



Grimstad

Byggesaksenheten

Gilje Byggrådgivning AS

Vafjellveien 1
4887 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-25/00022
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
03.04.2025

25/00022 - 74/24 - Saltøya - Vedtak - Avslag for riving av båthus og oppføring av fritidsbolig - Elly Joys Røang

Eiendom (gnr/bnr):	74 / 24
Ansvarlig søker:	Gilje Byggrådgivning AS
Tiltakshaver:	Elly Joys Røang

Vedtak

Byggningsmyndigheten avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf pbl. § 1-8 og dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplan.

Ved avslag skal behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 innbetales.

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

Fakta

Historikk

Eiendommen består i dag av en fritidsbolig og 2 anneks som nylig er blitt revet og gjennombygd. Det ble i 2023 også gitt tiltaltes til å legge inn vann i fritidsboligen og etablere renseanlegg for eiendommen.

Lovlighet eksisterende sjøboden:

Båthuset er oppført i 1957 og det foreligger ingen dokumentasjon i kommunens arkiver rundt båthuset. Byggesaksenheten vurderer at båthuset er bygget og benyttet nettopp som et båthus. Dette bekreftes også langt på vei av byggeskikk/standard og beskrivelse av bruken av eier opp igjennom. Det fremkommer også at båthuset er blitt benytte sporadisk overnatting. Dette gir likevel ingen føringer for at båthuset med den bakgrunn er å anse som en fritidsbolig.

Byggesaksenheten står seg selv nærmest til å vurdere om tiltaket her dreier seg om riving og gjenoppføring av fritidsbolig eller riving av sjøbod og oppføring av en ny fritidsbolig. Ansvarlig søker/tiltakshaver er ikke ening med Byggesaksenheten om vurderingen som er gjort.

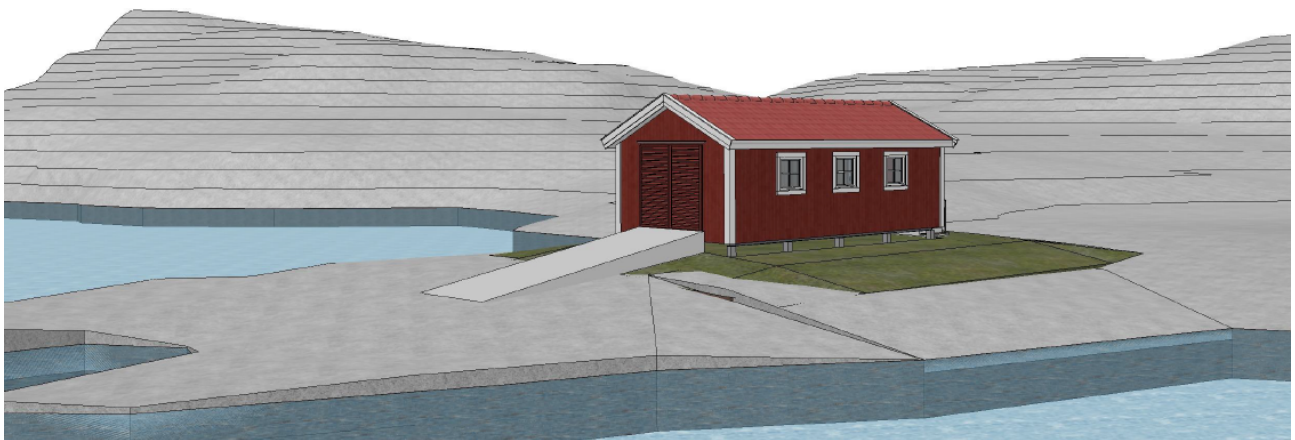
I denne saksbehandlingen er derfor båthuset vurdert og behandlet som om det er et båthus og ikke en ekstra fritidsbolig på eiendommen som nå søkes revet og erstattes med ny fritidsbolig.

Satsforvalteren i Agder er gjort kjent med at tiltakshaver og byggesaksenheten ikke har samme oppfatning av hva bygget er godkjent til i forkant av deres uttalelse. Byggesaksenheten legger derfor ikke vekt på at ansvarlig søker vurdere at uttalelsen fra Statsforvalteren i Agder ikke kan legges til grunn i saksbehandlingen. I denne konkrete saken dreier det seg ikke om «å rive eksisterende bygning og føre denne opp igjen med samme mål, utseende og bruk» men etablering av fritidsbolig nr 2 på eiendommen.

