



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00609-7
Saksbehandler Thor Berg-Larsen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.09.2026

28/273 - Rønnes 8, politisk førstegangsbehandling - Riving og oppføring av ny båtbu – Kristian Esperås

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir, med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra landbruks-, natur- og friluftsførmålet (LNF) i kommuneplanens arealdel 2019–2031 og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8. Dispensasjonene gjelder riving av eksisterende båtbu og oppføring av ny båtbu på samme sted og med samme bruk, ytre form og mål. Det vises til søknad mottatt 2. juli 2026 og tilleggsdokumentasjon mottatt 13. juli 2026.

Som vilkår for dispensasjonene og tillatelsen settes at bygningens bruk ikke endres, at den nye båtbua får samme plassering, ytre form, mål og materialpreg som den eksisterende, og at uskadete bygningsdeler gjenbrukes så langt de er egnet.

Vedlegg

SV_ BYGG-26_00609-4 - 28_273 - Ber om utsatt frist og bilder

Uttalelse - Grimstad kommune - BYGG-26_00609 - Rønnes 8 - gnr_bnr 28_273 - søknad om å rive og gjenoppføre båtbu

Uttalelse til søknad om dispensasjon for å rive og gjenoppføre båtbu i samme form og ramme på 2174878_1_1

Ettrinnsøknad

Nameless

Orientering om utnyttelsesgraden
nabovarsel-1

17A0-26 - Kristian Esperås, Rønnes 8, Grimstad-PLAN FASADE _ SNITT

17A1-26 - Kristian Esperås, Rønnes 8, Grimstad-PLAN FASADE _ SNITT

17A0-26 - Kristian Esperås, Rønnes 8, Grimstad-PLAN FASADE _ SNITT

17A1-26 - Kristian Esperås, Rønnes 8, Grimstad-PLAN FASADE _ SNITT

17A0-26 - Kristian Esperås, Rønnes 8, Grimstad-PLAN FASADE _ SNITT

17A1-26 - Kristian Esperås, Rønnes 8, Grimstad-PLAN FASADE _ SNITT

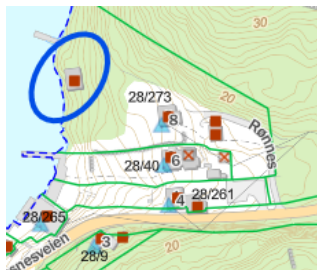
02.06.2026 - Situasjonsplan - Rønnes 8

Gjennomføringsplan

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00609. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Kristian Esperås
Ansvarlig søker: Q2 Arkitekter AS

Tiltakssted vist i kartutsnitt:



Sjøbu markert med blå ring.

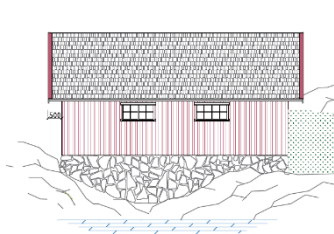
Q2 Arkitekter AS søker på vegne av Kristian Esperås om dispensasjon og tillatelse til å rive og gjenoppføre en båtbu. Den nye båtbua skal oppføres på samme sted og med samme bruk, ytre form og mål som den eksisterende. Agder fylkeskommune anbefaler at uskadede bygningsdeler gjenbrukes i størst mulig grad, og at bygningens preg videreføres. Statsforvalteren i Agder har ingen merknader til tiltaket under de forutsetningene som er oppgitt. Kommunedirektøren anbefaler at dispensasjonene og tillatelsen gis på vilkår. Saken legges fram for politisk behandling. Det er også formulert et alternativt forslag til avslag.

Bakgrunn og fakta

Søknaden

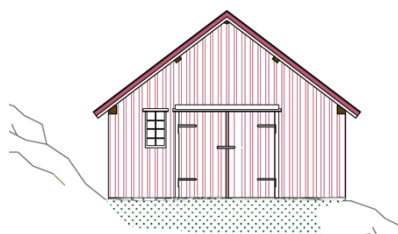
Det søkes om å rive overbygget på en eldre båtbu som er i dårlig stand, og gjenoppføre båtbua med samme ytre form og mål. Eksisterende grunnmur skal beholdes og stabiliseres med et nytt betonggulv innenfor murene. Betongkonstruksjonene skal ikke være synlige fra utsiden. Det vises til ansvarlig søkers redegjørelse.

Båtbua har et bebygd areal (BYA) på 47,3 m² og et bruksareal (BRA) på 43,2 m². Saltaket har en takvinkel på 37°.

