



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00516-8
Saksbehandler Magnus Heck Eide

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	16.09.2025

GBR 28/286 - Rønnes - førstegangsbehandling - brygge og diverse tiltak i forbindelse med eksisterende sjøbu

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, tiltaksforbudet i 100-meters beltet jfr pbl § 1-8 og avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4.

Vedlegg

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Situasjonsplan_20.2.2025

Nabovarsel-1-20250305-1933

Marius S Irgens

Merknad-til-nabovarsel-1-20250316-JAN-OLE-NYLAND

BYGG-25_00516 - Stolpebrygge Rønnes, tilleggsopplysninger

Situasjonsplan_10.6.2025

Snitt_6.6.2025

Svar på anmodning om uttalelse til søknad om oppføring av stolpebrygge ved gnr28 bnr286 Rønnes 2012190_1_1

VS__EKSTERN_25_18203 Oppføring av stolpebrygge_Rønnes_ Grimstad kommune

Opplysninger til byggesak BYGG-25_00516 Att_ Magnus Heck Eide

IMG-20250801-WA0001

IMG-20250731-WA0013

IMG-20250731-WA0006

IMG-20250731-WA0019

IMG-20250731-WA0002

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i saken. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Georg Nilsen

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt søknad om oppføring av ny stolpebrygge og ny konstruksjon i framkant av eksisterende sjøbu, samt restaurering og oppgradering av eksisterende konstruksjoner knyttet til sjøbua. Tiltakene i denne saken er i strid med bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet, avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4 og kommuneplanens arealformål.

Da tiltaket er i strid med arealformålet næring, fremmes saken for politisk behandling.

Fakta

Historikk

Tiltakshaver har tidligere, i 2022 og 2025, fått avslag på søknad om å anlegge flytebrygge på samme adresse.

Søknaden

Grimstad kommune har 14.05.2025 mottatt søknad om oppføring av ny stolpebrygge og ny konstruksjon i framkant av eksisterende sjøbu. I tillegg søkes det om restaurering og oppgradering av eksisterende konstruksjoner knyttet til sjøbua.

