

Grimstad Kommune

Vafjellveien, 2.1.25

74/24 Søknad om å rive og gjenoppbygge båthus/ hytte og tilkoble til ny avløpsløsning.

Eier: Gøril Havrevold Joys Johnsen og Elly Joys Røang (siden 1943).

Eiendom og planstatus: GNR 74, BNR 24, Totalt tomte areal er 33 431,2 m²
Arealformål er LNF
Tiltaket ligger i 100 – metersbeltet, 530 Hensynssone friluftsliv

Bakgrunn. På eiendommen har hytte og to anneks nylig blitt revet og gjenoppbygd. Dette i hovedsak som følge av dårlig stand. Det er også gjennomført rehabilitering av utslipp og nytt avløpsanlegg dimensjonert for 2000 l/ døgn er etablert.

I likhet med hytta og anneksene fremstår båthus/ hytte som lite egnet etter nåtidens standard. Teknisk er bygningen i dårlig stand og det er blant annet dårlig tetthet og isolasjon.

Bygningen har også en høyde over havet som ikke tar hensyn til forventet havnivåstigning. Den er heller ikke spesielt godt sikret mot skadedyr som mink mm.

Det er vurdert å rehabilitere bygningen, men etter en samlet vurdering er en kommet til at det vil være mest hensiktsmessig og også samfunnsøkonomisk å bygge nytt båthus/ hytte fremfor å reparere eksisterende.

Båthus/ hytte ble oppført av eiernes mormor i 1957. Bygget har fra første dag hatt en kombinert bruk hvor bygningen i vintermånedene ble brukt til oppbevaring av båt og utstyr, mens bygning resten av året ble bruk til overnatting og opphold. Bygningen inneholder 2 rom hvor det ene rommet inneholder seng/ opphold og det andre rommet har fungert som kjøkken med utslagsvask og kokemuligheter. Skilleveggen inne i bygningen er delt og blir skjøvet til side om vinteren for å få inn båt.

Felles utedo har vært benyttet for slik bruk. Nå når utedoen er revet og erstattet av «innedo» i anneks og fritidsboligen er det en naturlig følge å gjøre det også her.

Brukere har foruten besteforeldre vært tante og onkler med familie og i 1966 overtok eiernes foreldre båthuset/ hytta. Nå er det eiernes bror (Joachim) som benytter båthuset/ hytta.

Estetikk/ utforming. Den nye bygningen er i utgangspunktet tenkt oppført helt likt den som erstattes.

Men en har tatt høyde for forventet havnivåstigning/ stormflo og ønsker å øke gulvhøyden med 0,35m.

Mellom bygningen og sjøen er fjellet nærmest formet for å trekke opp båter til oppbevaring.



For å ivareta den delen av bruken som er å lagre båter og økning av gulvhøyde, har en flyttet bygningen litt lengre bort fra sjøen for å tilpasse -inn og uttrekk av båter. Det er også lagt opp til å bygge en mindre rampe for å ivareta bruk mot høydeøkningen.

Utover dette er vegger, tak og gulv prosjektert etter dagens krav noe som har medført mindre økning av tykkelser.

Videre ønskes tregulv å erstattes av lecaplank for bedre å hindre skadedyr og for bedre å være rustet mot havnivåstigning.

Det er også et ønske om å legge tak over utedusj, medfører en økning av BRA arealer på 1,0 m² siden det da pr def blir målbart. Ingen økning av BYA som følge av dette.

Byggehøyde over havet

DSB har i juni 2024 oppdatert sin veileder for «havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging». I den nye utgaven er tidligere tabeller for forventet havnivåstigning tatt bort og det henvises i stedet til kartverkets tabeller.

Tiltaket har et delt bruksområde hvor bruksområdet for båthus vil havne i sikkerhetsklasse 1, mens bruksområdet for et normalt hyttebruk vil havne i sikkerhetsklasse 2.

Det er også stor forskjell på anbefalt byggehøyde i disse sikkerhetsklassene da klimapåslaget ikke tas med i sikkerhetsklasse 1, men anbefales medtatt i 2 og 3.

Største nominelle årlige sannsynlighet for flom i sikkerhetsklasse 1 er 90 cm og for sikkerhetsklasse 2 er det 110 cm (180 cm ved 2100 og klimapåslag).

