

Grimstad kommune

Vafjellveien, 7.5.25.

## 49/89 - SØKNAD OM GJENOPPFØRING/ ENDRING AV BRYGGE OG FJERNE ELDRE RESTER AV BRYGGE

**Tiltakshaver:** Jon Oberg, Fallanveien 5b, 0495 Oslo

### Eiendom og planstatus:

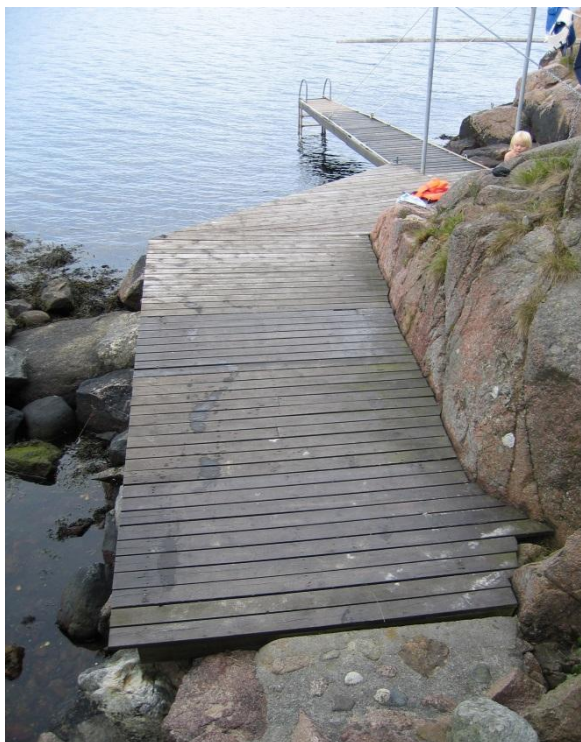
Gnr 49, bnr. 89, Totalt tomteareal er ca 1760 m<sup>2</sup>

Eiendommen og en liten del av brygga omfattes av reguleringsplanen for Strandtoppen 2, mens tiltaket i sjøen omfattes av reguleringsplanen for Hauslandssanden. Det ser ut til at planene overlapper hverandre på deler av arealene.

Arealformål er friluftsområde (på land), badeplass/ småbåthavn og farled i sjøen.

### Bakgrunn:

Eiendommen har vært i familiens eie i lang tid. Bryggeanlegget er ifølge tiltakshaver første gang etablert ca 1966 og har bestått av trebrygge på betongpilarer og «Tønsbergbrygge». Akterfortøying av båter foregår på «vipp» (fortøyningsstokk ut fra land, også kalt «svangro»)



Stedet er svært utsatt for bølger - spesielt høst og vinter og derfor har alle bryggedekker vært utført i seksjoner som ble tatt bort når hytta ble stengt for vinteren.

Tønsbergbryggen ble etter hvert i så dårlig forfatning at tiltakshaver så seg nødt til å fjerne denne av sikkerhetsmessige årsaker både for seg selv og allmennheten. Det samme gjelder for det meste av resten av brygga. Kun betongfundamenter og noen seksjoner fra bryggedekke finnes på stedet. Pga usikkerhet om hvem av familiemedlemmene som skulle overta eiendommen samt sykdom, er det ikke gjort noe for å igangsette tiltaket før nå.

### Tiltak det søkes om:

- Fjerne rester av brygge.
- Øke høyde og redusere bredde på gangvei frem til brygge.
- Reparere/ vedlikeholde sti ned til brygge.
- Bygge opp ny brygge i naturstein med kjerne av betong, bedre tilpasset langs strandlinjen. Høyde er satt til 1,0 moh.
- Fjerne masser foran brygge slik at det blir bedre dybdeforhold til å fortøye båt langs med bryggen.
- Fjerne «vipp».

