

Grimstad kommune
Arendalsveien 23
4876 Grimstad

Dato: 14.04.2025

Søknad om midlertidig dispensasjon for oppføring av badstue på Gundersholmen

Tiltakshaver: Smeigedag Sauna AS

Eiendom: Gnr. 200, Bnr. 1475

Hjemmel: Plan- og bygningsloven § 19-3, jf. § 19-2

1. Bakgrunn for søknaden

På vegne av Smeigedag Sauna AS søkes det om midlertidig dispensasjon for oppføring og plassering av en badstue på eiendommen Gnr/Bnr 200/1475, beliggende på Gundersholmen. 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.

2. Dispensasjonens omfang

Tiltaket forutsetter dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Reguleringsplanens plankrav, § 4
- Reguleringsplanens arealformål
- Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8

3. Vurdering av hensyn og forhold til lovverket

Naturmangfold:

Etter søk i Miljødirektoratets naturbase fremkommer det registreringer av enkelte fuglearter i området som omfattes av naturmangfoldlovens § 7. Det omsøkte tiltaket er imidlertid lite i omfang og vil være plassert på flaten mellom fjell og sjø, i et allerede påvirket og åpent område.

Etter vår vurdering vil ikke tiltaket komme i konflikt med naturmangfoldet, og det forventes ingen vesentlige negative konsekvenser.

Kulturminner:

Det er gjennomført søk i Miljødirektoratets naturbase med kulturminnesøk, og det foreligger ingen registrerte kulturminner som vil bli berørt av tiltaket.

100-metersbeltet:

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.

Forespørsel om fritak for nabovarsel:

Tiltaket er ikke til hinder for naboeiendommer, og det vurderes å ha begrenset eller ingen negativ påvirkning på omkringliggende interesser. Plasseringen er skjermet, og tiltaket har ikke innsyn eller fysiske konsekvenser for omkringliggende bebyggelse eller bruk. På bakgrunn av tiltakets karakter og omfang anmoder vi derfor om fritak fra kravet om nabovarsel, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

4. Dispensasjonsvurdering

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 ulempe.

I denne saken vurderes tiltaket å ha liten innvirkning på overordnede hensyn og nasjonale eller regionale interesser. Det skaper et lavterskel folkehelse tilbud, 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.

5. Vedlegg

- Situasjonsskart med plassering av badstuen og badetrapp
- Illustrasjon/beskrivelse av tiltakets utforming

6. Oppsummering

Vi vurderer at tiltaket ikke medfører vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsene, og at fordelene ved dispensasjon klart overstiger eventuelle ulemper. På bakgrunn av dette anføres det at vilkårene for å gi den omsøkte dispensasjonen foreligger.

Vi ser frem til positiv behandling av søknaden.

Varm hilsen,

Martine Holth Rønneseth

Daglig leder

+47 957 44 429

post@smeigedagsauna.no

www.smeigedagsauna.no



Smeigedag Sauna