Bygningen har som tidligere beskrevet et veldig enkelt krav til hyttebruk da dette kun er relatert til sommerbruk og noe bruk vår/ høst.

Det er gjort vurderinger for funksjonell bruk og estetikk. Å løfte tiltaket til anbefalt høyde med klimapåslag vil etter vårt skjønn ikke være hensiktsmessig eller ønskelig. Vi har derfor satt innvendig gulv til 1,65 moh (55 cm over største nominelle årlige sannsynlighet).

For å hensynta risiko for høyvann har en valgt å bruke lecaplank som isolasjon og gulvoppbygging.

Tiltak det søkes dispensasjon for og tillatelse til:

- PBL § 20-1. e. Rive båthus/ hytte.
- PBL § 20-1. a. Oppføre nytt båthus/ hytte mm som vist på tegninger og situasjonsplan.
- PBL § 20-1. a. Grave grøfter for å tilkoble båthus/ hytte til avløpsanlegg, innrede toalettrom.

Det søkes dispensasjon fra:

- LNF formål.
- PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.
- Kommuneplanens bestemmelse § 2.5.1 a); «*Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende og nye utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn kote +3*».

Vi har vurdert at hensynet til lovens formål (pbl § 1.1) ikke blir vesentlig tilsidesatt (se eget avsnitt nest siste side).

Vurdering av om nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt:

Her er det innmark som er bebygget fra før, langt tilbake i tid. Altså kan vi fastslå at det kun er lokale interesser som berøres.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt:

Pbl § 11-7 LNF:

- **Landbruk** er ikke berørt. Uansett ingen endring av arealer på bygninger.
- **Naturhensynene** er heller ikke vesentlig berørt. Fylkesmannen skriver i miljøstatus: "*I Aust-Agder finner vi alle norske naturtyper - med unntak av isbreer. En naturkvalitet få andre fylker kan vise maken til er den lange kyststripen, med varm og nedbørfattig sommer og mye plass for friluftsliv og rekreasjon.*". Fordel for natur med rehabilitering av avløpsanlegg
- **Friluftsliv** i området er meget godt ivaretatt. Se kart under. Ved blant annet byselskapets ivaretagelse av eiendommer og ellers lokale forhold med svært mye skjærgård og skjærgårdspark er det er såpass rikelig plass til utøvelse av friluftsliv i området.

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. Tiltaket vil så langt vi kan se ikke vesentlig tilsidesette natur- og kulturmiljø eller landskap. Kan i stor grad legge til grunn samme vurdering som for LNF. Noen fordeler for miljø og dermed indirekte for allmenne interesser å rehabilitere utslippet.

§ 2.5.1 a); «Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende og nye utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn kote +3».

- Vurdering av hensynet bak bestemmelsen: Basert på tall fra kartverkets veileder vurderer vi at Tek 17 er vel ivaretatt ved at gulvhøyden er prosjektert til å ligge over 200 års intervallet for høyvann. Siste revidering av veileder fra DSB er datert sommeren 2024 og dermed av nyere dato enn kommuneplanens bestemmelse. Hensynet bak bestemmelsen vil dermed ikke på noen måte bli vesentlig tilsidesatt.

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

Begrunnelser for dispensasjonen. Avveining av fordeler og ulemper:

- + Tiltakshaver har ved foranledningen til søknad av for hytta, vært primus motor for å tilrettelegge for et felles anlegg og tilkobling til kommunalt avløp for hele øya m.fl. Men dessverre avslo myndighetene denne løsningen. Men tiltakshaver er fortsatt beredt til å gjøre forbedringer for miljø ved å sanere egen utedoløsning for båthus/ hytte og gråvannsutslipp. Tiltaket bidrar da med en stor positiv miljømessig effekt på eiendommen og arealene rundt. Bruk av renseanlegg som avløpsløsning er i tråd med

anbefaling kommunen gav i nevnte vedtak (saksnr. 21/11567) og som nå er godkjent og etablert.