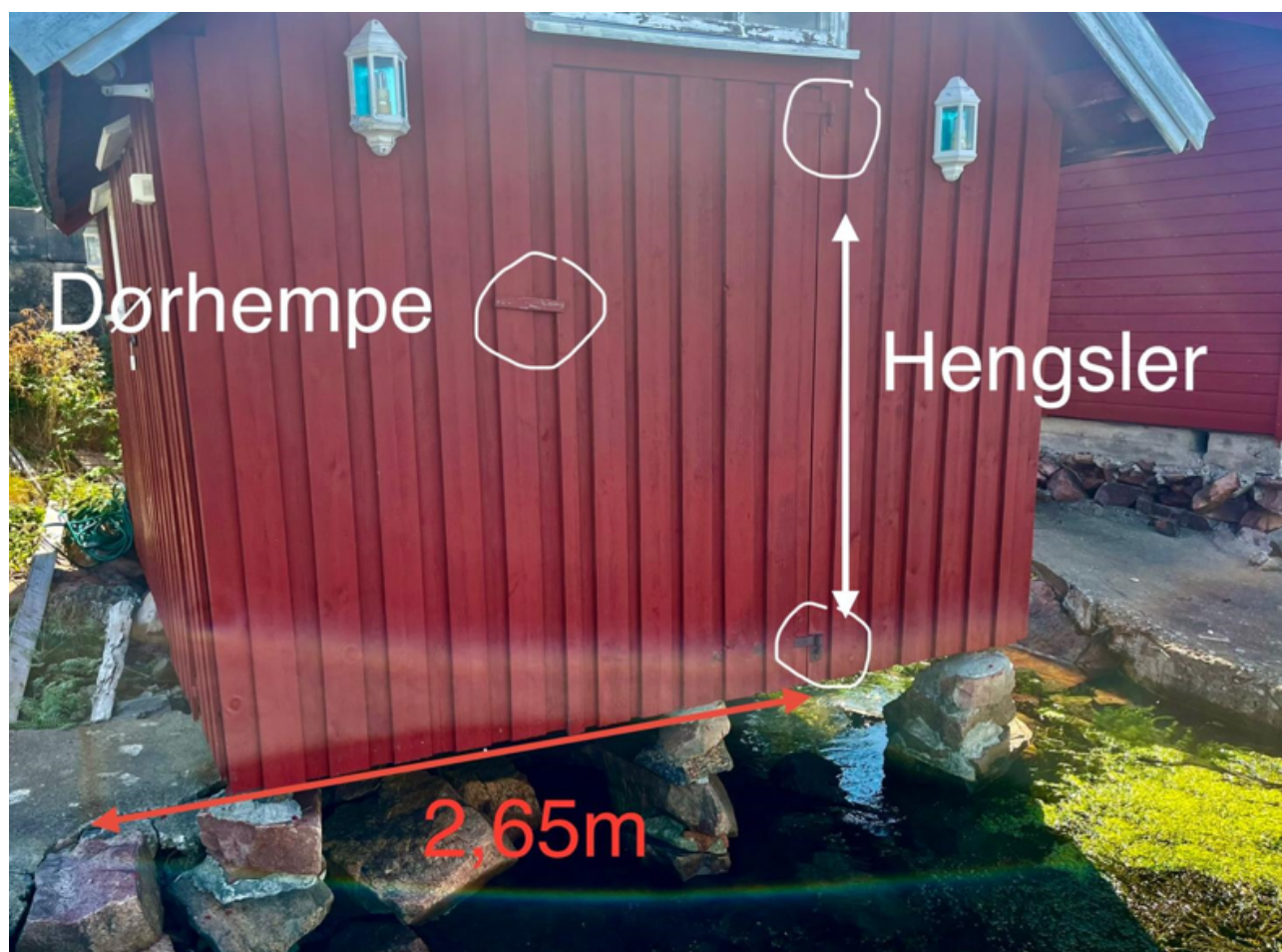
Det fremgår av søknaden at eiendommen tidligere har hatt en stolpebrygge som ble ødelagt i uvær, og at det nå søkes om å oppføre en ny stolpebrygge som erstatning for denne. Stolpebryggen oppgis å ville få en lengde på 7 meter og en bredde på 2 meter, og vil ha samme utførelse som tidligere brygge.

I søknaden skriver ansvarlig søker at ved oppføring av bygga er det i utgangspunktet tenkt å benytte eksisterende fundamenter fra tidligere brygge. Og dersom disse ikke kan benyttes i sin nåværende form vil disse bli utbedret. Tiltakshaver skriver også at oppføringen av stolpebryggen ikke vil berøre eksisterende VA-ledninger i området.

Eiendommen har i dag en eksisterende sjøbu, hvor det er en dør i fasaden mot sjø.

Da det i dag ikke er noen adkomstløsning til denne døren, søkes det om å etablere en trygg og varig adkomstløsning til denne døra på fremsiden av sjøbua.

I forhold til utforming av denne adkomstløsningen skriver ansvarlig søker at denne kan bli etablert i støp, betong eller tre.

