

PlanID 345 – Detaljplan for Stathelle marina, vedtatt 11.02.21. Gnr. 107 bnr. 116, Åsenbakken 6. Forslag til endring i tråd med oppførte haller.

1. Oppstartsmøte

Det ble holdt oppstartsmøte med kommunen 29.07.22. På møtet ble vi enige om at det skal utarbeides forslag til endring av enkelte elementer i plan vedtatt 11.02.21.

2. Hensikten med arbeidet

Hensikten med endringen av vedtatt plan er å justere beliggenheten av formålene for vinteropplag av båter (BL) slik at de blir liggende slik de ble oppført høsten 2021. I tillegg ønsker tiltakshaver et par mindre endringer som vil lette driften av marinaen.

3. KORT OM BAKGRUNNEN

Detaljplan for Stathelle Marina, planID 345, ble vedtatt av Bamble kommunestyre i sak 5/21, i møte 11.02.2021. I planen ble de søndre hallene lagt så tett inntil fjellskrenten som mulig. Området på oppsiden av skrenten, eiendom gnr. 107 bnr. 300, er regulert til «offentlig friområde F» i plan for «Stathelle/ Brohodeområdet», planID 178. Under behandlingen av planen for Stathelle marina, kom det ikke inn merknader til en slik løsning.

Etter at planen ble vedtatt, forhandlet tiltakshaver med leverandører av haller. I august 2021 var hallene klare for levering. Kragerø oppmåling satte ut hjørnene til nordre hall (hall 1) i tråd med vedtatt plan. Etter noe små praktiske tilpasninger ble hall 1 satt opp. Av forskjellige årsaker ble oppføringen av de to søndre hallene ble noe «komplisert».

4. HVORFOR DET GIKK SOM DET GIKK

Før fundamentene til hall 2 og hall 3 skulle støpes, spurte tiltakshaver prosjektets ansvarlige søker om det var mulig å flytte litt på hallene. For å plassere hall 3 i tråd med vedtatt plan, måtte et lite utspring i fjellskrenten sprenges bort, som vist i det sørvestre hjørnet i hall 3 i vedtatt plan (se fig.1). Det var kanskje årsaken til at ansvarlig søker var enig i at hallene

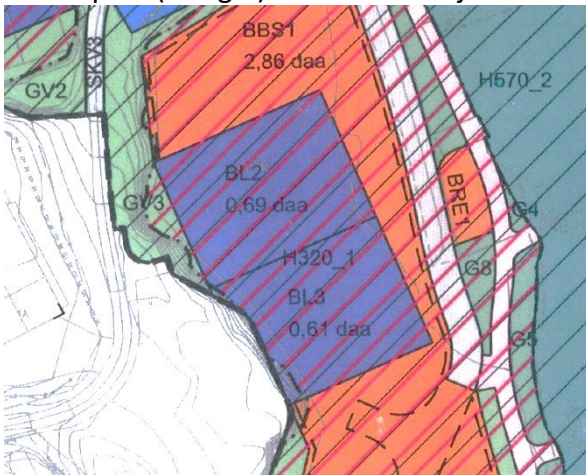


Fig 1: Utsnitt av vedtatt detaljplan (søndre haller)

at det sørøstre hjørnet til hall 3 ikke kom så nær kaifronten. Jeg så straks at det ikke var hjørnene til hallene i vedtatt plan som var merket opp. Det sa jeg til tiltakshaver.

Samme dag sendte landmåleren meg et kart, datert 11.08.21. I kartet var ny plassering av hallene vist som røde firkanter, mens plasseringen etter den første skissen («skisse 1») var tegnet inn med sort, stiplet strek, og betegnet som «tidligere plassering». Jeg skjønnte da at ansvarlig søker allerede hadde laget ny situasjonsplan («skisse 2»).

I e-post til landmåleren ba jeg ham om å tegne inn hallenes plassering i vedtatt plan i det samme kartutsnittet. Den 12.08.21 mottok jeg et nytt kart hvor det var gjort (se fig.2).

