



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00374-8
Saksbehandler Håvard Flatland

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	16.09.2025

Odden 8 - 200/1475, Førstegangsbehandling for to etasjers badstue på Gundersholmen, Smeigedag Sauna

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, søknad om midlertidig dispensasjon for oppføring av badstue på Gundersholmen.

Vedlegg

Nabomerknad Grimstad Bys Vel
Søknad om midlertidig dispensasjon for oppføring av badstue på Gundersholmen
Situasjonskart Gundersholmen
Plan og snitt - Smeigedag
Fasader Smeigedag
Søknad Smeigedag Sauna på Gundersholmen
Signert avtale Smeigedag Gundersholmen

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/00374. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig

Tiltakshaver: Smeigedag Sauna AS

Sammendrag

Smeigedag Sauna søker om midlertidig dispensasjon for å oppføre en badstue i to etasjer på Gundersholmen. Tillatelse er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om plankrav, formål, plassering eller høydebestemmelse, samt plan og bygningslovens bestemmelse om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Eiendommen er avsatt til gang og park/gangareal og friområde gjennom reguleringsplan for sjønære arealer Grimstad sentrum.

Tiltaket er nabovarslet etter pbl. § 21-3. Det foreligger merknader fra Selskapet for Grimstad Bys Vel, som mener at en bygningsmasse nær 7 m i høyde vil virke massiv, dominerende og privatiserende, og kan hindre allmennhetens frie bruk av området. Tiltakshaver mener at plasseringen er trukket tilbake fra strandlinjen og inn mot fjell for å unngå privatisering og barrierevirkning.

Hensynet bak plankravet er å tilrettelegge og avklare fremtidig bruk av arealer gjennom en rettslig, bindende planprosess. Dette sikrer at private, regionale og statlige interesser får mulighet til å uttale seg om konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet, og andre forhold. Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er å ivareta landskapet, minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, og minimere privatiseringen av strandsonen. Hensynet bak

regulert gang- og parkareal og friområde er å sikre ubebygde og naturlige arealer som skal være tilgjengelige for allmennheten til fritid og rekreasjon.

Tiltaket innebærer oppføring av en badstue svært nær sjøen, i strid med gjeldende reguleringsformål og innenfor 100-metersbeltet. Dette medfører en vesentlig tilsidesettelse av flere sentrale hensyn bak plan- og bygningslovens bestemmelser. Først og fremst utfordres hensynet til allmennhetens tilgang til strandsonen, som skal være åpen og tilgjengelig for rekreasjon og ferdsel. En betalingsløsning for bruk av badstua er ikke til gunst for allmennhetens interesser. Tiltaket vil bidra til ytterligere privatisering og nedbygging av strandsonen, noe som er i direkte strid med intensjonen bak byggeforbudet i 100-metersbeltet. Plankravet skal sikre helhetlig planlegging av arealbruk, terrengtilpasning, høyder, estetikk og infrastruktur gjennom en åpen planprosess. Ved å dispensere i denne saken tilsidesettes dette hensynet, og konsekvensen er at tiltaket etableres uten nødvendig vurdering av helhet og medvirkning. Dette øker risikoen for uheldige løsninger, svekker forutsigbarheten og undergraver planens rolle som styringsverktøy for allmennhetens interesser.

Saken legges fram for politisk behandling med kommunedirektørens innstilling og alternativ løsninger.

Kommunedirektør anbefaler Teknisk utvalg å avslå søknaden.

Alternativ løsning Teknisk utvalg gir midlertidig dispensasjon for to år, like lengde som Syden.

Bakgrunn

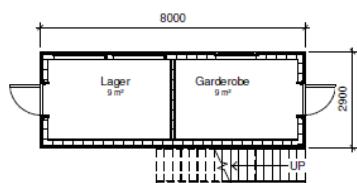
Smeigedag Sauna søker om midlertidig dispensasjon for å oppføre badstue på Gundersholmen. Tidligere har Kystverket uttalt seg negativt til lignende tiltak i området på grunn av den korte avstanden til dypvannshavnen og trafikken av større båter. Det er signert en leiekontrakt med Grimstad kommune om leie av grunnen. Leieavtalen er tidsbestemt og gjelder fra 1. juni 2025 i fem år på ca. 700 kr i måneden, med mulighet for forlengelse.

