Statsforvalteren i Agder

Vår dato: 28.08.2026
Vår ref.: 2026/9343
Deres dato:
Deres ref.: 2026/585

GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Rebecca Melby-Tørå, 37 01 75 97

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 liggened 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.

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.

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.

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 hilsen

Thomas Christian Kiland-Langeland (e.f.) Rebecca Melby-Tørå

seksjonsleder plan
Miljøvernavdelingen

seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent