



Grimstad

Byggesaksenheten

FEVIK MARITIME LEIRSKOLE AS

Verkstedveien 25
4870 FEVIK

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-25/00872
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
18.05.2026

25/00872 - 50/57 - Verkstedveien 25 - Vedtak - Tillatelse for tilbygg til kjøkken og spisesal - Fevik Maritime Leirskole As

Eiendom (gnr/bnr): 50 / 57

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til for tilbygg til kjøkken og spisesal. Det vises til komplett søknad mottatt 12.05.2026.

Byggningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen jf plan og bygningsloven §1-8 pga manglende byggegrense i reguleringsplan.

Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

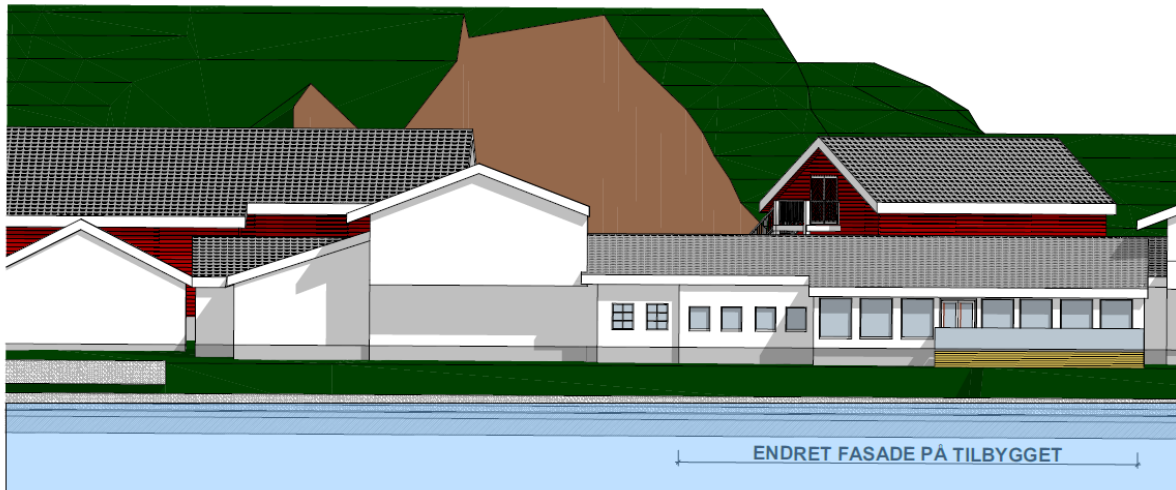
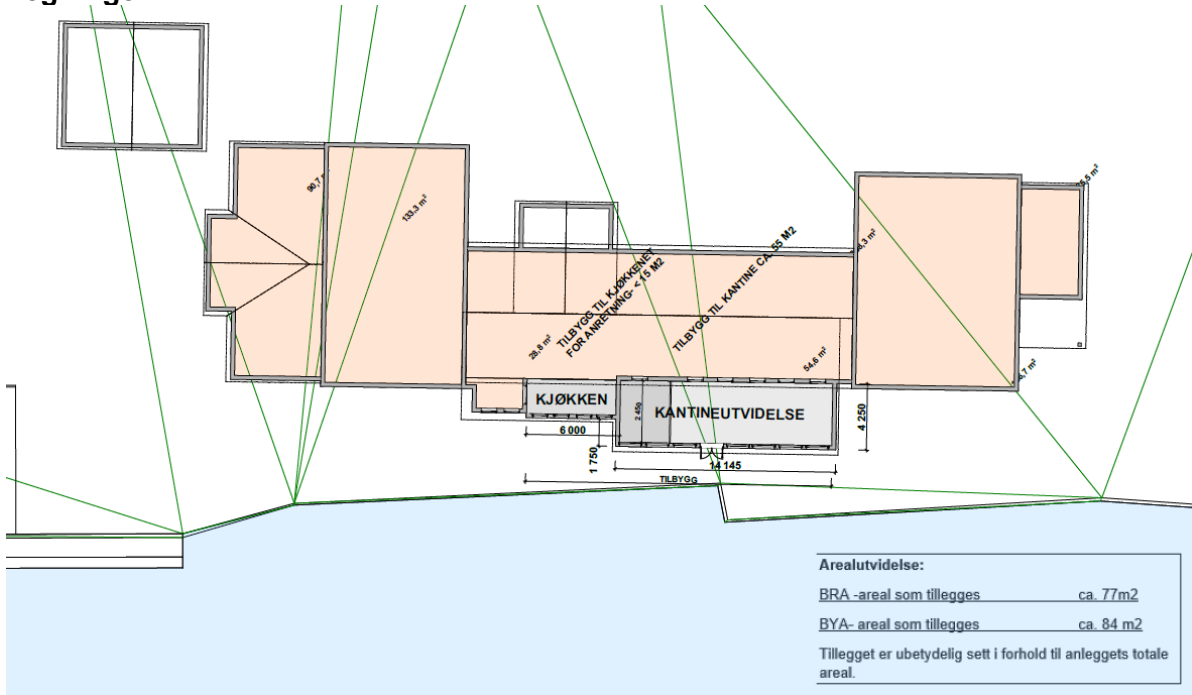
Søknaden