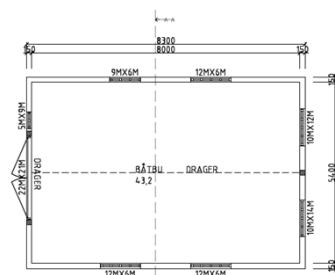


FASADE VEST

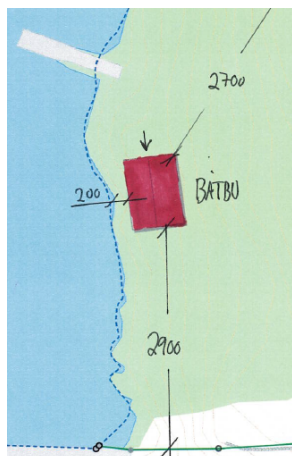
Mot sjø



Fasade nord



Plantegning



Søknadens situasjonsplan.

Tiltaket krever dispensasjon fra landbruks-, natur- og friluftformålet (LNF) i kommuneplanens arealdel og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8.

Grad av utnytting

Eiendommens utnyttingsgrad blir uendret fordi den nye båtbua får samme bebygde areal og ytre mål som den eksisterende.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF) i kommuneplanens arealdel 2019–2031.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

I sin redegjørelse for tiltaket, skriver ansvarlig søker slik:

Tiltakshaver har undersøkt hvor gammel nåværende båtbua er. Det er antatt at den er ført opp påbegynnelsen av 1900-tallet.

I dag er bygningen i så dårlig stand, at det ikke er kostnadseffektivt å restaurere den, slik den står. Vårt mål er at bygningen skal framstå slik som den gjorde fra den ble bygget. Det som endres er i hovedsak at det lages et gulv innvendig i bygget, der det nå er jordgulv. Og bærekonstruksjonen åpnes opp innvendig, slik at bygget blir mer anvendelig. Etter rivning av overbygget vil vi søke å stabilisere nåværende grunnmurer med et nytt betonggulv inni bygget (se snitt-tegningene).

Utvendig er det planlagt slik at betongkonstruksjonene ikke blir synlige, men at båtbua fortsatt vil framstå som en "eldre" båtbua. Detaljene rundt takutstikkene vil vi prøve å videreføre, slik at bygget får det historisk preget. Nåværende bygg har blitt lappet på opp gjennom tidene, så de tilføringene som er blitt gjort, vil vi ikke ta med i det nye bygget. Taket tekkes med brent teglstein og kles med malt tømmermannspanel. Det er planlagt at bygget fortsatt skal brukes som en båtbua. Bygget er SEFRAK-registrert.

Og videre om dispensasjon fra formål og pbl § 1-8:

- Søknaden fremmes for å ta vare på en båtbua, som har stått på stedet i over 100 år. Det er viktig for landskapsbildet at slike tradisjonelle båtbuer beholdes. De gamle murene beholdes og båtbua får det samme uttrykket som den har hatt. Bygningen skal fortsatt brukes som en båtbua. Og bygningen er med å holde bebyggelsen på eiendommen komplett. Dette var et lite bruk med våningshus, uthus og båtbua. Det er ikke så mange slike komplette anlegg igjen, og det er viktig å beholde disse. Om båtbua settes i stand, vil det neppe forkludre eventuelle andre planer for dette området, så om tillatelse gis - har det neppe betydning for det plankravet skal ivareta. Tiltaket er nødvendig å gjennomføre for å sikre bygget for fremtiden.

- Tiltaket medfører ingen endringer for allmennheten i 100-meters beltet. Bygget blir liggende der, som det har gjort i over 100 år. Det er viktig for allmennheten at noen av de små brukene, med våningshus, uthus og båtbua tas vare på og holdes komplett. Det viser bygningsstrukturen da folk levede av noen dyr og fiske i kombinasjon. Særlig viktig er det her, som kystlinjen er eksponert mot byen.

Det vises til søkers redegjørelser og dispensasjonssøknad i sin helhet.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i samsvar med pbl. § 21-3. Det er ikke mottatt merknader til søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden ble sendt på høring til Agder fylkeskommune, og til Statsforvalteren i Agder.

Fylkeskommunen v/Kulturarv, skriver bl.a. flg. i mail av 10.07.2026:

I saken er det ikke oversendt dokumentasjon på eksisterende situasjon som gir noe inntrykk av tilstanden på bygningen. Bua ligger i en eksponert situasjon vendt ut mot et kulturmiljø av høy verdi (Grimstad sentrum), og er viktig å ta vare på som bygningsmiljø, noe det også argumenteres for i søknaden som grunnlag for dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjøen. Vi vil oppfordre til høyest mulig grad av ivaretaking av deler av bygget som kan brukes igjen, både av hensyn til verdien som kulturminne og ressursbruk. Det bør brukes håndverkere med erfaring i istandsetting av eldre bygninger.

