

BRYGGE - byggesak

Veil.nr. 72-0566

Brygge er i denne sammenheng en mindre konstruksjon ut i sjø/elv/innlandsvann til båt-adkomst og fortøyning, med tilhørende landfeste og bunnforankring (jfr. § 30-4).

Søknadsplikt

Oppføring av brygge omfattes av byggesaksbestemmelsene etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a og b, både når det gjelder nybygging, endring eller vesentlig reparasjon. Søknadsplikten etter pbl § 20-3 gjelder også terrengendringer og konstruksjoner i sjø- og strandområder. Søknaden skal dokumenteres i samsvar med krav i plan- og bygningsloven med forskrifter (jfr. § 21-2 og SAK10 § 5-4) og forestås av en ansvarlig søker som skal godkjennes av kommunen.

Ansvarlig søker har ansvar for at søknaden viser at tiltaket er planlagt slik at det tilfredsstiller alle krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det er strenge restriksjoner for oppsetting/utbedring av brygger, og du må alltid søke kommunen om slikt arbeid. Hovedregelen er at brygger ikke er tillatt andre steder enn der bryggeanlegg er vist i kommuneplan, kommunedelplan og/eller reguleringsplan.

Spesielt om utskifting av eksisterende flytebrygger

En del eksisterende brygger er utført av materialer som inneholder miljøgifter. Utskifting av slike brygger medfører krav om avfallsplan og miljøsaneringsrapport.

Da slike brygger inneholder produkter som inneholder/er behandlet med helse- og miljøfarlige stoffer, er etterbruk (bl.a. import, eksport og omsetting) av slike brygger eller deler av brygger underlagt eget regelverk. Det vises til Lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester (produktkontrollloven) med tilhørende forskrifter og gjøres spesielt oppmerksom på Forskrift om begrensning i bruk av helse- og miljøfarlige kjemikalier og andre produkter (produktforskriften).

Unntatt søknadsplikt

Kun ordinært vedlikehold av eksisterende godkjente brygger er unntatt søknadsplikt.

Aktuelle bestemmelser

Kommuneplan og kommunedelplan:

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan 1 for Fornebu har fastsatt arealbruken for sjø og strandområder, samt langs vann og vassdrag i kommunen. Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner hvis disse er i strid. Du må først finne ut hvilken arealbrukskategori den aktuelle eiendommen har i kommuneplanen. Følgende kategorier har restriksjoner:

Byggeområder: byggeforbud i en sone på 30-meter langs sjøen, målt horisontalt fra middel høyvannstand og inn mot land

LNF-område: byggeforbud for alle konstruksjoner

Vannarealer for allment friluftsliv: ikke anledning til å sette opp brygger

Eksisterende småbåthavner: tilrettelagt for brygger

Planlagt småbåthavn: må først reguleres før det kan bygges brygger

(For bygging av brygger i LNF-områdene gis det ingen byggetillatelse med mindre konsekvensene for friluftsf/ ferdseisretter og natur ikke forverres, og er behørig tilgodesett).

Plankrav for søknadspliktige tiltak i sjø: kom inn i KP 10.03.2010; i tillegg til dispensasjon fra arealformålet, må det i uregulerte områder også søkes dispensasjon for oppføring/utlegging av brygger uten å gå veien om reguleringsplan.

Reguleringsplan:

Hvis strandsonen er regulert i det aktuelle området hvor bryggen ønskes satt opp, må du finne ut hva reguleringsplanen sier om bygging. Reguleringsplan for et strandområde skal normalt fastsette hva som kan bygges, eller ikke kan bygges, både på land og sjø. Plankart og eventuelle bestemmelser finner du hos Plan- og bygningstjenesten.

EIENDOMSGRENSER

Eiendomsgrense mot sjø fastsettes normalt til 2 meters vanddyb ved middel vannstand, hvis ikke målebrev sier noe annet. Grunnen utenfor dette eies av kommunen.

ANNET LOVVERK

Bygging kan komme i strid med annet lovverk, eller privatrettslige klausuler. Det oppstår da ingen automatisk byggerett fordi om tiltaket er avklart etter plan- og bygningsloven. Du er selv ansvarlig for å innhente alle nødvendige tillatelser. Nedenfor er det listet opp noen aktuelle tilgrensende lovverk.

Havneloven

Utlegging av bøyer og mudringstiltak er søknadspliktig etter havnelov/forskrift. Formålet med denne lovgivningen er blant annet å sørge for at ferdseien på sjø og land ikke hindres eller vanskeliggjøres. Du kan ikke

sette i gang tiltak uten formell (skriftlig) godkjenning. Søknad med situasjonskart og beskrivelse av tiltaket sendes Bærum kommune, vei- og trafikk. Ta kontakt med avdelingen for utdypende informasjon.

Friluftsløven

Formålet med denne loven er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre allmennhetens rett til ferdseil, opphold m.v. i naturen. Der hvor disse forhold berøres vil loven få virkning.

PRIVATRETTSLIGE FORHOLD

Det kan være avgitt privatrettslige erklæringer eller lignende for bygging av brygger og bruk av strandarealer for en eiendom. Slike rettigheter vil ikke få noen virkning for tiltak etter plan- og bygningsloven. Du må derfor alltid søke kommunen på vanlig måte før du starter opp et arbeid.

Naboløven omhandler forhold knyttet til naboeiendom, og har en rekke regler som også kan gjelde for tiltak i strandkant og ut i sjøen. Naboløven er sivilrettslig, og forvaltes ikke av det offentlige.