



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00585-4
Saksbehandler Håvard Flatland

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	20.10.2026

28/61 - Marivoldveien 52 - Dispensasjon fra reguleringplanen for oppføring av fritidsbolig og brygge - Erlend Skalleberg

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår søknaden om dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av fritidsbolig, brygge, gangadkomst og tilhørende terrengtiltak på gnr./bnr. 28/61, jf. § 19-2 andre ledd.

Avslaget begrunnes med at nasjonale og regionale interesser i strandsonen blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Det er særlig lagt vekt på tiltakets samlede virkninger for landskap, friluftsliv, allmenn ferdsel og opplevd privatisering.

Vedlegg

Rammesøknad

Vedlegg1-til-nabomerknad-BERIT-BJØRNSSEN-vedlegg

Merknad til søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av fritidsbolig med tilhørende brygge i Marivoldveien 52 (gnr. 28

Marivoldveien 52 - oversikts- og situasjonsplan 1 1000

Marivoldveien 52 - plan 1 etg, 1 100, 17.04.26

Marivoldveien 52 -tverrsnitt 100 17.04.26

Marivoldveien 52 - fasader, 1 100, 17.04.26

Eksisterende sti utenfor byggeområdet, innmålte og anvist i plankart

Marivoldveien 52 - fotoillustrasjoner av bryggområde og ny brygge.

Kommentarer til innkommende merknader, gnr. 28, bnr. 61, Skalleberg, Erlend

Kommentarer til uttalelse fra statsforvalter, gnr. 28, bnr. 61, Skalleberg, Erlend

Informasjon rundt reviderte tegninger og funksjoner

Avklaringer angående høyder og byggteknisk informasjon

Marivoldveien 52 - plantegninger 1 100, A4 -25.09.26.

Marivoldveien 52 - snitt og fasader, 1 100, A4 -25.09.26

Marivoldveien 52 - arealberegning 25.09.26

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på gnr_bnr 28_61 i Grimstad 2192511_1_1 (1)

Sammendrag

Saken gjelder søknad om oppføring av fritidsbolig på inntil 100 m² BRA, brygge på 2,5 x 4,0 meter, gangadkomst i stein og et «tråkk» ned til bryggområdet på gnr. 28 bnr. 61. Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og berører arealer regulert til fritidsbebyggelse og friluftsområde.

Tilsvarende tiltak ble behandlet politisk i 2024. Teknisk utvalg ga dispensasjoner, men Statsforvalteren omgjorde kommunens vedtak om etasjetall og brygge og opphevet vedtaket om omlegging av eksisterende sti i vedtak av 03.07.2025. Ny søknad er justert, men Statsforvalteren har 28.08.2026 på nytt frarådet dispensasjon. Statsforvalteren vurderer at fritidsboligens plassering og volum, brygga, gangadkomsten og tråkket samlet vil gi negative virkninger for landskap, friluftsliv og allmenn bruk av strandsonen.

Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til Statsforvalterens vurdering. Etter en samlet vurdering anses tiltaket å medføre vesentlig tilsidesettelse av nasjonale og regionale strandsonerinteresser. De anførte fordelene er i hovedsak private eller bygger på virkninger som ikke er tilstrekkelig dokumentert. Vilklårene i pbl. § 19-2 er derfor ikke oppfylt

Bakgrunn

Historikk

I forbindelse med klagebehandling i 1992 ble reguleringsbestemmelsen § 8.5 tatt inn i reguleringsplanen. Bestemmelsen åpner for at det i strandsonen mellom områdene H28 og H29 kan etableres brygge, ikke flytebrygge, til bruk for område H32. Bestemmelsen avklarer at en brygge kan vurderes, men fastsetter ikke en konkret plassering, størrelse eller utforming.

