



---

**Saksframlegg**

Arkivsak-dok. BYGG-24/01307-9  
Saksbehandler Magnus Heck Eide

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.04.2026

**Gbr 59/35 - Vessøyneiset 98 - vedtaksbehandling - sjøbod/sommerstue - plattinger og forstøtningsmur - Karl Stian Løvås****Kommunedirektørens forslag til vedtak**

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet, jfr. Pbl. 1-8.

**Vedlegg**

Rammesøknad

59-35\_situasjonsplan

59-35\_sjøbod F-100 (1)

59-35\_sjøbod F-100 (1)

Uttalelse til søknad om dispensasjon for sommerstue, platting og utlegging av sand på gnr\_bnr 1927229\_1\_1

25\_05484-1 - Vedr\_ BYGG-24-01307-2 - Be om uttalelse - 59\_35 - Vessøyneiset 98 -

Sjøbod\_sommerstue\_ platting og utlegging av sand

Vedrørende dispensasjonssøknad for utlegging\_påfylling av sand mv\_ - gnr59 bnr35 i Grimstad\_ kommunens ref\_\_ 2024\_1307

BYGG-24\_01307 - sjøbod 59\_35

59/35 - Vessøyneiset 96 og 98 - Tilsynsrapport med avvik etter befaring og tilsyn på eiendommen

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i saken. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

**Tiltakshaver: Karl Stian Løvås**  
**Ansvarlig søker: POLLEN BYGG & EIENDOM AS**

**Sammendrag**

Pollen Bygg & Eiendom AS søker på vegne av Karls Stian Løvås om å få ettergodkjent sjøbod/sommerstue, støpte plattinger, forstøtningsmur i bakkant av sjøboden og etterfylling av sand for å vedlikeholde eksisterende sandstrand.

Tiltakene er i strid med arealformålene friluftsmål og Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, samt bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet.

Saken legges fram for politisk behandling.

**Fakta**Historikk

Grimstad kommune gjennomførte 31.05.2024 befaring på aktuell eiendom.

Befaringen avdekket at det på aktuelle eiendom uten å søke hadde blitt etablert flytebrygge, hagestue/anneks, forstøtningsmurer, utekjøkken, betongdekke og utført sandpåfylling.

## Søknaden

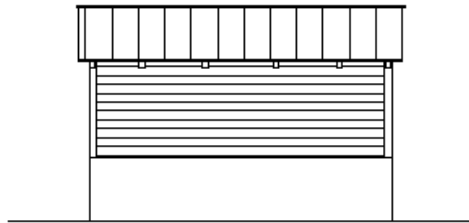
18.12.2024 mottok Grimstad kommune søknad om ettergodkjenning av allerede utførte tiltak gbr 59/35.

De omsøkte tiltakene er oppføring av sjøbod/sommerstue, plattinger, forstøtningsmur og etterfylling av sand for å vedlikeholde eksisterende sandstrand.

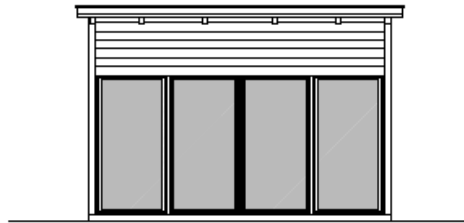


Sjøboden/sommerstua oppgis å ville ha BYA på 14,6m<sup>2</sup>, og en BRA på 13,1m<sup>2</sup>. Mønehøyde oppgis til 3,06m og takvinkel oppgis til 10°.

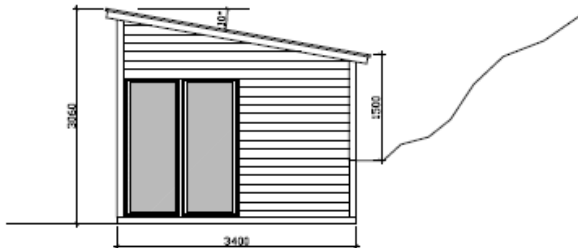
Det fremgår av søknaden at sjøboden/sommerstua ikke vil være tilkoblet vann.



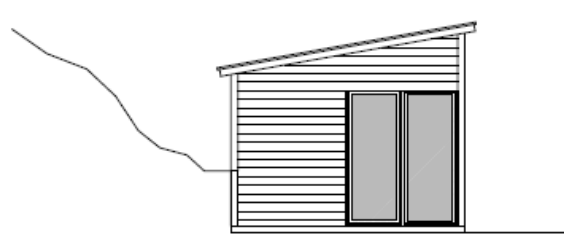
**FASADE VEST**



**FASADE ØST**



**FASADE NORD / SNITT**



**FASADE SYD**

I bakkant av sjøboden/sommerstua søkes det om å oppføre en forstøtningsmur. I tillegg søkes det om å støpe plattinger i tilknytning til sjøboden/sommerstua.