## 2.2 Friluftsområde (i Strandliaplanen)

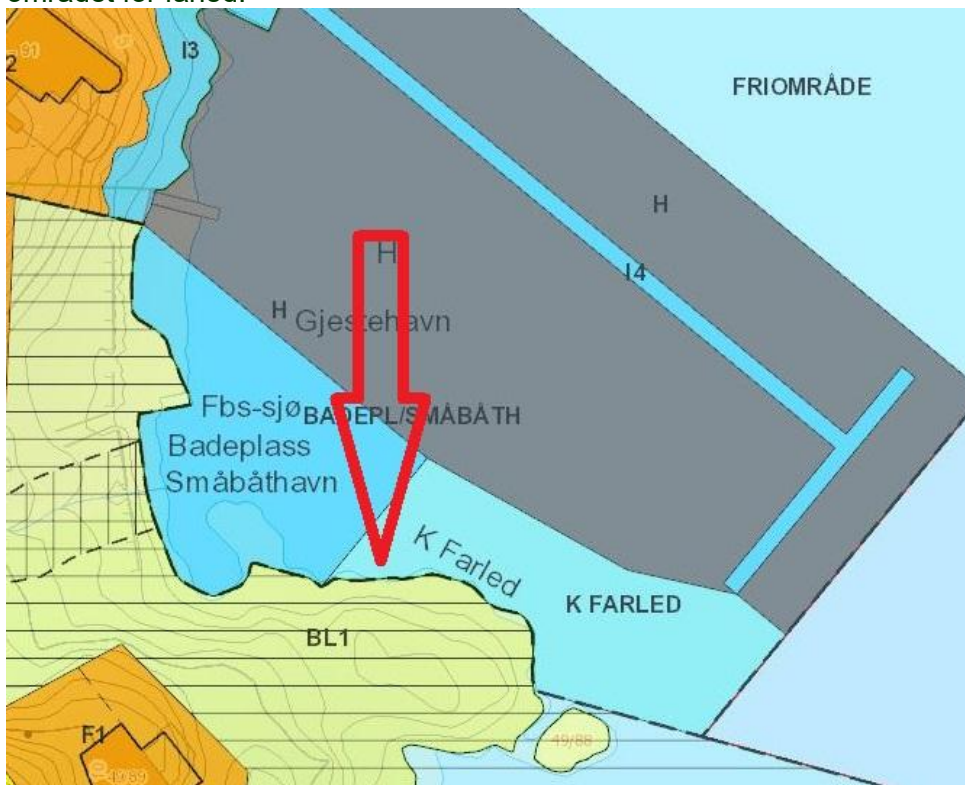
I området avsatt til friluftsområdet kan det opparbeides gangstier av enkel standard, inkl. gangstier til F1 og F2. Det skal opparbeides gangsti gjennom friluftsområdet til ytterste odde (fiskesti). Detaljer om trasé og standard skal avklares med kommunen før opparbeidelse.

Stien til F1 og sti ned til tiltakshavers brygge er opparbeidet lenge før planen ble utarbeidet og godkjent, bestemmelse om avklaring med kommunen om trasé og standard ansees å gjelde for det som ikke er opparbeidet.

### Formålsgrense farled og småbåthavn/ badeplass

Området hvor tiltakshavers eksisterende brygger og fortøyningsområde ligger, har i reguleringsplanen fått to forskjellige arealformål. Der selve bryggen ligger har området fått et kombinert arealformål småbåthavn/ badeplass, mens fortøynings området mellom «Tønsbergbrygge» og vipp har fått arealformål farled.

