

Grimstad Kommune

Vafjellveien, 20.1.25

Søknad om dispensasjon for og tillatelse til montering av fortøyningsbommer

Tiltakshaver og eier: Finansforbundet v/ Beathe Wold, pb 9234 grønland, 0134 Oslo
Tlf: 926 93 519. e-post: beathe.wold@finansforbundet.no

Eiendom og planstatus: Gnr. 163, Bnr. 40 og 66, Kastellveien 23, 4887 Grimstad.
Totalt tomte areal 48,3 dekar.
Reguleringsplan for Kastellheia.

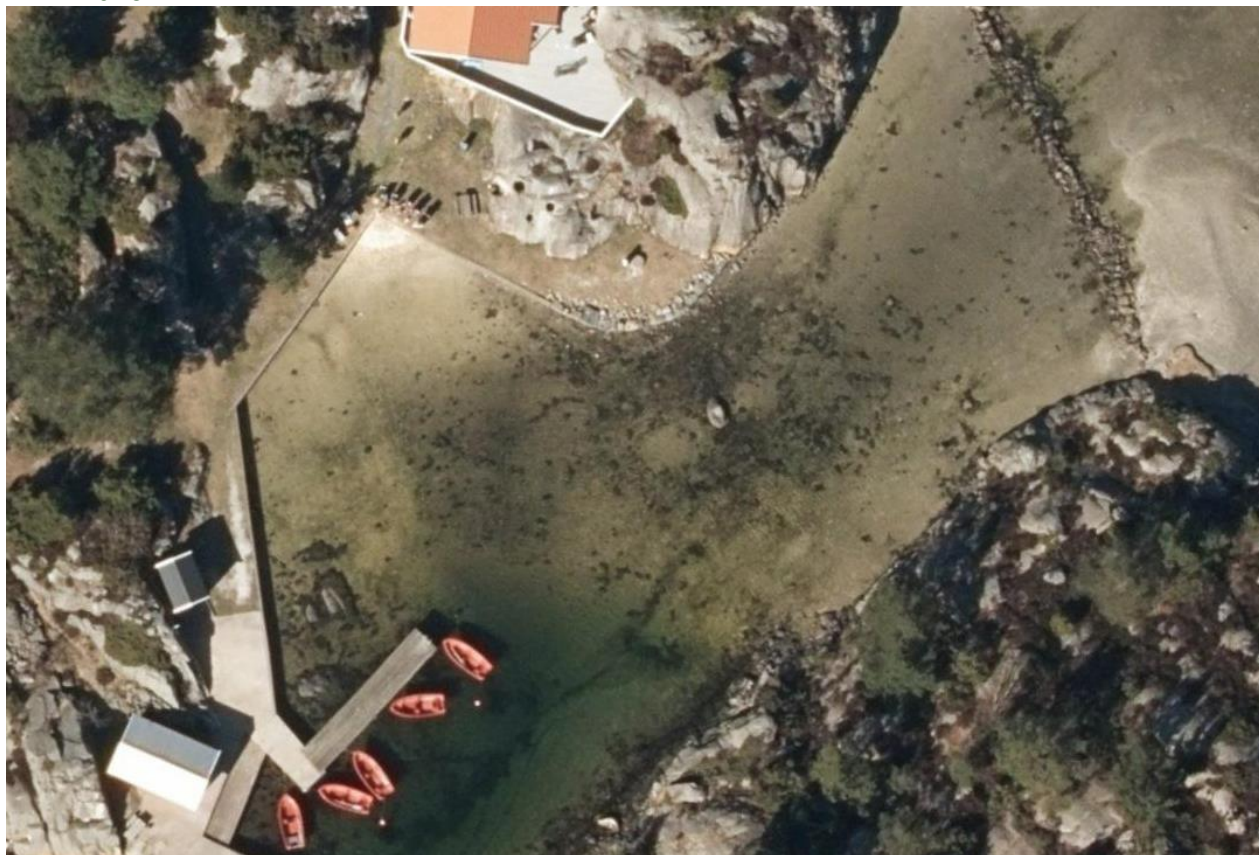
Arealformål på land: Fritidsbebyggelse (A7a), ikke byggegrenser, omfattet av pbl § 1-8.

Arealformål i sjø: Friluftsområde i sjø/ vassdrag (FI3).

Bakgrunn: Felles båthavn og badeplass for alle utleiehyttene tilhørende finansforbundet. Består av forstøtningsmur og brygger. Det er nylig gitt tillatelse til og gjennomført reparasjon av bryggeanlegget.

Brukere er blant annet småbarnsfamilier og ofte pensjonister. Det er ikke mulig med gjennomgangstrafikk av båter da dybde er begrenset like innenfor bryggeanlegget. Lengre inn er også sundet stengt med en rad av stein, muligens for ferdsel til Lille Vaholmen. Området er relativt grunt og det er kun mindre joller som tilhører/ brukes av eiendommen. Akterfortøyningen er med tau til blåser og moringer (se bilder under).

