

Gilje Byggrådgivning AS v/ Esben Gilje

Vafjellveien 1, 4887 Grimstad
esben@giljebyggraadgivning.no

11.06.2026

Merknad til søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av fritidsbolig med tilhørende brygge i Marivoldveien 52 (gnr. 28 bnr. 61 i Grimstad kommune)

1. Innledning

Vi viser til mottatt nabovarsel om søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av fritidsbolig med tilhørende brygge i Marivoldveien 52, datert 29.05.2026 med merknadsfrist 13.06.2026.

Som eier av naboeiendommen Marivoldveien 48 (gnr. 28 bnr. 47) blir undertegnede direkte berørt av det omsøkte tiltaket.

For ordens skyld presiseres det at vår merknad i hovedsak retter seg mot omsøkt brygge med tilhørende tilkomst. Dette samlede tiltaket utgjør etter vår vurdering kjernen i dispensasjonsspørsmålet, og er det forholdet som tidligere er vurdert av Statsforvalteren.

Den foreliggende søknaden fremstår etter vår vurdering som et nytt forsøk på å få godkjent et tiltak som Statsforvalteren avsto den 03.07.2025 (ref. 2024/7523). Etter vår vurdering er det ikke dokumentert vesentlige endringer i tiltakets omfang, utforming eller konsekvenser som tilsier en annen vurdering i denne saken.

Vi har forståelse for ønsket om adkomst til sjø, men mener at den omsøkte løsningen fortsatt reiser de samme forhold som Statsforvalteren tidligere har lagt avgjørende vekt på.

Saken gjelder etter vår vurdering i realiteten en ny behandling av et tiltak som allerede er avslått, uten at det er tilført nye forhold av betydning.

2. Forholdet til tidligere vedtak fra Statsforvalteren

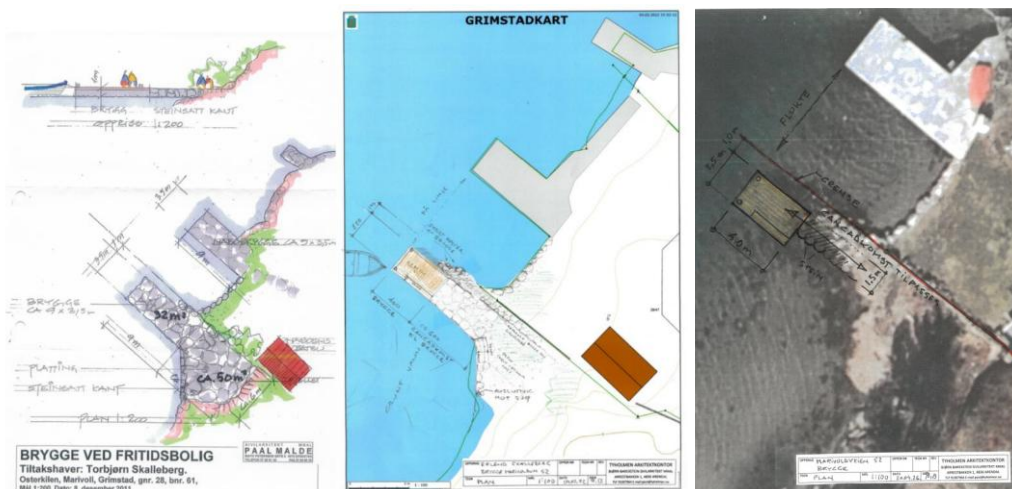
Statsforvalteren opphevet tidligere kommunens vedtak for et i hovedsak tilsvarende tiltak. Det ble blant annet lagt avgjørende vekt på at:

- tiltaket er i strid med byggeforbudet i pbl. § 1-8
- tiltaket har en privatiserende effekt
- tiltaket går utover en ren ilandstigningsbrygge
- fordelene ikke er klart større enn ulempene

Statsforvalteren uttalte blant annet:

«Statsforvalteren finner altså ikke at tiltakshaver har påvist vektige fordeler»

Den foreliggende søknaden fremstår etter vår vurdering som en justert versjon av tidligere omsøkt løsning, uten at de forhold Statsforvalteren la avgjørende vekt på er vesentlig endret.



Illustrasjonen viser at plassering, utstrekning i sjø og tilknytning til land i hovedsak er uendret, mens endringene i hovedsak knytter seg til hvordan tiltaket er beskrevet og avgrenset.