Søknaden

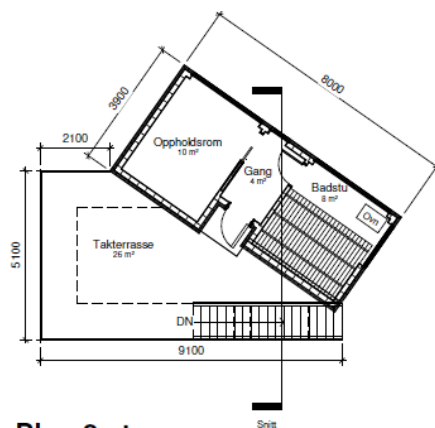
Søknaden gjelder oppføring av en toetasjes badstue med en høyde på ca. 6,5 meter. Det er beregnet av bygning vil ha en utnyttelse på 42,3 m² BRA og BYA på 23,2m². Badstua er tiltenkt plassert ved starten av den nye bryggen rundt Gundersholmen. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om plankrav, arealformål, plassering eller høydebestemmelse, samt plan- og bygningslovens bestemmelse om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Gjeldende plangrunnlag

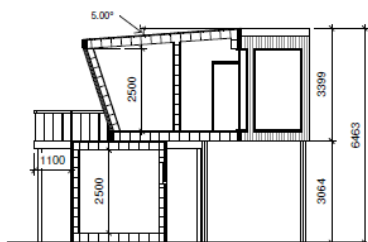
Eiendommen er avsatt til gang- og park/gangareal og friområde gjennom reguleringsplan for sjønære arealer Grimstad sentrum, P-198, vedtatt 29.12.2012.



1 **Plan 1.etg**
1 : 100



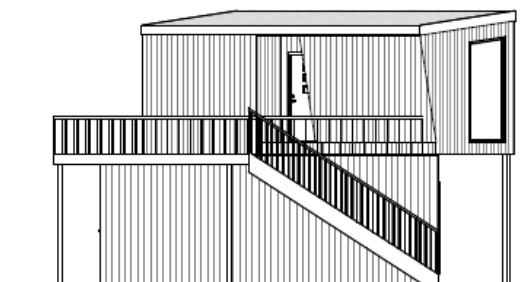
2 **Plan 2.etg**
1 : 100



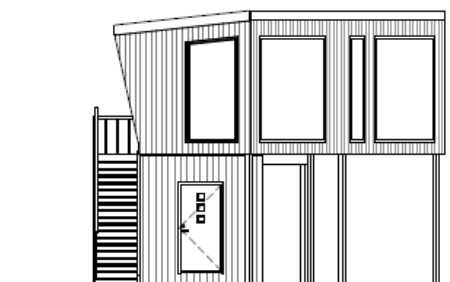
4 **Snitt**
1 : 100

No.	Description	Dat

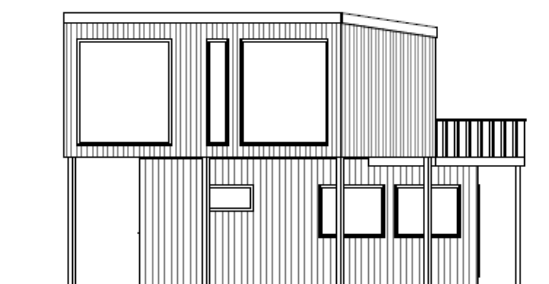
Fleksihus	Prosjekt	Tiltskriver
	Badstue	Smeigedag AS
	Takterrasse: 25 m²	Adresse: Gundersholmen 4078 Ølsvik



