

Grimstad kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Magnus Kristiansen
Fjæreveien 301
4885 Grimstad

02.03.2026

Dispensasjonssøknad og redegjørelse vedr. tiltak på – Gnr./Bnr. 14/84 og 15/7, Naxbie 8.

I forbindelse med søknad om nytt tiltak på gnr./bnr. 14/84 og 15/7, Naxbie 8, søkes det om dispensasjon fra PBL §1-8 bygge og deleforbudet i 100m belte langs sjø, og §5 i Byplanen vedr. plankrav og kommuneplanens plankrav.

Det foreligger allerede i dag et godkjent tiltak på eiendommen og forholdene det søkes dispensasjon fra er akkurat de samme som i allerede godkjente tiltak. Tiltaket det nå søkes om er også mindre i areal og volum, og vi mener derfor det ikke vil fremkomme nye momenter som ikke allerede er avklart eller som må utredes nærmere. Således burde denne dispensasjonssøknaden være av ren formell karakter slik vi ser det.

Det ble i juni 2020 utført arkeologisk registrering på eiendommen og det ble da funnet to automatisk fredede kulturminner. Agder fylkeskommune har allerede gjennomført utgravingen og alle relevante momenter vedr. dette er allerede avklart i tidligere saksbehandling. Dette vil derfor ikke være relevant i det omsøkte tiltaket.

Vedr. tilkobling av vann og avløp vil dette bli løst på samme måte som tidligere godkjente tiltak. Tilkoblingen til offentlig vann og kloakk blir løst via Vikkilen som vist i vedlegg Q1. Overvann blir også hensyntatt på egen tomt. Det blir tilrettelagt for renovasjon og parkering på egen eiendom.

Videre fremføres de samme argumentene som tidligere omsøkt og godkjent, dog justert noe for mindre volum og areal.

I dag står det en gammel felleferdig fritidsbolig på 14/84 hvor tillatelse for rivning allerede er gitt. Det søkes nå om oppføring av enebolig i henhold til vedlagte tegninger og situasjonsplan.

Det omsøkte tiltaket går over to gårds og bruksnummer. Tiltakshaver ønsker å bebygge begge i henhold til vedlagte situasjonsplan. Det søkes også om opparbeidelse av sti ihht. vedlagte situasjonskart for å bedre tilgjengeligheten for allmennheten.

Begge eiendommene er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål. Eiendommene ligger også innenfor byplanen og i denne planen er eiendommene avsatt til både boligformål og LNF formål. Den omsøkte boligen ligger i sin helhet innenfor området som er avsatt til boligformål i byplanen. Grensen mellom LNF og boligformål som er satt i kommunedelplanen virker velfundert, og er en indikasjon på at det ikke ønskes ny bebyggelse så nære sjøen som det er tillatt tidligere. Det er imidlertid ikke angitt byggegrense mot sjø i disse planene og vil derfor være avhengig av dispensasjon fra PBL §1-8. Formålet med denne bestemmelsen er å sikre allmenhetens ferdsel og interesser langs sjø og vassdrag. Tiltakshaver vil ved tilrettelegging av sti som vist på situasjonsplan gi allmenheten betydelig lettere og bedre tilgang til den sjønære delen av eiendommen som er avsatt til LNF enn det som er tilfelle i dag. Dette vil også ivareta

kommunedelplanens intensjon om allmenn tilgang til strandsonen. Terrenget hvor boligen blir liggende er forreøvrig lite egnet til fritidsformål og ferdsel. Så vi kan ikke se at å innvilge dispensasjon her vil tilsidesette formålet med bestemmelsen.

Boligen blir også liggende i et allerede bebygd område noe som vil ivareta kommuneplanens fortettingsstrategi vedtatt 27.10.2020. Strategien sier at i etablerte villaområder som skal fortettes, skal småhusområdets kvaliteter og styrker opprettholdes. Omkringliggende bebyggelse er hensyntatt i boligens arkitektoniske uttrykk, og vil ikke oppfattes som et fremmedelement.

Vedr. plankrav i byplanen, mener vi kravet til reguleringsplan i denne saken ikke vil være formålstjenlig da det kun er snakk om en enebolig. Kravet vil også være urimelig i forhold til omfanget av tiltaket, og kostnadene dette vil medføre vil ikke stå i stil i forhold til den samfunnsmessige gevinsten. Formålet med kravet, slik vi ser det, må være at man ved større utbygginger eller fortettinger vil få avklart viktige forutsetninger i reguleringsplanarbeidet. Vi kan ikke se at det i denne konkrete saken vil komme frem andre avklaringer enn det som uansett vil bli avklart i byggesaken. Vi mener derfor at formålet uansett vil bli oppfylt. Da omsøkt tiltak også ligger innenfor området avsatt til *nåværende boligbebyggelse* vil det etter bestemmelse §2.1 i kommunedelplanen kunne fortettes med 1-2 boenheter uten krav om regulering. Tiltaket vil også holde seg innenfor utnyttelsesgraden i kommuneplanens generelle bestemmelser på 225m²BRA. Med et tomteareal på 10.548m² og en BYA på 175m² vil utnyttelsesgraden bli på forsiktige 1,7%.

Vi mener at fordelene rundt disse forholdene er klart større enn ulempene og med bakgrunn i forutgående argumentasjon mener vi at formålet med bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi håper derfor på positivt og raskt svar fra dere.

Med vennlig hilsen

Magnus Kristiansen
Fjæreveien 301
4885 Grimstad