Tiltakshaver argumenterer med at den nye brygga er vesentlig redusert. En sammenstilling av situasjonsplanene fra 2011, 2022 og den nye planen datert 20.04.2026 viser imidlertid at tiltaket har nøyaktig samme plassering, retning i sjøen og fluktlinje opp mot vår eiendomsgrense. Reduksjonen handler kun om tilkomsten til brygga, materialvalg og beskrivelser i teksten, mens det fysiske og visuelle fotavtrykket i strandsonen i praksis er uendret.

Statsforvalteren avslo ikke primært fordi adkomsten var for bred, men fordi bryggeanlegget samlet fremstod privatiserende. Reduksjon av adkomstbredde løser derfor ikke nødvendigvis hovedproblemet.

Etter vår vurdering forutsetter en annen konklusjon enn i tidligere vedtak at det foreligger vesentlige og dokumenterbare endringer i tiltakets omfang eller konsekvenser. Dette fremstår ikke å være tilfelle i foreliggende søknad.

3. Forståelsen av reguleringsplanen

Statsforvalteren har lagt til grunn at det etter plangrunnlaget i utgangspunktet kan etableres brygge i området. Samtidig er det presisert at dette forutsetter at tiltaket er begrenset i omfang og funksjon.

For den omsøkte løsningen er det imidlertid lagt til grunn at bryggen ikke kan anses planmessig avklart, verken med hensyn til plassering, omfang eller utforming.

Det fremgår blant annet at brygge kun er omtalt i reguleringsbestemmelsene, og ikke inntegnet på plankartet med juridisk bindende virkning.

Det er videre lagt til grunn at reguleringsbestemmelsene ikke fastsetter konkret plassering eller størrelse på brygge, og at henvisninger til «mindre brygger» ikke er nærmere definert.

Statsforvalteren har også vurdert at inntegninger i plankartet ikke kan anses som fastsettelse av byggegrense, og at slike angivelser ikke oppfyller kravet til en klar og entydig byggegrense.

Når det ikke er fastsatt byggegrense i planen, gjelder byggeforbudet i pbl. § 1-8 fullt ut. Dette innebærer at omsøkt brygge er i strid med byggeforbudet langs sjø, og at tiltaket kun kan tillates etter dispensasjon.

Dette tilsier etter vår vurdering at tiltaket må vurderes restriktivt, og at det må foreligge klare og dokumenterte fordeler for at dispensasjon skal kunne gis.

Det fremstår derfor som en motstrid i søknaden når det både søkes dispensasjon og samtidig argumenteres som om tiltaket i utgangspunktet er planmessig avklart.

4. Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt

Statsforvalteren har tidligere konkludert med at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt. Etter vår vurdering er dette bildet i all hovedsak uendret.

Statsforvalteren har videre lagt til grunn at det ikke foreligger vektige fordeler som tilsier at dispensasjon kan innvilges, og at vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene ikke er oppfylt. Den foreliggende søknaden dokumenterer etter vår vurdering ikke nye forhold som tilsier en annen konklusjon.

Det vises også til at det etter praksis ikke er tilstrekkelig at ulempene anses begrensede og det kreves en klar overvekt av fordeler.

Tiltakshaver begrunner tiltaket blant annet med redusert behov for transport til båt og redusert press på eksisterende bryggeanlegg. Etter vår vurdering forutsetter disse fordelene at brygga benyttes som et fast tilknytningspunkt for båt, slik at båt kan ligge tilgjengelig ved eiendommen over tid. Dette innebærer i praksis en bruk utover ren ilandstigning.

Samtidig har Statsforvalteren lagt til grunn at brygger i denne typen områder primært må være enkle ilandstigningsbrygger, og at det ikke bør legges til rette for annen bruk enn nødvendig adkomst.

De anførte fordelene synes dermed å forutsette en bruk av brygga som går utover det som normalt kan tillates, og som vil bidra til en mer varig og privatiserende bruk av strandsonen.

Når det gjelder påstanden om redusert press på eksisterende båtplasser, fremstår dette etter vår vurdering som av begrenset betydning. Dersom tiltakshaver allerede disponerer båtplass, vil en eventuell frigjøring gjelde én enkelt plass, med marginal effekt på etterspørselen. Dersom slik plass ikke foreligger, vil etablering av brygga ikke bidra til å øke kapasiteten i eksisterende anlegg.

Statsforvalteren har i tilsvarende sak lagt til grunn at fordelene ved tiltaket i hovedsak er personlige fordeler for tiltakshaver, og dermed ikke av en slik karakter at de kan oppveie ulempene ved inngrep i strandsonen.