Søknaden

Det søkes om å rive eksisterende båthus for å erstatte dette med en ny fritidsbolig. Eksisterende båthus har BYA på 34m² og 29m² BRA. Mønehøyde for eksisterende båthus målt fra terreng er 3,4m og for gesims 2,38m.

BYA for omsøkt tiltak er beregnet til 36m² og BRA30m². Ny fritidsbolig er prosjektert med møne målt fra terreng til 3,75 m og gesims er prosjektert til 2,75m målt fra terreng. Fritidsboligen er prosjektert med saltak med takfall på 25 grader. Det søkes også om å fremføre vann/avløp til fritidsboligen fra eksisterende avløpsanlegg.



Technical drawing showing a layout of a coastal structure, likely a breakwater or pier, situated in a body of water (blue area). The structure is composed of several rectangular sections. Key dimensions and labels include:

- Dimensions:**
 - 3.05m (width of the first section)
 - 8.6m (width of the second section)
 - 8.3m (width of the third section)
 - 4.6m (width of the fourth section)
 - 4.4m (width of the fifth section)
 - 4.4m (width of the sixth section)
 - 4.4m (width of the seventh section)
 - 4.4m (width of the eighth section)
 - 4.4m (width of the ninth section)
 - 4.4m (width of the tenth section)
 - 4.4m (width of the eleventh section)
 - 4.4m (width of the twelfth section)
 - 4.4m (width of the thirteenth section)
 - 4.4m (width of the fourteenth section)
 - 4.4m (width of the fifteenth section)
 - 4.4m (width of the sixteenth section)
 - 4.4m (width of the seventeenth section)
 - 4.4m (width of the eighteenth section)
 - 4.4m (width of the nineteenth section)
 - 4.4m (width of the twentieth section)
 - 4.4m (width of the twenty-first section)
 - 4.4m (width of the twenty-second section)
 - 4.4m (width of the twenty-third section)
 - 4.4m (width of the twenty-fourth section)
 - 4.4m (width of the twenty-fifth section)
 - 4.4m (width of the twenty-sixth section)
 - 4.4m (width of the twenty-seventh section)
 - 4.4m (width of the twenty-eighth section)
 - 4.4m (width of the twenty-ninth section)
 - 4.4m (width of the thirtieth section)
 - 4.4m (width of the thirty-first section)
 - 4.4m (width of the thirty-second section)
 - 4.4m (width of the thirty-third section)
 - 4.4m (width of the thirty-fourth section)
 - 4.4m (width of the thirty-fifth section)
 - 4.4m (width of the thirty-sixth section)
 - 4.4m (width of the thirty-seventh section)
 - 4.4m (width of the thirty-eighth section)
 - 4.4m (width of the thirty-ninth section)
 - 4.4m (width of the fortieth section)
 - 4.4m (width of the forty-first section)
 - 4.4m (width of the forty-second section)
 - 4.4m (width of the forty-third section)
 - 4.4m (width of the forty-fourth section)
 - 4.4m (width of the forty-fifth section)
 - 4.4m (width of the forty-sixth section)
 - 4.4m (width of the forty-seventh section)
 - 4.4m (width of the forty-eighth section)
 - 4.4m (width of the forty-ninth section)
 - 4.4m (width of the fiftieth section)
- Labels:**
 - stop (pointing to the first section)
 - Nytt tereng tilpasses eksisterende tereng (New terrain adapted to existing terrain)
 - akse 1,2 (axis 1,2)
 - ny kote 1 (new level 1)

[illegible]

Eksisterende fasade mot nord



Eksisterende fasade mot sør



Eksisterende fasade mot øst



Eksisterende fasade mot vest



Eksisterende kjøkken



Eksisterende oppholdsrom



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 164 m² BRA og 201m² BYA etter tiltaket. Retningslinjene i kommuneplanen legger opp for at fritidsboliger i LNF-områder kan bebygges med inntil 120 m² BRA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF formål med hensynsone friluftsliv gjennom kommuneplanens arealdel (2019-2031), vedtatt 27.10.2020.