Bilde 2018



Behov/ ønske om sikrere ombord- og ilandstigning fra joller

Som beskrevet tidligere er brukere ofte både familier med mindre barn og eldre pensjonerte funksjonærer. Anlegget brukes fra tidlig vår til sent på høsten. Ofte kan både brygge/ båter være våte og glatte. Om bord- og ilandstigning foregår i dag på baugen av de små jollene. Sammenlignet med en løsning med gangbar fortøyningsbom er dette en ustødig måte komme seg i og ut av båten. Kan dette gjennomføres fra en gangbar fortøyningsbom vil det være en sikrere løsning for bruk. En slik måte gir også bedre mulighet for sikker fortøyning av båt og en slipper «blåser» og tau i sjøen bak båtene.

Tiltak det søkes dispensasjon for og tillatelse til:

- Montering av 3 stk fortøyningsbommer og 3 stk gangbare fortøyningsbommer

Forundersøkelser, følgende er undersøkt i forskjellige kartlag og ikke funnet i umiddelbar nærhet:

- Rødlistede arter
- Naturvernområder
- Naturtyper
- Verdifulle kulturlandskap
- Utvalgte kulturlandskap
- Nasjonale arter, (Ålegress > 130m)
- Kulturminner
- Hav og fjordavsetning
- Marin strandavsetning (> 40m)

Avstander til nabogrenser blir i liten grad endret. Båtene plasseres på samme sted. Fortøyningsbommene vil nødvendigvis stikke ut fra bryggen, men noe kortere enn dagens fortøyning med blåser og moringer (se «blåser» angitt som røde ringer på situasjonsplan).

Toleransegrenser for plassering:

Jfr. Grad av utnytting kap. 4, Rundskriv H-8/15, SAK 10, § 6.3 b (Veiledning): Kommunen skal i den utstrekning det er nødvendig oppgi hvilke toleransegrenser som gjelder for plassering av tiltaket.

Samfunnet bør ikke sette strengere marginer enn det som har betydning for avgjørelsen av byggesak. I dette tilfellet har behovet for nøyaktig plassering lite å si for å kunne avgjøre om tiltaket kan tillates (innbyrdes plassering av bomber).

Ber i dette tilfellet om en toleranse/margin på +/- 0,5m for plassering. Oppgitte minimumsavstander til nabogrenser osv vil naturligvis ikke overskrides eller omfattes av marginer.

Naboer er varslet etter vedlagt liste. Ingen merknader mottatt innen fastsatt tid.

Ikke dispensasjon:

Arealformål

2. Byggeområder for fritidsboliger

Vi forutsetter at brygger (bommer forankres i brygga) inngår i arealformålet på lik linje med at det tillates opparbeidelse av parkeringsplasser tilhørende fritidsboliger i arealformål fritidsbebyggelse. I denne planen støtter vi oss ytterligere på at det i bestemmelsen 2.8 er sagt at bygningsrådet (les bygningsavdlingen) kan godta plassering av båtplasser andre steder enn fellesarealene innenfor reguleringsområdet.

2.8 For hver selvstendig hytteenhet skal bygningsrådet, før byggetillatelse gis, anmode om dokumentasjon av varig sikret båtplass i et av de regulerte fellesarealer eller på annet sted innen reguleringsområdet som bygningsrådet kan godta. Bygningsrådet kan be om at det på samme måte dokumenteres rett til tilhørende parkeringsplass/opplagsplass.

5.4 Friluftsområde, sjø (FI 3)

5.4.3 Fast oppankring av fartøy for mer enn 3 uker er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning av vedkommende myndigheter. Dette er et eksisterende bryggeanlegg. En forutsetter at nevnte tillatelse foreligger og at montering av fortøyningsbommer ikke endrer på eksisterende tillatelse.

5.4.4 Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som reduserer områdets verdi som friluftsområde. Dette er ikke til hinder for utøvelse av tradisjonelt yrkesfiske og andre (hevdvundne) rettigheter. Vil ikke medføre endringer av bruk eller annet som påvirker bestemmelsen. En ørliten forbedring ved at tau og «blåser» bak båtene kan fjernes slik at det ikke lengre er noe fiskeredskaper kan «hefte» i.

Dispensasjon:

Jfr pbl §19-1 søkes det dispensasjon fra:

- PBL § 1- 8 byggeforbud i strandsonen

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

PBL § 1-8 byggeforbud i strandsonen:

Hensynet med bestemmelsen er at en i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Minste avstand fra tiltaket til eiendommens sjøbod er ca 6,5 meter og plasseres på eiendommens brygge. Ligger i umiddelbar nærhet til fritidsboligenes uteområder. Det er finnes ikke spesielle natur-/ kulturmiljø på tomten, heller ingen spesielle landskapsformer som endres eller bør hensyntas.

