



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00968-10
Saksbehandler Håvard Flatland

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.03.2026

156/7 - Arnevigveien 115 - Vedtaksbehandling - Oppføring av nytt bryggeanlegg med sjøbod, riving av eksisterende sjøbod, fjerning og reparering av brygger og andre tiltak - Morten Høeg

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, plankravet og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for tiltaket. Det vises til søknad mottatt 10.10.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 19.12.2025.

Vedlegg

Kommentar til høringsuttalelser for søknad om dispensasjon for endring av brygger og sjøbod mm, gnr. 156, bnr.7, Høegh, Morten og Dana

Ytterligere opplysninger til søknad om dispensasjon for endring av brygger og sjøbod mm, gnr. 156, bnr.7, Høegh, Morten og Dana

Statsforvalterens uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av brygge og sjøbod og riving av diverse tiltak

Søknad om dispensasjon for endring av brygger og sjøbod mm, gnr. 156, bnr.7, Høegh, Morten og Dana

Situasjonsplan - Sjøbod og Brygge

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/00968. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Morten Westye Høegh
Ansvarlig søker: Gilje byggrådgivning v/ Esben Gilje

Sammendrag

Søknaden gjelder flere tiltak i strandsonen tilknyttet enebolig på gnr/bnr 156/7 på Vessøya ved Eide. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, plankrav og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for å kunne gjennomføres.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø og i område avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde. Det har tidligere vært behandlet tilsvarende søknader om tiltak på eiendommen, og tidligere vedtak om tillatelse ble omgjort av Statsforvalteren.

Søker opplyser at formålet med tiltakene er å samle og redusere eksisterende inngrep i strandsonen. Kommunedirektøren vurderer at fjerning av enkelte eksisterende tiltak isolert sett kan være positivt, men at etablering av nytt bryggeanlegg med sjøbod vil innebære økt privatisering og endre områdets karakter i retning av mer privat bruk.

Tiltakene vurderes å gi begrenset nytte for allmennheten sammenlignet med ulempene for landskap, friluftsliv og naturmiljø i sjø.

Statsforvalteren i Agder har avgitt negativ uttalelse til etablering av nye tiltak. Søker har kommentert uttalelsen. Det foreligger ingen nabomerknader.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Historikk

I sak med ref. 20/6610 ble det politisk gitt avslag på oppføring av nytt bryggeanlegg med sjøbod.

Det ble søkt igjen i sak med ref. 22/917 med følgende saksgang:

- 31.1.23 ga teknisk utvalg tillatelse til det omsøkte tiltaket.
- Vedtaket ble påklaget av Statsforvalter og Naturvernforbundet.
- 4.7.23 Teknisk utvalg opprettholdt sitt vedtak.
- 9.10.23 Statsforvalter i Vestfold og Telemark omgjorde Grimstad kommunes vedtak.
-

Søknaden

Gilje byggrådgivning v/ Esben Gilje søker om flere tiltak langs strandsonen på gnr/bnr 156/7 på vegne av tiltakshaver Morten Westye Høegh.