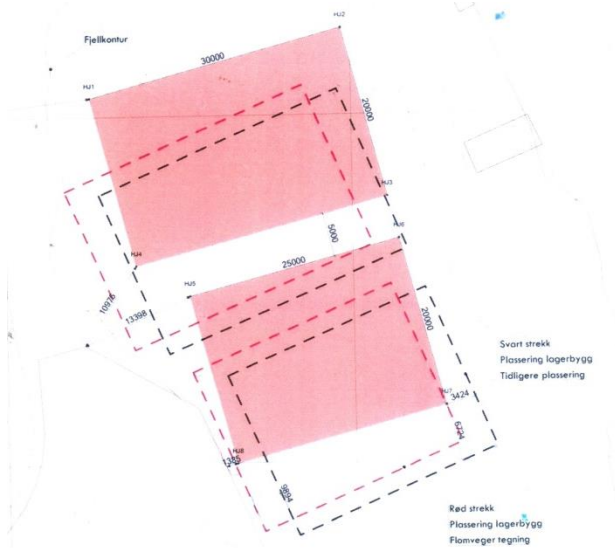


Fig 2: Kart som viser de ulike plasseringene meg da og sa at han skulle be ansvarlig søker om å følge det opp, og jeg var ute av saken.

I ettertid har jeg fått bekreftet at tiltakshaver trodde at det var hjørnene i vedtatt plan som ble satt ut 11.08.21. Det forklarer hvorfor tiltakshaver mente at det sørøstre hjørnet til hall 3 i «vedtatt plan» lå for nær brygga (for langt mot øst), men de merkene han så, var ikke hjørnene i vedtatt plan, men hjørnene i henhold til sort, stiplet sterk i fig 2.

Hvordan hallene ble oppført



Fig 3: Plasseringen av hallene – og plasseringen i vedtatt plan

Det var imidlertid en del av ansvaret til ansvarlig søker å sjekke om en slik justering ville være kurant. Dersom svaret var at det ville kreve omfattende behandling, burde ansvarlig søker ha

Kartet i fig. 2 viser følgende:

- **Rød, stiplet strek:** Plasseringen av hallene i vedtatt plan.
- **Sort, stiplet sterk:** Plassering av hallene i ansvarlig søkers første situasjonsplan («skisse 1»).
- **Røde firkanter:** Hallenes plassering i henhold til ansvarlig søkers justerte situasjonsplan («skisse 2»).

Jeg anbefalte tiltakshaver å ta kontakt med kommunen, hvis han ønsket en annen plassering enn i vedtatt plan. Jeg sendte ham også et utkast til brev som han kunne sende kommunen for å orientere om det. Tiltakshaver ringte

Fig. 3 viser hallenes plassering i vedtatt detaljplan med rød heltrukket strek, mens de brune firkantene viser hallene slik de er bygd.

Foreløpig konklusjon:

Etter mitt skjønn viser fig. 3 at tiltakshaver IKKE har tatt seg til rette på naboenes bekostning - snarere tvert imot. Figuren viser også at hallene er bygd på areal regulert til «båtopplag BBS» i vedtatt plan.

Etter mitt skjønn hadde tiltakshaver rett til å spørre ansvarlig søker om det var mulig å justere hallenes plassering.

anbefalt tiltakshaver å følge vedtatt plan, for ansvarlig søker visste at tiltakshaveren ikke hadde tid til å vente. Tiltakshaveren måtte få bygd hallene så fort som mulig, slik at han kunne ta de i bruk høsten 2021. Ifølge tiltakshaver hadde ansvarlig søker vært i kontakt med kommunen, men kontakten hadde tydeligvis ikke vært god nok.

5. FORSLAG TIL ENDRINGER AV VEDTATT PLAN

5.1. Justering av hallene

a) Justert plassering av nordre hall (hall 1)

Fjellet under Åsenbakken ved søndre ende av hall 1, er meget oppsprukket. For å unngå graving i dette området i tråd med vedtatt plan, valgt utbygger «å vri» søndre del av hall 1 litt mot øst. For å få til det, måtte det sørvestre hjørnet til hallen legges inn på eiendommen til naboen i Åsenbakken 1, gnr. 107 bnr. 296. Eierne av Åsenbakken 1 ga tillatelse til det. For å gjøre det litt enklere, ble avstanden mellom de to delene av hall 1 redusert med én meter (fra 2,5 til 1,5 meter). Disse vurderingene var jeg med på som rådgiver.