Det søkes om tilbygg til kjøkken og spisesal med BYA ca 84m² og BRA på 77m². Tilbygget føres opp i en etasje og eksisterende takkonstruksjon forlenges. Tiltaket plasseres på fremsiden av bygget noen meter fra vannkanten.

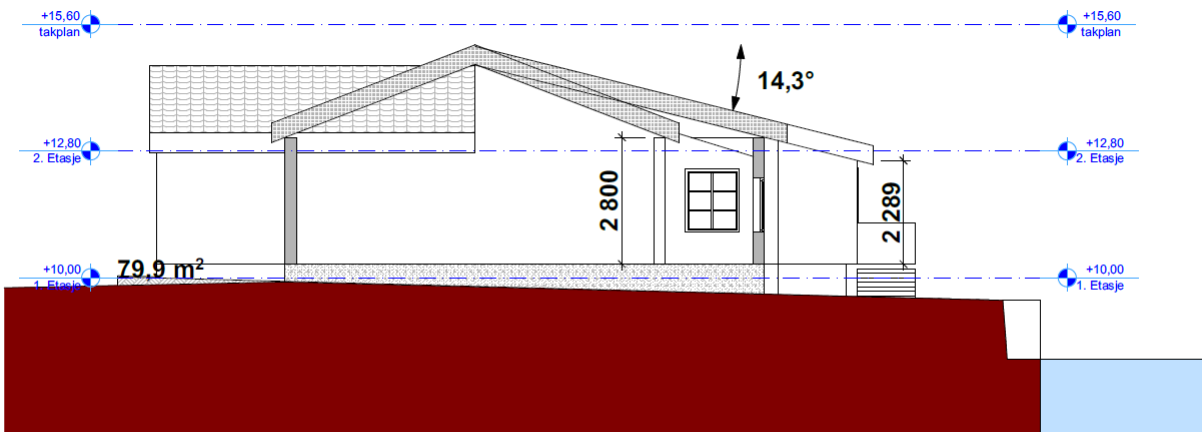
Tilbygget plasseres blant annet i eksisterende blomsterbed og medfører ingen vesentlig terrenginngrep. Utvidelsen blir liggende midt inne på egen eiendom og endrer ikke byggets karakter.

Det søkes dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen grunnet manglende byggegrense i reguleringsplan i forbindes med oppføring av tilbygget.

