



Grimstad kommune
PB 123
4891 GRIMSTAD

Advokat Dag Foyen Mjaaseth
Advokat Endre Kahrs Revheim

Vår ref.: 11774/129633

Porsgrunn, 28. august 2025

**KLAGE PÅ AVSLAG – FLYTEBRYGGE – KJEKSTADVEIEN 222 – GNR 169
BNR 20 – GRIMSTAD KOMMUNE – BREIVEGEN – DERES REF.: BYGG-25/00046**

Innledning

Yngve Breivegen («Breivegen») har engasjert vårt kontor i ovennevnte sak, hvoretter det bes om at videre korrespondanse i sakens anledning rettes til undertegnede.

Grimstad kommune avslo Breivegen sin søknad om å utplassere en flytebrygge i Kjekstadveien 222, gnr. 169 bnr. 20 («Eiendommen») i vedtak av 20. juni 2025. Vedtaket påklages herved og kommunen har i e-post av 25. juni d.å. innvilget utsatt klagefrist til 28. august s.å., hvoretter nærværende klage er rettidig.

Bakgrunn for tiltaket

Søknaden om flytebrygge ble fremsatt som følge av at det er svært grunt ved eksisterende brygge, og da spesielt ved lavvann. Denne bryggen er tidvis helt utilgjengelig som følge av at propellen og drevet til en fortøyd båt tar i bunnen når det er lavvann og/eller i kombinasjon med bølger.

For å unngå at båter som fortøyes til eksisterende brygge skal påføres skade og det skal være mulig med adkomst til Eiendommen fra sjøen, er det nødvendig å anlegge en flytebrygge for å oppnå høyere vannstand under båten. Det foreligger mao. et klart behov og grunnlag for den fremsatte søknaden.

Historikk

Innledningsvis i avslaget tar kommunen for seg «historikken», og henviser til at det ble søkt om oppføring av brygge i 2016. Det argumenteres videre for at nåværende søknad og dispensasjonssøknad nærmest er identisk med den tidligere søknaden som ble avslått.

Det medfører imidlertid ikke riktighet at søknadene er sammenlignbare, idet søknaden fra 2016 gjaldt en fast brygge som skulle oppføres på flere betongelementer, mens det i angjeldende sak er det tale om en enkel flytebrygge som kun vil ligge på vannet i sommerhalvåret.

Det er derfor intet grunnlag for å sammenligne nærværende søknad med søknaden fra 2016. Tvert imot er den tidligere søknaden helt uten interesse ved denne saksbehandlingen.

Søknaden

I kommunens omtale av søknaden fremkommer det at det søkes om «*permanent utlegging*» av flytebrygge. Flytebryggen skal, som sagt, kun ligge på vannet i sommerhalvåret.

Denne misforståelsen tilsier isolert sett at søknaden har blitt underlagt en for streng vurdering.

AD Gjeldende plangrunnlag

I kommunens beskrivelse av gjeldende plangrunnlag fremkommer det at «*I sjø er området avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag*».

Dette fremstår i utgangspunktet for å være en streng regulering, men dette formålet gjelder generelt for sjøområdene i hele kommunen, dog foruten enkelte unntak, dvs. at formålet ikke gjelder særskilt for Eiendommen.

Det er dermed ikke grunnlag for å underlegge nærværende søknad en strengere behandling enn i øvrige deler av kommunen.

Når det gjelder arealformålet «*bruk og vern av sjø*», så er denne side av den oppfatning at det omsøkte tiltaket ikke er i strid med formålet. Dette da formålet både tillater brygger og fortøyning, idet dette er en del av bruken. Det omsøkte tiltaket er dermed ikke i strid med plangrunnlaget.

