkt løsning vil en i stor grad benytte eksisterende steinfylling til å etablere adkomst. I foreslått løsning finnes det ikke eksisterende masser og alt må bygges fra grunnen av.

Etter vår oppfatning er dette et vesentlig større naturinngrep, og selv om det bygges i tre er det ikke noe mindre reversibelt.

- **I mindre grad påvirke friområdet.** Kan ikke se det er noen dokumentasjon på hvorfor, men i den grad det er noen forskjell mener vi at omsøkt plassering i mindre grad vil påvirke friområdet fordi det allerede er finnes en utfylling på stedet.
- **I mindre grad påvirke naboer.** Vil i mindre grad påvirke Kleivene, men ved å legge den helt i eiendomsgrensen til den andre naboen (som vist i fotomontasje) vil påvirkningen bli lik eller større
- **Fremstå som en enkel ilandstigningsbrygge.** Viser til vår kommentar i andre kulepunkt over. Vanskelig å forstå at dette som vil kreve lengre adkomst og bestå av trematerialer, vil fremstå som en enklere ilandstigningsbrygge enn det som omsøkes hvor adkomsten oppføres i naturstein på eksisterende steinfylling.
- **Ikke legge til rette for opphold eller utvidet bruk.** Ingen forskjell på dette.

Det vises til at det allerede i dag legges båter i tilknytning til den eksisterende muren. En gjennomgang av Norge i Bilder fra 1967 og frem til i dag viser ingen båter ved muren der ny brygge foreslås (når bildene er tatt). Ser en nærmere på fotomontasjen er det flere stein som stikker over vannstanden så det kan ikke være særlig dypt her.

Vi opprettholder derfor vår vurdering at løsning andre steder i bukten vil kreve lengre adkomster eller mudring. Plassering f.eks midt i bukten vil heller ikke endre på det og i tillegg er det fare for at det kan virke noe mer privatiserende og hindre allmenn bruk.

Dette viser enda tydeligere at omsøkt plassering gir minst inngrep i naturen og vil ha minst fare for å skape en privatiserende effekt.

Merknad fra Berit Bjørnsen, gnr. 28, bnr. 71

Tilleggetasje

Nabo hevder at en ikke har redusert etasjen fordi takhøyden fortsatt er 1,9 meter. Arkitekt har lagt til grunn «grad av utnyttning» hvor det angis at måleverdige arealer på loft kun inntreffer hvis bredden under takkonstruksjonen ved en høyde på 1,9 meter, er over 0,6 meter. Det er altså ikke tilfelle her, dermed er tiltaket i tråd med bestemmelser og også i tråd med vurderingen til SF.

Stien

Søknaden omhandler ingen endring av stien. Men vi har vist til at stiens plassering ikke er i tråd med angitt plassering i plan. Fritidsboligen er plassert innenfor byggeområdet og således i tråd med plan. Hvis noen er ukomfortabel med at stien ligger nærmere fritidsboligen, er vår vurdering at det er stien som må flyttes da det er den som ikke er plassert i tråd med plan.

Selskapet for Grimstad Bys Vel har ikke merknader til endringene som nå er omsøkt. Som nevnt har tiltakshaver hatt en samtale med leder i byselskapet. Her ble det uttalt at Grimstad Bys Vel ikke har i innvendinger og er positive til de omsøkte tiltakene.

Veranda/ bruksarealer

Arkitekt svarer ut følgende:

Boligen oppgis å skulle ha et totalt bruksareal på 100 m², helt på grensen til hva som er tillatt. I vedlegget "Marivoldveien 52 – Tverrsnitt", side 1 av 2, oppgis arealet til veranda på vestsiden av boligen som "ikke målbart areal". Dette dreier seg imidlertid ikke om en åpen veranda med tak over, men derimot en fullt innbygd del av boligen med vinduer, som klart må regnes som en del av boligens totale bruksareale, slik det klart framgår av vedlegg "Marivoldveien 52 – fasader", side 2 av 4. Boligens totale bruksareale vil derved klart overstige et totalt areale på 100 m². Her misforstår naboen. Dette arealet han snakker om er en overdekning og ikke noe innelukket areal. Det viser også det vedlagte tverrsnittet. Fasaden han viser til må vel være at man ser vinduene i ytterveggen innenfor overdekningen. Det er ikke så enkelt å vise det på mange andre måter, men det er klart at jeg kunne ha lagt på noe skygge for å tydeliggjøre det.

Vi merker oss i denne sammenheng at vedlegg "Marivoldveien 52 – Tverrsnitt) side 1 av 2 viser "verandaen" med skrått tak, mens den i vedlegg "Marivoldveien 52 – fasader", side 2 av 4 viser "verandaen" med flatt tak. Vi ber tiltakshaver avklare hvilket vedlegg som er gjeldende.

Tegningen er korrekt, men når man ser fasaden som vender mot nord, så vil man se mønet av spiseplassen på kjøkkenet

Sammenlikner man med fasadetegning mot vest, så vil man skjønne at det ikke er verandaen man ser, men vinkelen med spiseplassen man ser.

Oppstillingsplass / manøverareal

Søknaden inneholder ikke noen endring av adkomstvei.

Toleransegrenser for plassering

Bakgrunn for å be om noen marginer for plassering av tiltakene er for i størst mulig grad å unngå unødvendige terrenginngrep, for eksempel sprengning. Vi har i mange tilfeller oppdaget at det er unøyaktigheter i kartene, blant annet kotelinjer. Som beskrevet i søknaden ber vi ikke om marginer for å gå utover arealgrenser eller avstandsmål mot eiendomsgrenser.

I forkant av denne søknad er det gjort innmålinger for plassering, slik at det ikke er behov for store marginer. Men på dette stadiet er det ikke gjennomført detaljprosjektering derfor mener vi at en er tjent med disse marginene for å nå målsettingen om minst mulig terrenginngrep.

Forhåndsgodkjent plan i henhold til paragraf 3.10

Vår vurdering av § 3.10 er at den kun gjelder for område H17. og som det også beskrives i merknaden ligger det omsøkte tiltaket i område H32 og derfor er ikke § 3.10 relevant for denne søknad.

Konklusjon

Planen angir at det kan bygges brygge et sted i denne bukten. Tiltaket er redusert i tråd med de vurderinger som er vist av SF. Har best plassering med hensyn til natur og vil ha minst privatiserende effekt. Det er ikke noe i merknaden som tilsier noe annet.

Statsforvalter er ikke uenig i at det kan tillates brygge i bukten. Størrelses er redusert og i tråd med det SF anbefaler.

Med vennlig hilsen Esben Gilje

Gilje Byggrådgivning AS

924 25 096

esben@giljebyggrådgivning.no