I 2012 ble det søkt om oppføring av brygge på eiendommen. Etter det som er gjengitt i tidligere saksframlegg, vurderte daværende Fylkesmannen at vilklårene for dispensasjon ikke var oppfylt på grunn av bryggens omsøkte størrelse, og søknaden ble avslått. Den tidligere behandlingen viser at adgangen til brygge etter reguleringsbestemmelsen § 8.5 ikke innebærer en ubetinget rett til brygge med en bestemt størrelse, plassering eller utforming. Tiltaket må vurderes konkret opp mot blant annet strandsonen, friluftsområdet og hensynet til allmenn ferdsel.

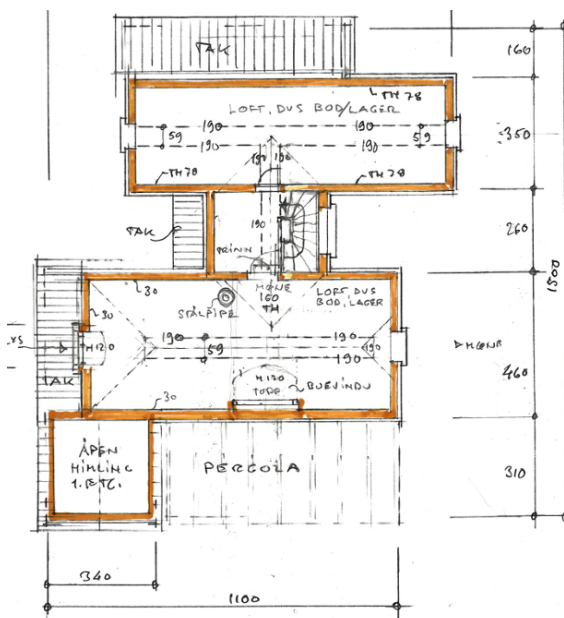
Teknisk utvalg behandlet 02.07.2024 to saker om eiendommen. I sak 24/116 godkjente utvalget brygge og tilhørende tiltak og ga dispensasjon fra pbl. § 1-8 dersom dette var nødvendig. Administrasjonen hadde innstilt på avslag fordi det samlede bryggeanlegget og opparbeidelsen ble vurdert som privatiserende og mer omfattende enn en enkel ilandstigningsbrygge. I sak 24/117 ga utvalget dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 3.4 for etasjeantall og for mindre endring av regulert tursti. Vedtakene ble påklaget. I møte 22.10.2024, sak 24/147, opprettholdt Teknisk utvalg vedtaket i sak 24/116 og oversendte saken til Statsforvalteren. Statsforvalteren omgjorde senere kommunens vedtak vedrørende etasjetall og brygge og opphevet vedtaket om omlegging av eksisterende sti.

Søknaden

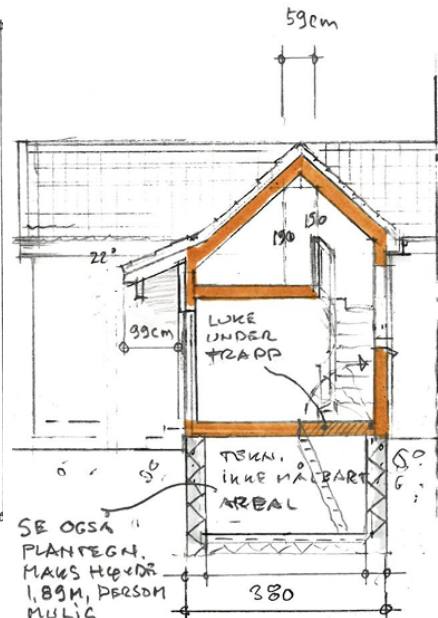
Det søkes om rammetillatelse og dispensasjon for:

- oppføring av fritidsbolig innenfor område H32, oppgitt til 100 m² BRA
- brygge i tre på påler, oppgitt til 2,5 x 4,0 meter
- gangadkomst av stein mellom land og brygge, oppgitt til om lag 1,5 meters bredde og 5–6 meters lengde
- et begrenset «tråkk» ned til strandlinjen, med stedlige masser og enkelte trinn av naturstein
- innlagt vann og tilknytning til offentlig avløp

Søker opplyser at fritidsboligen skal oppføres i én etasje med et ikke måleverdig loft, og at kjellervolumer ikke skal inneholde bruksareal. Søker anfører at den nye løsningen er redusert og tilpasset tidligere vedtak. Det er søkt dispensasjon fra pbl. § 1-8, reguleringsbestemmelsen § 3.8, subsidiært § 11.1 og arealformålet F3, og subsidiært § 2.3 om saltak.

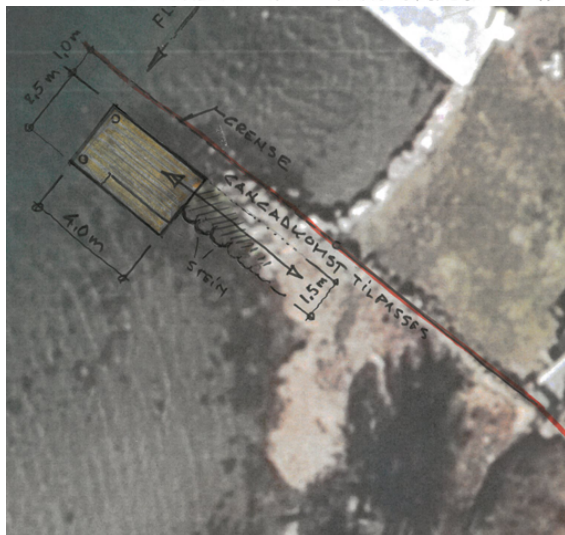


PLAN LOFT.
BRUK: LAGER/BOG
VENTILASJON/AUTREKK MÅ PLASSERES HER
DETTE ER IKKE DETALJPROSJEKTERT, SÅ
PLASSERING BRUKER BESTEMT PR. IDAC.
KANAL/LØPERS TRONIC YTERST UNDER SKRÅTAK.