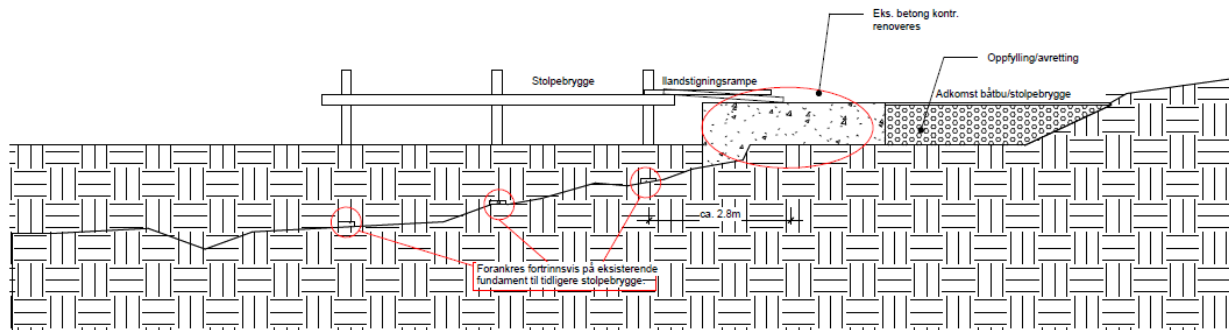


I tilknytning til eksisterende sjøbu er det i dag flere ulike konstruksjoner. Disse har over tid blitt sterkt forringet av vær og bruk.

På østsiden av sjøbua er det i dag en betongplattning, som skal fjernes og støpes på nytt med samme plassering og størrelse.

Videre skriver tiltakshaver at i eksisterende overgang mellom platting og omsøkt brygge er det i dag en konstruksjon som trenger rehabilitering. Denne skal forsterkes og oppgraderes, og det poengteres også at det her ikke vil være en utvidelse av eksisterende konstruksjon.

Eiendommen har i dag en trapp i skråningen opp mot Hesnesveien. Mellom denne trappen og betongplattingen er det et areal som det ønskes å fylle ut samt etablere en ny støp på. Formålet med dette er å bedre adkomsten til sjøbua.



Samtlige av tiltakene bortsett fra adkomstløsningen til sjøbua vil ha en avstand på mindre enn 4m til nabogrense mot gbr 28/4.

Tiltakene i denne saken er i strid med bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet, avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4 og kommuneplanens arealformål. Av den grunn er det følgelig søkt om dispensasjoner.

Tiltaket er videre avhengig av tillatelse i medhold av Havn- og farvannsloven.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål gjennom kommuneplanens arealdel (2019 – 2031).
Arealet i sjø er avsatt til «Bruk og vern av sjø».

Tiltakshavers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknad med vedlegg og ettersendelser i sin helhet.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader fra 2 naboer til søknaden.

Hjemmelshaver av gbr 28/59 har følgende merknad

Vi vil bemerke at 28/59 har tinglyst rett til en lang brygge der båter kan ligge på begge sider. Det vil si også mot 28/286. Bryggen som er skissert må derfor legges tilstrekkelig langt unna en forlengelse av bryggen som i dag ligger på 28/59. Dette kan for eksempel gjøres ved å dreie bryggen som er skissert på 28/286 mot nord, mer rett ut, parallelt med sjøboden og/eller ved å flytte den lenger mot nord.

Forøvrig vil vi gjøre oppmerksom på at det ikke er klart i nabovarselet hva slags brygge det er snakk om. Den omtales både som flytebrygge og stolpebrygge. I tillegg ser det ut fra tegningene i vedlegg D1 som at omfanget av utbedringen på land er mer omfattende enn beskrevet i teksten i nabovarselet.

Forøvrig har vi ingen bemerkninger.

Hjemmelshaver av gbr 28/4 har følgende merknad

Det vises til tidligere søknader om bryggeanlegg fra nabo Georg Nielsen og våre anmerkninger i den anledning. Som tidligere påpekt er ikke avstands bestemmelsene ivarettatt, da det ikke er 4 m fra vår nabogrense. F.o.s. gjør vi oppmerksom på at vår mur ikke står i grensen, men litt innenfor og slik sett viser skissen fra søker feil mål. Den korte avstanden til vår grense vil medføre at vår nabo ikke kan fortøye på "egen grunn" og vil således være til hinder for vår tilflotts rett til egen brygge. Vi mener fortsatt at bryggen må trekkes lenger vest og mer rett ut fra nabo sin båtbu, da vil både avstands bestemmelsene være ivarettatt og vil gi mindre sjenanse og hindring for båt til vår brygge. Avslutningsvis vil vi si at det er positivt at det nå søkes om stolpebrygge da det er riktig ift. hva som er tradisjon i området.

