



Grimstad

Byggesaksenheten

HOMBORSUND BÅTFORENING

Homborsundveien 144
4888 HOMBORSUND

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Anne Berit Bergstad	BYGG-25/00651		20.02.2026
	oppgis ved alle henvendelser		

172/93 - Nalsteinveien - vedtak - tillatelse til endret plassering av vaktbod - Homborsund Båtforening

Eiendom (gnr/bnr): 172 / 93
Tiltakshaver: HOMBORSUND BÅTFORENING
Forhåndskonferanse:

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, tillatelse til endret plassering av tillat vaktbod. Det vises til forhåndskonferanse avholdt og søknad om dispensasjon mottatt 26.01.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra plassering i reguleringsplan.

Tillatelse for oppføring av vaktbod ble vedtatt med saksnr. BYGG-25/00651-3 datert 9.09.2025, og vilkår for denne tillatelsen er at øvrige rammer fastsatt i det opprinnelige vedtaket ikke endres.

Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Historikk

Det er tidligere søkt om tillatelse til å oppføre en fast vaktbod for Homborsund Båtforening. Tillatelsen ble gitt i vedtak BYGG-25/00651-3 datert 9.09.2025 i tråd med foreslått reguleringsplan. Homborsund båtforening har vært nøye med å foreslå innspill til ønsket plassering med både planavdelingen og Statsforvalteren, men i endelig vedtatt reguleringsplan dater 25.09.2025 var plassering allikevel ikke i tråd med deres innspill. Vedtatt plassering krever sprenging og hindrer fastlandsadkomst til flere båtplasser, noe Båtforeningen og Statsforvalteren var imot. Homborsund båtforening tok kontakt med byggesaksenheten i desember 2025 og en forhåndskonferanse ang dispensasjon om endret plassering ble avholdt 12.01.2026.

Søknaden

Det søkes dispensasjon fra regulert plassering av vaktbod for Homborsund Båttforening.

Tiltakets utforming og øvrige rammer er uendret fra opprinnelig tillatelse og vedtak.

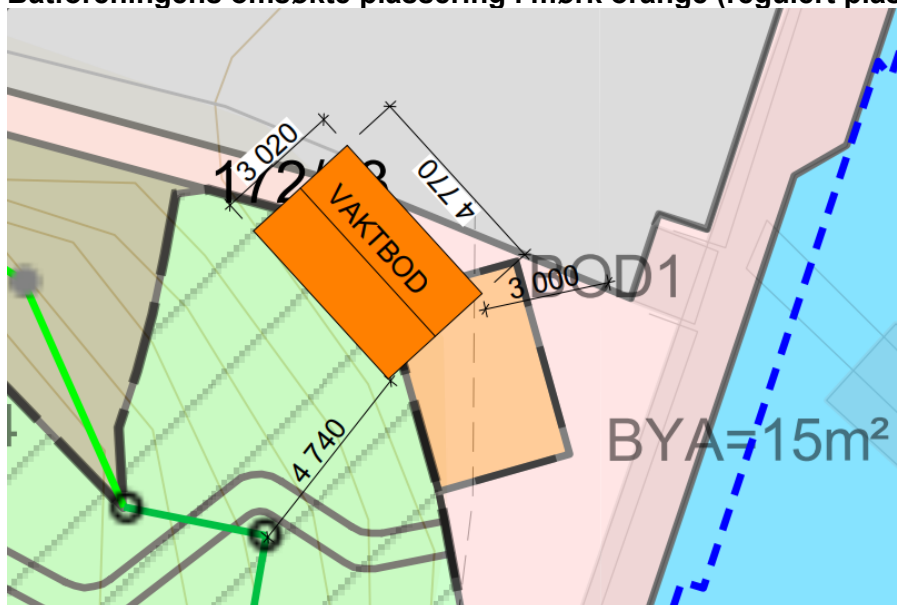


Fig. 1 Plassering i henhold til plankart



Fig. 2 Ønsket plassering

Båttforeningens omsøkte plassering i mørk orange (regulert plassering i lys orange)



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til lager/andre anlegg gjennom reguleringsplan for Homborsund brygge og nærmiljøseier, P-319, vedtatt 24.09.2025.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«Vi har foretatt en endelig oppmåling av vaktboden på den foreslåtte plasseringen ifølge plankartet i reguleringsplanen for Homborsund brygge og nærmiljøseier datert 15.1.2025. Oppmålingen viser følgende:

- Plasseringen vil sperre ankomsten til promenaden (SSG2) på sørvestsiden.
- Det vil være en avstand på ca. to meter fra det sørlige hjørnet av vaktboden til kanten av muren.
- Deretter er det en høydeforskjell på ca. ½ meter ned til en én meter bred brygge, som samlet gir

en total avstand på kun tre meter til sjøen.

Vi vil understreke at Statsforvalteren i sitt vedtak ønsket en alternativ plassering nettopp for å unngå konflikt med allmennhetens tilgjengelighet og plasseringen tett på inngangen til SSG2. Den foreslåtte plasseringen fører imidlertid til det motsatte og skaper en klar hindring for ferdsel og tilgjengelighet. Vi ber derfor om dispensasjon slik at vaktboden blir plassert slik vi ønsket i vårt innspill til reguleringsplanen den 18.11.2024. En slik plassering vil:

- Ikke sperre adkomsten til promenaden (SSG2)*
- Ha en avstand på fire meter fra det sørlige hjørnet av vaktboden til kanten av muren*
- Ikke komme i konflikt med parkeringsplassene»*

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet da endringen fra opprinnelig vedtak ansees å ha liten interesse eller betydning for naboer eller gjenboere.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Endringen krever dispensasjon for å få tillatelse.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plassering i reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, 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 utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsen er å kontrollere plassering av bygninger langs strandpromenaden for å sikre fri ferdsel for allmenheten. Planens formål er å skape mer liv i båthavna i Homborsund, og hindre privatiserende tiltak.

Byggesaksenheten vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt da båtforeningen også har allmenheten og sikkerhet som grunn for endret plassering. Omsøkt plassering sikrer god oversikt av havna samt sikker passering av boden på land og brygge. Båtforeningen har jobbet kontinuerlig med de ansvarlige for planutredningen for å få en passende plassering, og en tillatelse til endret plassering vil styrke både planens intensjon og båtforeningens ønsker.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Båtforeningen argumenterer at reguleringsplanen ikke tar hensyn til terreng, da regulert plassering krever sprengning av fjell og vil blokkere eksisterende sti og minske avstand til sjø. Den tar ikke

hensyn til at avstand til sjø i kart ikke differensierer mellom fastland og brygge, som er senket 0,5m under land. En avstand som foreslått i plankartet kan føre til uoversiktlig passering og fall. Byggesaksenheten er enig i argumentasjonen, og ansees regulert plassering til å være en feil vurdering av kart og faktisk terreng. Ny plassering er en minimal justering fra plan, men sikrer trygg passering langs vann og oversiktlig sikt over havna for å bistå både båteiere og turgåere, og ulemper gjør seg derfor ikke gjeldende.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Tilsyn

Det kan være aktuelt å føre tilsyn med tiltaket. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, jfr. pbl. § 25-1. Dette for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

Bygningsgebyr frafaller på grunnlag av feil i reguleringskart.

Ferdigstillelse

Før tiltaket tas i bruk, skal kommunen etter søknad utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med pbl. § 21-10 og SAK 10 § 8-1 skal vedlegges.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år etter vedtaksdato for tillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Berit Bergstad

Byggesaksbehandler/Arkitekt

GRIMSTAD KOMMUNE

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jfr. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.