



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00100-10
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.04.2026

14/2 - Arendalsveien 90 - Saksframlegg for vedtaks behandling

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.

Vedlegg

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av båthavn på gnr_bnr 14_2 i Grimstad kommu
2085640_1_1
Innsigelse og høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Roligheda småbåthavn
2085641_1_1
SV_25_00100 - Ber om uttalelse i forbindelser med søknad om etablering av båthavn
Situasjonsplan med endringer
Følggebrev og dispensasjonsøknad for BYGG-25-00100 Arendalsveien 90 (Torashola)
Ettrinnsøknad
Situasjonsplan Eksisternde

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/00100. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Johan Ribe, Arendalsveien 90, 4878 GRIMSTAD

Ansvarlig søker: IMELAND BYGG, Rådyrveien 27, 4879 GRIMSTAD

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt søknad om ettergodkjenning og utvidelse av bryggeanlegg i Vikkilen (Torashola). Tiltaket gjelder ettergodkjenning og utvidelse av 2 brygger på tiltakshavers eiendom. Tiltaket må vurderes som om det ikke er oppført. Bryggeanlegget er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplan og byggeforbudet i strandsonen, jf pbl §1-8.

Statsforvalteren i Agder stiller seg negativ til at bryggeanlegget godkjennes via dispensasjon og viser til påbegynt planprosess. Denne er pt. stoppet opp grunnet innsigelser og krav om ytterligere utredninger. Planenheten i kommunen har uttalt i saken at innsigelser er løsbare.

Saken legges fram for politisk behandling.

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:



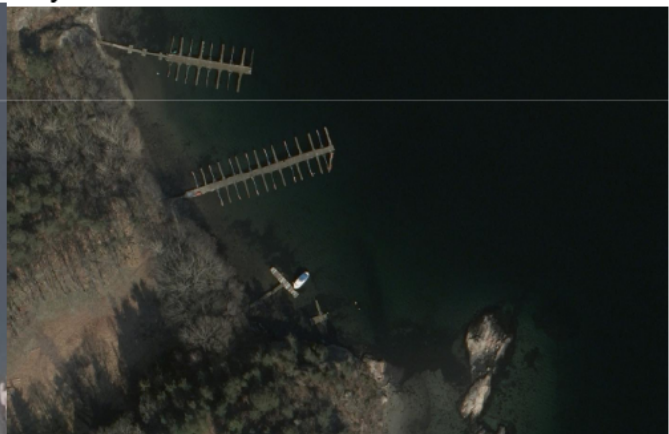
Flyfoto 1999-2002:



Flyfoto 2008:



Flyfoto 2020:



Søknaden

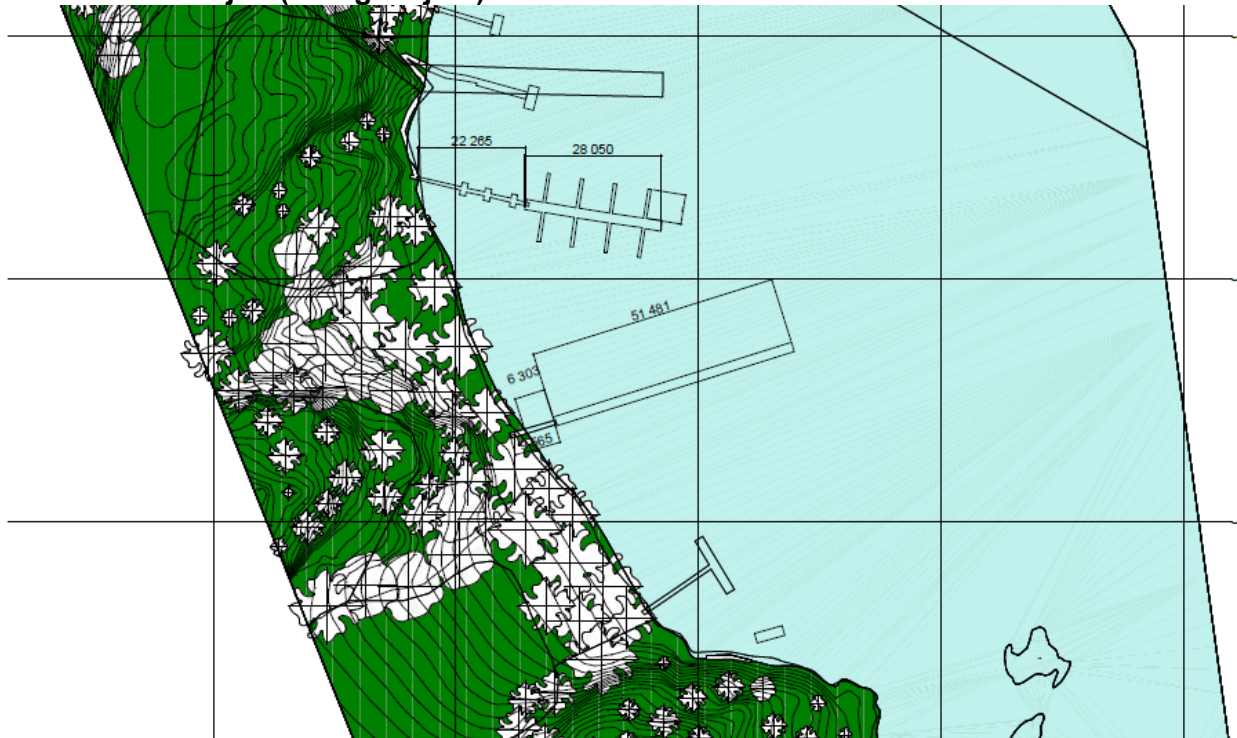
Grimstad kommune har mottatt søknad om ettergodkjenning av 2 brygger som allerede er oppført og utvidelse av den ene. Vedlagt ligger kart og beskrivelser av tiltaket.