AD Uttalelse fra andre myndigheter

I all hovedsak fremsettes det ingen nevneverdige innsigelser til det omsøkte tiltaket, utover at Statsforvalteren i Agder uttalte;

*«Omsøkte tiltak er lokalisert i et gruntvannsområde. Slike områder er **ofte** av stor verdi for biologisk mangfold».*

[Vår utheving og understreking]

Uttalelsen viser på generelt grunnlag at et gruntvannsområde *kan* være av betydning for det biologiske mangfoldet, men ikke at det har en stor verdi i nærværende sak, eller om det omsøkte tiltaket vil påvirke et eventuelt biologisk mangfold negativ.

I forlengelsen av dette bemerkes det videre at kommunen tidligere har gitt tillatelse til eksisterende brygge, som flytebryggen skal forankres i, og da må det nødvendigvis ha blitt vurdert den gangen at bryggen ikke påvirket det biologiske mangfoldet.

Det er derfor ikke grunnlag for at en flytebrygge, som forankres i eksisterende brygge og som er et langt mindre inngripende tiltak enn den eksisterende bryggen, vil påvirke det biologiske mangfoldet.

Det foreligger dermed ikke grunnlag for å avslå søknaden basert på at det biologiske mangfoldet kan bli berørt.

AD Bygningsmyndighetenes vurdering

I kommunens vurdering av det omsøkte tiltaket fremkommer det på side 3 femte avsnitt at;

«LNF-formålet står for landbruks-, natur- og friluftsområder. Hensynet bak LNF-formålet er å ivareta og beskytte nåværende og fremtidig områdene for å sikre at de kan brukes til landbruk, bevare naturverdier, og gi muligheter for friluftsliv. Hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet er å ivareta landskapet, minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen som ivaretar muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsone.»

[Vår utheving og understreking]

Basert på fremstillingen av hhv. LNF-formålet og hensynet bak byggeforbudet, er det vanskelig å se at en flytebrygge vil komme i konflikt med de interessene som søkes ivaretatt av forannevnte formål.

Flytebryggen vil verken være til hinder for fremtidig landbruksformål, eller endre naturverdier, herunder friluftslivet.

Når det gjelder hensynet bak 100-metersbeltet vil en enkel flytebrygge, som forankres i eksisterende brygge, verken endre landskapsbildet eller innebærer at det foretas naturinngrep. Denne side kan heller ikke se at flytebryggen vil forringe eller på annen måte begrense allmennhetens ferdselsmuligheter.

I forlengelsen av dette er det verdt å merke seg at det i kommuneplanen er avsatt betydelige arealer til friluftsliv i umiddelbar nærhet til Eiendommen, dvs. som kan benyttes til fri forlystelse av allmennheten.

