EIENDOMSUTVIKLING • ARKITEKTUR
PLAN • BYGGESAK • JURIDISK BISTAND
AVLØPSTEKNIKK • BYGGETEKNIKK

Postadr: Vafjellveien 1
4887 Grimstad
Org nr: 896 262 122
Tlf: 370 46 500
www.giljebyggrådgivning.no

Grimstad Kommune

Vafjellveien, 17.9.26

Kommentarer til statsforvalters uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig og brygge gnr. 28, bnr. 61, Marivoldveien 52.

Uttalelsen fra statsforvalter er gjengitt med blå skrift, søkers kommentarer med grønn skrift.

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på gnr/bnr 28/61 i Grimstad kommune

Vi viser til kommunens oversendelse av 11.08.2026 med oversendelse av søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig og brygge på gnr./bnr. 28/61 i Grimstad kommune.

Bakgrunn og historikk
Det er tidligere søkt om tilsvarende tiltak på eiendommen som kommunen v/Teknisk utvalg behandlet i deres møte den 02.07.2024. Det ble gitt dispensasjon og tillatelse for omsøkte tiltak. Administrasjonen hadde innstilt på avslag. Kommunens vedtak ble påklaget, og Statsforvalteren omgjorde kommunens vedtak vedrørende etasjetall og brygge samt opphevet kommunens vedtak vedrørende omlegging av eksisterende sti. Vi viser til Statsforvalterens vedtak av 03.07.2025 i sin helhet.

Søknaden er nå noe justert sammenlignet med sist. Fritidsboligen oppføres med 2 etasjer og kjeller. Det er oppgitt i søknaden at kjelleretasjen ikke har et målbart areal. Det er imidlertid ikke angitt høyde for kjelleretasjen på mottatte tegninger og, så langt vi kan se, mangler det plantegning av kjelleren. Det er dermed vanskelig å vurdere om kjelleren faktisk er målbar og om hele eller deler skal inngå i det totale bruksarealet. Det er også videre vanskelig å vurdere behovet for terrenginngrep, herunder også eventuelt behov for sprengning. Statsforvalter har feil forståelse av tegningene. Det er kun søkt om 1 etg med en takform i tråd med kravene i planens § 2.3. Dette medfører nødvendigvis at det blir et loft som også er i tråd med planens bestemmelse § 3.4. Men i tråd med statsforvalters omgjørelse av 3.7.2025 kan ikke loftet være måleverdig. Ny utforming er altså en direkte konsekvens av det nevnte omgjøringsvedtaket fra SF. Arkitekt har også balansert planens § 2.2 ved å dele hytta opp i to mindre volumer for å få den så lav som mulig.
Det skal ikke være bruksarealer i kjeller, derfor er det heller ikke lagt ved noen plantegning. I hovedsak vil størrelsen av disse volumene bli til slik terrenget er under nåværende løsmasser. Det er tydelig beskrevet i tverrsnittene at disse volumene ikke skal være målbare.

På snitt-tegningene er loftsetasjen vist med en takhøyde på minimum 1,9 meter over en bredde på maks 0,59 meter under skråtaket. På plantegning av første etasje er det tydelig vist innvendig trappeadkomst til loftet, noe som kan tyde på at loftsetasjen er tenkt innredet til beboelse. Det mangler imidlertid plantegning av loftsetasjen, det er dermed vanskelig å vurdere loftets faktiske bruk, areal og betydning for grad av utnyttelse.
Det synes også påfallende at tegningene nå er endret fra forrige søknad, slik at takhøyde på loftet nå er angitt med en minimumshøyde på 1,9 meter over en bredde på 59 cm. I henhold til regnereglene i «Grad av utnytting» stilles det krav om takhøyde på minst 1,9 meter over en bredde på minimum 60 cm for å medregnes i bruksarealet.

