



Saksprotokoll

14/2 - Arendalsveien 90 - Saksfremlegg for vedtaks behandling

Arkivsak-dok.	25/957
Saksbehandler	Fredrik Melgaard

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.04.2026	26/45

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §19-2, søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf pbl §1-8 for etablering av bryggeanlegg. Da nødvendig dispensasjon ikke er innvilget er det ikke tatt stilling dispensasjon fra plankravet eller til saken forøvrig.

Teknisk utvalg 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 21.04.2026 sak 26/45

Møtebehandling

Gudveig Tønnesøl Dalaker (SP) fremmet følgende forslag:

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.

Begrunnelse:

100-metersbeltet

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). I innsiktsartikkel id2076261 (14.02.2023) fra regjeringen, fremkommer det at *«Byggeforbudet er imidlertid ikke absolutt og kan fravikes gjennom planer eller dispensasjoner. Det er kommunene som er gitt myndighet til å behandle disse sakene.»* Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, revidert i mai 2021, gir større muligheter enn tidligere for bygging i strandsonen. Det skal legges vekt på natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I denne saken er det ikke snakk om bygninger. Det er snakk om etablering/utvidelser av brygger tilgjengelig for allmennheten gjennom leie av plass. Arealet på landside, vil ikke bli vesentlig berørt gjennom at det etableres brygger. Det skal ikke etableres stengsler i området eller andre elementer som begrenser allmennhetens tilgang. Tiltakene vil imidlertid åpne for at flere kan ha tilgang til sjøarealer i Grimstad sin skjærgård. Dette området er, i nyere tid, fortettet med flere boliger som har stor interesse for båtplass. Samtidig skal bryggene plasseres slik at dette har en nær tilknytning og sammenheng med både Kystverkets og Kystlagets sted og bryggeanlegg. På denne måten vil det maritime miljøet i området bli forsterket og være i tråd med historisk bruk av Vikkilen.

Teknisk utvalg kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og andre vilkår i loven kan dermed vurderes.

Andre vilkår for innvilgelse av dispensasjon er at fordeler skal være klart større enn ulemper.

Denne saken har vesentlige positive konsekvenser for så vel allmennheten som for samfunnsmessige interesser. Dette begrunnes med at Grimstad i lengre tid har hatt for få brygge plasser til et stadig økende innbyggertall. Da Grimstad historisk er en sjøfartsby, er det svært uheldig at det er lengre ventelister for båtplass i kommunen. Etablering av omsøkte brygger vil i så måte være positivt både for tiltakshaver, for innbyggerne/allmennheten i Grimstad og for samfunnet. Nærheten til både Kystlaget, Kystverket, Nymo og de gamle båtbyggeriene innover i Vikkilen gir en forsterkning av positivitet i forhold til natur- og kulturmiljø. Man får et tilbud om båtplasser nært sentrum, der man i kommuneplanens samfunnsdel legger opp til at det skal fortettes i årene fremover. Både plasseringen og adkomst til bryggene, legger opp til at transport til båtplassene må gjennomføres som gående eller syklende. Dermed vil også miljøet få positive konsekvenser gjennom etablering av brygger i nettopp dette området i forhold til områder hvor det legges opp til biladkomst.

Etter dette kommer teknisk utvalg til at dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 kan innvilges. Utvalget legger til grunn at det er stort behov for båtplasser i kommunen, plasseringen legger opp til miljømessig positiv adkomst, og tiltakene ikke begrenser allmennhetens tilgang til verken landarealer eller sjøarealer. Dispensasjonen innvilges dermed.

Kommuneplanens plankrav og angivelse av forhold som skal avklares og belyses i plan

Hensynet bak plankravet og tilhørende angivelse av forhold som må avklares, er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsspektiv.

Dette området har vært under planlegging, Roligheda småbåthavn, siden 2020. Det har ikke lyktes forslagstillere å komme i mål med reguleringen. Det er høsten 2025 avholdt møte med kommunedirektøren, og regulanter er i ettertid satt i den situasjonen at det er aktuelt å trekke pågående plan. I ettertid vil det trolig bli omsøkt en noe mindre og tilpasset ny plan. Dette er imidlertid ikke klart enda, og hjemmelshaver er pålagt å omsøke tiltakene på eiendommen som del av tilsynssak etter plan- og bygningsloven kap. 32.

Plankravet, med tilhørende krav til utredelser, skal sikre god utnyttelse av området. Samtidig er det her gitt midlertidig tillatelse til brygge frem til planarbeidet er avsluttet. Deler av de omsøkte tiltakene er således allerede tillatt. Området kan ikke nyttes til annet enn eventuelt bryggeanlegg. Dette da både terreng og plassering legger begrensninger på hvordan landarealer kan nyttes. Dersom det gjennom plan viser seg at det er mulig med et større bryggeanlegg, noe teknisk utvalg ønsker, så vil dette gjelde tiltakshavers eiendom. Dermed er det naturlig at dersom man gjennom plan kan etablere større anlegg, vil de tiltak som nå er omsøkt, bli fjernet for å legge til rette for nytt, større anlegg. Slik er imidlertid ikke situasjonen i dag, og gjennom både tidkrevende og resurskrevende planprosess, ser både kommunedirektøren (gjennom tilsynssak og pålegg) og hjemmelshaver det som usannsynlig at plan vil være på plass relativt fort. Å fjerne nærområdets brygge plasser i en periode, frem til ny plan er vedtatt, fremstår som urimelig for både tiltakshaver og brukerne av bryggene. Tiltakene vil ikke tilsidesette hensynene bak plankravet da både hjemmelshaver, innbyggerne i Grimstad og kommunedirektøren ønsker seg flere bryggeplasser/-anlegg. Dette legger dermed ikke en begrensning på fremtidige muligheter i området. Teknisk utvalg konkluderer dermed med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og vurdering av lovens annet vilkår kan foretas.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon fra plankrav, er mye sammenfallende med dispensasjonen vurdert i teksten over. Det vises dermed til den. Men i tillegg er det en fordel her ved at man gir tillatelse til et begrenset anlegg i påvente av reguleringsplan for et større anlegg. Hjemmelshaver er også forslagsstiller for planen som har gått siden 2020. Forslagstiller vil, naturlig nok, ha størst mulig anlegg, men samtidig må det ivaretas et pålegg om å omsøke tiltak som er funnet oppført uten gitt tillatelse. For å unngå at allmennheten, gjennom leietakere, må flytte båtene for en begrenset periode, mens planarbeid pågår, er ikke ønskelig for noen parter. Tiltakene har eksistert siden siste halvdel av 90-tallet, og dermed er ikke brygger i dette området et fremmedelement.

Allmennheten benytter landarealer omkring stedet der brygger er etablert, samtidig som Kystlaget er godt kjent med bryggene og den båttransport som er til og fra. Dette gir ikke nevneverdige utfordringer i forhold til deres virke som formidler av kystkultur og maritime tradisjoner. Etter dette konkluderer teknisk utvalg med at kommunen kan innvilge dispensasjon for omsøkte tiltak. Innvilgelse av dispensasjon anses fornuftig i denne saken da det her er snakk om samme hjemmelshaver som i flere år har prøvd etablere en plan. Dette er imidlertid blitt langt dyrere, tidkrevende og mer om stendig enn først antatt. En innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil gi båteiere sikkerhet for å kunne la sine båter ligge ved bryggene, frem til eventuell ny plan kommer på plass. Eier av området ønsker større anlegg, og er i en fase hvor det vurderes om man skal gå videre med pågående plan eller om man skal starte på nytt med noe redusert plan. Det er altså absolutt i vedkommendes interesse med større anlegg, samtidig som det er behov for sikkerhet for de plasser som er etablert i området.

Votering

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Tønnesøl Dalaker. Tønnesøl Dalakers forslag ble enstemmig vedtatt.

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.

Begrunnelse:

100-metersbeltet

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). I innsiktsartikkel id2076261 (14.02.2023) fra regjeringen, fremkommer det at *«Byggeforbudet er imidlertid ikke absolutt og kan fravikes gjennom planer eller dispensasjoner. Det er kommunene som er gitt myndighet til å behandle disse sakene.»* Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, revidert i mai 2021, gir større muligheter enn tidligere for bygging i strandsonen. Det skal legges vekt på natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I denne saken er det ikke snakk om bygninger. Det er snakk om etablering/utvidelser av brygger tilgjengelig for allmennheten gjennom leie av plass. Arealet på landside, vil ikke bli vesentlig berørt gjennom at det etableres brygger. Det skal ikke etableres stengsler i området eller andre elementer som begrenser allmennhetens tilgang. Tiltakene vil imidlertid åpne for at flere kan ha tilgang til sjøarealer i Grimstad sin skjærgård. Dette området er, i nyere tid, fortettet med flere boliger som har stor interesse for båt plass. Samtidig skal bryggene plasseres slik at dette har en nær tilknytning og sammenheng med både Kystverkets og Kystlagets sted og bryggeanlegg. På denne måten vil det maritime miljøet i området bli forsterket og være i tråd med historisk bruk av Vikkilen. Teknisk utvalg kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og andre vilkår i loven kan dermed vurderes.

Andre vilkår for innvilgelse av dispensasjon er at fordeler skal være klart større enn ulemper. Denne saken har vesentlige positive konsekvenser for så vel allmennheten som for samfunnsmessige interesser. Dette begrunnes med at Grimstad i lengre tid har hatt for få brygge plasser til et stadig økende innbyggertall. Da Grimstad historisk er en sjøfartsby, er det svært uheldig at det er lengre ventelister for båt plass i kommunen. Etablering av omsøkte brygger vil i så måte være positivt både for tiltakshaver, for innbyggerne/allmennheten i Grimstad og for samfunnet. Nærheten til både Kystlaget, Kystverket, Nymo og de gamle båtbyggeriene innover i Vikkilen gir en forsterkning av positivitet i forhold til natur- og kulturmiljø. Man får et tilbud om

båtplasser nært sentrum, der man i kommuneplanens samfunnsdel legger opp til at det skal fortettes i årene fremover. Både plasseringen og adkomst til bryggene, legger opp til at transport til båtplassene må gjennomføres som gående eller syklende. Dermed vil også miljøet få positive konsekvenser gjennom etablering av brygger i nettopp dette området i forhold til områder hvor det legges opp til biladkomst.