Tiltakshaver argumenterer fortsatt med at området allerede er privatisert. Dette er et argument Statsforvalteren uttrykkelig behandlet og avviste som tilstrekkelig begrunnelse for ny utbygging.

Samlet sett fremstår de anførte fordelene både som begrensede i omfang, og som avhengige av en bruksform som går utover det som kan legges til grunn ved vurdering av en enkel ilandstigningsbrygge.

Søknaden anfører at ulempene for allmennheten og naboer er minimale. Dette vurderingstemaet ble imidlertid eksplisitt behandlet av Statsforvalteren i vedtaket av 03.07.2025.

5. Tiltakets samlede omfang

Tiltaket er fortsatt beskrevet som en brygge på 10 m², noe Statsforvalteren beskrev som «misvisende». Samtidig inngår steinsatt tilkomst som en integrert del av anlegget.

Tilkomsten er oppgitt til 1,5 m bredde, men er plassert ca. 1 m fra eiendomsgrensen. Den er videre lagt innenfor og oppå et bredere, eksisterende steinsatt areal langs sjøen.

I tidligere løsning var tilkomsten angitt som et avgrenset, opparbeidet areal på ca. 2,5 m bredde, mens eksisterende steinfylling i større grad fremstod som et bakliggende terrengforhold.

I foreliggende søknad er tilkomsten redusert til 1,5 m i tegningene, men samtidig lagt direkte i og på den eksisterende steinfyllingen, som det fremgår skal "heves og sikres". Etter vår vurdering innebærer dette at steinfyllingen i realiteten inngår som en aktiv og nødvendig del av tiltaket.

Dette medfører at et bredere areal enn det som er angitt i tegningene i praksis tas i bruk som ferdsels- og oppholdsareal. Den reelle bruksbredden fremstår dermed som tilnærmet lik tidligere løsning, på om lag 2,5 m.

Lengden på tilkomsten er ikke målsatt i vedlegg «plan for brygge», men det fremgår av situasjonsplanen at utstrekningen i hovedsak er lik tidligere løsning, på ca. 5–6 meter.

Når tiltaket vurderes samlet, fremstår det derfor fortsatt som vesentlig større enn det oppgitte bryggearealet. Dette er etter vår vurdering et forhold som bør belyses tydeligere, særlig sett i lys av Statsforvalterens tidligere påpekning av at slike anlegg må vurderes helhetlig.

Hele bryggeanlegget vil etter dette utgjøre ca. 10 m² bryggeflate samt tilkomst på om lag 2,5 x 5–6 m, til sammen opptil ca. 25 m², tilsvarende tidligere løsning.

Tiltakshaver viser til at bredden på adkomsten er redusert og at inngrep på land er begrenset i foreliggende søknad. Etter vår vurdering er dette endringer av underordnet karakter, som ikke endrer tiltakets plassering, funksjon eller samlede virkning.

Det forhold Statsforvalteren la avgjørende vekt på – herunder privatisering, bruk og omfang – fremstår dermed i hovedsak uendret. Reduksjonen fremstår i hovedsak som en justering av dimensjoner og beskrivelse, uten at tiltakets karakter som et samlet bryggeanlegg er vesentlig endret.

Statsforvalteren pekte på at tilkomsten tidligere (2,5m) var bredere enn nødvendig, men la avgjørende vekt på at hele tiltaket måtte vurderes samlet, og at det fremstod som et for omfattende og privatiserende anlegg.

6. Behov for tydeligere dokumentasjon

Søknaden er uklar på et viktig punkt vedr. at det «*ikke skal foretas terrenginngrep på land*», samtidig som situasjonsplanen og bildene forutsetter en 1,5 meter bred permanent steinadkomst som skal heves og sikres.

Det antydes på situasjonsplan C+ 0,8 som vi antar er 0,8 moh. Etter vår vurdering bør det foreligge nøyaktige snittegninger som viser hvor mye steinrøysa ønskes bygges opp og mures i/inntil nabogrensen.

Søknaden fremstår på enkelte punkter som mangelfull når det gjelder:

- tilkomstens eksakte lengde
- samlet areal og utstrekning av brygge inkl. tilkomst
- reell bredde og beslag av areal

Etter vår vurdering er dette sentrale forhold for vurderingen av tiltakets konsekvenser, og det kan stilles spørsmål ved om saken er tilstrekkelig opplyst til å foreta den konkrete vurderingen som er forutsatt i tidligere behandling.

