



Grimstad

LINDAL MODUL AS

Porsveien 2
4994 AKLAND

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Lin Li	BYGG-25/00786 oppgis ved alle henvendelser		17.11.2025

24/50 - Hesnesveien 31 - Vedtak - Avslag - Båtbu/redskapsbod

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	24 / 50 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	LINDAL MODUL AS
Tiltakshaver:	Nils Gunnar Øby Litlekarlsøy

Vedtak

Bygningsmyndigheten avslår i medhold av pbl. § 19-2, søknad om dispensasjon fra arealformål, byggeforbudet i 100-meterebeltet langs sjø etter pbl. § 1-8 og avstandskrav fra eiendomsgrense etter pbl. § 29-4.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Historikk

I 2022 søkte Halvorsen Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver om oppføring av båtbu/redskapsbod på ca. 33 m² og utvidelse av brygge. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl § 1-8, pbl. § 29-4 og arealformål i reguleringsplan.

Teknisk utvalget ga avslag 27.09.2022 på søknad om dispensasjon. Den 29.11.2022 oppholdte Teknisk utvalget kommunens vedtak av 27.09.2022 i klagesak 22/6214 og saken ble oversendt til Statsforvalteren for videre klagebehandling.

Den 19.09.2023 oppholdte Statsforvalteren Grimstad kommunens vedtak av 27.09.2022, og klagen fikk ikke medhold.

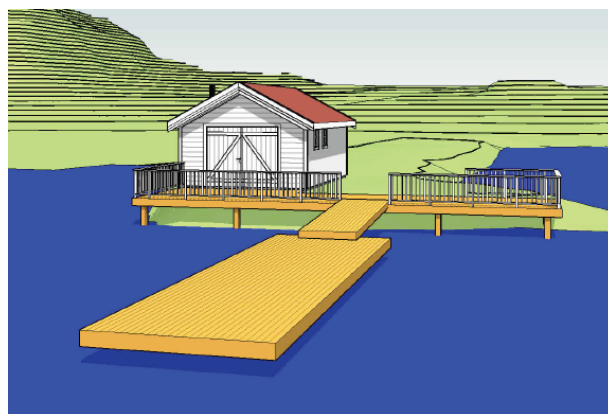
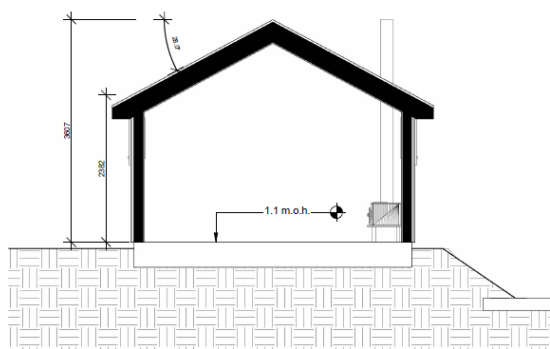
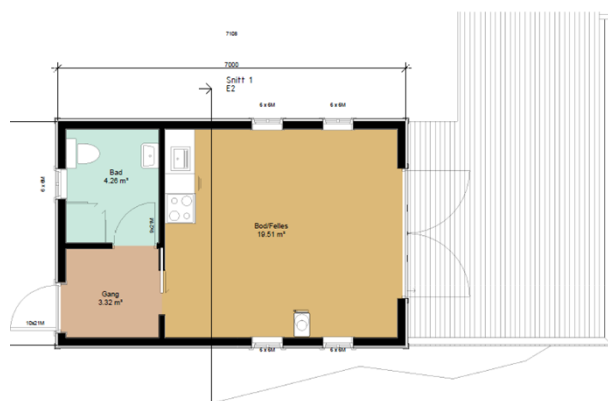
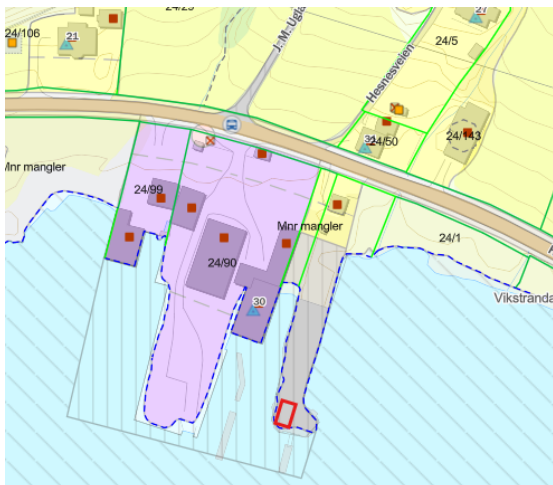
Rammesøknaden

Lindal Modul AS på vegne av tiltakshaver søker om rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av båtbu/redskapsbod på samme sted som tidligere omsøkte tiltak. Det viser til søknad mottatt 18.08.2025.

Boden er oppgitt å prosjekteres med 33 m²- BYA, med bredde på 4,5 m bred og lengde på 7 m lang. Møne- og gesimshøyden er henholdsvis 3,6 m og 2,38 m, og takvinkel er planlagt til 28 grader.