På eiendommen er det en eksisterende sandstrand som det søkes om å vedlikeholde ved å etterfylle sand



Ved befaring 27.05.2024 ble det konstatert at det i tilknytning til aktuell eiendom var etablert flytebrygge. I forbindelse med søknaden skriver ansvarlig søker at flytebryggen ble fjernet i 2024.

Tiltakene er i strid med arealformålene friluftsmål og Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, samt bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet, jmf pbl § 1-8. Av den grunn er det søkt om dispensasjon.

### Gjeldende plangrunnlag

Området hvor sjøboden/sommerstua, forstøtningsmur og plattinger søkes oppført er regulert til friluftsføremål gjennom reguleringsplan for Vessøyneet, gnr 59/bnr 35, P-210, vedtatt 17.06.2013.

Området hvor det ønskes å etterfylle sand er gjennom samme plan avsatt til Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

### Relevant bestemmelse fra planen

- 5.01 *F1 er regulert til område for friluftsføremål. Området kan benyttes av allmennheten i samsvar med friluftslovens regler. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor området som er til hinder for allmenn ferdsel.*

*Eksisterende vegetasjon innenfor området skal i størst mulig grad bevares. Begrenset tynningshugst av gjengrodde strandberg tillates gjennomført på en skånsom måte. Andre fysiske inngrep som kan skade og stykke opp vegetasjonen skal ikke forekomme. Planlagt sti, som vist på plankartet, skal følge naturlige drag i terrenget. Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av planlagt sti skal skje mest mulig skånsomt, sprengningsarbeider tillates ikke.*

*Traseer for vann, avløp og kabler skal reetableres med stedegen vegetasjon. Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.*

- 6.02 *S1 er regulert til område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Området er privat og tilhører området FF1. Området er delvis opparbeidet med bryggeanlegg, og skal benyttes til manøvrering og fortøyning av fritidsbåter. All fortøyning skal foregå direkte til bryggeanlegget, f.eks. ved utsetting av moring eller ved dreggfortøyning.*

*Innenfor området tillates ikke etablert flytebrygger. Eksisterende bryggeanlegg kan ikke utvides.*

### Ansvarlig søkers redegjørelse

Viser til søknad med vedlegg og ettersendelser i sin helhet.

### Nabovarsel

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

### Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er sendt på høring til Agder fylkeskommune, Statsforvalteren i Agder og Fiskeridirektoratet.

Statsforvalteren i Agder har i sin uttalelse uttalt følgende

*«Jamfør redegjørelsen over finner vi at omsøkte endringer vil innskrenke allmennhetens tilgjengelighet langs sjøen, og dermed at tiltakene er i strid med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res.28.05.2021».*

*«Jamfør redegjørelsen over og med den kunnskap som foreligger, finner vi det sannsynlig at påfylling av sand som omsøkt, vil påvirke marint liv negativt. Vi viser i den forbindelse til føre-var-prinsippet i NML § 9.*

*Utover overnevnte konsekvens for naturmangfold, viser bilder fra befaring at påfylling av sand forsterker det privatiserte preget på eiendommen i form av at plattning og kunstig etablert sandstrand nærmest går i hverandre».*

*«På bakgrunn av vurderingen over, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak. Dersom kommunen likevel gir tillatelse til omsøkte tiltak, vil vi vurdere å påklage vedtaket».*

Agder fylkeskommune har kommet med følgende uttalelse

*«Når det gjelder arkeologi på land har vi ingen merknader.*

*Siden del av tiltaket berører sjø ble saken sendt over til Norsk Maritimt museum som har følgende merknad: Vi har ingen merknader i form av krav om befaringslik saken står. Tiltaket som berører sjø er allerede gjennomført og vi er fra tidligere ikke kjent med at det ligger kulturminner i sjøbunnen der det er fylt ut sandmasser. Som generell merknad kan vi si at dette er søknadspålydende tiltak ikke bare mht naturmangfoldlov og forskrift om mudring og dumping – men også ift kulturminneloven».*

Fiskeridirektoratet har kommet med følgende uttalelse

*«Summen av mange små inngrep medfører et sterkt samlet press på produktive gruntvannsområder. Forskningen har også advart mot en skrittvis nedbygging av kystsonen og nære sjøområder uten noen helhetlig plan og uten samlet kunnskapsgrunnlag om samlede konsekvenser, se f.eks. "Bit for bit" utbygging i kystsonen - Konsekvenser for natur og næring - Stokke, Havnen, Dahl og Rinde, Samarbeidsrapport NIBR/NIVA/Hi 2009, side 97/98. Grunne sjøområder nært land vil ofte være sårbare for menneskelig påvirkning, og vil kunne påvirkes svært negativt av tiltak som mudring, utfylling, overdekning, peling, sprengning o.l. i tillegg til arealbeslag. Vi kan ellers vise til statsforvalterens vurdering og konklusjon, i ovennevnte brev datert 21.1.2025, om påfylling av sand, som vi for det vesentlige kan stille oss bak».*

#### Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

*«Agder Fylkeskommune:*

*Fylkeskommunen har hentet inn uttalelse fra Norsk Maritimt Museum, og ingen av etatene har vesentlige merknader. Vi kan kort kommentere at sandpåfylling kun har foregått i beskjedent omfang, og da for å erstatte sand som har blitt vasket bort av vinterstormer. Mengden sand i denne delen av Sørkilen varierer fra år til år.*

*Fylkesmannen i Agder:*

*Det påpekes at tiltaket på land vil føre til økt privatisering av området. Her vil vi bemerke at det tilstøtende området i sjø er en privat småbåthavn, og tiltakshavers brygge befinner seg i dette området. Det er åpenbart at området omkring der sjøboden er anlagt er det eneste området det er naturlig å oppholde seg utendørs, og det vil ikke være naturlig for allmennheten å ferdes akkurat her, selv om det i prinsippet ikke er noe som hindrer dette. I forhold til sand vises det til kommentar over, og det er sandbunn i området fra tidligere.*

*Fiskeridirektoratet:*

*Her minnes det om ålegressforekomster i området. Vi påpeker igjen at påfylling av sand har foregått i svært moderat grad, og det er sandbunn i området fra før. Tiltakshaver har ikke observert ålegress nærme land i det aktuelle området».*

#### **Vurderinger**

Tiltakene er i strid med arealformålene friluftsmål og Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, samt bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet, jmf pbl § 1-8. Tiltakene er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tiltalelse

#### **Dispensasjon**

De omsøkte tiltakene i denne saken er avhengig av dispensasjon fra arealformålene, samt bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet, jmf pbl § 1-8.

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det er et vilkår at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Hensikten med bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet er å sikre allmennheten tilgang til strandsonen, samt å ivareta andre allmenne interesser slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

I forarbeidene til plan og bygningsloven er det pekt på at det skal svært mye til for at kommunens skal kunne gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen.

Det fremgår av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen at byggeforbudet skal praktiseres strengt i planleggingen og at dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort. Det står også at det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden, samt mulighetene for å ferdes og oppholde seg langs sjøen.

På den aktuelle eiendommen finnes det i dag en passasje mellom eksisterende bebyggelse og bryggeanlegget. Kommunedirektøren vurderer at etablering av sommerstue/sjøbu innenfor denne passasjen vil innebære en reduksjon av areal som i dag ikke er privatisert. Når det i tillegg tas i betraktning at eiendommens strand ligger tett inntil passasjen, vurderes tiltakene samlet sett å medføre at en vesentlig del av strandsonen vil oppleves som privatisert og dermed mindre tilgjengelig for allmennheten.

Tiltaksforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen bygger på et tydelig nasjonalt ønske om å verne strandsonen som en knapp og særskilt verdifull ressurs.

Selv om ansvarlig søker anfører at tiltakene isolert sett er små og vil ha positive konsekvenser for allmennheten gjennom en mer ryddig eiendom, vurderer kommunedirektøren at tiltakene samlet fremstår som privatiserende. Videre vurderes både tiltakene i seg selv og deres plassering å øke graden av privatisering av eiendommen. Kommunedirektøren deler derfor Statsforvalterens vurdering av at tiltakene vil begrense allmennhetens ferdsel langs sjøen, og at de dermed er i strid med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved kgl. res. 28.05.2021.

På bakgrunn av disse vurderingene vurderer kommunedirektøren at en dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i strandsonen i vesentlig grad vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen om bygge og deleforbud i 100-metersbeltet.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er kumulative, dvs at begge vilkårene må oppfylles for at det skal kunne gis dispensasjon. I den aktuelle saken vurderer bygningsmyndigheten at hensynene bak bygge og deleforbudet i 100-meters beltet blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonen. Da et av vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon ikke oppfylles, vurderer bygningsmyndigheten at det ikke er nødvendig å ta stilling til øvrige vilkår.

Kommunedirektøren vurderer at da vilkårene for å innvilge dispensasjon fra bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet, jmf pbl § 1-8, ikke er til stede, er det ikke nødvendig å ta stilling til øvrige dispensasjonsforhold, tillatelser etter annet lovverk eller tiltakene i sin helhet.

### **Kommunedirektørens konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår dispensasjon fra bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet, jmf pbl 1-8.