Relevante retningslinjer fra kommuneplanen

4.10.8.4.1 Generelle retningslinjer for hensynssone friluftsliv

a) For disse områdene skal det tas særlig hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivaretatt.

Retningslinje 5.3 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt fritidsbebyggelse (pbl §11-7-5a)

e) Fritidsboligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinteresser eller biologisk mangfold.

f) BRA for sum fritidsbebyggelse (bolig, bod, garasje eller lignende) per enhet er maksimalt 120 m² eks. parkering i friluft.

h) Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.

i) Det skal tas særlig hensyn til LNF-formålet

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«Det søkes om tillatelse til å rive eksisterende båthus, gjenoppføre fritidsbolig som erstatning for sjøbod og grave grøfter slik at fritidsboligen kan tilkobles privat avløpsanlegg på eiendommen. Hele tiltaket ligger i området avsatt til LNF formål i kommuneplan, innenfor hensynssone Friluftsliv i kommuneplan og i sin helhet innenfor Byggeforbudet i strandsonen, jf pbl. §1- 8. Tiltak er derfor avhengig av dispensasjon og det søkes følgelig om dispensasjon fra LNF formålet, byggeforbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag og kommuneplanens bestemmelse § 2.5.1 a); Krav til byggehøyde for gulv over kote 3moh for tiltak nær sjø.

Bakgrunn.

Eiendommen er alt bebygde med ei hytte og to anneks som nylig er blitt revet og gjenoppbygd. Det er også etablert nytt avløpsanlegg for eiendommen.

Båthuset ble oppført i 1957, er i teknisk dårlig stand og holder enkel standard. Bygget har dårlig tetthet og er ikke isolert. Videre ligger bygningen med en høyde over havet som ikke tar hensyn til forventet havnivåstigning.

Det er vurdert å rehabilitere bygningen, men etter en samlet vurdering er en kommet til at det vil være mest hensiktsmessig å bygge nytt båthus fremfor å reparere eksisterende.

Bygget har fra første dag hatt en kombinert bruk hvor bygningen i vintermånedene ble brukt til oppbevaring av båt og utstyr, mens bygning også er benyttet til overnatting og opphold. Bygningen inneholder 2 rom hvor det ene rommet inneholder seng/ opphold og det andre rommet har fungert som kjøkken med utslagsvask og kokemuligheter. Skilleveggen inne i bygningen er delt og blir skjøvet til side om vinteren for å få inn båt.

Estetikk/ utforming.

Den nye bygningen er i utgangspunktet tenkt oppført helt likt den som erstattes. Men en har tatt høyde for forventet havnivåstigning/ stormflo og ønsker derfor å øke gulvhøyden med 0,35m.

For å ivareta den delen av bruken som er til å lagre båter og økning av gulvhøyde, har en flyttet bygningen litt lengre bort fra sjøen for å tilpasse -inn og uttrekk av båter. Det er også lagt opp til å bygge en mindre rampe for å ivareta bruk mot høydeøkningen.

Utover dette er vegger, tak og gulv prosjektert etter dagens krav noe som har medført mindre økning av tykkelser.

Videre ønskes tregulv å erstattes av lecaplank for bedre å hindre skadedyr og for bedre å være rustet mot havnivåstigning.

Det er også et ønske om å legge tak over utedusj, medfører en økning av BRA arealer på 1,0 m² siden det da pr def blir målbart. Ingen økning av BYA som følge av dette.

Fremføring av vann/avløp til ny fritidsbolig:

Det er ikke behov for å sprengre grøfter for ledningene. Disse vil bli gravd ned og dekket av løsmasser. Dette er for sommerbruk og vil ha begrenset behov til overdekning for å ivareta frostkrav. Nødvendig behov vil kunne ivaretas med isothermledninger.

Når det gjelder pumpekum har en besluttet å flytte denne inn under gulv i bygningen. Det legges opp til å bruke en lavtbyggende kum, men kan bli behov for noe begrenset pigging/ sprengning for pumpekum. Dette vet man ikke før løsmasser er fjernet. Men vil i tilfelle være under bygningen og ikke synlig (se vedlagt endret VA plan).

