

BRYGGE – byggesak

Veil.nr. 72-0566

Brygge/flytebrygge er en konstruksjon med tilhørende landfeste og bunnforankring, jf plan- og bygningsloven (pbl.) § 30-4.

SØKNADEN

Unntatt søknadsplikt

Kun ordinært vedlikehold av eksisterende godkjente brygger er unntatt søknadsplikt.

Søknadsplikt

- Det er strenge restriksjoner for oppsetting/utskifting og vesentlig 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.
- 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 § 20-2 gjelder også terrengendringer og konstruksjoner i sjø- og strandområder. Søknaden skal dokumenteres i samsvar med krav i plan- og bygningsloven med forskrifter (jfr. pbl. § 21-2 og SAK10 § 5-4) og forestås av en ansvarlig søker som erklærer ansvarsrett, jf pbl. § 23-3.
- Søknaden skal klargjøre at bryggen er i samsvar med reguleringsplanen og/eller kommuneplanen.
- Det kan søkes om dispensasjon dersom reguleringsplanen/kommuneplanen/KDP 3 for Fornebu, ikke åpner opp for bryggen som det søkes om. En søknad om dispensasjon skal nabovarsles, og en bør klargjøre i hvilken grad hensynene bak planen blir satt til side og hvorvidt fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf pbl. § 19-2. Det understrekes at kommunens vurdering for å gi dispensasjon i strandsonen er streng, da viktige hensyn for å bevare strandsonen og hindre nedbygging og privatisering, gjør seg gjeldende.

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).

PLANSITUASJONEN

En brygge er festet på land og strekker seg ut i vann/sjøen, og skal derfor vurderes i forhold til både plansituasjonen på land og i vann/sjøen.

Reguleringsplan på land og i sjø

- I noen områder vil reguleringsplanen bestemme at det kan etableres brygger, slik at bryggens størrelse på land og i vann er angitt, samtidig som arealet i sjø er regulert til brygge. Du må påse at den bryggen du søker om er i tråd med reguleringsplanen, både med hensyn til størrelse, utforming og plassering.

Reguleringsplan på land/uregulert i sjø

- I noen reguleringsplaner er området på land («*byggeområde*») regulert med brygge, men der sjøarealet er uregulert og er i kommuneplanens arealdel (KPA)/Kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP 3), avsatt til arealformål «*bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner*», med krav om at det utarbeides reguleringsplan for tiltak i sjø (KPA § 3.1. Plankrav for tiltak i sjø kom første gang inn i KPA 10.03.2010). Bryggen vil være i tråd med arealformålet på land. For plassering av bryggen ut i sjøen, må det i disse tilfellene søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål og plankravet i sjø. I de tilfellene sjøarealet i kommuneplanen er avsatt til «*småbåthavn*», må det søkes om dispensasjon fra plankravet.
- Flere reguleringsplaner åpner ikke opp for brygger i «*byggeområder*» på land. Det kan da søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense mot sjø for å etablere brygge eller bryggefeste på land (for flytebrygge). Kommuneplanens arealdel fastsetter en byggegrense på 30 meter mot sjø for alle byggetiltak (KPA § 11.5), mens reguleringsplanen for øyene har en byggegrense på 50 meter. Byggegrensen måles fra strandlinjen, «*målt i horisontalplanet ved middel høyvannstand*». For del av bryggen som går ut i sjø, må det søkes om dispensasjon som punktet over.

Kommuneplanens arealdel (KPA) og kommunedelplan 3 for Fornebu (KDP 3):

- Dersom eiendommen er uregulert, kommer kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan 3 for Fornebu til anvendelse – som vanligvis ikke tillater brygger, hverken på land eller i sjø. Kommuneplanens arealbrukskategorier:
 - «**Byggeområde**»: Bryggens landfeste vil ofte komme i konflikt med byggegrense/byggeforbud som gjelder minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvannstand (gjelder også tiltak unntatt søknadsplikt).
 - «**LNF-område**»: Det er vanlig at areal mot sjøen er avsatt til LNF-formål, der det er byggeforbud for alle bygg og konstruksjoner (gjelder også tiltak unntatt søknadsplikt).
 - «**Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner**»: Ikke anledning til å sette opp brygger/flytebrygger i dette sjøarealet. Det er også plankrav for nye tiltak i sjø.
 - «**Eksisterende småbåthavn**»: Tilrettelagt for brygger, men det må søkes om dispensasjon fra plankravet for nye tiltak i sjø.
 - «**Planlagt småbåthavn**»: Det må utarbeides reguleringsplan før det kan etableres brygger.
- For brygger i uregulerte områder, må det søkes om dispensasjon fra 30 meters byggegrense mot sjø (KPA § 11.5) eller LNF-formål hvor ingen tiltak er tillatt.
- Det må også søkes dispensasjon fra arealformål i sjø («*Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner*») som ikke tillater brygger, og fra plankravet for nye tiltak i sjø (KPA § 3.1, som først kom inn i KPA 10.03.2010).

ANDRE FORHOLD

Strandsonehensyn

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR-strandsone) anviser at dispensasjoner i strandsonen skal unngås og at det skal tas særlig hensyn til naturmiljøet. Det er ønskelig å forbedre allmennhetens tilgang til strandsonen, både fra land- og fra sjøsiden. Tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderinger.

Naturmangfoldloven/biologisk mangfold

Bryggen må ikke komme i konflikt med naturforhold på land (sårbar vegetasjon) og i sjø (bl.a. ålegrass og bløtbunnsområder) som skal hensyntas etter naturmangfoldloven. Herunder må søknaden opplyses så godt at naturmangfoldet kan vurderes. Tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderinger.

Eiendomsgrenser:

Kommunen skal godkjenne bryggens plassering, og hovedregelen er at bryggen skal ha en avstand på minst 4 meter til nabogrensen, jfr. pbl. § 29-4. Bryggen kan godkjennes nærmere nabogrensen dersom det foreligger et skriftlig samtykke eller bryggen er et «mindre frittliggende tiltak». Plasseringen må likevel ikke forringe naboens tilflodsrett til egen brygge/eiendom. Eiendomsgrense mot sjø fastsettes normalt til 2 meters vanddyp ved middel vannstand, hvis ikke målebrev sier noe annet. Grunnen utenfor dette eies av kommunen.

Privatrettslige forhold:

Det kan være avgitt privatrettslige erklæringer eller lignende for bygging av brygger og bruk av strandarealer for en eiendom. Fremstår det som åpenbart at tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter (rett til å plassere bryggen), skal søknaden avvises, jf pbl. § 21-6. Andre privatrettslige rettigheter vil ikke få noen virkning for tiltak etter plan- og bygningsloven.

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. Utlegging av bøyer er søknadspliktig etter *Havne- og farvannsloven* (Bærum kommune, vei- og trafikk). Mudring er forbudt. Fylkesmannen kan etter søknad gi tillatelse til mudring i medhold av forurensningsloven (Fylkesmannen i Oslo og Viken).