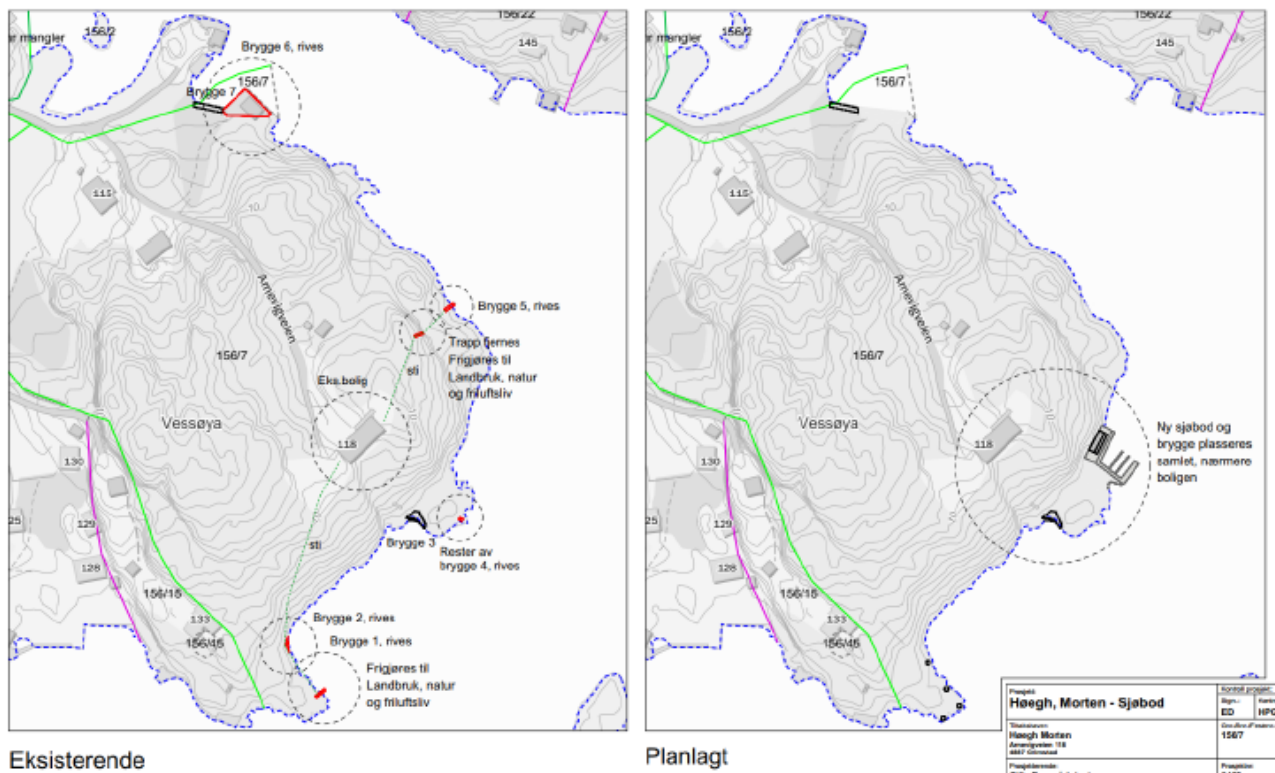
Det er søkt om dispensasjon for følgende tiltak på eiendom gnr/bnr. 156/7:

- Fjerne brygger, rester av brygger og trapp
- Rive og fjerne eksisterende sjøbod med BYA på 42 m²
- Oppføre ny brygge i naturstein
- Oppføre ny sjøbod med BYA på 40 m²
- Etablere stupebrett og badetrapp
- Fremføring av vann og strøm

Utover overnevnte er det på tegninger vedlagt søknaden vist steinsetting og terrengtilpasning / arrondering av arealer i området der det søkes om ny brygge og sjøbu. Det fremgår ikke entydig hvorvidt sistnevnte er en del av dispensasjonssøknaden, og det framgår ikke av teksten i søknaden. Statsforvalteren har besiktiget området og registrerte at det er veldig grunt i det aktuelle området i sjø. Det synes som at mudring, og muligens også sprengning i sjø, vil være nødvendig for at omsøkte brygge vil kunne fungere etter hensikten. Søker bestrider vurderingen til Statsforvalteren i brev av 19.12.2025.

Det aktuelle området er i kommuneplanen avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde, og tiltaket omfattes av plankrav. Området ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Omsøkte tiltak er således avhengig av dispensasjon fra formålet og plankravet fastsatt i kommuneplanen og

byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.



Eksisterende

Planlagt



Ansvarlig søkeres redegjørelse for tiltaket

Tiltakshaver ønsker å samle og redusere dagens mange brygger for å få en mer ryddig og naturtilpasset løsning enn dagens spredte og til dels nedslitte konstruksjoner. Fem eksisterende brygger samt trapp og sjøbod rives, og én ny brygge og en mindre sjøbod oppføres nærmere bolig uten behov for mudring eller sprengning. Søker mener tiltaket gir bedre landskapstilpassing, mindre privatiserende preg og forbedrede naturforhold, særlig ved fjerning av gamle materialer og skyggevirkning i områder med ålegress. Samlet bryggeareal og bygningsvolum reduseres betydelig, og tilgjengelig strandsone øker.

Ansvarlig søkeres redegjørelse for dispensasjon

Søker mener at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak LNF-formålet, byggeforbudet i 100-metersbeltet eller plankravet, fordi det gir færre installasjoner, mindre arealbeslag og bedre tilrettelegging for allmennheten enn dagens situasjon. De miljømessige forholdene hevdes å bli klart forbedret gjennom fjerning av eldre konstruksjoner og gjennom valg av naturtilpasset plassering uten inngrep som mudring. Tiltaket vurderes å redusere privatisering, styrke natur- og friluftsinnteresser og gi bedre landskapsmessige forhold. Søker anfører at helse, miljø og sikkerhet

ikke påvirkes negativt og at tiltaket støtter formålet om bærekraftig utvikling. På denne bakgrunn mener søker at fordelene klart overstiger ulempene, og at dispensasjon bør gis.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Statsforvalteren i Agder fraråder at det gis dispensasjon for oppføring av ny brygge, sjøbod, stupebrett, badetrapp samt fremføring av vann og strøm. Tiltakene vurderes å komme i konflikt med nasjonale og regionale interesser knyttet til strandsonen, herunder hensynet til friluftsliv, landskap, allmennhetens tilgjengelighet og naturmiljø i sjø. Statsforvalteren mener tiltakene vil ha en økt privatiserende effekt, være mer dominerende i landskapet og kunne medføre negative konsekvenser for marint liv, blant annet som følge av mulig mudring. Det påpekes også at en dispensasjon kan skape uheldig presedens.

Statsforvalteren konkluderer med at: *«Etter miljøvernabdelingens vurdering vil omsøkte nye tiltak komme i konflikt med nasjonale og/eller regionale interesser som vi er satt til å ivareta. Vi har ingen merknader til de delene av søknaden som omhandler å rive eksisterende tiltak. Ut fra ovennevnte, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak som gjelder etablering og oppføring. Dersom kommunen likevel gir dispensasjon for tiltaket, vil vi vurdere å påklage kommunens vedtak.»*

Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

Søker anfører at Statsforvalterens uttalelse bygger på et uriktig eller mangelfullt faktagrunnlag, og viser til at tiltaket er endret sammenlignet med tidligere søknader, blant annet gjennom ny plassering, samling av tiltak og riving av eksisterende brygger. Videre anføres det at tiltaket kan gjennomføres uten mudring eller sprengning, og at dette etter søkers vurdering vil redusere privatiserende effekt og bedre tilgjengeligheten i strandsonen.

Vurderinger

Det søkes om dispensasjon for flere tiltak i strandsonen tilknyttet enebolig på gnr/bnr 156/7, i strid med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. Hovedformålet med søknaden er å etablere et nytt bryggeanlegg med tilhørende sjøbod på østsiden av Vessøya.

Søker beskriver tiltakene som en forbedring for allmennheten ved at eksisterende inngrep fjernes og tiltakene samles. Kommunedirektøren er enig i at opprydding i strandsonen, herunder fjerning av enkelte eldre og lite brukte brygger og installasjoner, isolert sett kan være positivt. Samtidig vurderes det at de nye tiltakene som foreslås har et større omfang og en annen karakter enn det som fjernes.

Kommunedirektøren er enig i Statsforvalterens miljøfaglige vurdering av at de eksisterende inngrepene i stor grad fremstår som enkle og lite privatiserende badebrygger og mindre installasjoner. Det legges til grunn at deler av området i dag er tilgjengelig fra sjøsiden, selv om tilgjengeligheten varierer lokalt. Etablering av nytt bryggeanlegg med sjøbod på østsiden av Vessøya vurderes å medføre en utvidelse og forlengelse av det privatiserte arealet, og vil gi området et mer privat preg.

