



GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123  
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

## Uttalelse til søknad om dispensasjon for arealoverføring i strandsonen på gnr./bnr 172/200 - 172/216 - 172/262 - 172/330 i Grimstad kommune

Vi viser til kommunens oversendelse av 25.02.2026.

### Bakgrunn og planstatus

Det er søkt om dispensasjon for arealoverføring fra gnr./bnr. 172/100 til gnr./bnr. 172/216, 172/262 og 172/330.

Aktuelle område ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, så omsøkte tiltak er således avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. For den delen av arealet som overføres til gnr./bnr. 172/262 (boligformål), er tiltaket i tillegg i strid med kommuneplanens arealdel 2019–2031, da eiendommen som avgir areal, er avsatt til fritidsbebyggelse.

Eiendommen som avgir areal, er avmerka i kart, men vi finner ikke at det i oversendelsen er markert hvilke konkrete arealer som er tenkt overført til de ulike eiendommene. Det er dog i oversendelsen oppgitt størrelse på arealet som overføres til de ulike eiendommene.

### Miljøvernavdelingens vurdering

Strandsonen er arealer av særskilt nasjonal interesse, og arealene er utsatt for et sterkt byggepress. Hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser skal tillegges spesiell vekt, se pbl. § 1-8 første ledd og [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#) (SPR for strandsonen).

Av pbl. § 1-8 andre ledd første punktum fremgår det at «andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.» Det innebærer at forbudet gjelder alle tiltak som er listet opp i pbl. § 1-6 første ledd unntatt fasadeendringer, og det gjelder også for annen virksomhet og



endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Forbudet rammer altså også opprettelse og endring av eiendom.

Tiltaksforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen bygger på et klart nasjonalt ønske om å beskytte strandsonen som en unik og begrenset ressurs. Opprettelse og endring av eiendom er ofte første steg mot annen bruk og nye inngrep. Det bemerkes at det er mange tiltak som ikke er søknadspliktige, men som like fullt er uheldige i strandsonen. En arealoverføring som omsøkte vil kunne legge til rette for, og gi økt press for, privatisering og utbygging samt tap av naturlig vegetasjon og forringelse av leveområder for fugl, insekt m.fl.

For det aktuelle området er det en pågående planprosess. Statsforvalteren fremmet i brev av 06.06.2025, innsigelse til forslag til detaljregulering for Rislevig. Vi ser ikke at dette forholdet er omtalt i oversendelsen. Innsigelsen omhandla manglende ivaretagelse av friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser i strandsonen, og planforslaget ble vurdert å være i strid med nasjonale føringer for strandsonen. Siden innsigelsen ble fremma har det ikke vært dialog om plansaken, og innsigelsen er uløst. Vår faglige vurdering er at vi ikke kan se bort fra at omsøkte fradeling kan ha betydning for hensyn vurdert i plansaken og tilhørende uløste innsigelse.

I oversendelsen fra kommunen står følgende:

*«Kommunen vurderer at saken reiser spørsmål knyttet til strandsonehensyn og eventuell presedensvirkning, særlig når det gjelder overføring fra fritidsformål til boligformål innenfor 100-metersbeltet.»*

Vi stiller oss bak en slik vurdering da helårsboliger generelt sett vil medføre økt bruk og økt privatisering sammenlignet med fritidsbebyggelse som kun er i bruk deler av året.

### **Konklusjon**

På bakgrunn av vurderingen over, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak. Dersom kommunen likevel gir dispensasjon for tiltaket, vil vi vurdere å påklage kommunens vedtak.

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

Med hilsen

Sigrid Lofthus Drange (e.f.)  
seniorrådgiver  
Miljøvernavdelingen

Heidrun Flognfeldt Andreassen  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*