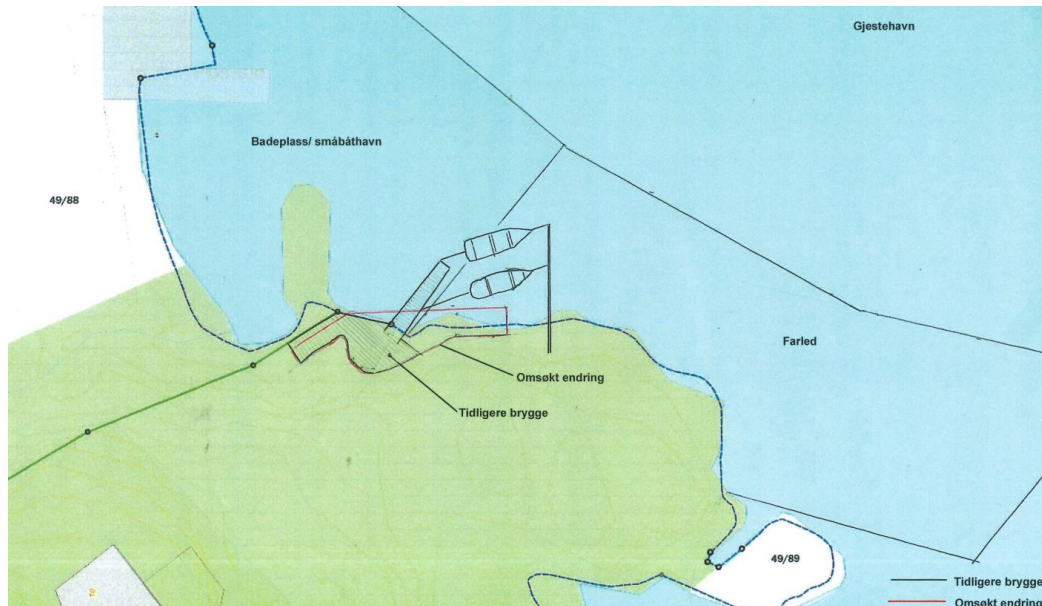
Formålet med arealformålet farled er å nærmere angi, seilingsleder (transportårer) for vann/sjøtransport og inn- og utseilingsleder for havner. Altså er det her ment å sikre en seilingsled fra planlagt gjestehavn tilhørende Strand hotell. Slik avgrensingen er satt er det nærmest ikke mulig og i hvert fall ikke behov for å kjøre med båt fra gjestehavnen og inn i det syd-vestlige hjørnet av arealformålet farled (se rød pil på bilde under). Samtidig er det rikelig plass til å ferdes i det resterende området for farled.



Vi velger å tro at grensen er satt litt vilkårlig og uvitende i forhold til eksisterende løsning for tiltakshavers bryggeløsning/ fortøyning.

I tillegg til farled må det også tas hensyn til bading i det kombinerte området badeplass/småbåthavn. I omsøkt løsning har en endret litt på utformingen ved å ta bort den utstikkende «Tønsbergbrygga» og endret plassering av brygga til å oppføres langs fjellet mot «fortøyningsvippa».

Omsøkte tiltak vil tilrettelegge for fortøyning langs «land» og redusere fortøyning ut i arealformålet farled (se under, omsøkt plassering vist med rød strek).



→ Altså en forbedring av hensynet til formålet

### Parkering, avkjørsel

Tiltaket fører ikke til endringer i parkeringsbehovet eller avkjørsel.

### Redegjørelse for flomutsatt område

Skal en brygge kunne benyttes til hensiktsmessig bruk vil det i de fleste tilfeller betinge at tiltaket vil plasseres i flomutsatt område. Endring av utførelse og materialvalg vil være mye bedre tilpasset denne risikoen.

### Utnyttelsesgrad og valg av utforming

Så langt vi kan se har ikke planen tatt stilling til utnyttelsesgrad for bryggene i dette arealet. Hovedhensyn for valgt utforming har vært å hensynta sikkerhet for allmenn ferdsel, brukere og båter som skal fortøyes. Videre er det lagt vekt på at det ikke skal gjøres synlige terrenginngrep over normalvannstand og begrense terrenginngrep under vann.