Tegninger:



1:200 Fasade Sør

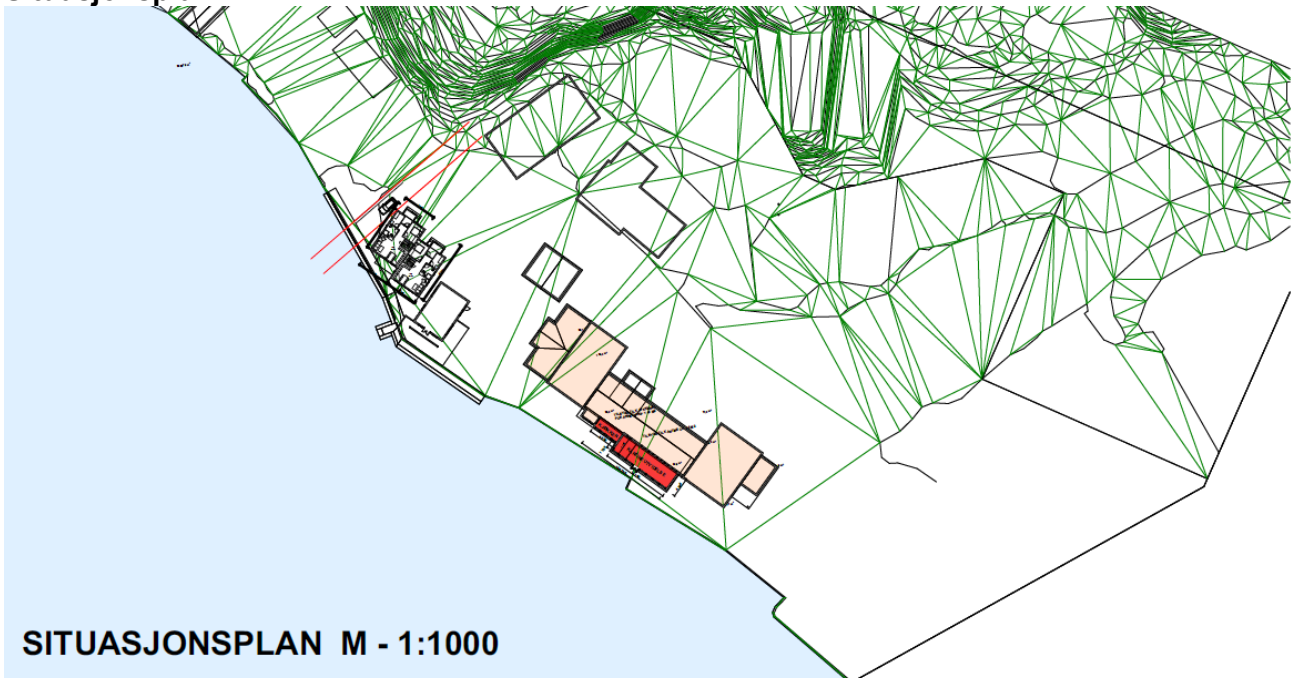


1:100 Snitt B kjøkken (1)

Bilde:



Situasjonsplan:



1:1000 1. Etasje

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen øker med 84m² BYA. Reguleringsplan har ingen grad av utnyttning.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til campingplass/leirskole gjennom reguleringsplan FEVIKKILEN ØST.
Planidentifikasjon: 111. Ikraftsatt, 19.01.1996.

Utdrag relevante bestemmelser:

6.6 : *SPECIALOMRÅDET C : CAMPINGPLASS/LEIRSKOLE.*

6.6.1 :

I området kan føres opp bygninger i direkte tilknytning til driften av campingplassen/leirskolen.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Tiltaket som skal bygges er en utvidelse av eks. produksjonskjøkken og matsalen. Tiltaket skal benyttes til å forbedre forholdene på dagens produksjonskjøkken og matsalen, og skal ligge på sjøsiden av dette.