Fordelen med justeringen: Som en ser av fig. 4 har den lille justeringen gjort at hall 1 ligger litt mer «tilbaketrukket» fra veien og framtidige rundkjøringen enn i vedtatt plan.

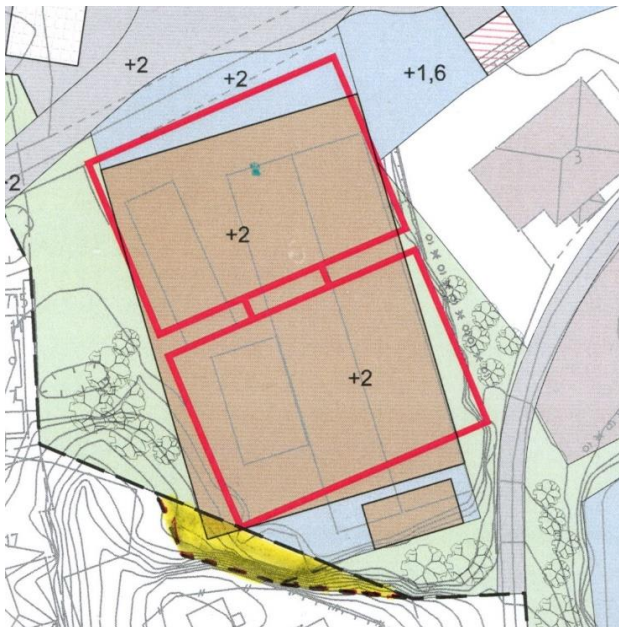


Fig.4: Parsell som bør erverves

Eierforhold: Den delen av Åsenbakken 1, gnr. 107 bnr. 296, som ligger på nedsiden av skrenten, synes å ha liten verdi for eierne. Eierne har da også gitt samtykke til en løsning som er vist i fig.4. Som del av avtalen har tiltakshaver tatt på seg ansvaret for sikre skrenten mot steinsprang.

Konklusjon: Tiltakshaver må overta en parsell av gnr. 107 bnr. 296. For å få en naturlig grense mellom eiendommene, bør parsellen ha en form og størrelse som vist med gul farge i fig. 4. Med en slik grense vil marinaen også ha ansvaret for sikring av skrenten. Parsellen må sammenføres med gnr. 17 bnr. 116 – den eiendommen Stathelle Marina leier.

b) Plasseringen av de to søndre hallene (hall 2 og hall 3)

I vedtatt plan ble hallene 2 og 3 lagt så tett inn mot skrenten i bakkant som mulig (se fig. 5). Ansvarlig søker og tiltakshaver valgt imidlertid å trekke hallene litt ut fra skrenten, samt å flytte dem litt nordover. Begge hallene ligger fortsatt på areal regulert til «småbåtanlegg/ båtopleg BBS» i vedtatt plan.

Brev fra Bamble kommune

I et omfattende brev fra avdelingen «Areal og miljø», datert 10.09.21, ble det bl.a. slått fast: «Bygningsmyndighetene befarte tiltaket 10.09.2021. Det ble da konstatert at det pågikk bygningsarbeider der det er ferdig støpt såle og startet opp bærende konstruksjon i stål. Dette er ikke i tråd med tidligere gitte tillatelse og krever dispensasjon fra reguleringsplan samt avstandserklæring fra nabo».

I en samtale med leder for «Areal og miljø», fikk tiltakshaver skjema for nabovarsel. I tråd med råd fra lederen fra den kommunale avdeling, tok tiltakshaver kontakt med eieren av gnr. 107 bnr. 300. Selv om naboen ikke kom med merknad til det under behandling av planen, ville han ikke skrive under på at hall 3 kunne stå nærmere nabogrensen enn 4 meter.

