



# Arendal kommune

## Byggesak (S)

Olav Hildeskor

Revesandveien 260 B  
4818 FÆRVIK

Vår saksbehandler  
Atle Sørensen

Saksnummer  
BYGG-26/00393  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
10.07.2026

### 509/45/0/0 - Kystveien 202 - bod

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 509 / 45 / 0 / 0

Tiltakshaver: Olav Hildeskor

Tiltak: Dispensasjon for plassering av bod

---

#### VEDTAK:

**Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens LNF formål og kommuneplanens byggegrense mot sjø for plassering av bod.**

#### Gebyr

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 18.340,- Faktura ettersendes tiltakshaver.

---

#### Tiltaket gjelder

Det søkes om dispensasjon for plasseringsgodkjenning av bod. Bodene ble oppført i 2015, men ble da noe feilplassert, slik at den i dag ligger delvis inn på kommunal tomt. Kommunen som grunneier har sagt seg villig til å selge det aktuelle arealet på ca 7 m<sup>2</sup>, dersom plasseringen godkjennes.

#### Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

#### Dispensasjonssøknad

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens LNF formål og byggegrense.

---

Kontaktinformasjon: [www.arendal.kommune.no](http://www.arendal.kommune.no)  
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD  
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL  
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00  
E-post: [postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no)

## **Uttalelse/vedtak fra andre myndigheter**

### Statsforvalteren

*Strandsonen er et område av nasjonal interesse. Det går frem av Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen), vedtatt mai 2021, at byggeforbudet i strandsonen som hovedregel skal praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort. Det følger av pbl. § 1-8 at friluftsliv og allmenne interesser er blant hensynene det skal tas særlig hensyn til i strandsonen, herunder å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen, jf. SPR for strandsonen punkt 6.2.*

*Vi ber kommune gjøre en konkret vurdering av hvorvidt aktuelle feilplasserte bod reduserer fysisk og/eller opplevd tilgjengelighet i strandsonen. Dersom kommunen vurderer at omsøkte tiltak vil medføre fysisk og/eller opplevd tilgjengelighet til strandsonen, er omsøkte tiltak ikke i tråd med SPR for strandsonen, og vi vil da fraråde at det gis tillatelse til tiltaket.*

*Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken*

## **Kommunens vurdering**

### **Arealplanstatus og juridisk grunnlag**

Eiendommen med bolig og bod er uregulert og avsatt til boligformål i kommuneplanen. Den kommunale eiendommen der deler av boden står feilplassert er uregulert og avsatt til LNF formål i kommuneplanen. Kommuneplanen innehar byggegrense mot sjø som går i formålsgrensen mellom bolig- og LNF formål, og i eiendomsgrensen mellom gnr/bnr 509/45 og 509/46. Omsøkte plassering er dermed avhengig av dispensasjon fra arealformål og byggegrense i kommuneplanen.

### **Dispensasjonsspørsmålet**

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Av bestemmelsens andre ledd følger det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Etter lovens ordlyd må begge vilkårene være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Lovens formålsbestemmelse lyder slik:

*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*

Det første som må vurderes er om hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse (§ 1-1), eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Etter pbl § 1-8 første ledd, skal det i 100-metersbeltet langs sjøen tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hensynet bak byggeforbudet i pbl § 1-8 tar primært sikte på å verne om de særskilte natur-, kultur- og landskapsinteresser som gjør seg gjeldende i slike områder, herunder sikre og opprettholde allmennhetens mulighet for ferdsel og rekreasjon i strandsonen. I dette tilfellet gjelder ikke pbl 1-8, men kommuneplanens alternative byggegrense. Hensynene bak er imidlertid de samme.

Hensynet bak LNF formålet er å verne om landbruks-, natur- og friluftsinnteresser. Utgangspunktet for slike områder er at de skal være ubebygde, men at det kan åpnes for oppføring av landbruksrelatert bebyggelse og enkle tilretteleggingstiltak knyttet til utøvelse av allmennhetens friluftsliv.

For tilfellet her er det klart at det ikke er landbruksinteresser knyttet til eiendommen. Det vil da være natur- og friluftsinnteresser som fremstår som de sentrale. Disse hensynene vil langt på vei være sammenfallende med flere av hensynene bak kommuneplanens byggegrense.