Tiltakshavers redegjørelse til nabomerknader

Kommentar til merknad fra hjemmelshaver av gbr 28/4

Vi stiller oss litt undrende til denne merknaden.

For det første så ser det ut for oss at muren ligger mer eller mindre i grensen, både på kartsiden til Grimstad kommune og kart på 1881.no.

Påstanden om at en ikke kan fortøye "På egen grunn" og at det vil være til hinder for tilflott til deres brygge, faller på sin egen urimelighet. Det er over 15m til nærmeste bryggekant. Samtidig er det godt over 20m til trebryggekant, hvor båter faktisk fortøyes.

Kommentar til merknad fra hjemmelshaver av gbr 28/59

Dessverre er ordet flytebrygge, i et tilfellet, ikke er erstattet med stolpebrygge, ifm. utbedring av eksisterende fundament til for landgangen.

Stolpebrygge er derimot nevnt 4 ganger i nabovarsel, mot en flytebrygge.

Det bør derimot ikke være i tvil at det er stolpebrygge det søkes om, da både situasjonsplan og vedlegg E1 tydeliggjør at det er snakk om en stolpebrygge.

I forhold til utbedring på land, så er det primært utbedring av fundament til landgang og selve bryggene som er i fokus.

Hvorvidt det godkjennes en bedre tilkomst til bryggen, enn dagens, er ikke like prekært. I forhold til plassering ble det lagt føringer fra kommunen mht. til dette.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er sendt på uttalelse til Agder fylkeskommune, Fiskeridirektoratet, Kystverket og Statsforvalteren i Agder

Agder fylkeskommune skriver i sin uttalelse at

Rønnes er et svært godt bevart kulturmiljø, men har per i dag ingen hensynssone h570 bevaring kulturmiljø. Vi vurderer det likevel som viktig at tiltak tar tilstrekkelig hensyn til det bevaringsverdige kulturmiljøet. I henhold til historiske flyfoto har det tidligere vært en tilsvarende brygge på eiendommen, og vurderer at oppføring av ny stolpebrygge er en tradisjonell løsning som man finner flere steder i området. Vi har ingen innvendinger til at tiltaket godkjennes.

Søknaden har vært oversendt Norsk maritimt museum for vurdering med hensyn til kulturminner under vann. De har ingen merknader. Vi minner imidlertid om meldeplikten etter kml § 8.2 jfr § 14.3.

Fiskeridirektoratet skriver følgende i sin uttalelse

Fiskeridirektoratet tar saken til orientering. Med bakgrunn i en faglig prioritering gir vi ikke en konkret høringsuttalelse i denne saken.

Øvrige høringsinstanser har ikke kommet med noen uttalelse.

Kommunedirektørens vurderinger

Nødvendig vedlikehold av eksisterende tiltak er arbeid som faller utenfor virkeområdet til plan- og bygningsloven, og er derfor ikke søknadspliktig tiltak. Men dersom man i forbindelse med vedlikeholdsarbeid river eller fjerner et tiltak, så vil gjenoppbygningen være søknadspliktige. I denne saken vurderer kommunedirektøren at vedlikeholdsarbeidet er søknadspliktig da det fremgår av søknaden at det i forbindelse med vedlikeholdet skal fjernes hele eller deler av konstruksjonene.

Flere av de beskrevne tiltakene i denne saken er tiltak av mindre karakter som i henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 kan kunne vurderes å være unntatt søknadspliktig. Men da det fremgår av byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 at flere mindre tiltak som isolert sett er unntatt søknadsplikt kan samlet vurderes å medføre søknadsplikt, så vurderer kommunedirektøren at samtlige tiltak i denne saken er søknadspliktige tiltak.

Dispensasjon

Tiltakene er i strid med kommuneplanens arealformål, tiltaksforbudet i 100-meters beltet jfr pbl § 1-8 og avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4. Tiltakene er dermed avhengig av dispensasjoner for å kunne få tillatelse.