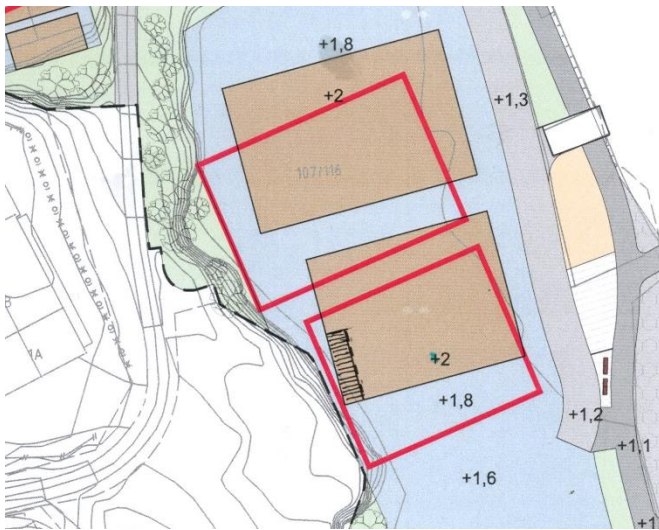


Fig. 5: Hallenes plassering i plan vedtatt 11.02.21, er vist med rød strek.

Som en ser i fig. 5, ble hall 3 bygd litt lengre fra grensen til gnr. 107 bnr. 300, enn det som er vist i vedtatt plan. På tross for det, sa leder for «Areal og miljø» at det måtte lages et «innhakk» i hall 3 for å tilfredsstille kravet om 4 meters avstand til nabogrense. «Innhakket» har en størrelse på 10 x 2,6 meter, og er vist med sort skravur i fig 5. Figuren viser at hele «innhakket» ligger innenfor «veggene» til hall 3 i vedtatt plan.

Leder fra «Areal og miljø» informerte om sa at det kunne søkes om disposisjon, men han sa også at det

ville ta tid å få behandlet en slik søknad, og at det ikke var sikkert at han ville få dispensasjon. På det tidspunkt var montørene i full gang med kraner og annet utstyr for å sette opp nordre hall, og trailerne med alle elementene til hallene 2 og 3 sto på marinaen. Siden tiltakshaver ikke hadde tid til å vente, ga han beskjed om at hall 3 skulle bygges med «innhakk».

Konklusjon: I forslag til endring av vedtatt detaljplan har jeg sett bort fra «innhakket». Dersom Bamble kommune mener at eksisterende hall 3 uten «innhakk vil ligge i strid med krav om avstand til nabogrense, får de fatte vedtak om det.

c) Kotehøyde gulv hall 2 og hall 3:

En rampe fra eksisterende terreng og opp til haller med gulv på kote + 2,0 meter, ville bli for bratte. Istedenfor å fylle opp arealet rundt hallene som forutsatt i plan for flomveier, anbefalte ansvarlig søker å senke høyden på fundamentene i hall 2 og hall 3 med 30 cm.

Konklusjon: I forslag til justert plan er gulvhøyden i hall 2 og hall 3 satt til kote + 1,7.

5.2. Andre ønskede endringer

a) En liten verkstedsbod

Tiltakshaver ønsker å sette opp en bod til verktøy og utstyr bak hall 1, som vist i fig. 3 og 4. Bruken av boden vil være knyttet til «båtlager BL1». I forslag til justert plan, sist justert 20.09.22, er reguleringsformålet «båtlager» trukket inn mot skrenten på sørsiden av hall 1, slik at boden inngår i dette arealet. Den planlagte boden har en grunnflate på 5x10 meter og en mønehøyde på ca. 5 meter.

Konklusjon: Bruken av boden skal være knyttet til bruken av hall 1. Den skal settes opp med samme farger og takvinkel som hall 1.

b) Nytt anlegg for fylling av drivstoff

På brygga på østsiden av odden har Stathelle Marina i flere år hatt en stasjon for fylling av drivstoff til båter. Anlegget inngår i vedtatte planen. Strømforholdene er imidlertid så

vanskelige at anlegget har blitt lite brukt. Tiltakshaver ønsker å fjerne pumpene, men han ønsker å sette opp to nye pumper for marinaens trucker på østsiden av hall 1 (se fig. 6). Når bensinanlegget på brygga blir fjernet, kan gangarealet utvides slik at det blir plass til et par benker på brygga. For å holde muligheten åpen for et mulig framtidig drivstoffanlegg på brygga, har vi ikke foreslått noen endring i vedtatt plan på det sted.