- + Fordel for miljø med nybygg som bygges etter dagens tekniske standard for bruk av materialer og utførelse. Stor egenverdi for tiltakshaver.
- + Byggetiltak og fritidsbebyggelse gir mange positive lokale ringvirkninger. Både for byggebransje, interiørbutikker i sentrum, for kulturlivet i byen og generelt livet i Grimstad som sommerby.
- + Ved gjennomføring av dette vil det være en estetisk forbedring og medføre at denne eiendommen i lang tid fremover vil fremstå som fin. Velholdte bygninger, spesielt i skjærgården gir godt omdømme for kommunen.
- + Ved å gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse for byggehøyde over havet, vil det resultere i at en unngår både å løfte grunnmur og mønehøyde med 1,7 meter. Ved å dispensere fra kommuneplanens bestemmelser vill en unngå disse uheldige estetiske konsekvenser og en vil unngå å endre uttrykket for eiendommen negativt.
- + Bygget flyttes lengre bort fra sjø og nærmere øvrig bebyggelse på eiendommen (bebyggelsen konsentreres mer).

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

- + **Helse.** Rehabilitering av avløpsløsning vil i større grad kunne garantere for rent miljø og dermed indirekte også helse. Nye bygg bygget etter dagens tekniske krav vil være en forbedring som også kan innvirke på brukernes helse.
- + **Miljø.** Tiltaket inneholder flere fordeler for miljøet. Rehabilitering av avløpsløsning og en rekke bedre miljøtiltak ved ny bygning.
- + **Sikkerhet/ tilgjengelighet.** Ingen endring

En rekke fordeler for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, og ingen negative konsekvenser

→ Denne avveiningen av fordeler kontra ulemper viser at tiltaket faller positivt ut.

Sammendrag:

Vi kan ikke på noen måte se at hensynet til bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Kan heller ikke se noen ulemper ved tiltakene. Det er ikke noe nytt, kun en vesentlig forbedring av bygning og utslipp.

Dette medfører flere fordeler og ingen 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.

I tillegg til at vurderingen ovenfor viser at det er en overvekt av fordeler for dispensasjon, minner vi om **PBL § 31-1 «Sikring og istandsetting» og SPR pkt 4.2 siste ledd «dispensasjon for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas, skal normalt gis....»**,

Dette vil si at tiltakshaver ikke bare har sterke rettigheter til å sikre eller ombygge det som finnes av eksisterende bygninger og anlegg, men faktisk en plikt jfr. PBL.

Med vennlig hilsen
Esben Gilje

Gilje Byggrådgivning AS
924 25 096
esben@giljebyggraadgivning.no

Vedlegg øvrige opplysninger

Parkering:

Tiltakene fører ikke til noen endring i forhold til parkering.

Marginer: Dette er et landlig område. Erfaringsmessig viser det seg ofte at det kartgrunnlaget vi er tilbudt gjennom kommunens kartløsning på nett er forholdsvis "grovmasket." Noen meters unøyaktighet er ikke uvanlig. Endelig plassering for bygningen tas på stedet for best mulig tilpassing til terreng. Ber om en margin på +/- 0,5m.

Naboer:

Naboer er varslet.

Barn og unges oppvekstforhold:

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

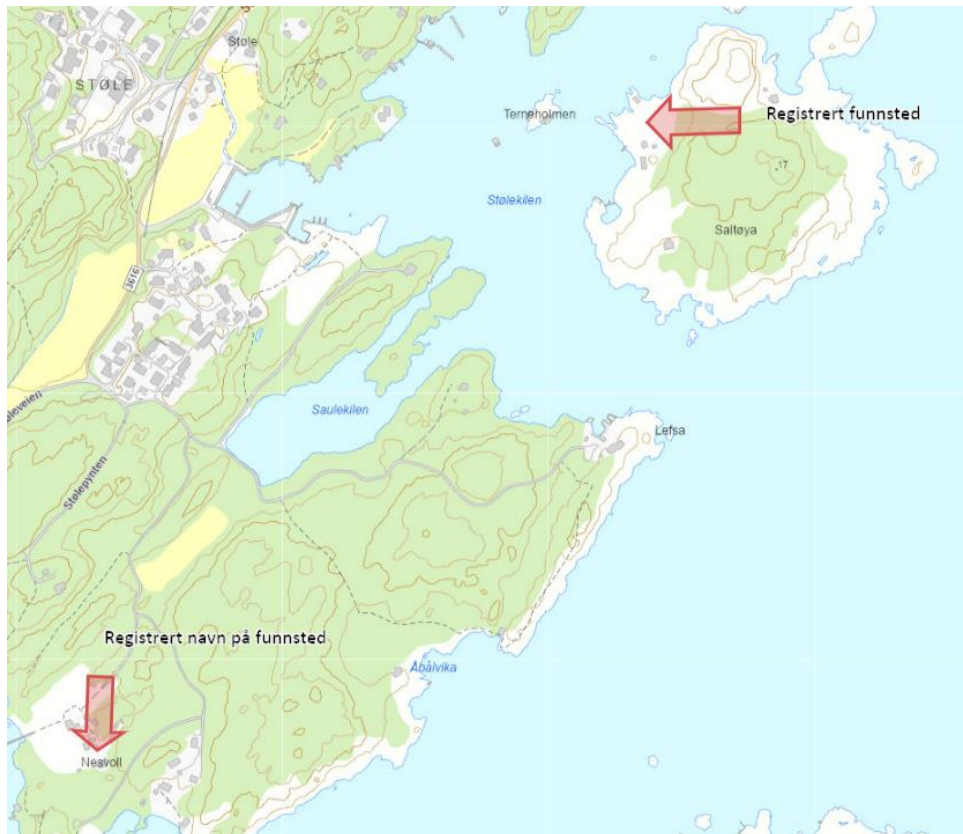
Forundersøkelser

Følgende er undersøkt og ikke funnet:

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

Følgende er undersøkt, funnet (i nærheten) og vurdert til ikke å bli negativt påvirket:

- Kulturminner.
Ca 60 meter sør for båthus/ hytte er det registrert et enkeltminne. Beskrevet som: [Hageanlegg Inngjerding, bestående av steingjerder som danner tre rektangulære flater som trolig har blitt brukt til dyrking. Ikke fredet.](#) I følge tiltakshaver er dette deres kjøkkenhage opprettet av tiltakshavers besteforeldre rundt 1950. Blir uansett ikke berørt.
Ca 80 meter øst for båthus/ hytte, er det registrert et enkeltminne. Beskrevet som: [Rektangulær steinsetting, trolig rest av tuft, innhegning. ca 6x3 meter indre mål, 9x4 ytre mål. Vernetype uavklart.](#) Uklart hva dette er, men blir uansett ikke berørt.
- Rødlistede arter.
[Tjeld, NT.](#) Blir ikke berørt.
[Prikkestarr, NT, registrert ved bukt NE for Nesvoll, strand, 1973.](#) Tiltakshaver er ikke kjent med at denne arten finnes på stedet (tiltakshaver er forevist bilde av arten). I registreringen er det oppgitt at funnsted er på Nesvoll. Det finnes ikke noe slikt stedsnavn på Saltøya. Men ved innløpet til Strandfjorden litt lengre vest på Stølehalvøya heter det Nesvoll. På grunnlag av disse opplysningene er det lagt til grunn at registreringen fra 1973 er feil i kartene.



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.