Utsnitt fra kommuneplanens arealdel



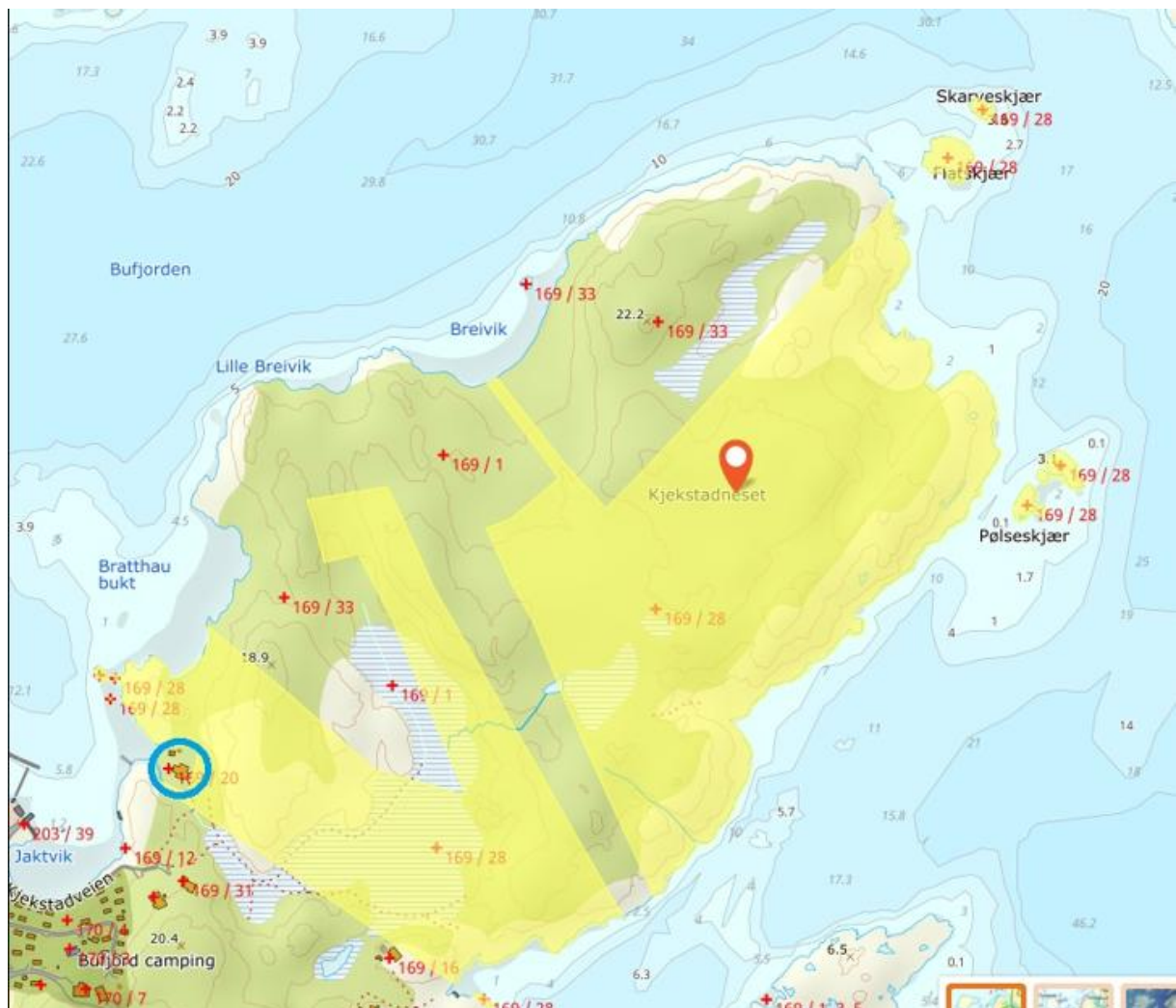
I utsnittet fra kommuneplanens arealdel over angir de røde pilene arealene som er avsatt til friluftsliv, mens den blå sirkelen viser Eiendommen hvor det søkes om utplassering av en flytebrygge.

Arealer avsatt til friluftsliv

Eiendommene som er avsatt til friluftsliv består av flere eiendommer (gårds- og bruksnummer) og tilhører Miljødirektoratet.

For å sette søknaden og argumentasjonen, samt hensynet bak de ulike bestemmelsene i perspektiv, illustreres de aktuelle eiendommene og arealenes omfang i flere kartutsnitt nedenfor;

Gnr. 169 bnr. 28 (eiendommen består av to teiger)