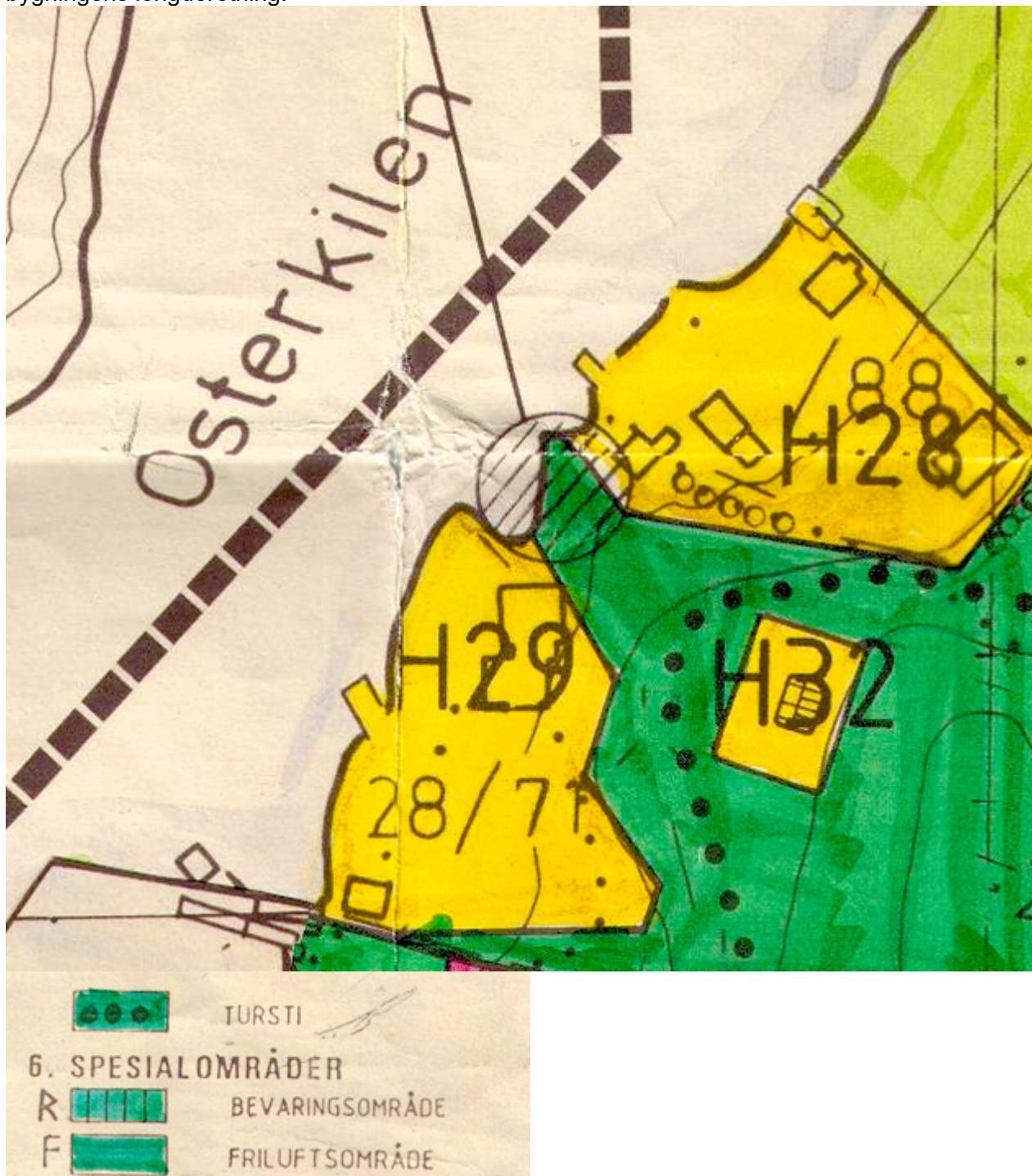
SE OGSÅ
PLANTEGN.
MÅKS HØYDE
1,89M, PERSON
MULIG

SNITT MELLOM BYGG
- SEIT MOT ØST
(C-C')



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Marivoll (P-90), vedtatt 10.06.1991. Arealet er regulert til fritidsbebyggelse H32, friluftsområde F3 og friluftsområde sjø/vassdrag. Reguleringsbestemmelsen § 8.5 åpner for brygge, ikke flytebrygge, til bruk for H32. Planen angir ikke rettslig bindende byggegrense mot sjø etter dagens regelverk, og tiltakene er derfor avhengige av dispensasjon fra pbl. § 1-8. Etter § 3.4 skal fritidsboligene oppføres i én etasje, med mulighet for innredet loft etter bygningsrådets skjønn. Etter § 3.8 skal bebyggelsen ha biologisk toalett og ikke innlagt vann, mens § 11.1 kun tillater mindre brygger og anlegg med naturlig tilknytning til friluftsområdet. Videre følger det av reguleringsbestemmelsene §§ 2.1-2.3 at bebyggelsen skal gis en harmonisk utforming med god form- og materialbehandling, tilpasses landskapet slik at silhuettvirkninger unngås, og oppføres med saltak hvor mønet legges i bygningens lengderetning.



Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet etter pbl. § 21-3. Det foreligger to merknader.

Berit Bjørnsen ved Steinar Bjørnsen anfører blant annet at fritidsboligen fortsatt fremstår som to etasjer, at loft og veranda kan være måleverdige, at plasseringen tett på stien virker privatiserende, og at omsøkte toleranser ikke bør aksepteres. Det er også vist til tinglyste rettigheter knyttet til stien og behovet for å ivareta allmenn ferdsel.