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Avvik fra planer reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og

reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynet bak LNF-formålet er å ivareta nåværende og fremtidig skog- og landbruksarealer samt viktige allmenne friluftsliv-, ferdsels-, landskaps- og verneinteresser.

Hensikten med byggeforbudet i 100 metersbeltet er å sikre allmennheten tilgang til strandsonen, samt å ivareta andre allmenne interesser slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Formålet med arealformålet Bruk og vern av sjø er å sikre en bærekraftig balanse mellom bruk og bevaring av naturverdier, samtidig som allmennhetens tilgang og ferdsel ivaretas.

Avstandsbestemmelsene i pbl. § 29-4 har som formål å sikre god terrengtilpasning, brannsikkerhet og hensyn til naboens lys-, luft- og utsiktsforhold. Bestemmelsen skal også forebygge konflikter og bidra til en helhetlig og estetisk god plassering av byggverk.

I søknaden skriver tiltakshaver at det på aktuell eiendom tidligere var en brygge som ble ødelagt i uvær, og at omsøkte brygge er en erstatning for denne. Videre skriver ansvarlig søker at omsøkte brygge vil ha tilsvarende plassering som tidligere brygge, men at den vil være noe mindre.

Etter ansvarlig søkers vurdering vil tiltakene være lite sjenerende for naboer og allmenheten, og dette begrunnes i all hovedsak med at det tidligere har vært en større brygge med tilnærmet samme plassering. I forhold til allmenheten skriver tiltakshaver at eiendommen i seg selv er liten og allerede privatisert, og at tiltakene dermed ikke vil ha konsekvenser for allmenheten. Når det gjelder naboer skriver tiltakshaver at da det på aktuell eiendom er etablert både hekk og rekkverk langs nabogrense, så vurderes det at naboer i liten grad vil sjeneres av tiltakene.

På aktuell eiendom er det i dag etablert et bryggeanlegg og en rekke konstruksjoner i tilknytning til både brygge og sjøbu. Da de omsøkte tiltakene er en videreutvikling og økning av omfanget av de eksisterende konstruksjonene, vurderes det å gi tillatelse til disse tiltakene å medføre en ytterligere nedbygging av området. Med bakgrunn i dette vurderer kommunedirektøren at å gi dispensasjon fra arealformålene vil være en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak arealformålene LNF og Bruk og vern av sjø.

Statsforvalteren har tidligere påpekt at byggeforbudet skal praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort.

Den omsøkte etableringen av brygge samt tiltakene på land, vurderes å være tiltak som vil øke bebyggelsen og dermed medføre en ytterligere privatisering av området. Da tiltakene i tillegg medfører etableringen av brygge på et område hvor det i dag ikke er etablert tiltak, vurderes det å gi dispensasjon fra bygge og deleforbudet i 100 meters beltet å være en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsen.

Det fremgår av avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4 at tiltak kun kan plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense dersom eier av naboeiendommen har gitt tillatelse til dette, eller dersom det gjelder mindre tiltak. I denne saken vil flere av tiltakene bli oppført nærmere nabogrense enn 4 meter og det foreligger ikke signert avstandserklæring vedr dette. Når det gjelder tiltakene vurderer kommunedirektøren at disse samlet sett ikke kan defineres som mindre tiltak.

Da det ikke foreligger noen avstandserklæring fra hjemmelshaver av gbr 28/4 og da tiltakene samlet sett ikke anses som mindre tiltak, vurderer kommunedirektøren at å innvilge dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4 vil være en vesentlig tilsidesettelse av denne bestemmelsen.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er kumulative, dvs at begge vilkårene må oppfylles for at det skal kunne gis dispensasjon. I den aktuelle saken vurderer kommunedirektøren at bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Da et av vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon ikke oppfylles, vurderer kommunedirektøren at det ikke er nødvendig å ta stilling til det andre vilkåret.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, tiltaksforbudet i 100-meters beltet jfr pbl § 1-8 og avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4.