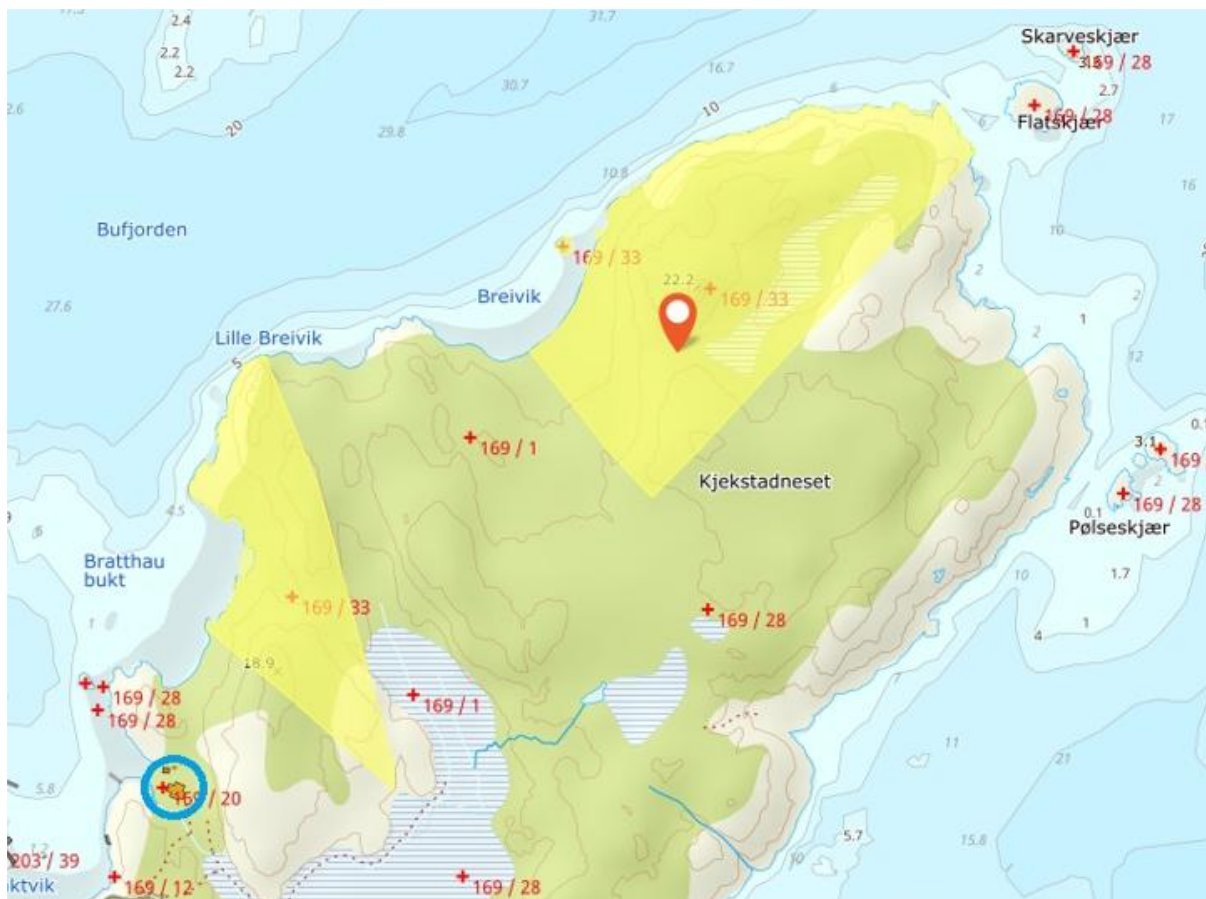
Denne eiendommen (169/28) er markert med gult i utsnittet over og viser at den består av flere teiger, herunder flere øyer.

Den store teigen til venstre utgjør 85 626 m² og den store teigen til høyre med en rød/hvit markering har et areal på 136 301 m², dvs. at det samlede arealet som er avsatt til friluftsliv utgjør hele 221 927 m² i tillegg tilkommer arealene fra øyene.

Det aktuelle arealet er formidabelt og omkranser tiltakshavers Eiendom, som er markert med en blå sirkel i kartet.

Gnr. 169 bnr. 33 (eiendommen består av to teiger)

Den andre eiendommen som er avsatt til friluftsliv er gnr. 169 bnr. 33, også den eies av Miljødirektoratet.



Eiendommen består av totalt tre teiger, hvorav de to største teigene er markert med gult i kartutsnittet over. Tiltakshavers Eiendom er også her markert med en blå sirkel i kartutsnittet.

