



GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Uttalelse til søknad om dispensasjon for å rive fritidsbolig og oppføre enebolig med leilighet på gnr/bnr 14/84 i Grimstad kommune

Vi viser til kommunens oversendelse av 02.06.2023.

Bakgrunn og planstatus

Det er søkt om dispensasjon for å rive eksisterende fritidsbolig og oppføre ny enebolig med leilighet.

Det aktuelle området er uregulert, men det er i kommuneplanen avsatt til eksisterende boligformål, og ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Miljøvernavdelingens vurdering

Gjennom plan- og bygningsloven § 1-8 er det gitt et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet til sjø. Strandsonearealene er under sterkt press, og hensikten med byggeforbudet er å ta vare på de viktige verdiene som strandsonen innehar, blant annet naturmangfold og landskap, samt å bevare området tilgjengelig for alle. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. 28.05.2021, gir føringer for forvaltning av strandsonearealene. Retningslinjene understreker at byggeforbudet skal praktiseres strengt, og at dispensasjoner skal unngås i områder hvor presset på arealene er stort.

Strandlinja langs Vikkilens vestsida er i stor grad allerede nedbygd. Samtidig pågår det, og er det planlagt store utbyggingsprosjekter langs vestsida av Vikkilen, så presset på arealene kan ansees å være stort i det aktuelle området. Summen av utbyggingsprosjekter tilsier at det vil komme mange nye boenheter i området samtidig som store naturområder bygges ned. Viktigheten av å ivareta de gjenværende naturområdene i strandsonen i det aktuelle området som allment tilgjengelige rekreasjonsområder, øker dermed. Med bakgrunn i nevnte forhold er det spesielt viktig at det ikke gis tillatelser til enkeltdispensasjoner som vil medføre en bit-for-bit-nedbygging av gjenværende



tilgjengelige naturområder i strandsonen i det aktuelle området. Også for biologisk mangfold vil en slik bit-for-bit-nedbygging være negativt.

Eksisterende fritidsbolig er begrenset i volum og høyde. Plasseringa i landskapet, mellom eksisterende koller og med lite terrenginngrep rundt hytta, gjør at denne fremstår meget lite synlig i landskapet, og det privatiserte arealet tilknyttet hytta er meget begrensa. Omsøkte tiltak vil medføre en stor økning både i volum og høyder samt at den fordrer en helt annen bearbeiding av terreng enn dagens situasjon i form av anleggelse av atkomstvei, tun og hage. Vi vurderer at omsøkte bolig med tilhørende utendørs tiltak, vil føre til at det privatiserte arealet øker vesentlig.

Når det gjelder landskapspåvirkning står blant annet følgende i SPR for strandsonen, kapittel 6.1:

Landskapet langs kysten er viktig som grunnlag for opplevelser og kilde til identitet og livskvalitet for innbyggerne. Ved planlegging må det tas hensyn til å bevare landskapskvaliteter og å tilpasse det bygde miljø til omgivelsene.

Vi finner at omsøkte bolig med tilhørende bearbeiding av terreng vil innebære et vesentlig større inngrep i naturen enn hva eksisterende hytte gjør, og synligheten fra sjøen vil øke vesentlig både som følge av at bygningsmassen er større, men også som følge av utvendige tiltak og tilhørende behov for fjerning av naturlig vegetasjon og bearbeiding av terreng.

Det er tegna inn et svømmebasseng i forkant av omsøkt bolig. Det fremstår noe uklart hvorvidt svømmebassenget er en del av søknaden. Vi minner om at funksjon til bygninger og tiltak i stor grad vil påvirke opplevelsen av i hvilken grad et område oppleves privatisert. Vi vurderer at anleggelse av et svømmebasseng vil øke den privatiserte opplevelsen av området.

Vi minner om at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningslovens krav til begrunnelse.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingen over, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.

Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.

Med hilsen

Janne Thygesen (e.f.)
rådgiver

Heidrun Flognfeldt Andreassen
seniorrådgiver



Dokumentet er elektronisk godkjent