7. Steinfylling og faktisk inngrep

Tiltakshaver skriver i dokumentet «Marivoldveien 52 - fotoillustrasjoner» at «adkomsten ut til brygga vil kun si å ordne litt og heve og sikre den allerede eksisterende steinfyllingen som er der i dag», og det antas at det kan ha vært en brygge der før i tiden.

Dette fremstår etter vår vurdering ikke som korrekt. Bildene viser tydelig at fyllingen i dag er en ujevn, tilført steinrøys i sjøkanten som oversvømmes ved høyvann. Det oppgis at alle bilder er tatt på noe høyvann, og vi vil bemerke at vannet ofte kommer høyere opp enn dette. Å gjøre dette om til en flat gangvei krever permanent oppmuring og planering. Dette er et søknadspliktig terrenginngrep i det strengt lovregulerte 100-metersbeltet. Påstanden om historisk bryggebruk er ren spekulasjon, da området har i alle år fungert som en naturlig og ubebygd badeplass.

Det fremgår videre at det ikke er planlagt inngrep på land. Det kan også bemerkes at området med gressplen før steinsettingen i tidligere søknad ble omtalt som erosjonsutsatt av tiltakshaver, og at dette ble brukt som begrunnelse for behovet for tiltak. I foreliggende søknad er dette hensynet i liten grad fremhevet, samtidig som det legges til grunn at det ikke skal foretas opparbeidelse av området.

Etter vår vurdering fremstår det som uklart hvordan samme område både kan anses som erosjonsutsatt og samtidig benyttes som tilkomst til brygge uten stabiliserende tiltak. Dersom området fortsatt har de egenskapene som tidligere er beskrevet, fremstår det lite egnet som gangadkomst uten inngrep. Dersom dette ikke lenger er tilfelle, bortfaller samtidig et sentralt argument som tidligere er brukt for å begrunne tiltak.

Dette reiser etter vår vurdering spørsmål både om egnetheten av plasseringen og hva som er det reelle behovet for tiltaket slik det nå er omsøkt. For å kunne fungere som gangadkomst til brygge fremstår det etter vår vurdering som nødvendig med en viss bearbeiding av området, herunder justering, stabilisering og tilpasning.

Dette tilsier at tiltaket i praksis innebærer et større inngrep enn det som fremgår av beskrivelsen, og at det ikke kan anses som en ren tilpasning til eksisterende forhold, men som en ny bearbeiding av strandsonen. Statsforvalteren har lagt til grunn at opparbeidelse av tilkomst og terreng rundt bryggen utgjør en unødig bearbeidelse av friluftsområdet, og bidrar til ytterligere privatisering.

8. Tiltaket går utover hva som kan anses som en ilandstigningsbrygge

Statsforvalteren har i tidligere vedtak lagt til grunn at brygge i området i utgangspunktet kan aksepteres som en enkel ilandstigningsløsning, men har samtidig presisert klare begrensninger i omfang og bruk.

Det fremgår blant annet at:

«Et bryggeanlegg som omsøkt, må utvilsomt anses som mer enn en ilandstigningsbrygge»

og videre:

«Det bør heller ikke legges til rette for annen bruk enn en ren bryggefunksjon, da dette vil føre til en ytterligere privatisering av strandsonen»

Etter vår vurdering er disse føringene direkte relevante for den foreliggende søknaden.

Den omsøkte løsningen, med tilhørende tilkomst og bearbeiding av området, fremstår samlet sett ikke som en enkel ilandstigningsløsning, men som et mer permanent og bruksorientert anlegg.

Særlig tilsier følgende forhold at tiltaket går utover en ren bryggefunksjon:

- tilrettelagt adkomst over et bredt areal
- nødvendig bearbeiding og stabilisering av steinfylling
- samlet arealomfang som overstiger det som er nødvendig for enkel ilandstigning

Videre legger tiltakets utforming etter vår vurdering til rette for en mer varig bruk av området, eksempelvis som tilknytningspunkt for båt. Dette vil kunne forsterke den privatiserende effekten som Statsforvalteren tidligere har lagt vesentlig vekt på.

Endringene i foreliggende søknad fremstår etter dette som begrensede justeringer som ikke endrer tiltakets karakter.

9. Alternativ løsning

Det anføres i søknaden at alternativ plassering i området vil medføre større terrenginngrep eller virke mer privatiserende.

Etter vår vurdering fremstår dette i liten grad dokumentert. Det er ikke redegjort konkret for hvilke inngrep som eventuelt vil være nødvendige, eller hvordan dette er vurdert opp mot omsøkt løsning. Den generelle påstanden om at alternative løsninger vil være mer inngripende fremstår derfor som lite underbygget, og det er ikke redegjort for en konkret sammenlignende vurdering av alternativene.