Slike tiltak krever dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet. Tiltaket vil ikke bli synlig for naboer, - og ikke være til sjenanse for omgivelsene.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Dispensasjonen er en formalitet ettersom det i området ikke er en byggelinje mot sjøsiden. Tiltaket er del av en bedrift, og det vil ikke komme til sjenanse eller ulempe for noen del av allmennhetens ferdsel. Det er derfor åpenbart langt høyere overvekt av nytte for drift av leirskolen enn de rettigheter og ulemper loven er ment å ivareta.

Det er behov for å utvide kjøkkenet og matsalen på leirskolen. Dette for å få bedre plass i anretningen og kunne servere et større antall elever.

Dette vedlegget illustrerer endringen, som blir liggende midt inne på egen eiendom. Det blir ikke synlig for, eller berører naboers interesser. Det er derfor en uvesentlig endring, som ikke endrer byggets karakter, men dekker et nødvendig behov.

Kjøkkenet er i bruk til produksjon av mat for leirskoleelevene, som også tidvis deltar i arbeidet på kjøkkenet. Dette fremtvinger behov for litt økning i arealet for å lette bruken.

For å kunne innvilge dispensasjon for tiltak i 100-meters beltet må fordelene langt overskride ulempene. Fordelene er redegjort for over.

Ulempene synes fraværende; - tiltaket berører ikke allmenne interesser eller andre forhold som loven er ment å ivareta. Tiltaket erstatter et blomsterbed som er en del av Leirskolens felles uteareal. Det lå også en

utvendig terrasse på stedet for skolens elever og ansatte.»



Nabovarsel

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

Grimstad kommune er kontakt av nabo som ligger et stykke unna tiltaket. Avstand mellom eiendommene er ca 115m og det er flere bygninger/eiendommer imellom. Naboeiendom som er gnr/bnr 50/183 uttrykker at de er berørt av tiltaket. Byggesaksenheten har mottatt og gjennomgått deres merknader. Disse vil ikke bli tillagt vekt i denne vurderingen da Byggesaksenheten vurderer at naboene ikke er saksparter og/eller blir berørt av utvidelsen som omsøkt.

Merknad fra nabo omhandler i korte trekk en privatrettslig strid om hvorvidt eiendommen har tilgang på lovlig etablert vann- og avløpsledninger frem til leirskolen. Fevik Maritime leirskolen har vært tilknyttet offentlig vann og avløp via private ledninger i flere tiår, og kommune legger til grunn at disse fremdeles rettmessig kan benyttes av leirskolen. En liten del av disse ledningene (ca. 20meter) ligger i veien over naboens eiendom. Ledningene er nedgravd midt i Verkstedveien som fungerer som felles adkomstvei for eiendommene på østsiden av bukta. Byggesaksenheten vurderer at nedgravde ledninger i en felles adkomstvei ikke er til sjenanse for naboer.

Nabo overtok sin eiendom i 2021. De private ledningene som benyttes til leirskolen er nedgrav, etter pålegg fra Grimstad kommune, senhøsten 2004 og vinteren 2005. Daværende eier av naboens eiendom var vel kjent med arbeidet, og gav sitt muntlige samtykke til at leirskolen kunne grave ned ledninger over deres eiendom i Verkstedveien.

Byggesaksenheten deler derfor ikke nabos syn om at leirskolen ikke har lovlig tilgang på vann- og avløpsledninger. Plassering og arbeider med vann og avløpsledninger var avklart og godkjent av tidligere eier. Dette 16 år før nabo overtok eiendommen.

Naboens plassering i forhold til tiltaket:



Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynet bak byggeforbudet i strandsonen, jf pbl §1-8:

Hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet er blant annet å ivareta landskapet, minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen som ivaretar muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsone.

Det er et nasjonalt mål at strandsonen i størst grad skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Dette innebærer at det derfor er nødvendig med en streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100- metersbeltet langs sjøen. Forbudet i pbl. § 1-8 mot bygging i 100- metersbeltet langs sjøen veier derfor tungt.