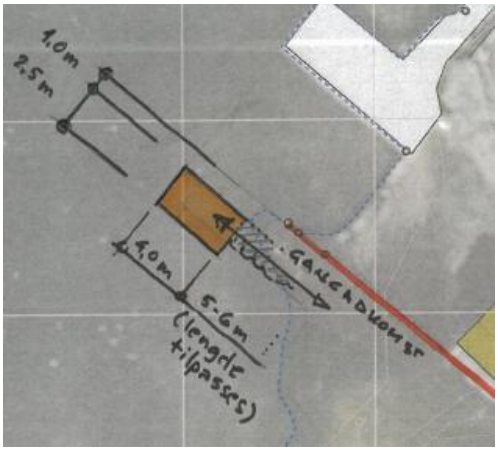
Ved tidligere søknad oversteg fritidsboligen tillat utnyttelsesgrad i reguleringsplanen som er maks 100 m^2 bruksareal. Nå som tegningene er endret og loftsetasjen akkurat ikke er å anse som målbart areal og

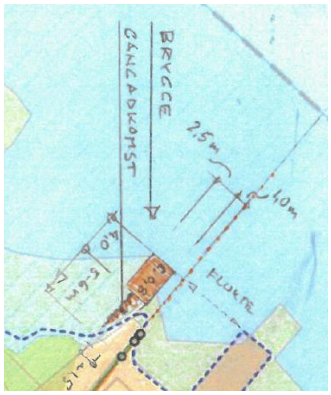
dermed ikke skal medregnes i det totale bruksarealet, har omsøkte tiltak nå en maks BRA på 100 m^2 i tråd med regulert utnyttelsesgrad.

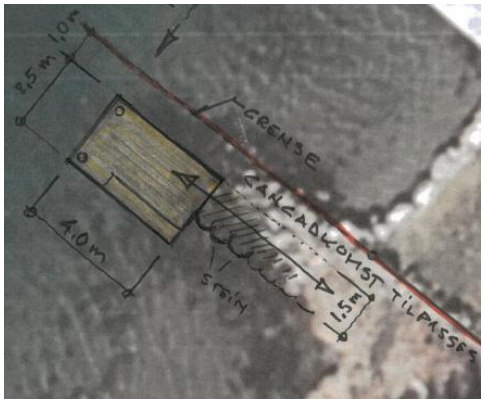
På bakgrunn av ovennevnte kan det synes som om søknaden underkommuniserer det som faktisk skal bygges.
I dette tilfellet har en helt eksakte og målbare regler å forholde seg til («Grad av utnytting»). Her er ikke rom for tolkning. Enten er loftet måleverdig eller så er det ikke. I dette tilfellet viser målsatte tegninger at loftet ikke inneholder måleverdige rom som kan brukes til beboelse. Dette må også statsforvalter forholde seg til. Arkitekten har gjort dette ut i fra en estetisk tilnærming for å få en tradisjonell stil på bygget uten at det fører til to tellende etasjer. Her har man valgt en maksimal høyde og vinkel for at det skal ta seg best mulig ut som et tradisjonelt preg på bygget uten å få en etasje. Det anses som et konkret svar på «bestillingen» fra statsforvalter. Påstandene om at utformingen er «påfallende» og at søknaden «underkommuniserer» at det skal bygges noe annet oppleves nesten graverende.

Omsøkte brygge er 2,5 x 4,0 meter. Brygga skal oppføres i tre og skal plasseres på påler i sjøen. Fra planlagt brygge skal det lages en gangadkomst av stein. Ut fra vedlagte tegninger og bilder kan det synes som at gangadkomsten vil medføre noe utfylling i sjø. Adkomsten er angitt på tegningen med en bredde på 1,5 meter over en lengde på 5-6 meter. Noen illustrasjoner synes å kunne vise en større lengde på gangadkomsten.
Videre er det beskrevet i søknaden at det skal lages et «tråkk» med bruk av stedlige masser. Vi savner imidlertid tegninger som angir plassering i terreng og som viser omfanget av dette tiltaket.

Brygga plasseres delvis oppå en sammenrast steinmolo eller båtfeste som er der i dag (Bildene i søknad viser høyvannssituasjon). Det skal ikke bygges en helt ny adkomst ut til brygga på 1,5 meter, men man skal legge noen stein langs kanten for å forsterke eksisterende kant og for å heve og tilpasse til brygge (ingen utfylling). Dette er en del av tidligere adkomst til den skapte utfyllingen av stein som åpenbart er anlagt med en hensikt. Det hevdes at noen illustrasjoner synes å viser en større lengde. Vi har kontaktet arkitekt og han kan ikke se at det skulle være tilfelle. Det er målsatt 5-6 meter på flere tegninger.







Juridisk bakgrunn og planstatus

Aktuelle område er regulert til *fritidsbebyggelse* og *spesialområde, friluftsområde* gjennom reguleringsplan for Marivoll, vedtatt i 1991. Samtidig ligger det innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Da det ikke er regulert inn byggegrense i reguleringsplanen, er omsøkte tiltak avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8.

100-metersbeltet langs sjøen (strandsonen) er et område som Stortinget har gitt en særskilt beskyttelse. I strandsonen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd.

Det fremgår av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) at byggeforbudet i pbl. § 1-8 skal veie tungt. Det skal derfor svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging i strandsonen.

Jada, men dette er et regulert området hvor tiltakene er i tråd med plan. Altså noe som bygger på en grundig og omfattende faglig utredning, offentlig medvirkning og vedtatt av kommunens høyeste organ kommunestyret. Altså er det gjort grundige og konkrete vurderinger for størrelser, plassering, antall bygninger, utforming osv, og ikke minst er det sikret store områder for allmenn tilgjengelighet. At pbl § 1-8 senere er blitt gjeldende i denne planen er kommet som en overordnet generell bestemmelse uten at det er foretatt noen konkret vurdering av innholdet i planen vurdert opp mot området. Det som da må legges til grunn for en dispensasjonsbehandling er hvordan en kan tilpasse det planen tillater på best mulig i tråd med hensynet bak pbl § 1-8.

Miljøvernavdelingens vurdering

Etter pbl. § 1-8 gjelder et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Strandsonen er et område av nasjonal interesse, med viktige verdier knyttet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vi viser til *statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* (SPR for strandsonen), vedtatt mai 2021, som tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i strandsonen.

SPR for strandsonen sier blant annet at ved planlegging må det tas hensyn til å bevare landskapskvaliteter og å tilpasse det bygde miljø til omgivelsene. Grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre og økt privatisering og unødvendig bit-for-bit-nedbygging av strandsonen skal unngås.

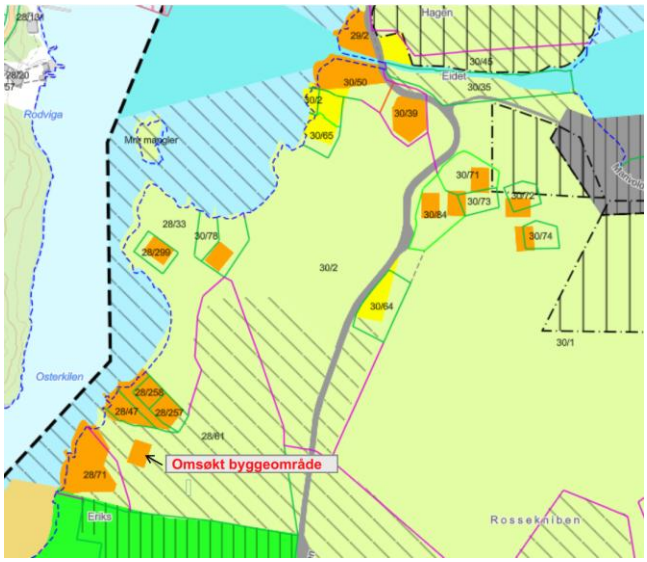
Allmennheten er gjennom planen sikret med sti og (i denne sammenhengen) enorme områder er avsatt til friluftsområder på alle sider av det begrensede byggeområdet. De store områdene som er avsatt til friluftsområder ivaretar de overnevnte landskapskvalitetene.