Med unntak av små utjevninger forventes det ikke terrengendringer som følge av fremføring av vann- og avløpsledninger.

Byggehøyde over havet

DSB har i juni 2024 oppdatert sin veileder for «havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging». I den nye utgaven er tidligere tabeller for forventet havnivåstigning tatt bort og det henvises i stedet til kartverkets tabeller.

Tiltaket har et delt bruksområde hvor bruksområdet for båthus vil havne i sikkerhetsklasse 1, mens bruksområdet for et normalt hyttebruk vil havne i sikkerhetsklasse 2.

Det er også stor forskjell på anbefalt byggehøyde i disse sikkerhetsklassene da klimapåslaget ikke tas med i sikkerhetsklasse 1, men anbefales medtatt i 2 og 3.

Største nominelle årlige sannsynlighet for flom i sikkerhetsklasse 1 er 90 cm og for sikkerhetsklasse 2 er det 110 cm (180 cm ved 2100 og klimapåslag).

Bygningen har som tidligere beskrevet et veldig enkelt krav til hyttebruk da dette kun er relatert til sommerbruk og noe bruk vår/ høst.

Det er gjort vurderinger for funksjonell bruk og estetikk. Å løfte tiltaket til anbefalt høyde med klimapåslag vil etter vårt skjønn ikke være hensiktsmessig eller ønskelig. Vi har derfor satt innvendig gulv til 1,65 moh (55 cm over største nominelle årlige sannsynlighet).

For å hensynta risiko for høyvann har en valgt å bruke lecaplank som isolasjon og gulvoppbygging.

Marginer:

Dette er et landlig område. Erfaringsmessig viser det seg ofte at det kartgrunnlaget vi er tilbudt gjennom kommunens kartløsning på nett er forholdsvis "grovmasket." Noen meters unøyaktighet er ikke uvanlig. Endelig plassering for bygningen tas på stedet for best mulig tilpassing til terreng. Ber om en margin på +/- 0,5m.

Dispensasjonsvurdering:

Her er det innmark som er bebygget fra før, langt tilbake i tid.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt:

Pbl § 11-7 LNF:

- **Landbruk** er ikke berørt. Uansett ingen endring av arealer på bygninger.
- **Naturhensynene** er heller ikke vesentlig berørt. Fylkesmannen skriver i miljøstatus: "I Aust-Agder finner vi alle norske naturtyper - med unntak av isbreer. En naturkvalitet få andre fylker kan vise maken til er den lange kyststripen, med varm og nedbørfattig sommer og mye plass for friluftsliv og rekreasjon."

- **Friluftsliv** i området er meget godt ivaretatt. Se kart under. Ved blant annet byselskapets ivaretagelse av eiendommer og ellers lokale forhold med svært mye skjærgård og skjærgårdspark er det er såpass rikelig plass til utøvelse av friluftsliv i området.

Hensynssone 530 – Hensyn friluftsliv.

Tiltakets art innebærer nærmest ingen endringer da bygget flyttes ca 4,0 meter lengre inn på land mot de andre bygningene på eiendommen.

PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

- Hensynet med § 1-8 i PBL, er at i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Tiltaket vil så langt vi kan se ikke vesentlig tilsidesette natur- og kulturmiljø eller landskap. Kan i stor grad legge til grunn samme vurdering som for LNF.

§ 2.5.1 a); «Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende og nye utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn kote +3».

- Vurdering av hensynet bak bestemmelsen: Basert på tall fra kartverkets veileder vurderer vi at Tek 17 er vel ivaretatt ved at gulvhøyden er prosjektert til å ligge over 200 års intervallet for høyvann. Siste revidering av veileder fra DSB er datert sommeren 2024 og dermed av nyere dato enn kommuneplanens bestemmelse. Hensynet bak bestemmelsen vil dermed ikke på noen måte bli vesentlig tilsidesatt.