Teigen til venstre utgjør 26 715 m² og den store teigen til høyre med en rød/hvit markering har et areal på 61 821 m², dvs. at det samlede arealet som er avsatt til friluftsliv for denne eiendommen utgjør 88 536 m².

Arealer avsatt til friluftsliv

Det er naturlig at eiendommene som er avsatt til friluftsliv vurderes samlet, idet de har samme formål og teigene til de to eiendommene har felles eiendomsgrense.

Dette innebærer at det samlede arealet for de to eiendommene som er avsatt til friluftsliv i umiddelbar nærhet til tiltakshavers Eiendom utgjør hele 310 463 m².

I tillegg til dette eier Miljødirektoratet enda en eiendom i umiddelbar nærhet (gnr. 169 bnr. 83), som er avsatt til friluftsliv.

Utsnitt fra kommuneplanens arealdel



I utsnittet fra kommuneplanens arealdel over angis, med rød pil, nok en eiendom hvor det er avsatt et betydelig areal til friluftsliv. For å vise at også denne eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til tiltakshavers Eiendom er denne markert med en blå sirkel.

Det samlede arealet for denne eiendommen utgjør 126 884 m².

All den tid denne eiendommen både ligger i umiddelbar nærhet til de øvrige arealene som er avsatt til friluftsliv og tiltakshavers Eiendom, er det naturlig å vurdere arealene under ett, dvs. at det samlet er avsatt hele 437 347 m² til friluftsliv.

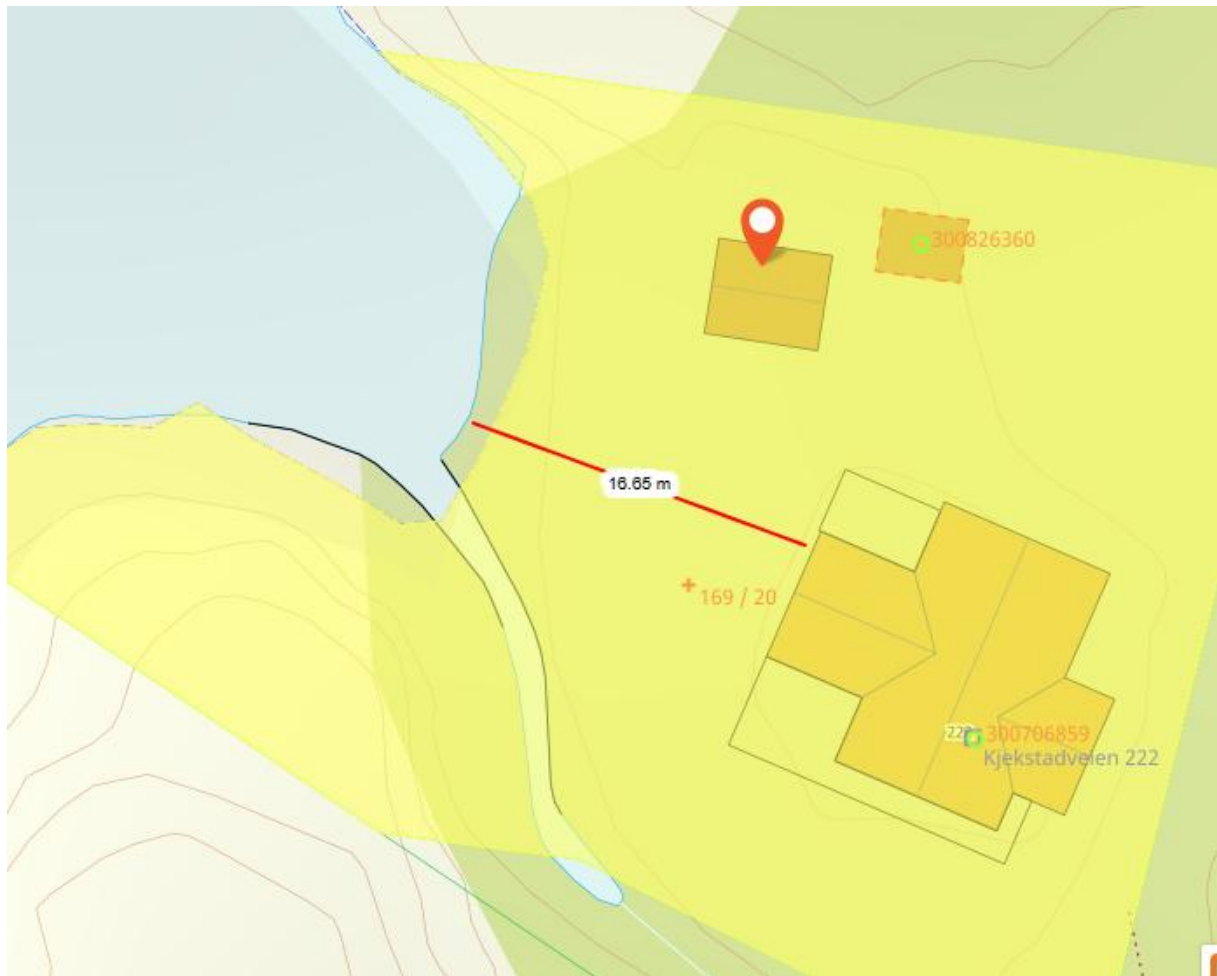
For å illustrere arealets omfang ytterligere, så tilsvarer dette ca. 2 234 tennisbaner.