Hovedtrekkene er som følgende:

- Gangvei (trelemmer) frem til brygge har vært unødig bred. Dette er redusert i omsøkt løsning.
- Høyden på brygga er øket noe for å tilpasse mot myndighetenes forventninger til økt vannstand og tilpasset mot naboens brygge.
- Areal av brygge (bredde ut fra land) kan reduseres, men vil medføre vesentlig mer terrenginngrep som sprengning. Vi har antatt det ikke er ønskelig.
- Antall meter strandlinje som brukes til brygge/ fortøyning er redusert med 3,5 meter.
- Fortøyning av båter blir vesentlig bedre tilpasset arealformål i plan.
- Helhetlig fremstår dette mer konsentrert (mindre beslagleggelse av strandlinje til fortøyning) og bedre tilpasset plan (mindre til hinder for annen båttrafikk).
- 

### Marginer

Dette er et landlig område. Erfaringsmessig viser det seg ofte at kartgrunnlaget er forholdsvis "grovmasket." Noen meters unøyaktighet er ikke uvanlig. Ber om en margin på +/- 1,0m for endelig plassering. Dette for skånsom og best mulig tilpassing til terreng.

### Estetikk

Tiltaket vil føre til en bedre estetisk opplevelse. Utstikk av bryggeinstallasjoner i sjøen er redusert og bryggen blir oppført i naturmaterialer og tilpasset mot fjell. Det er under utformingen lagt vekt på at det ikke skal sprenges på land (kan være behov for noe sprengning/ pigging av fjell under vann).

### Naboer

Naboer er varslet etter vedlagt liste. Det har vært samtaler med den ene naboen hvor han i e-post har formidlet at de er enige om at tiltaket er en god løsning.

## Avstand til nabogrense

Eksisterende gangvei er plassert helt i felles eiendomsgrense og oppført i tre. I ny omsøkt løsning er gangveien redusert i bredde slik at den får en økt avstand på 0,4 meter til felles grense. Videre vil gangveien bygges i betong/ naturstein og det vil således heller ikke være fare for brannsmitte. Ikke behov for skriftlig samtykke fra nabo.

## Dispensasjon

Vi mener det må bero på en unøyaktighet at ikke arealformålet småbåthavn er lagt på hele eksisterende brygge på land. Dette understøttes med at f.eks deler av odden er medtatt i begge planer (planene overlapper hverandre/ unøyaktighet). Virker underlig at brygger i ny plan i sin helhet skal bygges i sjøarealene. I reguleringsbestemmelsene for Hauslandssanden § 5, område k – farled er følgende beskrevet: I området er det ikke tillatt å anlegge brygger mv som vil være til hinder for båttrafikken i området. Vi leser det som at man kan anlegge brygger når de ikke er til hinder. Dette blir bedre ivarettatt iom at eksisterende installasjoner og fortøyningsmåte (tidligere vipp) er endret og redusert lengde ut mot arealformålet farled. Men det er også viktig å avsette areal til badeplass og skape litt avstand til båt plassene. Altså vil omsøkt løsning ha en mye mindre utbredelse i arealformålet farled og være til mindre hinder for båttrafikk ut og inn fra gjestehavnen og andre eksisterende båt plasser enn eksisterende løsning. Samtidig opprettholdes det en avstand til badende innerst i bukta. Derfor virker valgt plassering å fremstå som mest hensiktsmessig. Selv om vi mener intensjonen med planene ikke har vært at det skulle være behov for å søke dispensasjon for disse tiltakene er de faktiske avgrensningene slik at vi må søke dispensasjon fra følgende arealformål:

## Hauslandsplanen

- Arealformål Farled (K)
- Friluftsområde
- PBL §1 – 8 PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag

## Strandliaplanen

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

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

- + I området **farled** skal det ikke være tillatt å anlegge brygger mv som vil være til hinder for båttrafikken i området. Tiltaket er en forbedring i forhold til dette med at ny løsning legger til rette for mindre fortøyning i arealformålet farled. Bruk av dette «hjørnet» i arealformålet er ikke til hinder for båttrafikken.
- + **Friluftsområde**, en liten forbedring med mere konsentrert areal for bruk for fortøyning og brygge, noe nærmere fritidsbolig og litt lengre bort fra fiskeodden.

**PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.** Vi kan ikke se at planene inneholder byggegrenser for bryggeanlegget. Vi anser derfor behov for disp. fra pbl § 1-8.

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 er å ombygge eksisterende brygge og fortøyningsområde. Ovenfornevnte forhold vil også gjelde for denne paragrafen. Summen av tiltakene har en positiv effekt for de hensyn PBL § 1-8 skal ivareta

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

**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 tiltakene til nåværende behov. Hensyntatt samfunnet og fremtidige generasjoner ved å gjøre forbedringer for bruken av området og i større grad tilpasse eksisterende anlegg mot vedtatte planer. Tiltaket er i samsvar med lov og forskrift, og dispensasjonsvurderingen viser at det er forsvarlig i forhold til planvedtak. Forutsigbarhet og medvirkning er ivaretatt ved å tilpasse mot plan, og konsekvenser for miljø og samfunn er beskrevet og vurdert til å ha en rekke positive konsekvenser. Estetisk utforming og påvirkning av omgivelsene er også ivaretatt.

**Vi har vurdert at hensynet til lovens formål (pbl § 1.1) ikke blir tilsidesatt, og i hvertfall ikke vesentlig.**

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

- + En må kunne si at fjerning av Tønsbergbrygge, vipp og oppgradering (naturstein) av sti og brygge har gode estetiske kvaliteter.
- + En tilrettelegger noe bedre for allmennheten med å trekke seg litt nærmere fritidsboligen og bort fra fiskeodden. Blir en bedre definisjon på det som er privatisert og det som er for allmennheten.
- + Mindre bruk av strandlinje til fortøyning.
- + Tilrettelegger for mindre fortøyning i arealformål farled.

**Denne oppstillingen viser overvekt av fordeler som hensyntar natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Helt klart overvekt av fordeler som tilsier at det bør gis dispensasjon.**

**Pbl § 19-2, tredje ledd, vurdering i forhold til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet**

- o Helse. En dispensasjon vil ikke føre til noen negative konsekvenser for helse.
- + Areal brukt til fortøyning i arealformålet farled reduseres.
- + Tidligere vipp (stakk relativt langt ut i arealformålet farled) brukt til fortøyning, fjernes. Øker sikkerheten for de som ferdes i båt.
- + Trinn for ilandstigning fra mindre båter gir økt sikkerhet.
- o Miljø. Oppslag i kartdatabaser viser ingen truede arter eller naturtyper, registrerte kulturminner, verneområder eller annet, som blir påvirket av tiltaket.
- + Sikkerhet/ tilgjengelighet. En liten forbedring av adkomsten ned til bryggene og fiskeodden, forbedring for de som står på bryggene og fisker eller på annen måte bruker bryggene til friluftsmål

**Flere positive konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet**

### **Sammendrag**

Det er lagt stor vekt på å tilpasse tiltaket til formålene (badeplass/ småbåthavn og farled). Videre har en redusert utstikkende installasjoner og konsentrert brygganeanlegget. Bruken av strandlinje til fortøyning er redusert. Dette utgjør en forbedring i forhold til landskap, natur mm. Tiltaket utgjør således en forbedring av hensikten med formålet/ planen.

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt, mener vi at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser og at det er grunnlag for å gi tillatelse.

Vi står til disposisjon for dialog og spørsmål dersom det skulle være sider ved tiltaket som trenger nærmere avklaring. Vi ber om at saksbehandlere / politisk utvalg befarer eiendommen sammen med søker/ tiltakshaver dersom det foreligger negativ innstilling til vedtak.

*Med vennlig hilsen Esben Gilje*

Gilje Byggrådgivning AS

924 25 096 [esben@giljebyggrådgivning.no](mailto:esben@giljebyggrådgivning.no)