Videre vurderes tiltakene å bli mer synlige i landskapet enn eksisterende situasjon. Etablering av brygge og sjøbod, samt tilhørende installasjoner, vil påvirke landskapsbildet negativt. Området er grunt og værutsatt, og selv om mudring ikke er en del av det omsøkte tiltaket, vurderes det som sannsynlig at tiltaket i praksis vil kunne medføre behov for inngrep i sjøbunnen over tid, for eksempel i forbindelse med vedlikehold og reparasjoner. Slike inngrep er uheldige for naturmiljøet i sjø, og det er usikkerhet knyttet til konsekvenser for marint liv.

Samlet sett vurderes tiltakene å gi begrenset nytte for allmennheten, mens hovedtyngden av fordelene er knyttet til privat bruk av eiendommen. Etter kommunedirektørens vurdering vil etablering av nytt bryggeanlegg med sjøbod i dette området være til ulempe for friluftsliv, landskap, allmenn tilgjengelighet og naturmiljø i sjø.

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon, forutsatt at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

Hensynet bak bestemmelsene

Hensynet bak plankravet er å sikre helhetlig og forutsigbar arealbruk gjennom plan, hvor konsekvenser for miljø, friluftsliv, landskap, naturmangfold og allmennhetens interesser blir vurdert i en åpen planprosess. Dispensasjon fra plankravet innebærer at disse hensynene i stor grad behandles gjennom en enkeltsak.

Hensynet bak LNF-formålet er å ivareta arealer for landbruk, natur og friluftsliv. Etablering av nytt bryggeanlegg med sjøbod og tilhørende tiltak er ikke i samsvar med dette formålet. Selv om tiltaket ikke kommer i konflikt med landbruksinteresser, vurderes det å være til ulempe for natur- og friluftsinteresser både på land og i sjø. Kommunedirektøren legger til grunn at fjerning av mindre, eksisterende tiltak ikke oppveier for etablering av et nytt og mer dominerende bryggeanlegg. Samlet sett vurderes hensynet bak LNF-formålet å bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Hensynet bak byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 er å ivareta landskap, naturverdier og allmennhetens tilgang til strandsonen, samt å begrense privatisering og nedbygging. Det nye bryggeanlegget med sjøbod vurderes å medføre økte terrenginngrep, økt synlighet i landskapet og redusert tilgjengelighet i et område som i dag i begrenset grad er preget av private anlegg. Etter kommunedirektørens vurdering vil hensynet bak § 1-8 bli vesentlig tilsidesatt ved gjennomføring av tiltakene.

Vurdering av fordeler og ulemper

Fordelene ved de omsøkte tiltakene er i hovedsak knyttet til opprydding i strandsonen gjennom fjerning av enkelte eksisterende brygger, rester av brygger og mindre installasjoner. Dette kan bidra til et mer ryddig uttrykk enkelte steder og redusere antallet spredte tiltak. Tiltakene kan også gi bedre funksjonelle forhold for tiltakshaver, blant annet gjennom et mer samlet bryggeanlegg og tilhørende sjøbod.

Ulempene vurderes imidlertid som betydelige. Etablering av nytt bryggeanlegg med sjøbod innebærer et varig og dominerende inngrep i strandsonen, både visuelt og arealmessig. Tiltakene vil bidra til økt privatisering og redusere muligheten for allmenn ferdsel og opphold langs sjøen, særlig fra sjøsiden. Videre vil tiltakene medføre økt landskapspåvirkning og endre opplevelsen av området i retning av mer privat preg. Samlet sett vurderes ulempene knyttet til friluftsliv, landskap, allmenn tilgjengelighet og naturmiljø som klart større enn fordelene.