Det fremkommer også av Sivilombudsmannens rapport for dispensasjoner i strandsonen at dispensasjonsregelen skal være en snever unntaksregel, og at hoveddelen av utbygging i strandsonen skal skje gjennom plan, nettopp for å sikre likebehandling og forutberegnelighet.

Det er på denne bakgrunn ønskelig at en eventuell nedbygging av strandsonen som hovedregel skal skje gjennom reguleringsplan. Dette for å ivareta hensynet til at offentlige myndigheter og berørte parter skal få muligheten til å fremme sine synspunkter gjennom en grundig prosess. En utbygging uten plan vil kunne være sterkt presedensgivende for andre tiltak. Det vil samtidig være uheldig med en praksis hvor man legger opp til stykkevis nedbygging av strandsonen.

I dette tilfellet søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven §1-8 fordi reguleringsplan er eldre og mangler byggegrense mot sjø. Tiltaket er vurdert å være i tråd med intensjonene i plan.

Praksisen ble skjerpet for noe år tilbake, noe som medførte at Kommunal- og moderniseringsdepartementet i sak 17/1150-1 har stadfestet at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen vil gjelde for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense. Bygging i samsvar med slike planer uten byggegrense kan bare tillates etter dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense.

Tiltaket det søkes om i denne saken ligger godt inne på eiendommen og er vurdert å være lite synlig for omgivelsene. Tilbygget plasseres blant annet i et blomsterbed foran eksisterende bebyggelse og er lavere enn bygget det plasseres inntil. Det vil derfor ikke gi sillutetvirkninger og det kan vanskelig vurderes at tilbygget vil endre dagens situasjon i ytterligere negativ retning med tanke på hva byggeforbudet i strandsonene er ment å ivareta. Allmenheten har fremdeles tilsvarende muligheter for å bevege seg fritt langs sjøen forbi eiendommen på veien/bryggekant som alt er etablert og ikke blir påvirket av tiltaket.

Byggesaksenheten vurderer i dette konkrete tilfellet at tiltaket ikke ytterligere vil oppleves som en nedbygging og/eller ytterligere privatisering av strandsonen da tiltaket er av lite omfang i tilknytning til en vesentlig større eksisterende bygningsmasse. Utvidelsen utgjøre en liten del av Leirskolen. Tiltaket vil ikke medføre vesentlige terrenginngrep. Videre vurderes det at tiltaket ikke vil kunne gi en uønsket presedenseffekt for fremtidige søknader om utbyggingstiltak i strandsonen da tiltaket vurderes å være i tråd med plan ut over manglende byggegrense mot sjø.

Tiltaket er ment å utvide kjøkkenet/spiseplassen til leirskolen for å gi bedre kapasitet. I denne saken vurderes det å være en samfunnsmessig fordel gi dispensasjon da leirskolen og området legger opp til at flere får muligheten til å benytte seg av anlegget enn før tiltaket. Ved at kapasiteten økes noe, legges det til rette for at flere barn og ungdom vil få muligheten til å besøke leirskolen og benyttes seg av de sjønære området som ligger rundt leirskolen. Økt kapasitet for leirskolen er vurdert å ikke begrense allmenhetens ferdselsmuligheter forbi bygningen eller område for øvrig.

Med overnevnte begrunnelse vurderes det at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hva intensjonen med byggeforbudet i strandsonen er ment å ivareta. Da et av de kumulative vilkårene er tilsted må vi må enn gå videre for å vurdere om fordelene er klart større enn eventuelle ulemper ved å gi tillatelse.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Tiltaket som omsøkt vurderes å ikke endre områdets karakter, eller redusere allmenhetens mulighet til å ferdes i strandsonen på eiendommen. Det er derfor vurdert at allmenheten ikke vil oppleve at tiltaket vil medføre at bruken av friluftsområdene rundt eiendommen påvirkes negativt av tiltaket.