Det konkluderes med dette at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Avveining av fordeler og ulemper:

- Fordel for miljø med nybygg som bygges etter dagens tekniske standard for bruk av materialer og utførelse. Stor egenverdi for tiltakshaver.
- Byggetiltak og fritidsbebyggelse gir mange positive lokale ringvirkninger. Både for byggebransje, interiørbutikker i sentrum, for kulturlivet i byen og generelt livet i Grimstad som sommerby.
- Ved gjennomføring av dette vil det være en estetisk forbedring og medføre at denne eiendommen i lang tid fremover vil fremstå som fin. Velholdte bygninger, spesielt i skjærgården gir godt omdømme for kommunen.
- Ved å gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse for byggehøyde over havet, vil det resultere i at en unngår både å løfte grunnmur og mønehøyde med 1,7 meter. Ved å dispensere fra kommuneplanens bestemmelser vill en unngå disse uheldige estetiske konsekvenser og en vil unngå å endre uttrykket for eiendommen negativt.
- Bygget flyttes lengre bort fra sjø og nærmere øvrig bebyggelse på eiendommen (bebyggelsen konsentreres mer).

Sammendrag:

Vi kan ikke på noen måte se at hensynet til bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Kan heller ikke se noen ulemper ved tiltakene. Dette medfører flere fordeler og ingen ulemper. Vurderingen i tråd med PBL 19-2 blir da at fordelene ved å tillate tiltaket er klart større enn ulempene.»

Nabovarsel

Tiltaket/dispensasjoner er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet

Statsforvalteren i Agder

«Bakgrunn og planstatus:

Det er søkt om dispensasjon for å rive eksisterende sjøbod og oppføre ny fritidsbolig. Aktuelle område er i kommuneplanen avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde, og det ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Omsøkte tiltak er således avhengig av dispensasjon fra formålet i kommuneplanen og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Miljøvernavdelingens vurdering:

Det er et nasjonalt mål å unngå videre nedbygging av strandsonen. Gjennom plan- og bygningsloven § 1- 8 er det gitt et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Strandsonearealene er under sterkt press, og hensikten med byggeforbudet er å ta vare på de viktige verdiene som strandsonen innehar. I pbl. § 1-8 står at «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser».

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. 28.05.2021, utdyper byggeforbudet § 1-8 i plan og bygningsloven og gir statlige føringer for forvaltning av strandsonearealene. Retningslinjene understreker at byggeforbudet skal praktiseres strengt, og at dispensasjoner skal unngås i områder hvor presset på arealene er stort. Til denne kategorien hører blant annet kystområdene i Grimstad kommune.

At det aktuelle området i kommuneplanen er belagt med hensynssone friluftsliv tilsier at kommunen her har gjort en konkret vurdering av områdets betydning for friluftsliv.

Omsøkte tiltak som innebærer endret bruk av bebyggelse fra sjøbod til fritidsbolig, ligger helt i strandkanten og adskilt fra øvrig bebyggelse på eiendommen. Omsøkte bruksendring sammenholdt med nevnte plassering vil medføre økt privatisering av strandsonen i området, og er etter vår vurdering i strid med ovennevnte nasjonale føringer.

Ved vurderingen av om det bør innvilges dispensasjon for omsøkte tiltak, finner vi det videre relevant å legge vekt på konsekvenshensyn. Dersom det gis dispensasjon i aktuelle sak, vil dette kunne skape uheldige presedensvirkninger i forhold til senere liknende saker. I sum vil en rekke slike dispensasjoner der det tillates bruksendring fra sjøbod til fritidsbolig kunne føre til en uheldig praksis, som igjen kan medføre at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen blir skadelidende.

Konklusjon:

På bakgrunn av vurderingen over, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak. Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.»

Agder Fylkeskommunes avdeling for kulturminne

«Viser til oversendt sak, anmodning om uttalelse i forbindelse med rivning av sjøbod og oppføring av fritidsbolig i 100 meters belte og hensynssone friluftsliv Grimstad kommune for eiendom gnr 74 bnr 24 på Saltøya.

Det er i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Vi vurderer potensialet for funn som relativt lite og finner det ikke nødvendig å foreta særskilte registreringer i området.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages

kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune ved Kulturminnevern og kulturturisme, seksjon for arkeologi. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8».

Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet
«Kort redegjørelse av uttalelsen fra statsforvalter

Vi er av den oppfatning at uttalelsen fra statsforvalter ikke kan brukes som grunnlag for å behandle søknaden. Uttalelsen er gitt på et tiltak som innebærer å rive en sjøbod og oppføre en ny fritidsbolig.

Dette avviker vesentlig fra det omsøkte som er å rive eksisterende bygning og føre denne opp igjen med samme mål, utseende og bruk. Eneste forskjellen er at siden det nå er mulighet for vannklosett på eiendommen, ønsker tiltakshaver å etablere dette i bygningen (altså en forbedring med å avslutte bruken av utedo).»

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om å rive båthuset og erstatte dette med en ny fritidsbolig. Ny fritidsbolig får innlagt vann og avløp. Tiltaket er avhenge av dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf pbl. §1-8 og fra LNF-arealformål i kommuneplan for å få tillatelse. Se dispensasjons vurdering under.

Saken vurderes til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med byggeforbudet i strandsonene, jf pbl. §1-8 og arealformålet avsatt til LNF i kommuneplanen og er derfor 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.

Kommunen har adgang til å tillate nye tiltak i 100-metersbeltet, men dette skal først og fremst gjøres gjennom kommunestyrets vedtak i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Unntaksvis kan kommunen tillate enkelttiltak ved å gi dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8. I forarbeidene til plan og bygningsloven er det pekt på at det skal svært mye til for at kommunens skal kunne gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, og at dette gjelder spesielt i områder med stort byggepress. Grimstad kommune vurderes å være en slik kommune hvor strandlinjen er svært utsatt for et uheldig byggepress sett ut fra ståstedet om hva byggeforbudet og arealformålet er ment å ivareta.

I lovens forarbeider er det flere steder understreket at planer skal danne grunnlaget for beslutninger om ny eller endret arealbruk, og at beslutninger om arealbruk skal skje gjennom planlegging, og ikke i form av enkeltvis dispensasjoner. Dette begrunnes med hensynet til helhetlige og langsiktige løsninger, samordning i arealforvaltningen, kunnskapsbaserte beslutninger, forutsigbarhet og lokaldemokratiske beslutningsprosesser.

Ansvarlig søker påpeker i søknaden at tiltakene ikke vil ha noen negativ betydning for hverken landbruk, natur, friluftsliv eller andre allmenne interesser. Og at det vil være positivt at et bygg med enkel standard i vannkanten fremstår som oppgradert fremfor i forfall når man ferdes i skjærgården. Det fremheves også at det å flytte nåværende bygg 4 meter lenger bort fra vannkanten nærmere øvrig bebyggelse på eiendommen er å vurderes som positivt da bygningsmassen på eiendommen «samles». Videre påpeker ansvarlig søker at byggetiltak og fritidsbebyggelse gir mange positive lokale ringvirkninger. Både for byggebransjen, interiørbutikker i sentrum, for kulturlivet i byen og generelt livet i Grimstad som sommerby. Ansvarlig søker vurderer også at det er fravær av negative konsekvenser ved å gi tillatelse. Ansvarlig søker vurderer at friluftsliv i området er meget godt ivaretatt andre steder i skjærgården og rundt eiendommen som nå ønskes bebygget og at tiltakene derfor ikke vil påvirke friluftsliv i negativ retning. Byggesaksenheten kan vanskelig støtte seg til vurderingene som her er gjort og deler hverken tiltakshaver og/eller ansvarlige søkers syn.

Statsforvalteren påpeker også i sin uttalelse at området er avsatt til LNF med hensynssone friluftsliv, tilsier at kommunen alt har gjort en konkret vurdering av at det aktuelle området er viktig for friluftsliv. Statsforvalteren påpeker med bakgrunn i dette at kommunen bør være varsomme med å tillate tiltak som påvirker landskapet på en slik måte at opplevelseskvalitetene for friluftslivet reduseres.

Byggesaksenheten støtter Statsforvalteren vurdering vedrørende at et område avsatt til LNF med hensynssone tilsier at området er viktig for friluftsliv, og at kommunen derfor skal være svært varsomme med å tillate tiltak som påvirker friluftslivet i negativ retning. Når de omsøkte tiltakene i tillegg er i et område hvor det i henhold til plan og bygningsloven er et byggeforbud, vurderer Byggesaksenheten at det skal svært mye til for å kunne gi dispensasjon.