Fylkeskommunen vurderer imidlertid kulturminneverdien til å være av lokal betydning, og har ingen merknader til saken ut over det som er kommentert.

Statsforvalteren i Agder skriver slik i sitt høringssvar datert 03.07.2026:

I lys av de nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og under de forutsetninger som oppgis i oversendelsen, at ny båtbu skal ha samme bruk, form og ytre rammer som eksisterende, har vi ingen merknader til omsøkte tiltak.

Vi legger til grunn at Agder fylkeskommune høres i saken, da det er snakk om en SEFRAK-registrert bygning.

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

Kommunedirektørens vurderinger:

Tiltaket

Tiltaket innebærer riving og gjenoppføring og er derfor ikke vedlikehold i plan- og bygningslovens forstand. Formålet er likevel å videreføre den eksisterende båtbuas bruk og visuelle uttrykk. Den nye båtbua skal oppføres på samme sted og med samme ytre form og mål, og karakteristiske detaljer skal reetableres. Bevaring av bygningsmiljøets uttrykk og gjenbruk av bygningsdeler er positive sider ved tiltaket.

Dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen adgang til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Vilklårene er kumulative.

LNF-formålet skal blant annet ivareta landbruks-, natur-, friluftsliv- og landskapshensyn og hindre bebyggelse som er i strid med disse interessene. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Hensynene bak de to dispensasjonsgrunnlagene er derfor i stor grad sammenfallende i denne saken. Tiltaket beslaglegger ikke nytt areal, og båtbuas plassering, ytre mål og bruk videreføres. Tiltaket medfører dermed ikke økt privatisering eller ytterligere begrensning av allmennhetens ferdsel på stedet. Statsforvalteren har ingen merknader under disse forutsetningene, og fylkeskommunen har ingen merknader utover anbefalingene om gjenbruk og antikvarisk kompetanse. Kommunedirektøren vurderer derfor at hensynene bak LNF-formålet, pbl. § 1-8, lovens formål og nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Terrenget sør for tiltakseiendommen er bebygd og opparbeidet med private hager ned mot bryggene, mens terrenget mot nord er bratt og vanskelig tilgjengelig. Dette beskriver områdets faktiske situasjon. Det avgjørende i vurderingen er likevel at det omsøkte tiltaket ikke utvider båtbuas fotavtrykk eller endrer bruken på en måte som forverrer tilgjengeligheten sammenlignet med dagens situasjon.

Fordelene ved dispensasjon er særlig at et tradisjonelt og SEFRAK-registrert element i kystmiljøet videreføres, at anleggets helhet og landskapsvirkning opprettholdes, og at brukbare bygningsdeler kan gjenbrukes. Ulempene er tap av opprinnelig bygningsmateriale ved riving, byggeaktivitet i strandsonen og at vedtaket kan få betydning for behandlingen av senere, sammenlignbare saker. Med vilkår om uendret bruk, ytre form, mål, materialpreg og gjenbruk vurderer kommunedirektøren at fordelene er klart større enn ulempene. Vurderingene for de to dispensasjonene er i stor grad sammenfallende og er derfor gjort samlet. Begge vilklårene i pbl. § 19-2 andre ledd anses oppfylt, og kommunedirektøren anbefaler at kommunen benytter adgangen etter første ledd til å gi dispensasjonene.

Tiltakets plassering

Tiltaket skal plasseres og utformes i samsvar med situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8–12 legges til grunn og framgå av beslutningen. Relevante kartdata er undersøkt. Det er ikke registrert prioriterte arter eller utvalgte

naturtyper som blir berørt av tiltaket. Båtbua er SEFRAK-registrert; kulturmiljøhensynet er vurdert særskilt ovenfor. Fordi tiltaket skjer på samme sted og innenfor samme fotavtrykk som eksisterende båtbu, vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig, jf. § 8. Føre-var-prinsippet i § 9 og prinsippene i §§ 10–12 vurderes ikke å endre konklusjonen.

Alternativt forslag til vedtak:

Teknisk utvalg avslår søknaden om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel 2019–2031 og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. §§ 19-2 og 1-8. Selv om vilkårene i § 19-2 andre ledd anses oppfylt, benytter utvalget ikke adgangen til å gi dispensasjon etter bestemmelsens første ledd. Utvalget legger særlig vekt på tiltakets plassering helt i strandsonen og på at dispensasjon for riving og gjenoppføring av båtbuer kan få betydning for behandlingen av tilsvarende saker og svekke kommuneplanen som styringsverktøy. Siden nødvendige dispensasjoner ikke gis, avslås også søknaden om tillatelse til riving og gjenoppføring.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene ovenfor anbefaler kommunedirektøren at teknisk utvalg gir de nødvendige dispensasjonene.