Omsøkte fritidsbolig ligger høyt i terrenget oppå et platå, og ligger høyrere enn omkringliggende fritidsboliger. Med fritidsboligens plassering i terrenget og gitt omsøkte bygningsvolum, vil tiltaket kunne virke ruvende, og være godt synlig fra sjøen og omgivelsene, noe vi anser som svært uheldig.

I planen er det vedtatt et begrenset areal hvor fritidsboligen skal plasseres. Avsatt byggeområde er kun 390m^2. Dette arealet har en høyde fra ca 10 – 13 moh, tilbaketrukket på et platå. Består delvis av en planert del i høyde med terreng foran og en del med stigende fjell bakover (planeringen skyldes tidligere tiltak med fremføring av VA til omkringliggende eiendommer). Terrenget øst for det avsatte arealet (bort fra sjøen) stiger raskt til 23 moh. Sprengning blir svært ofte kommunisert fra SF å ikke være ønskelig. I tillegg til dette har planen krav til utforming. Disse utfordringene har arkitekten løst på en glimrende måte. Bygningen er plassert på det arealet som allerede er planert. Dette er også den laveste delen av området. Utformingen og størrelse av fritidsboligen har en form som er i tråd med bebyggelsen i området og i tråd med bestemmelser i planen. Videre har en gjennom å dele fritidsboligen opp i to volumer, klart å begrense mønehøyden. Dette sammen med stigende terreng bak tilsier at det overhodet ikke vil gi noen silhuettvirkninger. Det er ikke noe krav til at fritidsboligene skal ligge på samme høyde. Eksisterende naboeiendommer har en høydeforskjell fra nederste til øverste på omtrent 7,0 meter. Hvordan har SF tenkt at en skal tilpasse seg dette?

Vi vil også trekke frem at det er en regulert og, slik vi forstår det, mye brukt allmenn tilgjengelig sti gjennom området. Da fritidsboligen plasseres helt inntil formålsgrensen for fritidsbebyggelse slik den er angitt i reguleringsplanen, vil den bli liggende svært tett på stien. Dette vil gi en økt opplevd privatisering av området, noe som er uheldig for fremtidig bruk av stien som en åpen og tilgjengelig tursti gjennom et regulert friluftsområde. Etter vår vurdering er dette uheldig sett i lys av ovennevnte strandsonehensyn,

hvor det fremgår at grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre. Tiltaket vil etter vår vurdering kunne svekke, snarere enn styrke, disse interessene. Igjen må en vise til gjeldende plan hvor områder avsatt til friluftsliv helt klart er i stor overvekt (se utklipp av en del av planen under). Sti er også avsatt i plan. Plassering virker å være fornuftig gjort. Plassering lengre fra byggeområde vil være vanskelig av terrengmessige årsaker. Skulle stien blitt plassert lengre inn måtte fritidsboligen sprenges inn i terrenget. I forrige søknad tilbød tiltakshaver å legge til rette for å flytte sti lengre bort. Det ble altså omgjort av statsforvalter.



Omsøkte brygge med nødvendig gangadkomst er redusert i omfang sammenlignet med forrige søknad. Likevel vil, etter vår vurdering, omsøkte bryggeanlegg bidra til å privatisere bukta som i dag fremstår uten private tiltak. Det er i tillegg beskrevet i søknaden at det skal etableres et «tråkk». Omfanget av «tråkk» er imidlertid uklar, men vi kan ikke utelukke at dette også vil bidra til å privatisere området ytterligere.
Planen angir at det kan plasseres en brygge et sted i bukta. Vurderingen er da hvor i bukta er det mest i tråd med hensynene bak pbl § 1.8. Vår vurdering er helt klart at det er der den er plassert på en tidligere skapt utfylling. Omfanget av tråkk er at det skal gjøres helt begrensede tiltak, se utklipp fra søknad:

- *Adkomst ned til strandlinje og brygge er tenkt utført som ett «tråkk» som etableres i terrenget uten å tilføre masser utenfra. Der det er behov etableres det noen trappetrinn av stein fra området.*