Kenneth Kleivene anfører særlig at brygge, steinsatt gangadkomst og bearbeiding må vurderes samlet, at tiltakets reelle fotavtrykk er større enn oppgitt bryggeareal, at løsningen går utover en enkel ilandstigningsbrygge, og at alternativ plassering ikke er tilstrekkelig utredet. Begge merknadene viser til Statsforvalterens tidligere vedtak og mener at endringene ikke avhjelper den privatiserende virkningen.

Ansvarlig søker mener merknadene bygger på feil forståelse av tegningene og tiltakets omfang. Søker anfører at loftet og kjellervolumene ikke er målbare, at gangadkomsten i hovedsak er en tilpasning av eksisterende steinfylling, og at omsøkt plassering samlet gir minst inngrep og minst privatisering.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder

Statsforvalteren viser til at tiltakene ligger i 100-metersbeltet, at byggeforbudet i pbl. § 1-8 skal veie tungt, og at strandsonen er av nasjonal interesse. Det fremheves at landskapskvaliteter, allmenn rekreasjon og tilgjengelighet skal trygges, og at økt privatisering og bit-for-bit-nedbygging skal unngås.

Statsforvalteren vurderer at fritidsboligen ligger høyt og eksponert, at volumet kan virke ruvende og være godt synlig fra sjøen og omgivelsene, og at plasseringen tett på den regulerte stien vil gi økt opplevd privatisering. Statsforvalteren peker også på mangelfull dokumentasjon av loft, kjeller, terrenginngrep og tråkk.

Når det gjelder brygga, anerkjenner Statsforvalteren at gangadkomsten er redusert sammenlignet med forrige søknad. Likevel vurderes bryggeanlegget, gangadkomsten og tråkket samlet å bidra til privatisering av bukta. Statsforvalteren konkluderer med at tiltaket er i klar konflikt med nasjonale strandsonehensyn og fraråder dispensasjon. Det opplyses at et eventuelt positivt vedtak vil bli vurdert påklaget.

Ansvarlig søkers kommentar til Statsforvalteren

Søker bestrider at fritidsboligen har to etasjer og kjeller med bruksareal, og viser til at loftet etter målereglene akkurat ikke er måleverdig. Søker mener bygningen er delt i to volum for å redusere høyde og landskapsvirkning. Videre anfører søker at brygga legges på eller ved eksisterende steinfylling, at det ikke skal fylles ut i sjø, og at tråkket blir svært begrenset. Søker mener området allerede er vanskelig tilgjengelig, og at tråkket kan øke allmennhetens tilgang.

Kommunedirektøren merker seg søkers presiseringer. Presiseringene avklarer likevel ikke fullt ut tiltakets faktiske bruk, volum, terrenginngrep eller den samlede virkningen i strandsonen. De endrer heller ikke Statsforvalterens hovedvurdering av landskap, sti, privatisering og nasjonale strandsoneinteresser.

Vurderinger

Etter pbl. § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovens formål og nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene. Begge vilkår må være oppfylt. Ved dispensasjon fra loven skal det legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved flere dispensasjoner må tiltakets samlede virkninger vurderes. Det er ikke tilstrekkelig at hvert enkeltelement isolert sett kan beskrives som lite. Fritidsbolig, brygge, gangadkomst, tråkk og øvrig bearbeiding må ses i sammenheng, fordi elementene samlet påvirker landskap, ferdsel og opplevelsen av strandsonen.

Dispensasjon fra pbl. § 1-8 og strandsonehensyn

Hensynene bak pbl. § 1-8 er å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, samt å hindre unødvendig bygging i strandsonen. Området er regulert, men reguleringsplanen mangler byggegrense mot sjø. At planen åpner for én fritidsbolig i H32 og en brygge til H32, reduserer ikke kravet om en selvstendig dispensasjonsvurdering etter § 1-8.

Kommunedirektøren legger stor vekt på Statsforvalterens vurdering som sektormyndighet for nasjonale og regionale miljø- og strandsoneinteresser. Fritidsboligen er foreslått høyt i terrenget og tett på regulert sti. Sammen med brygge, gangadkomst og tråkk vil tiltaket etablere flere private funksjoner i og inntil friluftsområdet. Selv om enkeltelementene er redusert fra tidligere søknad, er tiltakets hovedplassering og funksjon videreført.