Uttalelser fra andre myndigheter

Statsforvalteren i Agder har avgitt negativ uttalelse til de omsøkte tiltakene som gjelder etablering av nytt bryggeanlegg med sjøbod og tilhørende installasjoner. Uttalelsen er grundig begrunnet og tar utgangspunkt i nasjonale og regionale interesser knyttet til forvaltningen av strandsonen, herunder hensynet til friluftsliv, landskap, allmenn tilgjengelighet og naturmiljø i sjø.

Kommunedirektøren vurderer at Statsforvalterens uttalelse skal tillegges stor vekt i denne saken. Dette begrunnes med at tiltakene ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, hvor det skal føres en restriktiv praksis i tråd med plan- og bygningsloven og statlige føringer. Statsforvalteren har et særskilt ansvar for å ivareta nasjonale interesser i strandsonen, og uttalelsen samsvarer også med kommunedirektørens egen vurdering av tiltakets konsekvenser.

«Kan»-skjønn

Selv om kommunen i utgangspunktet har adgang til å gi dispensasjon, må det vurderes om det er ønskelig å benytte denne adgangen. Etter en samlet vurdering av tiltakets omfang, lokalisering i strandsonen, hensynet til allmennhet, landskap og naturmiljø, samt negativ uttalelse fra statlig fagmyndighet, vurderer kommunedirektøren at det ikke er grunnlag for å benytte adgangen til å gi dispensasjon i denne saken.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren vurderer at omsøkte tiltak samlet sett vil medføre en uheldig utvikling av strandsonen på Vessøya, og at hensynene bak LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt. Tiltakene gir i hovedsak privat nytte, samtidig som de medfører økt privatisering, redusert tilgjengelighet og negative konsekvenser for landskap og naturmiljø. Vilårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses ikke oppfylt. Det anbefales derfor at det ikke gis dispensasjon for etablering av nytt bryggeanlegg med sjøbod og tilhørende tiltak.

Alternativ løsning

Teknisk utvalg kan vurdere saken dithen at de omsøkte tiltakene samlet sett gir en mer ryddig og helhetlig strandsone ved at flere eksisterende og lite brukte tiltak fjernes og nye tiltak samles på ett sted. Utvalget kan legge vekt på at løsningen er justert sammenlignet med tidligere forslag, og at plassering og utforming bidrar til å begrense inngrepene i strandsonen. Etter teknisk utvalgs vurdering vil dermed tiltakene ikke medføre en vesentlig forverring av allmennhetens bruksmuligheter sammenlignet med dagens situasjon.

Et vedtak kan eksempelvis formuleres slik:

Teknisk utvalg vektlegger at tiltakene innebærer opprydding i strandsonen og en samling av inngrep til ett bryggeanlegg med tilhørende sjøbod. Utvalget legger videre vekt på at tiltakene vurderes å gi en bedre helhetsløsning og at eventuelle ulemper kan håndteres gjennom vilkår.

Etter dette er teknisk utvalg kommet frem til at alternativ løsning er i tråd med politiske ønsker og føringer, og at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 for omsøkte tiltak på gnr/bnr 156/7, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket bør suppleres med en fylldigere begrunnelse.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren viser til de samlede vurderingene som er gjort i saken og legger avgjørende vekt på at vilårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt. Hensynene bak LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 vurderes å bli vesentlig tilsidesatt ved gjennomføring av omsøkte tiltak.

Selv om det foreligger et alternativ som legger større vekt på opprydding og samling av tiltak, vurderer kommunedirektøren at dette ikke endrer den overordnede konsekvensen av etablering av nytt bryggeanlegg med sjøbod innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Kommunedirektøren legger videre stor vekt på Statsforvalterens negative uttalelse og vurderer det som svært sannsynlig at et eventuelt vedtak om dispensasjon vil bli påklaget. Etter kommunedirektørens vurdering vil en slik klage ha reell risiko for å føre frem.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at det fattes vedtak i tråd med første løsning, og at søknaden om dispensasjon avslås.