



GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av anneks på gnr/bnr 169/19 i Grimstad kommune

Vi viser til kommunens oversendelse av 20.02.2026.

Bakgrunn

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av anneks i tilknytning til eksisterende hytte.

I vedlagte søknadsbrev oppgis det at eksisterende anneks rives. Vi vil i denne forbindelse bemerke at det kun er registrert ett bygg på eiendommen i form av ei hytte. Vi viser i den forbindelse til kommunens redegjørelse i e-post av 03.03.2026. Det fremkommer der at det har stått ei bu på eiendommen som har vært gjenstand for flere endringer og utvidelser over tid. Det er uklart hva som er lovlig oppført, men det konstateres at byggesaksenheten legger til grunn at siste utvidelse er gjennomført uten nødvendig tillatelse.

Juridisk bakgrunn og planstatus

Aktuelle område er i kommuneplanen avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde, og det ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Omsøkte tiltak er således avhengig av dispensasjon fra formålet i kommuneplanen, og byggeforbudet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8.

100-metersbeltet langs sjøen (strandsonen) er et område som Stortinget har gitt en særskilt beskyttelse. I strandsonen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd.

Det fremgår av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) at byggeforbudet i pbl. § 1-8 skal veie tungt. Det skal derfor svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging i strandsonen.



Miljøvernavdelingens vurdering

For sone II som blant annet omfatter Grimstad kommune, skal byggeforbudet som hovedregel praktiseres strengt i planleggingen, og dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort, jmfør *statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*, punkt 9.1. Det slås videre fast i SPR for strandsonen, i punkt 9.2, andre ledd, at «*det bør være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press.*»

Området inngår i kartlagt friluftsområde, verdivurdert som *svært viktig friluftsområde*. Vi minner i den forbindelse om SPR for strandsonen, punkt 9.2, første ledd som sier at «*Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*»

Søknaden omfatter vesentlig utvidelse av eksisterende bygning i strandsonen, samt tilhørende vesentlig endret og økt bruk i form av at ei eksisterende mindre bu rives til fordel for oppføring av et anneks på 61,8 m² BRA. Størrelse og funksjoner i annekset tilsier at dette tilnærmet vil kunne fungere som en ny hytte i strandsonen. Vi vurderer at bygging av omsøkte anneks i strandsonen strider med ovennevnte nasjonale føringer, og etter miljøvernavdelingens vurdering vil dette klart komme i konflikt med nasjonale og/eller regionale interesser som vi er satt til å ivareta.

Konklusjon

Etter miljøvernavdelingens vurdering vil omsøkte tiltak komme i konflikt med nasjonale og/eller regionale interesser som vi er satt til å ivareta.

Ut fra ovennevnte, **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 så snart dette er fattet.

Med hilsen

Heidi Johansen (e.f.)
seniorrådgiver
Miljøvernavdelingen

Heidrun Flognfeldt Andreassen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent