



Grimstad

Byggesaksenheten

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-25/00100
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
29.04.2026

25/00100 - 14/2 - Arendalsveien 90 - Vedtak - Tiltalelse til ettergodkjenning og utvidelse av større bryggeanlegg - Johan Ribe

Eiendom (gnr/bnr): 14 / 2

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til ettergodkjenning og utvidelse av større bryggeanlegg. Det vises til søknad mottatt 15.04.2025.

Teknisk utvalg gav i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf pbl. §1-8, og dispensasjon fra plankravet i kommuneplan i møte 21.04.2026 i sak 26/45.

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

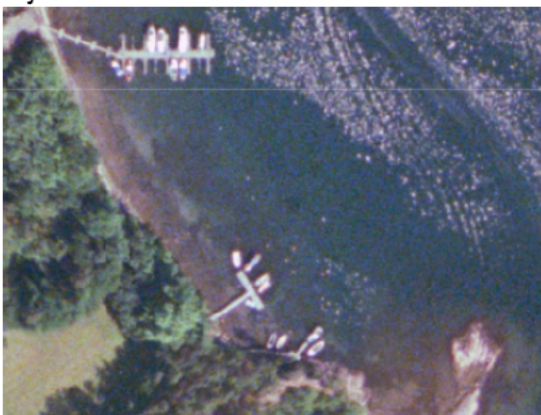
Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Historikk

Det finnes ingen historikk i arkivet for bryggen lengst nord. Det første tilgjengelige flyfoto som viser denne bryggen er fra 1995. Det antas derfor at bryggen ble oppført på 1980-tallet. For den neste bryggen ble det den 01.06.1999, i sak 221/99, gitt en midlertidig tillatelse for plassering av en flytebrygge. Denne bryggen har over tid blitt utvidet etter hvert som behovet har meldt seg. Utvidelsene er gjennomført uten søknad og uten at det er gitt tillatelse. Kommunedirektøren vurderer dermed at bryggen har gått fra å være et midlertidig tiltak til et permanent anlegg uten at dette er omsøkt eller godkjent. Begge bryggene søkes derfor godkjent i denne saken.

Flyfoto 1997:



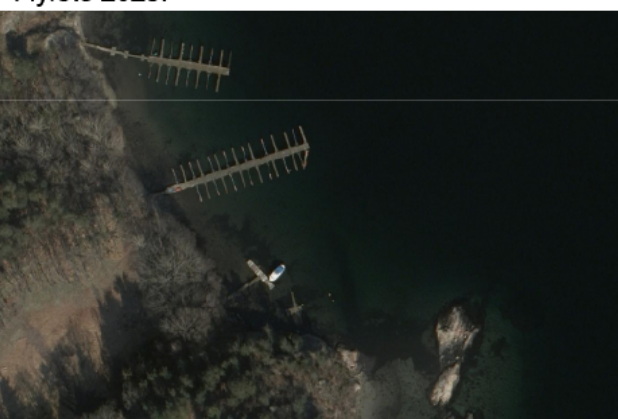
Flyfoto 1999-2002:



Flyfoto 2008:



Flyfoto 2020:



Søknaden

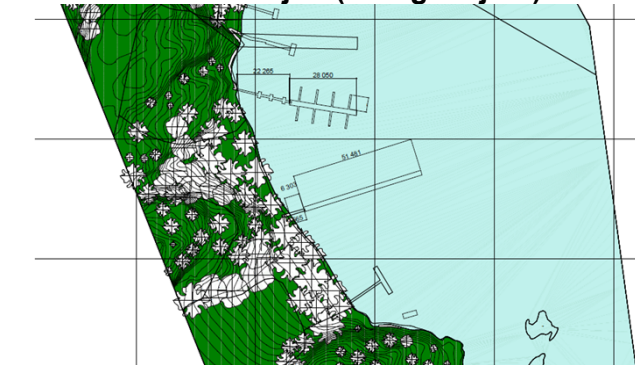
Grimstad kommune har mottatt søknad om ettergodkjenning av 2 brygger som allerede er oppført og utvidelse av den ene. Vedlagt ligger kart og beskrivelser av tiltaket.

Da bryggene ligger i uregulert område, er tiltakene avhenge av dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen jf pbl. §1-8. I kommuneplanen er området avsatt til båthavn, men med krav om detaljregulering.

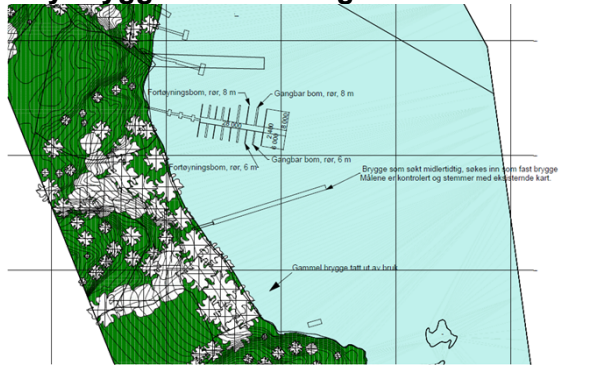
Viser til dispensasjonsvurdering under.

Situasjonskart:

Eksisterende situasjon (ikke godkjent)



Ny brygge med endringer:



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er uregulert, men avsatt til båthavn i kommuneplan vedtatt 27.10.2020.

Utdrag relevante bestemmelser:

§ 5.9 Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-9) § 5.9.1 Småbåthavn - Osterkilen (SB11)

a) Eksisterende lovlig anlagte båtplasser innenfor området skal samlokaliseres i fellesanlegg ved regulering. Fagrapport for blant annet vannmiljø og naturmangfold skal legges til grunn for vurdering av plassering og utforming av småbåtanlegget. Ved vurdering om økning av antall båtplasser skal blant annet vannkvalitet og naturmangfold utredes og legges til grunn for antall, utforming og omfang.

b) En del av parkeringsplassen skal settes av til utfartsparkering for friluftsliv og rekreasjon.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Vi søker her som følge av pålegg fra kommunen sendt 02.03.2025 om å søke inn flytebrygge og rydde opp i det som er av brygger i Torashola. Det er en brygge som er søkt inn midlertidig som nå søkes inn permanent og en annen brygge som søkes inn samtidig. Bilder og kart viser dagens brygge som det nå søkes om. To brygger syd for denne ble tatt ut av bruk på grunn av dårlig stand og at båteierne der ønsket og flytte over på flytebrygga.»



Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjoner

Dispensasjon fra plankravet jf Kommuneplanens arealdel § 5.9 – Småbåthavn

Ansvarlig søkers vurdering av hensikten bak bestemmelsen:

Legger føringer for at småbåthavn lages.

Vurdering av om hensynet blir vesentlig tilsidesatt:

Ingen

Vurdering av fordeler:

- Et ønske fra tiltakshaver om å imøtekomme kommunens krav om rydde opp i bryggeanlegg og rydde opp i kommunens krav om innsøking av tiltaket.
- Legge til rette for almen bruk av skjærgården i Grimstad ved å legge til rette for flere båtplasser i Grimstad.
- Ombruk/gjenbruk av eksisterende brygge. Bryggen har tidligere ligget på Damapskipbrygga i Grimstad.
- Legger tilrette for flere båtplasser i kommunen. I kommunen per juni 2024 sto det ifølge Motorbåtforeningen i Grimstad 322 som står på venteliste for å båtplass i Grimstad.
- Ingen merknader fra naboer i området.
- Sterkt ønske flere båtplasser i område hvor det pågår en større utbygging.

Vurdering av fordeler:

*Tiltakshaver må senere flytte bryggene som følge av regulering
Ikke forsvarlig forfatning på eksisterende brygge per i dag.*

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering, vurderes det at hensikten bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt og at fordelene klart er større enn ulempene i det aktuelle tilfellet.

Dispensasjon fra pbl. §1-8 byggegrense mot sjø, jf byggeforbudet i strandsonen

Ansvarlig søkers vurdering av hensikten bak bestemmelsen:

Bestemmelsen i plan- og bygningsloven §1-8 har som formål å bevare strandsonen som et fellesgode, hindre privatisering og sikre allmennhetens tilgang til sjøen. Videre skal bestemmelsen ivareta natur- og miljøhensyn, hindre uønsket nedbygging av kystsonen og beskytte landskapsbildet.

Vurdering av om hensynet blir vesentlig tilsidesatt:

En båthavn må nødvendigvis ligge ved og i sjøen og område er tidligere utpekt som godt egnet til formålet.

Vurdering av fordeler:

- *Trygg og funksjonell adkomst til sjø: Bryggene gir flere muligheten til å nyte Grimstad skjærgården.*
- *Begrenset miljø- og terrenginngrep: Tiltaket tilpasses naturen med bruk av materialer og plassering som harmonerer med omgivelsene, noe som minimerer inngrep i landskapet.*

Vurdering av ulemper:

- *Tiltakshaver må senere flytte bryggene som følge av regulering*
- *Ikke forsvarlig forfatning på eksisterende brygge per i dag*

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering anses hensynet bak bestemmelsen i §1-8 ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Tiltaket vil gi en nødvendig tilkomst til skjærgården uten å hindre allmennhetens bruk av strandsonen eller medføre betydelige naturinngrep. Fordelene ved tiltaket, særlig med tanke på sikkerhet og funksjonalitet, vurderes å veie tyngre enn ulempene. På denne bakgrunn anmodes det om dispensasjon for tiltaket.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra planavdelingen i Grimstad kommune

«Området er avsatt til småbåthavn i kommuneplanens arealdel, med plankrav. Det er et pågående planarbeid i området hvor hensikten er å regulere for en stor småbåthavn med tilhørende adkomst og landområder (parkeringsplasser, kystssti, m.m.). Det ble fremmet innsigelse til planforslaget, grunnet mangelfulle utredninger/løsninger med tanke på grunnforhold (kvikkleire). Etter høring og offentlig ettersyn av planforslaget, har imidlertid planarbeidet stoppet opp (ikke avsluttet) uten at det har vært forsøkt å løse innsigelsen. At planarbeidet har stoppet opp står på forslagsstiller. Med utredninger i tråd med NVE sin veileder, og oppfølging av evt. tiltak, tror vi at innsigelsen er mulig å løse. Verdt å nevne er at tiltakshaver i den aktuelle dispensasjonssøknaden er én av regulantene som står bak planforslaget.

Fra et planfaglig ståsted, vil vi fraråde at det innvilges dispensasjon til det omsøkte tiltaket.

Området bærer preg av at det er behov for en helhetlig plan som sikrer en god arrondering av strandsonen, sjøarealene og legger til rette for en trafikksikker adkomst med tilstrekkelige parkeringsmuligheter. Det vil være derfor være uheldig at det gis tillatelser til nye bryggeanlegg, uten at dette er avklart i reguleringsplan.

Det bør også nevnes at Roligheda er ett av få (kanskje det siste området) i Grimstad hvor det er et potensial for en ny stor småbåthavn. Dersom det innvilges enkeltvis dispensasjonssøknader, vil en potensielt sett hindre en god utnyttelse av området, samt også kanskje fjerner insentivene til å fullføre planarbeidet for en stor småbåthavn.»

Uttalelser fra Statsforvalteren i Agder

Aktuelle område er i kommuneplanen avsatt til småbåthavn, men omfattes av plankrav. Området ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Omsøkte tiltak er således avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, og byggeforbudet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Det er spesifisert i oversendelsen at det er et pågående planarbeid i området som er lagt i bero etter at det ble fremmet innsigelse. Vi viser til vår innsigelse av 04.05.2020. Denne er vedlagt. Det går frem av oversendelsen at kommunen anser innsigelsen som løsbart, og at de mener at det står på forslagstiller at planprosessen ikke har kommet videre.

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

Strandsonehensyn

I SPR for strandsonen står blant annet følgende i kapittel 6:

«Avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner.»

På vestsida av Vikkilen er det planlagt / planlegges det / er det under utbygging en rekke nye boenheter. I vår nevnte innsigelse skrev vi blant annet følgende:

«Den samlede utbygginga skaper et stort press på gjenværende grønne arealer. Samtidig fører den store planlagte økningen i bosetting i området til at behovet for å ivareta grøntområder og sikre gjennomgående grønne korridorer og god tilgjengelighet for allmennheten langs sjøen, øker. Når det gjelder tilgjengeligheten langs sjøen, så er strandlinja langs Vikkilens vestsida i stor grad allerede nedbygd. Med bakgrunn i dette er det spesielt viktig at detaljregulering for Roligheda småbåthavn bidrar til økt tilgjengelighet til strandsonen. Vi vil i denne sammenheng minne om at Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen sier at det samlet sett skal legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Det er videre konkretisert at utbygging av veier og annen infrastruktur skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.»

Med bakgrunn i redegjørelsen over finner vi det meget uheldig å gi tillatelse til oppføring av omsøkte bryggeanlegg på dispensasjon, da det vil være nødvendig med en reguleringsplan for å sikre de helhetlige strandsonehensynene i området på en god måte.

Forurensede sjøbunn

Det er kjent kunnskap at hele Vikkilen, foruten de områdene som er blitt tildekket av rene masser, er forurensa. Vi viser til vedlagte innsigelse. Vi fraråder at det gis dispensasjon til tiltak i sjøen uten at det er utarbeida en plan for håndtering av forurensede masser.

Sikker byggegrunn

Som kommunen selv viser til i sin oversendelse er det fremmet innsigelse fra NVE til overnevnte planforslag grunna mangelfulle utredninger/løsninger med tanke på grunnforhold (kvikkleire). Vi viser til krav i pbl. § 28-1 om sikker byggegrunn.

Konklusjon:

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.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om ettergodkjenning og utvidelse av eksisterende bryggeanlegg. Den enebrygga er oppgitt å være ca 62m og den andre brygga er oppgitt å være ca 52m. Da tiltaket er i strid med byggeforbudet i strandsonen jf pbl. §1-8 og plankravet i kommuneplan, er tiltaket avhenge av dispensasjon fra begge bestemmelsene. Se vurderinger under.

Bygningsmyndigheten innvilger i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til ettergodkjenning og utvidelse av bryggeanlegg som omsøkt.

Vedtaket fattes med bakgrunn i at det er utvist politisk vilje for at tiltaket skal innvilges, blant annet ettersom teknisk utvalg har gitt nødvendige dispensasjoner fra byggeforbudet i strandsonen og fra plankravet i kommuneplan i vedtak 26/45 av dato 21.04.2026. Viser i sin helhet til vurderinger utført av TU i sak 26/45.

Saken vurderes til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

Dispensasjon

Teknisk utvalg gav i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen jf pbl. §1-8, og dispensasjon fra plankravet i kommuneplan i møte 21.04.2026. sak 26/45.

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling

Teknisk utvalg innvilger dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, samt kommuneplanens plankrav i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjonene er nødvendige i forbindelse med permanent godkjenning av brygge ca. 62m lang (tidligere delvis midlertidig godkjent) og flytebrygge ca. 52m lang, plassert i Torasholla.

Teknisk utvalg finner at hensynene bak bestemmelsene det innvilges dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordeler ved gjennomføring av tiltak er klart større enn ulemper. Det vises til begrunnelse under.

Kommunedirektøren bes godkjenne søknaden etter plan- og bygningsloven kapittel 20.

Viser til protokoll for vedtak og vurderinger som er gjort.

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 15.04.2025, 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

Gebyr bortfaller pga lang saksbehandlingstid.

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

Kopimottaker: STATSFORVALTEREN I AGDER

Kopimottaker: Johan Ribe

Kopimottaker: GK Matrikkel

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.