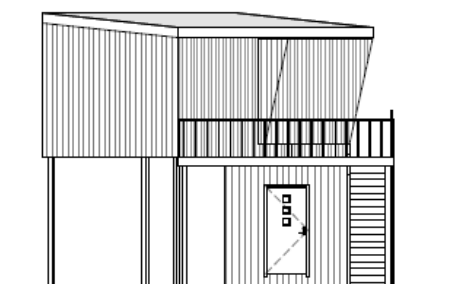
1 **Fasade 1**
1 : 100



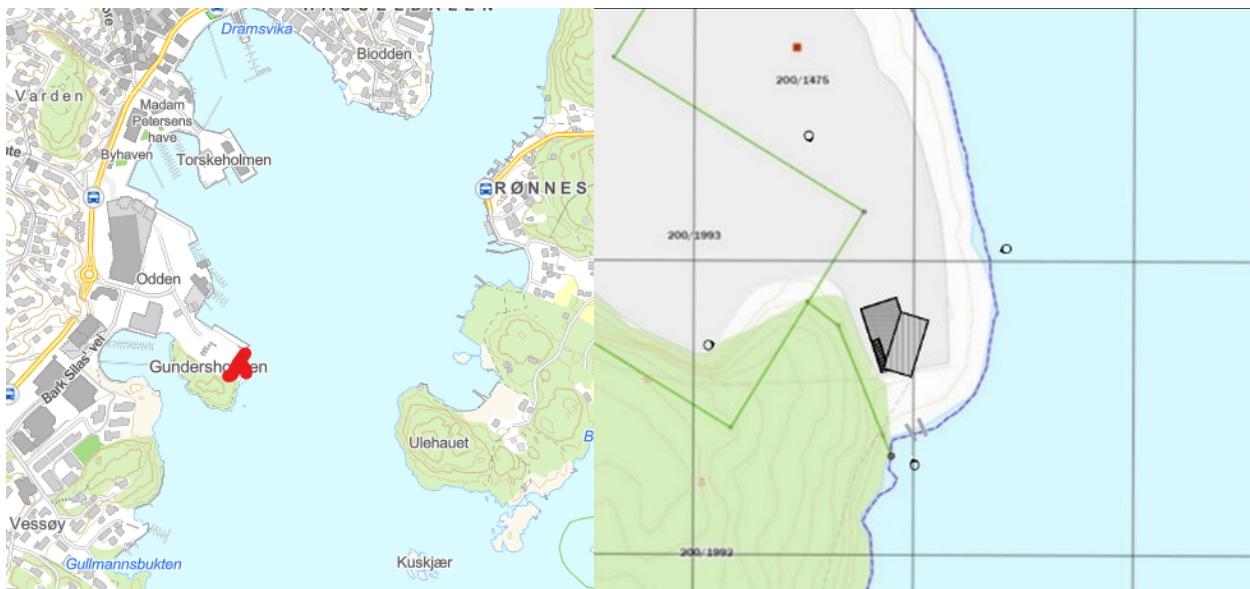
2 **Fasade 2**
1 : 100



3 **Fasade 3**
1 : 100



4 **Fasade 4**
1 : 100



Relevante bestemmelse fra planen

§4 Plankrav

4.1 krav om detaljregulering

Detaljreguleringen skal redegjøre for

- Fordeling og oppdeling av arealformål
- Tomteinndeling
- Terrengtilpasning, ev. justering av terreng (tilpasning til krav om ok gulv min kote +3)
- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder, takform, arkitektur og estetikk og bebyggelsens tilpasning til omgivelsene
- Kjøreatkomst, parkering og varelevering
- Interne gangveger, arealer for uteopphold og lek
- Løsninger og arealer avsatt for renovasjon
- Håndtering av overflatevann i springflo med angivelse av eventuelle tiltak
- Støynivå på uteoppholdsarealer for bolig med angivelse av eventuelle støyskjermingstiltak

§7.5 Grønnstruktur kombinert med annet angitt hovedformål

Arealet skal ha et parkmessig uttrykk med grønt/naturpreget overgang til friområdet Gf5.1. Her vises det til andre delen av holmen

Søkers redegjørelse for tiltaket

"Det søkes om dispensasjon for en periode på inntil fem år.

Formålet med tiltaket er å tilrettelegge for bruk av badstue i området, et tilbud som i økende grad etterspørres både blant lokalbefolkningen og tilreisende. Badstuen vil være tilgjengelig for alle som ønsker å booke tid.

Plasseringen av tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Etter vår vurdering vil tiltaket, grunnet sin midlertidige karakter og beskjedne størrelse, ikke medføre vesentlige inngrep i strandsonen. Badstuen vil være tilgjengelig for allmennheten gjennom en bookingordning, og tiltaket vil bidra til økt bruk og opplevelse av kysten på en skånsom og styrt måte. Det legges vekt på å bevare fri ferdsel i området og allmennhetens tilgang til sjøen."

Søkers redegjørelse for dispensasjon

"Det omsøkte tiltaket anses som et mindre tiltak etter plan- og bygningslovens forstand, og det søkes kun om midlertidig plassering for en periode på inntil fem år.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan det gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

I denne saken vurderes tiltaket å ha liten innvirkning på overordnede hensyn og nasjonale eller regionale interesser. Det skaper et lavterskel folkehelsestilbud, styrker området som helårs reisemål og bidrar til økt bruk og tilgjengelighet av kystnære arealer – i tråd med kommunale målsettinger om friluftsliv, trivsel og næringsutvikling."

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet etter pbl. § 21-3. Det foreligger merknader fra Selskapet for Grimstad Bys Vel, som mener at en bygningsmasse nær 7 m i høyde vil virke massiv, dominerende og privatiserende, og kan hindre allmennhetens frie bruk av området.

Tiltakshavers kommentar til merknader

Tiltakshaver opplyser at plasseringen er trukket tilbake fra strandlinjen og inn mot fjell for å unngå privatisering og barrierevirkning. Bygget er løftet i høyden for å skjerme innsyn og redusere sjenanse, og terrasse planlegges bak bygget mot fjell.

Vurderinger

Søknaden

Det vurderes at søknaden er godt nok utredet og at tiltaket faller inn under pbl § 20-4, som omhandler søknadsplichtige tiltak som kan forestås av tiltakshaver. Tillatelse er derimot avhengig av dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Dispensasjon

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. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

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.

Hensynet bak plankravet er å tilrettelegge og avklare fremtidig bruk av arealer gjennom en rettslig, bindende plan gjennom en planprosess. Dette er for å sikre at private, regionale og statlige interesser skal få mulighet til å uttale seg i forbindelse med konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet – og i forhold til avklaringen av arealbruk, bygde og naturgitte omgivelser, infrastruktur inkludert parkering, støy, barn og unges interesser med mer.

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

Hensynet bak regulert gang og park/gangareal og friområde er å sikre ubebygde og naturlige arealer som skal være tilgjengelig for allmennheten til å drive med fritid/rekreasjon.

Tiltaket innebærer oppføring av en badstue svært nær sjøen, i strid med gjeldende reguleringsformål og innenfor 100-metersbeltet. Dette medfører en vesentlig tilsidesettelse av flere sentrale hensyn bak plan- og bygningslovens bestemmelser. Først og fremst utfordres hensynet til allmennhetens tilgang til strandsonen, som skal være åpen og tilgjengelig for rekreasjon og ferdsel. En betalingsløsning for bruk av badstua er ikke til gunst for allmennhetens interesser. Tiltaket vil bidra til ytterligere privatisering og nedbygging av strandsonen, noe som er i direkte strid med intensjonen bak byggeforbudet i 100-metersbeltet. Plankravet skal sikre helhetlig planlegging av arealbruk, terrengtilpasning, høyder, estetikk og infrastruktur gjennom en åpen planprosess. Ved å dispensere i denne saken tilsidesettes dette hensynet, og konsekvensen er at tiltaket etableres

uten nødvendig vurdering av helhet og medvirkning. Dette øker risikoen for uheldige løsninger, svekker forutsigbarheten og undergraver planens rolle som styringsverktøy for allmennhetens interesser.