Etter dette kommer teknisk utvalg til at dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 kan innvilges. Utvalget legger til grunn at det er stort behov for båtplasser i kommunen, plasseringen legger opp til miljømessig positiv adkomst, og tiltakene ikke begrenser allmennhetens tilgang til verken landarealer eller sjøarealer. Dispensasjonen innvilges dermed.

Kommuneplanens plankrav og angivelse av forhold som skal avklares og belyses i plan

Hensynet bak plankravet og tilhørende angivelse av forhold som må avklares, er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetssperspektiv.

Dette området har vært under planlegging, Roligheda småbåthavn, siden 2020. Det har ikke lyktes forslagstillere å komme i mål med reguleringen. Det er høsten 2025 avholdt møte med kommunedirektøren, og regulanter er i ettertid satt i den situasjonen at det er aktuelt å trekke pågående plan. I ettertid vil det trolig bli omsøkt en noe mindre og tilpasset ny plan. Dette er imidlertid ikke klart enda, og hjemmelshaver er pålagt å omsøke tiltakene på eiendommen som del av tilsynssak etter plan- og bygningsloven kap. 32.

Plankravet, med tilhørende krav til utredelser, skal sikre god utnyttelse av området. Samtidig er det her gitt midlertidig tillatelse til brygge frem til planarbeidet er avsluttet. Deler av de omsøkte tiltakene er således allerede tillatt. Området kan ikke nyttes til annet enn eventuelt bryggeanlegg. Dette da både terreng og plassering legger begrensninger på hvordan landarealer kan nyttes. Dersom det gjennom plan viser seg at det er mulig med et større bryggeanlegg, noe teknisk utvalg ønsker, så vil dette gjelde tiltakshavers eiendom. Dermed er det naturlig at dersom man gjennom plan kan etablere større anlegg, vil de tiltak som nå er omsøkt, bli fjernet for å legge til rette for nytt, større anlegg. Slik er imidlertid ikke situasjonen i dag, og gjennom både tidkrevende og resurskrevende planprosess, ser både kommunedirektøren (gjennom tilsynssak og pålegg) og hjemmelshaver det som usannsynlig at plan vil være på plass relativt fort. Å fjerne nærområdets brygge plasser i en periode, frem til ny plan er vedtatt, fremstår som urimelig for både tiltakshaver og brukerne av bryggene. Tiltakene vil ikke tilsidesette hensynene bak plankravet da både hjemmelshaver, innbyggerne i Grimstad og kommunedirektøren ønsker seg flere bryggeplasser/-anlegg. Dette legger dermed ikke en begrensning på fremtidige muligheter i området. Teknisk utvalg konkluderer dermed med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og vurdering av lovens annet vilkår kan foretas.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon fra plankrav, er mye sammenfallende med dispensasjonen vurdert i teksten over. Det vises dermed til den. Men i tillegg er det en fordel her ved at man gir tillatelse til et begrenset anlegg i påvente av reguleringsplan for et større anlegg. Hjemmelshaver er også forslagsstiller for planen som har gått siden 2020. Forslagstiller vil, naturlig nok, ha størst mulig anlegg, men samtidig må det ivaretas et pålegg om å omsøke tiltak som er funnet oppført uten gitt tillatelse. For å unngå at allmennheten, gjennom leietakere, må flytte båtene for en begrenset periode, mens planarbeid pågår, er ikke ønskelig for noen parter. Tiltakene har eksistert siden siste halvdel av 90-tallet, og dermed er ikke brygger i dette området et fremmedelement.

Allmennheten benytter landarealer omkring stedet der brygger er etablert, samtidig som Kystlaget er godt kjent med bryggene og den båttransport som er til og fra. Dette gir ikke nevneverdige utfordringer i forhold til deres virke som formidler av kystkultur og maritime tradisjoner. Etter dette konkluderer teknisk utvalg med at kommunen kan innvilge dispensasjon for omsøkte tiltak.

Innvilgelse av dispensasjon anses fornuftig i denne saken da det her er snakk om samme hjemmelshaver som i flere år har prøvd etablere en plan. Dette er imidlertid blitt langt dyrere, tidkrevende og mer om stendig enn først antatt. En innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil gi båteiere sikkerhet for å kunne la sine båter ligge ved bryggene, frem til eventuell ny plan kommer på plass. Eier av området ønsker større anlegg, og er i en fase hvor det vurderes om man skal gå videre med pågående plan eller om man skal starte på nytt med noe redusert plan. Det er altså

absolutt i vedkommendes interesse med større anlegg, samtidig som det er behov for sikkerhet for de plasser som er etablert i området.