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.

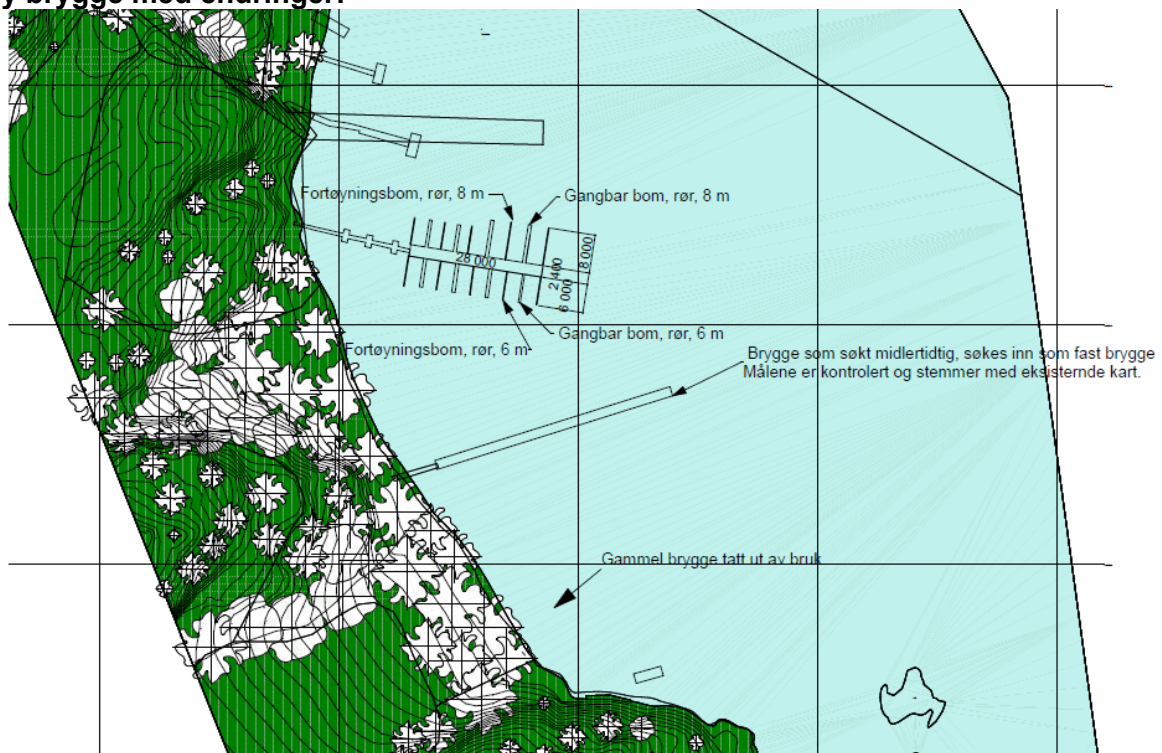
Viser til dispensasjonsvurdering under.

Situasjonskart:

Eksisterende situasjon (ikke godkjent)



Ny brygge med endringer:



Flyfoto:

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 båt plass 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 plan 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, kyststi, 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 trafiksikker 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.

Forurenset 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.

Vurderinger:

Det søkes om ettergodkjenning og utvidelse av et større bryggeanlegg i Vikkilen (Torashola). Tiltaket utløser dispensasjon fra plankravet i kommuneplan §5-9 og dispensasjon fra Byggeforbudet i strandsonen jf pbl §1-8.

Dispensasjon:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det er et vilkår at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som regel blitt til gjennom omfattende planprosesser og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret.

Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon.

Av hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjon, 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 ut bygget ut, og hvor reguleringsbestemmelsene er til hinder for eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenværende eiendommene.

Vurdering av dispensasjon byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8

Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen er i første rekke å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Men også å minimere naturlige inngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsone, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen og ivareta visuelle/landskapsmessige kvaliteter.

Formålet i bak byggeforbudet i strandsonen blir åpenbart vesentlig tilsidesatt etter kommunedirektørens samlede vurdering:

De allmenne interessene i området anses ikke å være tilstrekkelig belyst i dispensasjonsvurderingen som ligger ved søknaden. Slik saken fremstår i dag, vil denne delen av Vikkilen bli ytterligere privatisert dersom dispensasjon innvilges. Det er heller ikke gjennomført en tilstrekkelig vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for naturmiljøet, friluftslivet og allmennhetens ferdsel i strandsonen.