Konklusjon: Det ønskede drivstoffanlegg er vist som BV2 i forslag til endring av plan og situasjonsplan (se fig. 6). Det er et lite anlegg, med en grunnflate på om lag 2,5x3 meter.

c) Endring i reguleringsbestemmelser, datert 20.09.22

- Datoene for «sist rettet» er endret til 20.09.22 i tråd med datoene for sist justert på plankart og situasjonsplan. Forslag til endringer er vist med rød skrift.
- **Gulvhøydene i hallene:** 3. setning i § 3.2 foreslås endret til følgende: «*Gulvnivået i hallene skal primært være + 2,0, men hall 2 og hall 3 kan legges på kote + 1,7.*»
- **Bod for verksted på sørsiden av hall 1:** I justert forslag til reguleringsbestemmelser er det i § 3.2 tatt inn et nytt punkt med følgende tekst: «*Det kan settes opp en bod på sørsiden av hall 1 med en grunnflate på 5 x 10 meter, og mønehøyde på kote + 7. Boden er knyttet til bruken av hall 1 og skal ha samme farger og takvinkel som hall 1.*»
- **Nytt drivstoffanlegg:** Under § 3.3. har vi tatt inn et nytt punkt med følgende tekst: «*Det kan settes opp et lite drivstoffanlegg (BV2) til intern bruk på østsiden av hall 1.*»

6. JUSTERT PLANKART OG SITUASJONSPLAN

De foreslåtte endringer er lagt inn plankartet, tilhørende situasjonsplan og flomkart. De tre plankartene har fått påskriften «sist revidert 20.09.22».

7. PLANFAGLIGE VURDERINGER AV ENDRINGENE

Tiltakshaver erkjenner at hallene ikke ble satt opp helt i tråd med vedtatt plan. Under punkt 4 har jeg gjort rede for årsaken til det. Det er uheldig at en vedtatt detaljplanen ikke blir fulgt, men etter mitt skjønn viser fig.3. at tiltakshaver ikke har tatt seg til rette på naboenes bekostning – snarere tvert imot.

Under det omfattende arbeidet med forslag til detaljplan for Stathelle marina, var det lagerhallenes form, størrelse, mønehøyde, møneretning og farger som var de store utfordringene, og ikke hallenes detaljerte plassering. Dersom tiltakshaver under arbeidet med planen hadde sagt at han ønsket å legge de to søndre hallene litt ut fra skrenten og litt lengre mot nord, tror jeg ikke det hadde blitt noe stort diskusjonstema.

Justert situasjonsplan

Fig. 6 viser utsnitt av forslag til justert situasjonsplan. Etter mitt skjønn viser den justerte situasjonsplanen at hallene har fått en fin og naturlig plassering. Jeg synes også at de oppførte hallene ser tilforlåtelige ut både sett fra Strandgata i Stathelle, fra Breviksbrua og fra sjøen. Tiltakshaver har da også fått mange positive tilbakemeldinger fra beboere og fra besøkende som synes at hallene har blitt fine og at de glir fint inn i bebyggelsen i området.

Hall 1: Under arbeidet med planen, la jeg vekt på å få plassert hallen uten å berøre eiendommen til naboen i sør. For å få til det, måtte hallen «dyttes» litt inn skrenten under veien «Åsenbakken», og det nordøstre hjørnes måtte legges litt lengre mot nord enn i forslaget til endring av vedtatt plan (se fig.3). Slik hallen ble bygd, ligger den etter mitt skjønn litt bedre i forhold til veien inn til området og til rundkjøringen, enn i vedtatt plan.