At tiltaket er uten behov for større terrenginngrep og at tilbygg får en lavere høyde enn eksisterende bygg må også vurderes som positivt. Utvidelsen vil dermed begrense silhuetvirkninger eller eventuelle negative landskapsvirkninger i nærområdet.

Statsforvalteren er bedt om å uttale seg i saken og har ikke kommet med merknader til tiltaket. Det vurderes også som positivt at det ikke foreligger nabomerknader til tiltaket.

Det vurderes som en ulempe at reguleringsplanen ikke endres ved at det etableres en byggegrense mot sjø, slik at alle fremtidige tiltak innenfor området slipper å løses via dispensasjoner. Samtidig har Byggesaksenheten forståelse for at en kostbar og krevende planprosess kan oppleves som urettferdig med tanke på omfanget av tiltaket.

Byggesaksenheten kan ikke se at det er tale om negative sider ved å gi tillatelse til omsøkt tiltak som gjør seg gjelden med styrke. I mangel av negative konsekvenser for tiltaket utover det generelle byggeforbudet i strandsonen vurderes fordelene å være klart større enn ulempene.

«Kan»-skjønn:

Da vurderingen i denne konkrete saken er at pbl §1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt og det er flere fordeler enn ulemper ved å gi tillatelse, er de kumulative vilkårene til stede for å gi dispensasjon.

Kommunen har da adgang til å utøve fritt skjønn ved vurderingen av om dispensasjon bør innvilges eller ikke, når de kumulative vilkårene er til stede. I denne saken foreligger flere tungtveiende positive forhold som taler for dispensasjon.

Tiltaket vurderes også å være i samsvar med reguleringsplan, men da reguleringsplanen er eldre mangler den byggegrense mot sjø. Reguleringsplanen er gyldig og førende for eiendommen. Reguleringsplanen er ikke opphevet. Det vil derfor være naturlig å innvilge et tiltak som er vurdert å være i tråd med reguleringsplan.

Byggesaksenheten vurderer videre at tiltaket ikke innebærer vesentlige endringer i eiendommens bruk eller påvirker allmennhetens situasjon negativt. Her er det tale om en mindre og naturlig utvidelse for driften av leirskolen for å legge til rette for næringsvirksomhet.

Risiko for presedens anses ikke å foreligge, da tiltaket ligger innenfor etablert praksis og det finnes eksempler på tilsvarende tillatelser i nærområdet. Tiltaket skiller seg verken i omfang eller utforming fra sammenlignbare saker, og det vil derfor være urimelig å behandle dette annerledes.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen, jf pbl. §1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten har lagt tegninger og beskrivelse til grunn for vurderingen. Tiltaket innehar etter Bygningsmyndighetens skjønn, tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til utforming, funksjon, bygde og naturlige omgivelser, samt plassering.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og Bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

Ansvarsrett

Det vises til søknadens vedlagte erklæringer om ansvarsrett.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 13.04.2026, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkers foreslåtte tiltaksklasser godkjennes.

Tilsyn

Det kan være aktuelt å føre tilsyn med tiltaket. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, jfr. pbl. § 25-1. Dette for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

2.3 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Andre typer bygg

Tilbygg/påbygg/ombygging. For de første 100 m2. (bruksareal) kr. 23.000, -

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

Søknad om dispensasjon i 100-metersbeltet langs sjø kr. 18.000, -

Totalt kr. 41.000, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Ferdigstillelse

Før tiltaket tas i bruk, skal kommunen etter søknad utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med pbl. § 21-10 og SAK 10 § 8-1 skal vedlegges.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år etter vedtaksdato for tillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

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. Kopi av vedtaket er sendt til andre saksparter.

Med hilsen

GRIMSTAD KOMMUNE

Fredrik Melgaard

Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Anne Karin Ribe
GK Matrikkel
Kristen Ribe
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 Statsforvalteren 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, jf. 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.