Byselskapet uttalte seg til forrige søknad hvor det var søkt om en opparbeidet sti med tilførte masser og en bredde på ca 1,0 meter. Da uttalte Byselskapet følgende: *Byselskapet er ellers glad for at det opparbeides sti ned til vannet og at denne tilrettelegges for allmenheten f.eks med et enkelt skilt; «Til sjøen».*

Vi er helt enig med byselskapet at en stitilgang til bukta vil åpne opp for allmenn bruk. Når dette reduseres til et tråkk vil det ha et enda mindre preg av privatisering. Det er viktig at en i denne sammenhengen tenker på hvordan situasjonen er i dag. Bukta er stengt på begge sider av naboenes fritidsbebyggelse og installasjoner. Adkomst over tiltakshavers eiendom er nærmest umulig pga vegetasjon, Altså bukten er utilgjengelig slik situasjonen er i dag. En sti ned hit vil helt klart åpne for mye mer allmenn tilgang.

Etter vår vurdering er omsøkte tiltak i klar konflikt med de nasjonale føringene i SRP for strandsonen. Fritidsboligens eksponerte plassering og volum vil gi negative virkninger for landskapsbildet. Samtidig vil fritidsboligen, brygga med gangadkomsten og det omsøkte «tråkket» samlet føre til en økt privatisering og unødvendig bit-for-bit-nedbygging av strandsonen samt svekke opplevelsen av området som tilgjengelig for allmennheten. Etter vår vurdering vil omsøkte tiltak dermed være i strid med nasjonale strandsonehensyn knyttet til landskap, friluftsliv og allmenn bruk av strandsonen.
Når det gjelder SPR er innholdet i denne retningslinjen mye mer nyansert enn det SF viser til her. En konkret vurdering av SPR viser klart at disse tiltakene kan gjennomføres.

Konklusjon
På bakgrunn av vurderingene over finner vi at omsøkte tiltak er i strid med nasjonale strandsonehensyn, og **fraråder** kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak. Dersom kommunen likevel gir dispensasjon for tiltaket, vil vi vurdere å påklage kommunens vedtak.

Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken så snart dette er fattet.

Med hilsenThomas Christian Kiland-Langeland (e.f.)

Rebecca Melby-Tørå

Sammendrag
Planen angir at det kan bygges brygge et sted innenfor en konkret avgrensning og det kan oppføres en fritidsbolig innenfor angitt byggeområde (H32). Statsforvalter har tidligere ikke vært uenig i at det kan tillates brygge med omsøkt størrelse og plassering. Men omfang av adkomst ble i siste vedtak beskrevet som for omfattende. Nå er størrelsen på adkomsten redusert til minimum. Det vil gå utover helse, miljø og sikkerhet om ikke adkomst til brygge kan gjennomføres dom beskrevet.
Når det gjelder uttalelse om loft og kjeller er de utformet i tråd med gjeldende regler. Det må også SF forholde seg til.
Tiltaket er redusert i tråd med de vurderinger som tidligere er gitt av SF. De omsøkte tiltakene har best plassering med hensyn til natur og vil ha minst privatiserende effekt.
Dette er ytterligere vist i denne gjennomgangen. Annen plassering vil medføre terrenginngrep som blant annet sprengning eller oppfylling.
Antar SF ikke ønsker noe slikt.

Konklusjon
Oppføring av fritidsbolig og brygge har vært gjennom flere runder hos myndighetene. I siste utforming har arkitekt rettet seg etter innhold i alle tidligere vedtak.
I denne uttalelsen virker det å være feil forståelse av tegninger/ søknad og en forutinntatt oppfatning om at tiltakshaver skal bygge noe annet enn det som er omsøkt.
Vi håper disse kommentarene nå bidrar til å ha avklart alle eventuelle misforståelser og lignende, og at alle nå innser at dette er et svært gjennomtenkt tiltak og at utforming og plassering er i tråd med intensjonen i gjeldende plan.

Med vennlig hilsen Esben Gilje

Gilje Byggrådgivning AS
924 25 096
esben@giljebyggrådgivning.no