Videre tilsidesettes hensynet til regulert gang- og friområde, som skal sikre ubebygde og naturlige arealer for allmennheten. Det er nylig etablert en brygge for ferdsel rundt Gundersholmen, plasseringen av badstua vurderes til å komme tett på bryggen og forringe friområde. En badstue i dette området vil redusere tilgjengeligheten og den visuelle opplevelsen av området som et fellesgode. I tillegg bryter tiltaket med reguleringsplanens angitte høydeplassering, som er ment å sikre god terrengtilpasning og ivareta lys, luft og utsikt for omkringliggende bebyggelse.

Tiltaket er ikke i tråd med planens formål, og det fremstår som klart at det ikke ville blitt innarbeidet i planen dersom det var vurdert i en ordinær planprosess. Dispensasjon i dette tilfellet vil undergrave planens funksjon som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og tilsidesette vesentlige planforutsetninger. På denne bakgrunn vurderes det at hensynene bak gjeldende plan- og byggeforbud blir vesentlig tilsidesatt, og at dispensasjon ikke bør gis.

Vurdering av fordeler og ulemper

Tiltaket innebærer oppføring av en badstue nær sjøen, i et område regulert til friområde og gangareal, og ikke i tråd med gjeldende arealformål. Det er derfor viktig å vurdere både eventuelle fordeler og ulemper ved tiltaket.

Det vises i denne sammenheng til «Syden», som har fått midlertidig dispensasjon på ca. 2 år til i et nærliggende område. Det må imidlertid understrekes at området tilknyttet Syden er regulert til næring eller torgformål. Det er derfor ikke etablert noen presedens for permanent bebyggelse eller privatisering i området.

Ulempene ved tiltaket vurderes som vesentlige. Badstuen vil medføre privatisering av strandsonen, redusere tilgjengeligheten for allmennheten, og bryte med intensjonene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet. Den vil også være i strid med reguleringsformålet. Tiltaket vil virke ruvende i innseiling til byen, med sin to etasjers løsning. I tillegg vil tiltaket kunne skape presedens for ytterligere dispensasjoner, noe som kan undergrave planens funksjon og svekke tilliten til planprosessen.

Vurdering av innhold i nabomerknader

Grimstad Bys vel er en viktig forening som jobber med å ivareta estetiske hensyn i byens utvikling og sikre bygninger og friarealer for allmennheten. Bekymringen fra foreningen må tas på alvor da de har som formål at Grimstad skal fortsette å utvikle seg som en velfungerende by, som tar vare på sitt særpreg som vakker kystby med en fantastisk og tilgjengelig skjærgård.

Vurdering av naturmangfoldloven

Det er kort avstand til den andre siden av holmen hvor det er måke hekkeplass. Måker er sårbare for forstyrrelser i hekkeperioden, og tiltaket kan påvirke hekkesuksess negativt. Da det allerede er etablert andre tiltak på holmen og områdene er såpass avgrenset vurderes det til å ikke bli et problem. Det er i tillegg godt informert på holmen der det er hekkeplass.

Kommunedirektørens innstilling

Tiltaket innebærer oppføring av en toetasjes badstue innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, i et område regulert til gangareal, park og friområde. Tiltaket er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan, verken med hensyn til formål, plassering eller høydebestemmelser. Å dispensere fra plankravet i § 4.1 i denne saken vil innebære at sentrale avklaringer – som normalt skal utredes helhetlig gjennom detaljregulering – omgås. Det gjelder særlig forhold som volum og høydevirkning, arkitektur/estetikk og visuell tilpasning. Uten planprosessens medvirkning og tverrfaglige avveininger øker risikoen for uheldige enkeltløsninger og konflikter med øvrig bruk av området. Det vurderes at tiltaket vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av flere sentrale hensyn bak plan- og bygningslovens bestemmelser.

Badstuen vil ha en dominerende bygningsmasse med høyde på nærmere 7 meter, og vil fremstå som privatiserende i et område som er ment å være tilgjengelig for allmennheten. Den fysiske plasseringen tett på nyetablert brygge og ferdselsåre rundt Gundersholmen vil redusere tilgjengeligheten og den visuelle opplevelsen av området som et fellesgode. En betalingsbasert

bookingsløsning vurderes ikke å være i allmennhetens interesse, og bidrar ytterligere til privatisering av strandsonen.