Dispensasjon fra byggeforbudet, jf pbl §1-8

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbelte er blant annet å ivareta landskapet, minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmulighet, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen som ivaretar muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsone.

I søknaden opplyses det at formålet med tiltaket er legge til rette for at tiltakshaver får revet eksisterende båthus og erstattet dette med ny ekstra fritidsbolig i tilknytning til fritidseiendommen. Eiendommen benyttes i dag av storfamilien og det er behov for å kunne etablere ny fritidsbolig på eiendommen for at alle skal få nok plass. I tillegg er eksisterende båthus i dårlig teknisk stand og det er derfor behov for å gjøre noe. Ny fritidsbolig blir liggende på ca samme sted som båthuset, kun noen få meter fra vannkanten. Det legges inn vann og avløp slik at fritidsboligen etableres med alle funksjoner.

Tiltakshaver vurderer at riving og oppføring av ny fritidsbolig ikke medfører endring av dagens bruk og at formålet med ny fritidsbolig forblir som før. Uavhengig av hva tiltakshaver vurderer, er det etter bygningsmyndighetens vurdering uheldig å legge opp til at det kan etableres mer enn en fritidsbolig på eiendommen. Spesielt med tanke på at det her er snakk om etablering av en ekstra fritidsbolig i vannkanten som ligger et stykke unna eksisterende fritidsbolig på eiendommen. Eiendommen ligger i hensynsone friluftsliv hvor det skal være et ekstra fokus på å legge til rette for allmenheten. Ved å gi tillatelse i denne konkrete saken legger man til rette for økt privatisering av strandsonen ute på Saltøya. Videre vil en tillatelse her vil også være med på å skape forventninger for andre som eier fritidsboliger i strandsonen om at etablering av en ekstra fritidsbolig på eiendommen er akseptabelt og et vedtak kan derfor skape uheldige presedensvirkninger.

Byggesaksenheten vurderer at det å gi tillatelse i denne konkrete saken vil gjøre eiendommen mer privatisert og mer utlignelig for allmenhet enn situasjonen slik den er i dag. Videre kan det også det å gi tillatelse til en ekstra fritidsbolig på eiendommen medføre at eventuelle behovet for ytterligere utvidelser av fritidsboliger i fremtiden kan bli vanskelig å si nei til.

Byggesaksenheten vurderer at hensynet til pbl. §1-8 bli vesentlig tilsidesatt ved å gi tillatelse.

Et av de kumulative vilkårene som kreves for å få innvilget dispensasjon er vurdert å ikke være tilstede, da tiltaket vurderes å vesentlig tilsidesette byggeforbudet i strandsonen. Vurdering av fordeler og ulemper er med den bakgrunn ikke nødvendig da vilkår for å få dispensasjon ikke er tilstede.

Byggesaksenheten velger likevel å gi en kort vurdering av fordeler og ulemper i saken. Fordelene i denne saken vurderes i all hovedsak å være personlige. Tiltakshaver argumentere at området er utlignelig for allmenheten og dermed ikke er egnet for allmenn ferdsel og således ikke vil være i konflikt med allmenhetens interesser som uteoppholdsarealer. Nye utvidelser av eiendommen vil utvilsomt ikke legge til rette for at allmennhetens friluftsinteresser påvirkes i positiv retning. Tvert om vil et nytt bygg i vannkanten hold både folk på øya og i båt lenger borte fra eiendommen, noe som kommunen vurderer som en ulempe.

Videre vil en av de vittigste ulempene for å tillate etablering av en fritidsbolig nr 2 på eiendommen være at tiltaket kan skape uheldige presedensvirkninger. Ved å gi tillatelse vurderer byggesaksmyndigheten at eiendommen forblir ytterligere privatisert og allmenhetens tilregnelighet til strandsonen på Saltøya blir redusert og påvirkes derfor i negativ retning.