Det er en særlig ulempe at allmenn ferdsel langs stien og i bukta kan oppleves mindre naturlig når den skjer tett på en ny fritidsbolig og et privat bryggeanlegg. Det er opplevelsen og den faktiske terskelen for ferdsel som er relevant, ikke bare om den formelle ferdselsretten består. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket samlet vil øke privatiseringen og bidra til bit-for-bit-nedbygging av strandsonen.

Kommunedirektøren vurderer derfor at nasjonale og regionale strandsoneinteresser vil bli vesentlig tilsidesatt.

Landskap, volum og dokumentasjon av fritidsboligen

Søker har ettersendt plantegninger og beskrivelser for loft og kjeller. Kommunen legger derfor til grunn den dokumentasjonen som nå foreligger ved vurderingen av tiltaket. De supplerende opplysningene endrer imidlertid ikke den overordnede vurderingen av bygningens volum og landskapsvirkning.

Selv om loft og kjellerarealene er utformet slik at arealene helt eller delvis faller utenfor målbart BRA, fremstår fritidsboligen som et stort tiltak i terrenget. Vurderingen etter reguleringsbestemmelse § 2.2 er ikke begrenset til bygningens beregnede bruksareal, men må omfatte bygningens samlede volum, høydevirkning, eksponering og tilpasning til landskapet. Det er den faktiske virkningen i terrenget som er avgjørende.

Kommunen kan ikke se at den ettersendte dokumentasjonen endrer Statsforvalterens vurdering av tiltakets synlighet og eksponering i landskapet. Bygningens samlede volum og plassering gjør etter kommunens vurdering at tiltaket fortsatt fremstår som dominerende i området. Dette taler mot at tiltaket oppfyller reguleringsbestemmelse § 2.2 om landskapstilpasning og unngåelse av silhuettvirkninger.

Brygge, gangadkomst og tråkk

Bryggeflaten er oppgitt til 10 m². Det samlede anlegget omfatter imidlertid også en permanent gangadkomst av stein og et tråkk gjennom terrenget. Selv om gangadkomsten er redusert sammenlignet med tidligere søknad, vurderer kommunen at brygge, landtilknytning og tråkk fortsatt utgjør et samlet anlegg med privatiserende virkning. Vurderingen knytter seg ikke bare til bryggeflatens størrelse, men til den samlede virkningen av tiltakene i strandsonen.

Reguleringsbestemmelsen § 8.5 viser at det kan etableres en brygge til H32, men bestemmelsen fastsetter ikke konkret størrelse, utforming eller plassering. En tillatt brygge må derfor utformes som en begrenset ilandstigningsløsning med minst mulig terrengbearbeiding og privatiserende virkning. Den omsøkte løsningen fremstår samlet som mer enn en enkel bryggefunksjon fordi landtilknytningen og ferdselsarealet er en integrert og nødvendig del av anlegget. Kommunedirektøren er enig med Statsforvalteren og naboene i at tiltaket må vurderes samlet. Reduksjonen av gangadkomsten er positiv, men ikke tilstrekkelig til å fjerne ulempene knyttet til privatisering, landskap og bruk av friluftsområdet.

Nabomerknader

Merknadene om stiens funksjon, plassering tett på formålsgrensen, opplevd privatisering, samlet bryggeareal og manglende dokumentasjon er relevante og inngår i vurderingen. Privatrettslige spørsmål om servitutter avgjøres ikke i byggesaken, jf. pbl. § 21-6. Kommunen må likevel legge planens regulerte sti og hensynet til allmenn ferdsel til grunn for den offentligrettslige vurderingen. Merknadene om loft, veranda og BRA viser behovet for entydige tegninger og arealberegninger. Uavhengig av den tekniske BRA-beregningen er bygningsvolumet og dets virkning for landskap og sti avgjørende i dispensasjonsvurderingen.

Fordeler og ulemper

Søker har vist til følgende fordeler: bruk av regulert byggeområde, offentlig vann og avløp, redusert terrenginngrep sammenlignet med alternative plasseringer, mulig bedre tilgang til bukta, mindre bilbruk til båtplass og redusert press på andre bryggeanlegg.

At byggeområdet er regulert til fritidsbolig og at planen åpner for brygge, gir også en viss forventning om utvikling. Disse forholdene har likevel begrenset vekt i vurderingen av den konkrete plasseringen, volumet og opparbeidelsen. Fordelene ved egen brygge, kort vei til båt og mulig frigjøring av annen båtplass er i hovedsak private fordeler. Påstanden om at tråkket vil gi økt

allmenn tilgang er ikke sikret gjennom konkrete, bindende tiltak og må veies mot at anlegget samtidig kan gjøre området mer privatpreget.

Ulempene gjelder økt privatisering, landskaps- og silhuettvirkning, privatisering i nærheten av regulert sti, bearbeiding av strandsonen, uklart samlet inngrepsomfang og presedensvirkning for videre bit-for-bit-utbygging. Disse ulempene berører allmenne og nasjonale interesser og tillegges betydelig vekt.

Kan vurdering

Selv om kommunen har en adgang, og ikke en plikt, til å gi dispensasjon dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, finner kommunedirektøren at hensynet til nasjonale strandsonerinteresser, landskapstilpasning etter reguleringsbestemmelse § 2.2 og risikoen for økt privatisering tilsier at dispensasjon ikke bør gis.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8 vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Kommunedirektøren finner videre at fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempene. Vilårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

Alternativ løsning

Det kan legges vekt på at eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, og at reguleringsplanen åpner for både fritidsbolig og brygge til H32. Videre kan det legges til grunn at hensynene bak de omsøkte dispensasjonene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at tiltaket holder seg innenfor de hovedgrep reguleringsplanen forutsetter for området. Dersom Teknisk utvalg etter en samlet vurdering finner at fordelene er klart større enn ulempene, kan dispensasjon innvilges etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Teknisk utvalg gir dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av fritidsbolig, brygge, gangadkomst og tilhørende terrengtiltak på gnr./bnr. 28/61, jf. § 19-2. Det vises til søknaden mottatt 26.06.2026, med reviderte tegninger og arealberegning datert 25.09.2026. Utvalget legger vekt på at tiltakene er knyttet til et regulert byggeområde og en bryggeadgang som følger av planen, at gangadkomsten er redusert, og at løsningen etter søkerens opplysninger begrenser terrenginngrepene. Utvalget vurderer etter en annen avveining enn kommunedirektøren at tiltakene ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak § 1-8 eller nasjonale eller regionale interesser. Fordelene ved en samlet og terrengtilpasset utnyttelse av det regulerte området vurderes som klart større enn de gjenværende ulempene.

Vedtaket gjelder bare dispensasjon fra § 1-8. Søknaden sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling. Det kan ikke gis rammetillatelse før forholdet til reguleringsplanen og alle øvrige nødvendige dispensasjoner er avklart.

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren vurderer at omsøkte tiltak fortsatt kommer i vesentlig konflikt med hensynene som plan- og bygningsloven § 1-8 skal ivareta. Oppføring av fritidsbolig, brygge, gangadkomst og tilhørende terrenginngrep vil medføre økt privatisering av strandsonen og svekke områdets verdi som friluftsområde. Hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet vurderes derfor å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Det legges også vekt på at bygningens høyde, utforming og plassering ikke er i samsvar med reguleringsbestemmelse § 2.2, som krever god landskapsmessig tilpasning og at silhuettvirkninger unngås.

Kommunedirektøren kan etter dette ikke se at vilårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og anbefaler at søknaden avslås.