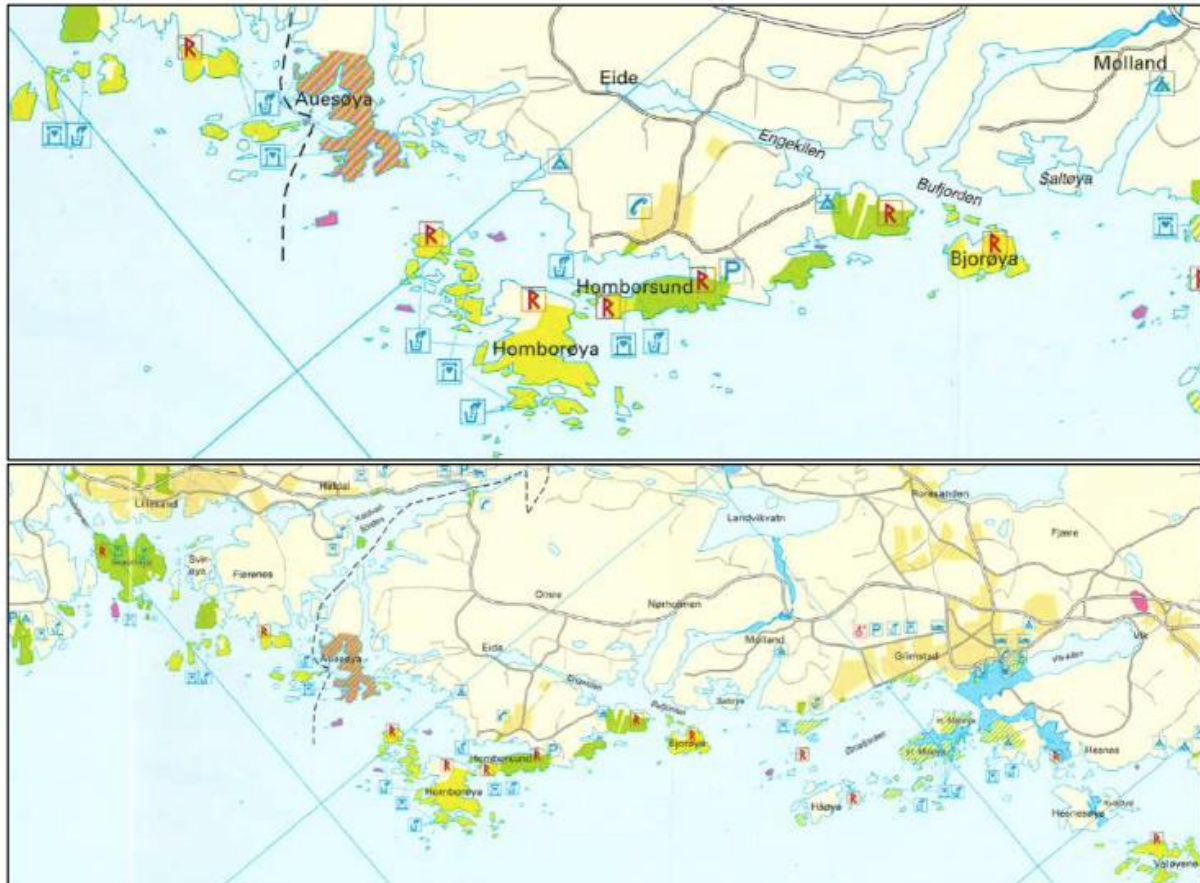
På bakgrunn av eksisterende informasjon og kunnskap, mener vi å ha tilfredsstillt kravet til kunnskapsgrunnlaget som skal ligge til grunn for beslutningen, jfr NML § 8. Det er heller ikke grunn til å vise ytterligere til "føre-var-prinsippet", jfr § NML 9 i denne saken, da det ikke kan vises til sårbare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

Hensynssone 530 – Hensyn friluftsliv.

Tiltakets art innebærer nærmest ingen endringer. Bygget flyttes ca 4,0 meter lengre inn på land og også ca 4,0 meter nærmere de andre bygningene på eiendommen. Ingen stor endring, men dog en positiv endring også for retningslinjen.

Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen av 25.3.2011 -oppdatert mai 2021

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. 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 allikevel.
→ Altså viser retningslinjene at her kan tiltak gjennomføres.

Retningslinje 5.3 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt fritidsbebyggelse (pbl §11-7-5a)

Ved dispensasjonssøknad etter pbl § 19 for bolig i LNF(a)-områder, må følgende vurderingskriterier legges til grunn for dispensasjon;

- Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse. Ok, ingen endringer som får betydning for dette. Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse for byggehøyde ivaretar dette.
- Fritidsboligen skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse. Ingen endring, har tilfredsstillende parkering på land.
- Fritidsboligen skal ha tilfredsstillende vannforsyning. Ok, er allerede tilkoblet kommunalt vann.
- Fritidsboligen skal tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning. Tilkobles nytt avløpsanlegg. Blir en forbedring
- Fritidsboligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold. Ingen endringer som får betydning for dette. Rehabilitering utslipp gir en forbedring.
- BRA for sum fritidsbebyggelse (bolig, bod, garasje eller lignende) per enhet er maksimalt 120 m² eks. parkering i friluft. Tak på utedusj medfører en økning på 1,0 m² BRA. Men ikke økning av BYA.
- Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal. Ok. Ikke dyrket mark på øya.
- Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes. Forutsettes Ok, Uttalelse i forbindelse med behandling av hytte og anneks tidligere, uttalte fagmyndigheten: *Vi har i utgangspunktet ingen merknader til det konkrete tiltaket når det gjelder arkeologi eller nyere tid/bygninger.*
- Det skal tas særlig hensyn til LNF-formålet. Ok, se begrunnelse for dispensasjon og kommentar til hensynssone.