Det vises til at det i nærliggende område er gitt midlertidig dispensasjon for tiltaket «Syden», som har et sosialt og ungdomsrettet formål. Dette tiltaket ligger imidlertid innenfor arealformål næring og torg, og kan ikke brukes som presedens for tiltak i friområde. Det er heller ikke gitt tillatelse til permanent bebyggelse i dette området.

Tiltaket vurderes å undergrave planens funksjon som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og vil kunne svekke tilliten til planprosessen. Fordelene ved tiltaket anses ikke å være klart større enn ulempene. På denne bakgrunn anbefales det at dispensasjon ikke gis.

Det vises også til tidligere negativ uttalelse fra kystverket og merknad fra Grimstad Bys vel. Badestigen vil føre til mer bading i et uønsket område og det kan føre til farlige situasjoner.

Alternative løsninger

Selv om tiltaket ikke er i tråd med gjeldende reguleringsformål, vurderer teknisk utvalg at en kortvarig dispensasjon kan forsvares ut fra tiltakets midlertidige karakter og den konkrete plasseringen på tomten. Det er søkt om dispensasjon for fem år, men en periode på to år anses som mer hensiktsmessig og på lik linje med midlertidig dispensasjon for Syden. Det er, etter drøfting med GNB, vurdert at tiltaket ikke vil være til hinder for fremtidige planer om utvikling av området, dersom det gis en midlertidig dispensasjon. Eksempelvis gjelder dette muligheten for etablering av en svømmehall. Videre vurderes det at en midlertidig dispensasjon ikke vil redusere mulighetene for å gjennomføre arrangementer på stedet.

Plasseringen av badstuen på Gundersholmen ligger i et område som tidligere har vært benyttet som havn og det er derfor ikke et jomfruelig areal i strandsonen. Dette gir en robust og allerede påvirket grunnflate, som reduserer behovet for ytterligere terrenginngrep. I tillegg vil den bakenforliggende skråningen på holmen bidra til å redusere det ruvende effekten av en to etasjers bygning, slik at byggets høyde fremstår mindre dominerende i landskapet. Dette demper opplevelsen av tiltaket som ruvende, særlig sett fra sjøen og innseilingen til byen. Og derfor vil estetikk bestemmelsen i planen tilfredsstilles.

Ved å begrense dispensasjonen til to år, sikres det at tiltaket ikke etablerer en praksis for varig bebyggelse i område, samtidig som det gis rom for å prøve ut et aktivitetstilbud i sentrumsområde. Det forutsettes at tiltaket fjernes etter utløpet av dispensasjonsperioden, og at det ikke gis ytterligere forlengelse uten ny politisk behandling. Selv om Syden ligger innenfor et annet formål i reguleringsplanen, arealformål næring og torg, viser det at kommunen tidligere har åpnet for midlertidige tiltak som fremmer sosialt engasjement. På bakgrunn av dette vurderes det at hensynene bak plan og byggeforbud ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet veier tyngre enn ulempene. Dispensasjon kan derfor gis som omsøkt for en periode på inntil fem år.

På denne bakgrunn vurderes det at hensynene bak plan og byggeforbud ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en tidsbegrenset dispensasjon, og at fordelene ved å gi en kortvarig tillatelse i dette tilfellet kan veie tyngre enn ulempene.

Teknisk utvalg gir, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 g § 20-4 bokstav c, midlertidig dispensasjon for oppføring av badstue på Gundersholmen, men begrenset til en periode på inntil to år.

Som vilkår for dispensasjonen settes at tiltaket ikke kan sette begrensninger på øvrige aktivitet i det aktuelle området. Dette gjelder faste aktiviteter og aktiviteter av mer sporadisk art, herunder festivaler og lignende.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg avslår, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, søknad om midlertidig dispensasjon for oppføring av badstue på Gundersholmen.