I lys av gjennomgangen over og de enorme arealene som er avsatt til friluftsliv i umiddelbar nærhet til tiltakshavers Eiendom, er denne side uenig i kommunens vurdering om at den omsøkte flytebryggen vil få noen som helst konsekvenser for de hensynene som LNF-formålet eller byggeforbudet er tuftet på.

Dette da flytebryggen ikke under noen omstendighet vil endre eller på annen måte forringe at nåværende og fremtidig områder kan benyttes til landbruksformål, endre naturverdier eller på annen måte begrense friluftslivet.

Tiltaket som sådan medfører ingen naturinngrep, idet det forankres direkte i eksisterende brygge, og tiltaket er heller ikke isolert sett egnet til å begrense allmennhetens ferdselsmuligheter i strandsonen. I forlengelsen av dette bemerkes det også at de enorme arealene, som er avsatt til friluftsliv i umiddelbar nærhet av Eiendommen, er langt mer attraktive å bruke for allmennheten.

Avstanden mellom sjøen og fritidsboligen er dessuten kun 16-17 meter, hvoretter allmennheten trolig vil oppfatte det aktuelle arealet som uegnet til opphold.



Den korte avstanden tilsier videre at allemannsretten, som gir alle rett til å ferdes og oppholde seg i utmark, neppe kommer til anvendelse. Dette da retten til bading/rast mv. skal foregå i rimelig avstand fra en fritidsbolig. Dette vil imidlertid ikke være mulig i dette tilfellet.

Det er dermed ikke grunnlag for å hevde at allmennhetens ferdselsmuligheter blir begrenset som følge av det omsøkte tiltaket, fordi en slik rett ikke foreligger i dette konkrete tilfellet.

Flytebryggen vil heller ikke begrense allmennhetens bruk av sjøen, idet Eiendommen ligger tilbaketrukket i en mindre bukt, hvoretter tiltaket ikke vil medføre innsnevring eller annen begrensning for øvrig båttrafikk eller for andre som ferdes på sjøen, fordi gjennomgangsfart uansett ikke er mulig.

Den omsøkte flytebryggen får ingen innvirkning på hensynene LNF-formålet og byggeforbudet skal ivareta, og vil på ingen måte begrense allmennhetens rettigheter i området.

De enorme områdene som er avsatt til friluftsliv i umiddelbar nærhet tilsier i alle tilfelle at allmennhetens interesser er særdeles godt ivaretatt, hvoretter hensynene bak bestemmelsene vil være langt mindre fremtredende i sammenligning med området hvor det ikke er avsatt tilsvarende arealer.

AD Statlige planretningslinjer

Kommunen har også påberopt seg Statlige planretningslinjer versjon 2021 som grunnlag for å avslå dispensasjonssøknaden og da særskilt punkt 9.2 og 9.3 hvor følgende fremkommer;

«9.2 Kommuneplan og reguleringsplan

Ny utbygging skal unngås **på arealer** med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

[Vår utheving og understreking]

Det fremkommer i overskriften til bestemmelsen at den gjelder ved utforming av hhv. kommuneplaner og reguleringsplaner. Når bestemmelsen som sådan omtaler «*Ny utbygging*» er det mao. tale om nyoppføring av boliger og fritidsboliger, noe som fremkommer eksplisitt i bestemmelsens andre ledd.

All den tid denne saken verken omhandler utforming av en reguleringsplan eller nyoppføring av en fritidsbolig får den ikke anvendelse på vår sak, idet det kun er tale om et mindre og enkelt tiltak.

I forlengelsen av dette bemerkes det likevel at det i bestemmelsens siste ledd fremkommer helt tydelig at det ved vurderingen av hvorvidt *Ny utbygging* skal tillates, så bør det;

*«vektlegges om hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten **kan ivaretas ved at det avsettes areal til kyststi, friluftsområde, badeplasser eller lignende.**»*

[Vår utheving og understreking]

Dette viser at det ved ny utbygging skal vektlegges at allmennhetens interesser kan ivaretas ved at det avsettes arealer til kyststi, friluftsområdet, badeplasser etc.

Det er nettopp dette som er tilfellet i nærværende sak.

En liten flytebrygge i vår sak vil derfor ikke få noen som helst innvirkning på allmennhetens interesser som følge av at det allerede er opparbeidet en sti og avsatt betydelig arealer til friluftsliv i umiddelbar nærhet. Eiendommen og det omsøkte tiltaket står derfor i en særstilling som heller ikke vil føre til presedensvirkninger for senere og andre saker i kommunen.

Når det gjelder kommunens henvisning til punkt 9.3, så fremkommer følgende av dette punktet;

«9.3 Plassering av ny bebyggelse

Ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig.»

[Vår utheving og understreking]

Denne bestemmelsen knytter seg, i likhet med punkt 9.2, til nyoppføring av bolig/fritidsbebyggelse, dvs. at heller ikke den kommer til anvendelse i vår sak.

Det ligger i dagen at når bestemmelsen foreskriver at bebyggelsen bør «*trekkes så langt unna sjøen som mulig*», så knytter den seg til nyoppføring av en bolig eller fritidsbolig. Det er tross alt vrient å plassere en flytebrygge så langt unna sjøen som mulig.

Denne side er dermed uenig i kommunens begrunnelse for å avslå søknaden, idet den delvis forankres i bestemmelser som ikke får anvendelse på det omsøkte tiltaket.

Kommunen har også henvist til «*strandsonebrevet*» av 11.11.1999 som grunnlag for avslaget, med den begrunnelse at den omsøkte flytebryggen vil føre til at strandsonen i området vil fremstå som nedbygd og privatisert.

Denne begrunnelsen fremstår som generell, fremfor å basere seg på en konkret vurdering av Eiendommens beskaffenhet. Det er ovenfor dokumentert at avstanden mellom sjøen og fritidsboligen kun er ca. 16-17 meter. Ved oppmåling av avstanden mellom sjøen og boden så er avstanden ca. 9 meter.

Fritidsboligen er vendt mot vest/sjøen dvs. hvor det er gode solforhold. Det er derfor langt mer naturlig at dette arealet benyttes ved uteopphold fremfor i skyggen bak fritidsboligen. Den reelle avstanden til sjøen er dermed langt mindre enn avstandene som ble oppgitt ovenfor.