Det fremgår av nabovarselet at nabo (undertegnede) tidligere har ønsket brygga plassert «minst 4,0 meter fra eiendommen», og at en slik plassering vil medføre større inngrep og fremstå mer privatiserende. Dette er etter vår vurdering ikke en korrekt gjengivelse av våre tidligere merknader. Vårt innspill har vært at bryggeløsningen bør vurderes plassert på motsatt side av bukten, i tilknytning til eksisterende oppmurt sjøfront, hvor tiltaket i større grad kan forankres i allerede bearbeidet areal.

Den vurderingen som gjøres i søknaden synes derfor å ta utgangspunkt i en plassering vi ikke har foreslått, og gir således ikke et treffende grunnlag for å avvise det alternative forslaget.

Det er tidligere vist til en alternativ plassering ved eksisterende oppmurt sjøfront, hvor brygge kan forankres i allerede etablert konstruksjon.



Denne løsningen vil etter vår vurdering:

- benytte allerede bearbeidet areal
- redusere behovet for inngrep i naturterreng – i hovedsak som en reversibel trekonstruksjon
- i mindre grad påvirke friområdet
- i mindre grad påvirke naboer
- fremstå som en enkel ilandstigningsbrygge
- ikke legge til rette for opphold eller utvidet bruk

Det kan videre vises til at det allerede i dag legges til båt i tilknytning til eksisterende mur i området, noe som indikerer at dybdeforholdene er tilstrekkelige uten behov for mudring eller lengre brygge.

Dette underbygger etter vår vurdering at en alternativ plassering ved eksisterende oppmurt sjøfront ikke nødvendigvis vil medføre større inngrep enn omsøkt løsning, slik tiltakshaver anfører. Det svekker også grunnlaget for påstanden om at alternative løsninger vil kreve mudring eller vesentlig lengre brygge.

Tvert imot fremstår dette som en løsning som i større grad baserer seg på eksisterende forhold, og som i mindre grad krever ny opparbeidelse i friområdet.

Når et slikt alternativ foreligger, tilsier dette etter vår vurdering at det må foretas en konkret sammenligning av løsningene. Det er ikke dokumentert at omsøkt løsning er den minst inngripende eller mest hensiktsmessige.

Statsforvalteren har også tidligere lagt til grunn at det ikke er nødvendig med et tiltak av omsøkt karakter for å sikre adkomst til eiendommen, og at behovet kan ivaretas med mindre inngripende løsninger. Når det foreligger et slikt alternativ, og det ikke er dokumentert at omsøkt løsning er mindre inngripende, tilsier dette etter vår vurdering at tiltaket ikke oppfyller vilkårene for dispensasjon.

10. Konklusjon

På bakgrunn av ovenstående mener vi at tiltaket fortsatt reiser flere av de samme problemstillingene som tidligere er vurdert av Statsforvalteren. Det er etter vår vurdering ikke dokumentert vesentlige endringer i tiltakets omfang, utforming eller faktiske virkning som tilsier en annen konklusjon enn tidligere.

Statsforvalteren har tidligere lagt til grunn at tiltaket har en privatiserende effekt, går utover en enkel ilandstigningsbrygge, og at fordelene i hovedsak er knyttet til tiltakshavers egne behov. Videre er det konkludert med at vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene ikke er oppfylt. Etter vår vurdering er dette bildet uendret i foreliggende søknad.

De endringer som er gjort fremstår i hovedsak som justeringer av dimensjoner og beskrivelse, uten at tiltakets karakter eller samlede omfang er vesentlig endret.

Det er heller ikke dokumentert at omsøkt løsning er den minst inngripende eller mest hensiktsmessige. Tvert imot foreligger det alternative løsninger som i større grad baserer seg på eksisterende forhold og medfører mindre behov for opparbeidelse i friområdet.

Når det foreligger mindre inngripende alternativer, og det ikke er påvist nye, relevante fordeler av tilstrekkelig tyngde, tilsier dette etter vår vurdering at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

Det fremstår dermed ikke grunnlag for å fravike Statsforvalterens tidligere vurdering.

Vi ber om at dette tillegges vekt i den videre behandlingen, og at det særlig ses nærmere på:

- tiltakets samlede omfang
- konsekvenser for friområdet og privatisering av strandsonen
- muligheten for mindre inngripende løsninger

Hilsen

Kenneth Kleivene

Kenneth Kleivene

Kopi sendt til: post@grimstad.kommune.no