Det aller viktigste å bemerke er at monteringen ikke vil endre eksisterende situasjon for plassering av båter. I den grad det foregår allmenn bruk vil det også være i tråd med hensynet til bestemmelsen. Norge i bilder viser bilder av bryggeanlegget fra 1966 (lenge før planen ble til) og er en del av natur- og kulturmiljøet. Reparasjon som omsøkt vil dermed ikke tilsidesette hensynet til bestemmelsen i pbl § 1-8.

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

Tomten har vært bebygget med en fritidsbolig/ -er og brygge i mange år. Som beskrevet tidligere vil monteringen ha fordeler for brukerens sikkerhet, bedre ivaretagelse av båter og en liten forbedring for fiske (fritidsfiske). Det medfører ikke noe ny nedbygging av arealene som brukes til fortøyning og dermed ikke noe ny påvirkningen på natur, miljø, landskap eller allmenne interesser.

Tiltaket er også lett reversibelt og anbefaling fra produsent er at bommene demonteres vinterstid.

PBL § 19-2, tredje ledd. Ved dispensasjon fra loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for:

Helse, ingen negative konsekvenser, fordeler for tiltakshaver.

Miljø, ingen negative konsekvenser, små fordeler.

Jordvern, ikke relevant.

Sikkerhet, stor forbedring for tiltakshaver og bruken som fortøyningsinstallasjon.

Tilgjengelighet, ingen negative konsekvenser, fordel for tiltakshaver.

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1. (gjengitt med blå tekst)

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

I dette er den enkelte (tiltakshaver) og samfunnet (allmennheten) likestilt og begge skal hensyntas for å oppnå det beste. Området og hyttene brukes til utleie slik at dette favner svært mange brukere. Fremtidige generasjoner vil være både tiltakshaver og allmennhet. Loven skal fremme en utvikling hvor kravet er at utviklingen er bærekraftig. Omfanget av de omsøkte tiltakene er helt klart innenfor det en må kalle en forventet utvikling (vedlikeholde og reparere oppført installasjon). Dispensasjonsvurderingen viser at tiltaket ikke er til hinder for en bærekraftig utvikling og hensyntar både den enkelte og samfunnet.

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.

Gjennom en søknadsprosess og dispensasjonsbehandling sikrer en at tiltaket er i samsvar med lov forskrift og planvedtak. Andre berørte myndigheter og naboer får anledning til å uttale seg. Slik blir åpenhet og medvirkning ivaretatt. Plangrunnlag sikrer forutsigbarhet for alle involverte. Selv om disse tiltakene er avhengig av dispensasjon fra pbl § 1-8, hindres ikke en tillatelse av formålsparagrafen. En kan ikke ensidig si at det gjennom byggeforbudet i lovens § 1-8 er skapt en forutsigbarhet om at det ikke skal tillates tiltak i strandsonen. Loven har gjennom kapittel 19 klare bestemmelser for hva som må til for at en dispensasjon kan tillates. Bestemmelsene i kapittel 19 inkluderer innholdet i formålsparagrafen, slik at den er ivaretatt når vurderingene viser at det kan gis dispensasjon.

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.

I dette tilfellet er det blant annet manglende (byggegrenser) i plangrunnlaget (kommuneplanen) som medfører behov for dispensasjon fra pbl § 1-8. Avklaring av arealbruk i strandsonen skal først og fremst gjøres i kommuneplanens samfunns- og arealdel. Ved de to siste kommuneplanrulleringene er det fremsatt ønske om at kommuneplanen må inneholde byggegrenser, men dette er ikke blitt prioritert. Selv om det kanskje ansees å være mer i tråd med fordelsparagrafen om byggegrenser hadde vært avklart, hindrer ikke dette at det kan gis dispensasjon.

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.

For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.
Ikke relevant.

Konklusjon

En har hensyntatt den enkelte(eier) ved å tilpasse tiltakene til nåværende behov og utvikling. Hensyntatt samfunnet og fremtidige generasjoner ved å vurdere at det er noen små fordeler og ikke er til hinder for å fremme en bærekraftig utvikling og hensynta miljø og landskap. Tiltaket er i samsvar med lov og forskrift, og dispensasjonsvurderingen viser at det er forsvarlig i forhold til planvedtak. Forutsigbarhet og medvirkning er ivaretatt, konsekvenser for miljø og samfunn er beskrevet og vurdert til å ha positive konsekvenser. Estetisk utforming og påvirkning av omgivelsene er særlig ivaretatt ved omsøkte endringer.

Sammendrag:

Dispensasjonsvedtaket i PBL § 19-2 er utformet slik at når et tiltak tilfredsstiller denne bestemmelsen (som i dette tilfellet), er det etter loven anledning til å gi dispensasjon. Søknaden viser at det ikke er ulemper, noen små fordeler og store fordeler for sikkerhet. Tiltaket har ikke negativ innvirkning på natur- og miljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Dette gir overvekt av fordeler som tilsier at det kan gis dispensasjon.

Vi står til disposisjon for dialog og spørsmål dersom det skulle være sider ved tiltaket som trenger nærmere avklaring. Vi ber om at saksbehandlere 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