Byggesaksenheten vurderer at det er fraværet av positive fordelere for allmenheten ved å gi tillatelse. Byggesaksenheten vurderer at det her kun er snakk om private fordeler av økonomisk og privatrettslig karakter, og at ulempene for allmenheten er klart større enn fordelene for tiltakshaver personlig.

Statlige retningslinjer understreker at byggeforbudet skal praktiseres strengt, og at dispensasjoner skal unngås i områder hvor presset på arealene er stort. Grimstad kommune er vurdert å ligge i et av de største press områdene langs kysten og Byggesaksenheten deler derfor ikke ansvarlig søkers vurdering om at tiltaket ikke fører til ytterligere press i strandsonen. Ansvarlig søker redegjør for at tiltaket vil medføre økt omsetning for næringslivet i Grimstad og at dette vurderes som positivt. Byggesaksenheten ønsker å presisere at dette ikke er ringvirkninger som skal tilleggs vekt ved å innvilge dispensasjoner som her omsøkt.

Dispensasjon fra LNF-formåle/hensynsone friluftsliv

Eiendommen ligger i området avsatt til landbruk, natur og friluftsliv i kommune planen. I tillegg ligger arealet som ønskes fradelt i egen Hensynsone H530 som er spesielt opprettet for å ivareta friluftslivsformålet.

Hensynene bak LNF formålet vurderes i denne saken å sammenfalle med flere av forholdene byggeforbudet i strandsonen er ment å ivareta. Formålene vurderes å gli inn i hverandre og dekker over flere av de samme forholdene. LNF formålet skal blant annet ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Men også å minimere naturlige inngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen landbruksarealer, minimere privatiseringen og nedbyggingen og ivareta visuelle/landskapsmessige kvaliteter.

Da begge bestemmelsen det søkes dispensasjon dekker flere av de samme forholdene vil det vurderingen av dispensasjon fra LNF formålet i all hovedsak sammenfalle med vurderingen som er gjort over i forhold til byggeforbudet.

Selv om fritidsboligen det søkes om i dag har tilsvarende størrelse som eksisterende sjøbod, vil det å legge til rette for en utvidet bruk av bygget legge press på hvordan allmenheten vil oppleve strandsonen rundt tiltaket. Økt bruk av et nytt bygg og en naturlig utvidelse av uteområder rundt en ny fritidsbolig vil for de aller fleste oppleves som en økt privatisering av eiendommen. Det kan medføre at allmenheten vil måtte trekke seg lenger unna eiendommen en hva som er tilfelle i dag både til lands og fra sjøsiden når båter passere eiendommen.

Eiendommen er opplyst av ansvarlig søker å deles av 3 grener i familien. Byggesaksenheten vurderer at det å legges til rette for at 3 grener av familien skal kunne ha «hver sin hytte» (Annekser, fritidsbolig og sjøboden/fritidsbolig nr 2) på samme eiendom vil skape forventninger og fremtidige utvidelser og bruk av eiendommen. Med bakgrunn i ovennevnte vil både dagens etablering av en ekstra fritidsbolig ytterligere privatisere eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det arealet også ligger i hensynsone friluftsliv som skal spesielt ivareta allmenhetens friluftsinnteresser i område. Således må denne saken behandles strenger en om tiltak ikke var berørt av hensynsonen.

Tiltaket vurderes å vesentlig til side sette LNF-formålet. Da formålet blir vesentlig tilsidesatt er ikke de kumulative vilkårene som kreves for å få tillatelse tilstede og det vil derfor ikke være nødvendig med ytterligere vurdering av fordeler/ulempes.

Konklusjon

Byggningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og at det ikke foreligger overvekt av fordeler for å innvilge dispensasjon.

Da nødvendig dispensasjoner fra byggeforbudet i strandsonen, jf pbl §1-8 og arealformålet LNF i kommuneplan ikke er gitt, er det ikke tatt stilling til selve søknaden.

Behandlingsgebyr

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon	kr. 17.000, -
Tillegg for søknad om dispensasjon i strandsonen	kr. 18.000, -
Totalt kr. 35.000, -	

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang

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

Med hilsen

Fredrik Melgaard
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: AGDER FYLKESKOMMUNE
Elly Joys Røang
STATSFORVALTEREN I AGDER

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, jf. 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.