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til privat småbåtanlegg- land (SpHl) og privat småbåtanlegg - sjø (SpH) gjennom reguleringsplan for Vikkilen bebyggelsesplan I1 og I2, P-156, vedtatt 15.04.2008. Planen har ikke inntegnet byggegrense mot sjø og det alminnelige byggeforbudet i pbl. § 1-8 gjelder derfor for tiltaket.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Omsøkte tiltak er en enkel liten båtbu/ redskapsbod på ca. 33 m². I området er det i dag en eksisterende brygge med tilknyttet flytebrygge hvor omsøkte tiltak ønskes plassert.

Tiltakshaver er registrert hummer fisker, og har behov for oppbevaring av diverse fiskeutstyr i forbindelse med dette, samt muligheten til å bearbeide evt. fangst.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Vi søker herved dispensasjon fra:

- PBL §1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag
 - PBL §29-4, Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense.
 - Reguleringsformål i gjeldende reguleringsplan.
- Formålet – privat småbåtanlegg (land) legger til rette for en slik utnyttelse som omsøkt.
 - Tiltaket kommer ikke i konflikt med friluftsinnteresser, biologisk mangfold eller dyrket mark. Tiltaket tilpasser omgivelse og bebyggelse, samt ingen endring i adkomst fra tomten.
 - Tiltaket vil ikke medføre ytterligere privatisert strandsone, da i dag er en privat tomt med brygge.
 - I Vikkilen er det adskillig bygg med tilsvarende funksjon også større.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelser fra annen myndigheter

Saken ble oversendt Statsforvalteren til uttalelse. Uttalelsen er ikke mottatt innen fristen.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd.

Tiltaket gjelder oppføring av båtbu/redskapsbod i området som regulert til privat småbåtanlegg på land for fortøyning. Tiltaket er ikke i samsvar med gjeldende arealformål og i tillegg krever det dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø etter pbl § 1-8, samt dispensasjon fra avstandskrav til eiendomsgrense etter pbl § 29-4 å kunne gjennomføres.

Dispensasjon

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Loven krever en tydelig overvekt av fordeler. Små eller få ulemper alene er ikke tilstrekkelig.

Tiltakshaver opplyser at boden skal brukes til oppbevaringsplass av fiskeutstyr og enkel bearbeiding av fangst som hummer-fisker, og viser til at det finnes flere eksempler i Vikkilen som etter deres syn gir presedens.

Ansvarlig søker viser til oppstått presedens ved å peke på bygningene marked med røde ringer i søknaden. Det bemerkes at disse bygningene ligger innenfor regulert byggeområde for boliger og allmennyttige administrative bygg. Det omsøkte tiltaket ligger derimot utenfor regulert byggeområde. Ulike reguleringsformål gir grunnlag for ulike vurderinger, og de nevnte byggene kan derfor ikke anses som presedens for dette tiltaket.

Den omsøkte boden er planlagt oppført på et areal med formål som i gjeldende plan ikke er avsatt til bebyggelse. Tiltaket vil kunne begrense fremtidig arealbruk. Området er dessuten svært trangt, og boden kan ikke plassere i samsvar med kravet om 4 meters avstand til eiendomsgrense etter pbl § 29-4. Det er i tillegg registrert aktsomhetsområde for kvikkleireskred. En utbygging her vil kunne innebære økt skredrisiko, noe som utgjør en vesentlig ulempe som må tillegges betydelig vekt.

Bygningsmyndigheten vurderer at behov for boden i hovedsak representerer personlige fordeler for tiltakshaver, uten dokumentert andre allmenne fordeler eller andre overordnede fordeler. Bodene er planlagt nær sjølinjer, og vil synlig både fra sjø eller land. Tiltaket vil kunne bidra til en uønsket privatisering av strandsone og en ytterligere nedbygging av et område hvor det gjelder et sterkt byggeforbud etter pbl § 1-8. Dette vurderes som klare ulemper.

Vilkårene for dispensasjon er kumulative. Dette innebærer at begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Bygningsmyndigheten vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Dispensasjon kan derfor **ikke gis**.

Tiltakets plassering

Situasjonsplan og tegninger som viser plassering av tiltaket er vurdert etter pbl.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten har lagt tegninger og beskrivelse til grunn for vurderingen.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Dette er ikke tatt stilling til da dispensasjon er avslått.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket ikke tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og tiltaket er dermed ikke godkjent. Når dispensasjonen ikke gis, **avsluttes** den videre behandling av tiltaket.

Behandlingsgebyr

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon	kr. 17.000, -
------------------------	---------------

Tillegg for søknader om dispensasjon i 100-metersbeltet langs sjø, vann og vassdrag	kr. 18.000, -
---	---------------

Sum	kr. 35.000, -
-----	---------------

Faktura ettersendes til tiltakshaver. Det beregnes fullt behandlingsgebyr uavhengig om søknad godkjennes eller avlås i henhold til gebyrregulativet § 2 avslag.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

GRIMSTAD KOMMUNE

Lin Li

Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Nils Gunnar Øby Litlekalsøy
STATSFORVALTEREN I AGDER

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jfr. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.