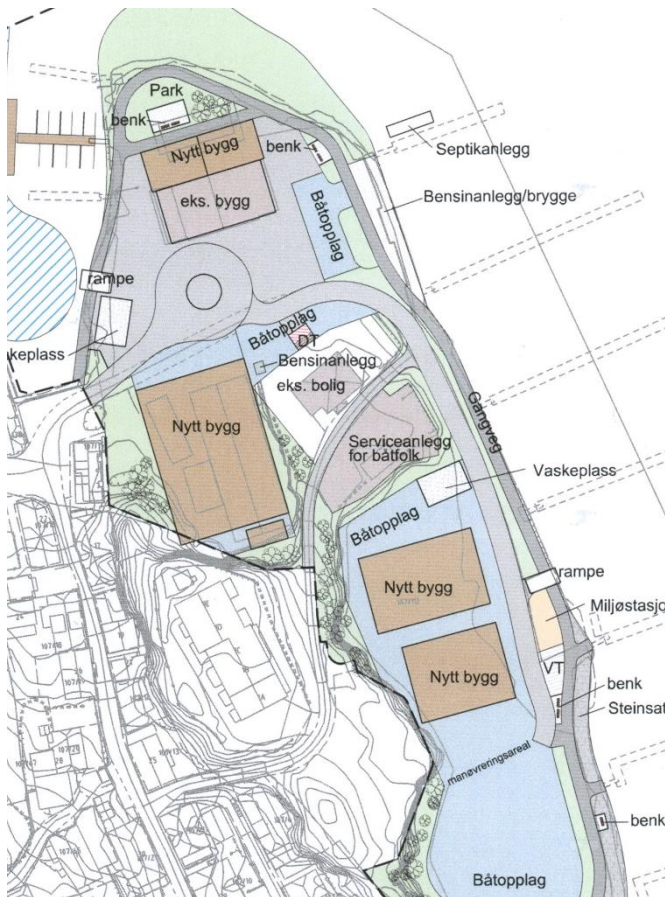


Fig. 6: Forslag til justert situasjonsplan

Den lille «vridningen» av hall 1, gjør også at hallen har fått samme orientering som eksisterende bygg for forretning, kontor og verksted.

Hall 2 og hall 3: Under arbeidet med planen, la jeg vekt på å legge hallene så tett inntil skrenten i bakkant som mulig, slik at det skulle bli mest mulig ledig areal til andre formål.

Fig. 5 viser som tidligere nevnt at de to søndre hallene har blitt bygd litt lengre ute på marinaens område, og noen meter lengre fra skrenten enn det som er vist i vedtatt plan.

Etter mitt skjønn har det ikke ført til andre konsekvenser enn at marinaen har fått en del areal på «baksiden» av hallene som er lite anvendelige. Langs skrenten har tiltakshaver laget «plantegroper» for trær. Med større rom mellom skrenten og hallene, vil framtidige trær få bedre plass.

KONKLUSJON:

Tiltakshaver erkjenner at det var uheldig at hallene ikke ble satt opp i samsvar med vedtatt plan. Etter mitt skjønn har ikke de foretatte endringene i hallenes plassering ført til uheldige konsekvenser for naboene, de nære omgivelser eller for fjernvirkninger.

Etter mitt skjønn er det tiltakshaveren selv som sitter igjen med de mest uheldige resultater av avvikene i form av noen mindre «unyttige» arealer bak de to søndre hallene, og det «innhakket» i hall 3 som han ble «straffet» med.

De endringer vi har kommet med for å rette opp avvikene i forhold til vedtatt plan, er etter mitt skjønn så begrensede og så problemfrie for naboene og omgivelsene at endringene bør kunne behandles som mindre vesentlige endringer.

Brevik 10.10.22

Gunnar Berg
Sivilingeniør

Vedlegg:

- 1) Forslag til justert plankart, sist justert 20.09.22
- 2) Forslag justert situasjonsplan, sist justert 20.09.22
- 3) Forslag til justert flomkart, sist justert 20.09.22
- 4) Forslag til justerte reguleringsbestemmelser, sist rettet 20.09.22
- 5) Brev sendt naboer og offentlige myndigheter, datert 10.10.22
- 6) Adresseliste for varselbrev, datert 10.10.22
- 7) Annonsen som skal settes inn i TA, datert 10.10.22