Ansvarsretter er definert og nødvendig prosjektering er erklært.

Hensynssone friluftsliv:

Jfr. kommuneplanen for 2015-2027:

3.10.8.4 Retningslinjer for hensynssone friluftsliv (jf. pbl. 11-8 c)

3.10.8.4.1 Generelle retningslinjer

a) For disse områdene skal det tas særlig hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivarettatt.

b) Ved tiltak innefor hensynssonen skal grønne opplevelseskvaliteter langs eksisterende og planlagte stier skjermes i størst mulig grad.

c) Normal drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt, i samsvar med gjeldende lovverk.

Vurdering av disse retningslinjene:

Kommuneplanen er en stor og omfattende/ overordnet plan som det naturligvis ikke innehar nøyaktighet som tilsier at hver enkelt eiendom er detaljvurdert mot i dette tilfellet hensynssone. Det er derfor viktig å merke seg at her vil være lokale forskjeller så som eksisterende bruk, allmennhetens bruk og tilgjengelighet. Dette må det tas hensyn til når en vurderer retningslinjene.

- a) Tiltaket berører ikke nye områder, vil ikke føre til svekking av adkomstmulighetene eller annen tilgjengelighet. Byselskapet og myndighetene via skjærgårdsparken eier og tilrettelegger for allmennheten store og mye mer attraktive arealer andre steder i nærområdet som gjør at ferdsel på denne eiendommen er svært liten. Med henvisning til båthusets/ hyttas plassering er det lite naturlig for allmenheten å ferdes over innmarken på denne eiendommen. Endring på plassering vil ha en ørliten positiv betydning. Fordi dette er på en øy skjer tilgang nærmest kun fra båt. Rehabilitering av avløpsanlegg vil indirekte være positivt for friluftsliv.
- b) Ingen endring
- c) Ingen betydning

→ Denne særskilte vurderingen viser at tiltaket ikke har negative konsekvenser for friluftsliv og at det ikke er behov for avbøtende tiltak utover det tiltaket i seg selv innebærer.

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 eksisterende bygning til nåværende behov. På samme måte hensyntas samfunnet og fremtidige generasjoner ved ikke å nedbygge andre områder å eller andre steder på eiendommen. Tiltaket er i samsvar med lov og forskrift, og dispensasjonsvurderingen viser at det er forsvarlig i forhold til planvedtak. Forutsigbarhet og medvirkning er ivarettatt, og konsekvenser for miljø og samfunn er beskrevet og vurdert. Estetisk utforming og påvirkning av omgivelsene er særlig ivarettatt

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? Ligger i utkanten av et utbyggingsområde, men utvilsomt ikke det som kan defineres som sentralt.

Er det et område under stort press? Området generelt, er spredt utbygd med hytter og boliger og forholdsvis lang avstand mellom bygningene. Men ikke et område under sterkt byggepress.

Vurdering av tilgjengelighet, kyststi og friluftsområder

Selv om tiltaket ligger i strandsonen er dette et lite brukt friluftsområde her på innsiden av øya. Men på utsiden og på toppen er det godt tilgjengelig.

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. Tiltaket inneholder en positiv endring av plassering og en liten økning av arealer (1,0m² for BRA, og trapp som følge av ny gulvhøyde øker BYA med under 1,0 m². Men dette innebærer ikke nedbygging av nye arealer
- 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. Tiltaket innebærer i liten grad endringer, men flyttes noe lengre bort fra sjøen. En har altså innfridd alt det som beskrives over
- 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 enkelt dispensasjoner.

- 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. Ikke relevant