Tiltaket vurderes å ikke ivareta allmennhetens interesser på en tilfredsstillende måte, men snarere å legge til rette for enkeltpersoners behov for båt plass. I en reguleringsplanprosess ville hensynene til allmennheten blitt ivaretatt på en langt bedre måte enn i denne dispensasjonssaken. Å godkjenne en større båthavn uten tilstrekkelige avklaringer vil kunne påvirke en sårbar kystlinje som allerede er under betydelig press.

Fra et planfaglig ståsted vil en dispensasjon tilsidesette muligheten til å utarbeide en helhetlig plan som sikrer god arrondering av strandsone og sjøarealer, ivaretar allmennhetens interesser, og legger til rette for trafiksikker adkomst og tilstrekkelig parkering. Kommunedirektøren vurderer derfor at det vil være uheldig å gi tillatelse til nye bryggeanlegg uten at dette avklares gjennom en reguleringsplan.

Kommunedirektøren vurderer at de nevnte forholdene ville blitt utredet på en vesentlig bedre måte gjennom en planprosess enn det som er tilfelle i denne dispensasjonssaken.

På denne bakgrunn konkluderer kommunedirektøren med at byggeforbudet i strandsonen i vesentlig grad blir tilsidesatt dersom det gis tillatelse. Kommunedirektøren deler Statsforvalterens bekymring om at det vil være vanskelig å «sikre de helhetlige strandsonehensynene i området på en god måte» uten at dette skjer gjennom en planendring. Videre vurderer kommunedirektøren at Planens vurderinger er viktig og skal tillegges stor vekt.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Da et av de kumulative vilkårene som kreves for å få innvilget dispensasjon ikke er til stede er det ikke nødvendig å foreta vurdering av fordeler opp imot ulemper.

Vurdering av dispensasjon fra plankravet, jf kommuneplan §5-9

Dispensasjon fra plankravet etter kommuneplanens § 5-9 er heller ikke vurdert, ettersom nødvendig dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen ikke er innvilget.

Kommunedirektøren ønsker likevel å bemerke at den innsendte dispensasjonssøknaden fra plankravet er mangelfull. Søknaden inneholder ikke en konkret vurdering av om formålet med

plankravet i kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt eller ikke. Denne mangelen utgjør i seg selv grunnlag for å avvise søknaden.

Nabomerknader og uttalelser:

Det er ingen nabomerknader i saken.

Kommunedirektøren vurderer at uttalelser fra planenheten som fagmyndighet og Statsforvalteren i Agder som overordnet sektormyndighet, skal vektlegges tyngre enn en privatpersons ønske om å få innvilget dispensasjon.

Ved å innvilge dispensasjon i denne konkrete saken undergraves kommuneplanen som styringsverktøy og faginstanser som planenheten og Statsforvalteren blir tilsidesatt.

«Kan»-skjønnnet:

Siden konklusjonen er at byggeforbudet i strandsonen blir vesentlig tilsidesatt, er ett av de kumulative vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke oppfylt. Det er derfor ikke nødvendig å foreta en videre vurdering av om det er ønskelig å gi dispensasjon i denne saken, ettersom lovkravene for dispensasjon uansett ikke er til stede.

Kommunedirektøren ønsker likevel å påpeke, på et generelt grunnlag, at det er uheldig å etablere en praksis der saker av denne typen løses gjennom dispensasjoner. En dispensasjon skal være en snever unntaksbestemmelse. Dersom slike tiltak regelmessig innvilges via dispensasjon, kan det skape forventninger hos andre utbyggere og innbyggere om at de skal likebehandles og kunne få etablere nye båthavner utenom en reguleringsprosess. En slik praksis vil, i dette tilfellet, undergrave kommuneplanen som styringsverktøy og er ikke ønsket utvikling.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at byggeforbudet i strandsonen og kommuneplanens krav om detaljregulering blir vesentlig tilsidesatt dersom tiltaket innvilges slik det er omsøkt. Det anses som lite ønskelig praksis at en større båthavn etableres uten å gjennomgå en reguleringsprosess. Dette blant annet fordi forhold som allmenhetens interesser, adkomst, parkering, avfallshåndtering m.m., som er sentrale vurderingstemaer ved etablering av en båthavn ikke blir i varetatt i søknaden. Slike forhold ville naturlig blitt utredet og avklart gjennom en reguleringsplanprosess.

Kommunedirektøren er kjent med at det pågår en planprosess, men at denne for tiden er satt i bero. Tiltakshaver oppfordres til å ferdigstille planprosessen, slik at kommunen kan behandle og eventuelt godkjenne bryggeanlegg i tråd med ny reguleringsplan når denne foreligger.

Både Statsforvalteren og kommunedirektørens vurderinger tilsier at saken bør løses gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Innvilgelse av dispensasjon er en snever unntaksbestemmelse som kun kan benyttes når de kumulative vilkårene er oppfylt, og kommunen etter en helhetsvurdering finner det forsvarlig å gi dispensasjon.