Den aktuelle boden er et tilbygg til boligen der ca halve boden (1,5 m) er plassert over grensen og inn på kommunal tomt. Den kommunale tomten er i sin helhet avsatt til LNF formål, og utgjør i underkant av 400 m<sup>2</sup>. Den største delen av tomten ligger planert på øvre platå mellom den aktuelle boligen og offentlig gang- og sykkelvei. Denne delen av tomten består av asfaltert atkomst til aktuelle bolig og oppgruset areal som brukes til parkering av aktuelle bolig og som gjesteparkering. Fra det oppgrusede parkeringsarealet skråner tomten ned mot sjø. Arealet her består av fjellparti, en liten bukt med løs steinmasse og noe lett villkratt. Innerst i det lille skjæret i terrenget føres overvann fra Enghaven ut i sjø via rør.

Denne kommunale eiendommen var tidligere noe større, men tilbake i tid har det blitt godkjent fradelt areal som nå er bebygget med garasje for naboeiendommen i øst. Slik restarealet nå fremstår er det kun det steinet og ulente terrenget rundt overvannsutløpet som kan betegnes som urørt. Det er åpenbart en kommunal offentlig interesse her i form av å sikre avledning av overvann. Allmenne oppholds- og ferdselsinteresse fremstår imidlertid som fraværene, da området i praksis er uegnet for dette. På hver side av overvannsutløpet er det private brygger. Dette sammenholdt med parkeringsareal og privat atkomst på øvre platå gjør at hele den kommunale eiendommen oppleves som areal tilhørende de to boligtomtene på hver side.

Boden er som nevnt oppført som et tilbygg til boligen og ligger plassert bak en liten fjellkoll og i tilknytning til atkomst- og parkeringsarealet på øvre platå. Plasseringen bak kollen gjør at boden ikke avskjærer noen form for atkomst dersom en tenker seg at noen skulle ha interesse av å ta seg ned til området. Bodan er lav og delvis plassert bak en koll og fremstår som en naturlig del av øvrig boligmasse. Den delen av boden som ligger på feil side av grensen er derfor ikke i seg selv egnet til å endre det bebygde inntrykket eller opplevd tilgjengelighet i området.

Kommunen finner etter dette at hensynene bak LNF formålet, byggegrensen og hensynene i lovens formålsbestemmelse samt nasjonale eller regionale interesser, ikke

blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon.

Det er videre et vilkår for å kunne innvilge dispensasjon at fordelene fremstår som klart større enn ulempene.

En mindre plasseringsendring av den aktuelle boden er ikke til hinder for ferdsel eller bidrar til økt opplevelse av fysisk hindring eller avskjæring. Med tanke på hvordan den kommunale tomten nå fremstår, ville det nok ha vært hensiktsmessig med en fornyet vurdering av arealformålet på denne i kommuneplanens arealdel. Noen ulemper av betydning kan kommunen dermed ikke se at en dispensasjon i dette tilfellet medfører. Selv om ulempen er marginale eller fraværende, må det likevel påvises konkrete fordeler for at dispensasjon skal kunne gis.

Boden anses nødvendig for å dekke eiendommens behov for lagring. En eventuell ombygging/fjerning av den delen som er feilplassert vil medføre at boden blir for liten til å dekke behovet. Spørsmålet er da om det finnes andre plasseringsmuligheter på tomten som kan dekke behovet for bod, uten at det er behov for dispensasjon. Dette vil å så fall tale mot at dispensasjon er en klar fordel i dette tilfellet.

Eiendommen er i praksis fullt utbygd. Urørt areal består stor sett i fjellkoller og ulendt terreng som ikke er egnet for bebyggelse. Plassering av bod på plenareal vil medføre tap av uteareal og vil i tillegg medføre betydelig større eksponering mot sjø. Videre er det i praksis ikke funksjonell gangmulighet rundt boligen. Det er derfor av en viss praktisk betydning å ha lagringsmulighet på den siden av huset som ligger mot atkomst/parkeringsplass. Dette medfører enkel adgang til lagring av eksempelvis bildekk o.l bilutstyr, uten at dette må bæres gjennom bolig til eventuelle andre lagringssteder på tomten. I lys av de svært begrensede ulempene, anses disse forholdene som tilstrekkelig til å konstatere nødvendig overvekt av fordeler. Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt.

Når begge vilkårene er oppfylt følger det av § 19-2 første ledd at kommunen *kan* gi dispensasjon. Kommunen finner ikke grunn til å nekte dispensasjon i dette tilfellet.

Med hilsen  
ARENDAL KOMMUNE

Atle Sørensen  
Seniorrådgiver

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottakere: STATSFORVALTEREN I AGDER