Det er dermed bebyggelsens faktiske plassering og det naturlige uteoppholdsarealet som er årsaken til at Eiendommen fremstår som privatisert.

Det er ytterst få eiendommer som har en slik nærhet til sjøen og som er omkranset av betydelige arealer avsatt til friluftsliv, hvoretter Eiendommen står i en særstilling i vurderingen av hvorvidt nye tiltak vil virke privatiserende.

Når dette vurderes samlet, vil den omsøkte flytebrygge ikke resultere i at Eiendommen blir mer privatisert, idet dette ikke er mulig som følge av bebyggelsens og uteoppholdsarealenes allerede eksisterende nærhet til sjøen.

Flytebryggen vil dermed ikke føre til at Eiendommen fremstår som mer privatisert enn den allerede er.

Konklusjon

Denne side er av den oppfatning at tiltaket har blitt underlagt en for streng vurdering av kommunen, og at avslaget til dels er forankret i bestemmelser som ikke gir grunnlag for å avslå søknaden. Disposisjonssøknaden innebærer ikke at hensynene bak LNF-formålet eller det generelle byggeforbudet blir vesentlig tilsidesatt, eller av lovens formål.

Tvert imot tilsier det omsøkte tiltaket at det er mulig å opprettholde en ordinær bruk og utnyttelse av eiendommen for fremtiden, hvoretter den kan benyttes av fremtidige generasjoner fremfor at det tillates oppføring av ny fritidsbebyggelse i nye uberørte områder.

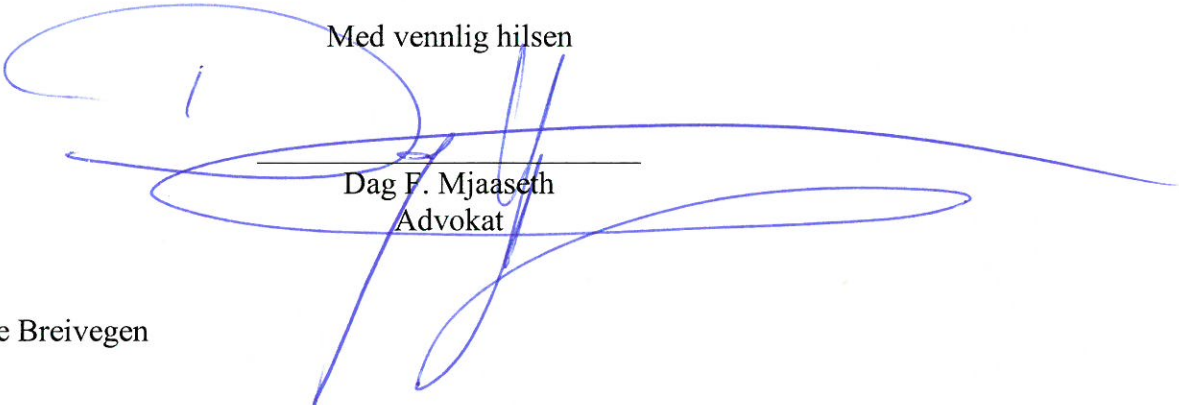
Alternativet til å anlegge flytebrygge vil være å utføre omfattende mudring utenfor eksisterende brygge, og da i et gruntvannsområde med ukjente konsekvenser for det biologiske mangfoldet.

I forlengelsen av dette fremstår det som er klar fordel at det gis tillates til å etablere den omsøkte flytebryggen, fremfor at det foretas mudring av havbunnen.

Med bakgrunn i ovennevnte anmodes det om at kommunen tar klagen til følge og omgjør tidligere vedtak.

For det tilfellet at saken blir oversendt det politiske utvalget for overordnet klagebehandling, bes det om dette brevet vedlegges innstillingen som et trykt vedlegg. Videre bes det om at administrasjonen oversender kopi av innstillingen straks den er offentlig.

Med vennlig hilsen



Dag F. Mjaaseth
Advokat

Kopi: Yngve Breivegen