



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00471-8  
Saksbehandler Magnus Heck Eide

| Utvalg                     | Møtedato   |
|----------------------------|------------|
| Teknisk utvalg 2023 - 2027 | 21.10.2025 |

## GBR 49/89 - Strandtoppen 107 – førstegangsbehandling – gjennoppføring/endring av bryggeanlegg

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra arealformålene farled og friluftsområde, samt bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet, jfr pbl § 1-8.

### Vedlegg

Ettrinnssøknad

Situasjonsplan for ombygging av brygge, gnr. 49, bnr. 89, Oberg, Jon.

Plan for ombygging av brygge, gnr. 49, bnr. 89, Oberg, Jon

Snitt ombygging brygge, gnr. 49, bnr. 89, Oberg, Jon.

Søknad om reparasjon- endring av brygge, Oberg, Jon, 120225

Supplerende opplysninger- søknad om reparasjon- endring av brygge, Oberg, Jon, 020625

Uttalelse til søknad om dispensasjon oppføring av brygge ved rester av eldre brygge på gnr\_bnr 2013813\_1\_1

SF, uttalelse til søknad om dispensasjon ombygging brygge, søkers kommentar

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i saken. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

**Tiltakshaver:** Jon Oberg  
**Ansvarlig søker:** Gilje Byggrådgivning AS

### Sammendrag

På gbr 49/89 har Grimstad kommune mottatt søknad om gjennoppføring/endring av bryggeanlegg, vedlikehold av sti og fjerning av masser.

Søknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Agder, Kystverket og Fiskeridirektoratet. Det foreligger uttalelse fra Statsforvalteren hvor det frarådes å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.

Da tiltakene er avhengig av dispensasjoner fra arealformålene farled og friluftsområde, samt bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet, fremmes saken for politisk behandling.

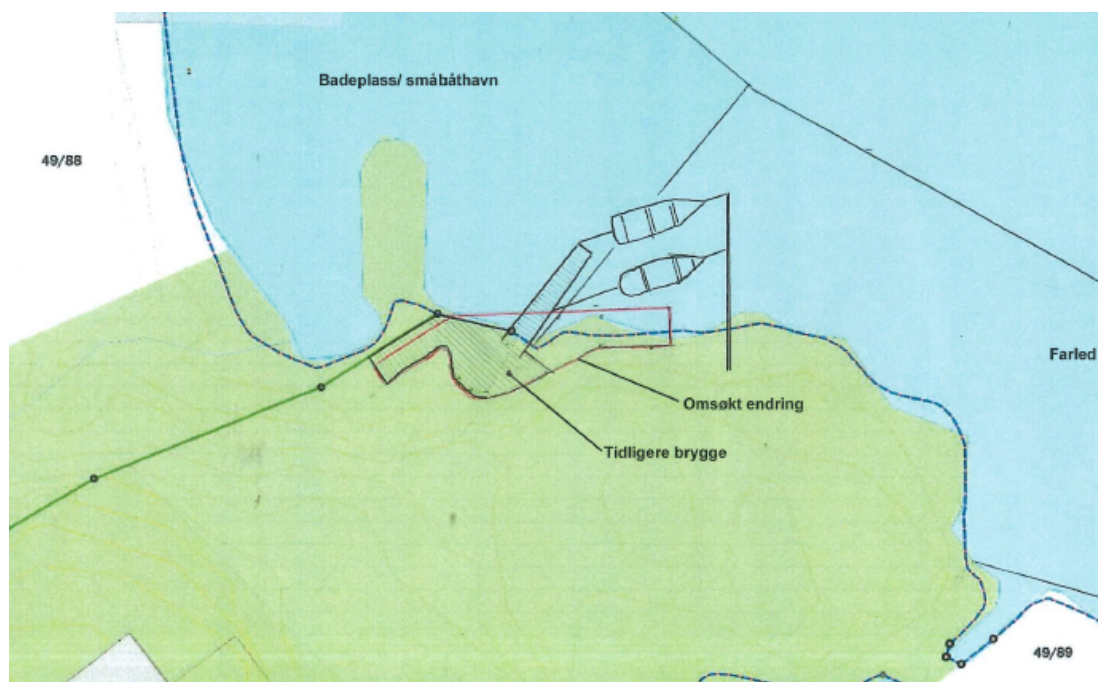
Med bakgrunn i uttalelsen fra Statsforvalteren i Agder anbefaler kommunedirektøren at teknisk utvalg avslår dispensasjonssøknaden.

### Fakta

#### Søknaden

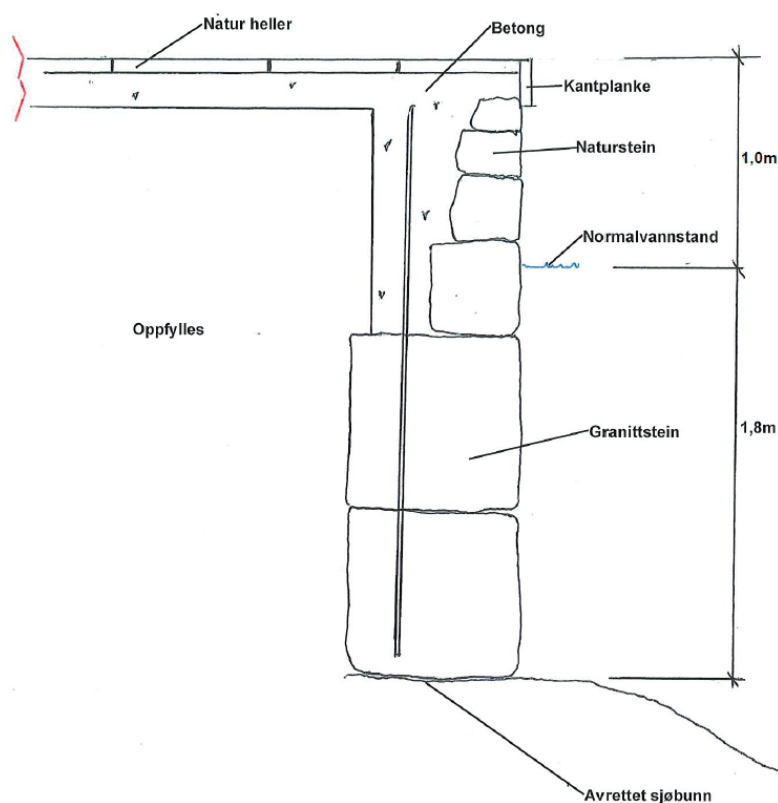
Grimstad kommune har 08.05.2025 mottatt søknad om brygge, vedlikehold av sti og fjerning av masser.

I søknaden fremgår det at på eiendommen står det i dag et bryggeanlegg fra 60-tallet som er preget av forfall. Ifølge søknaden står det i dag kun igjen betongfundamenter og noen seksjoner av bryggedekke. Konkret søkes det om å fjerne rester av eldre bryggeanlegg og vipp. For å så erstatte dette med ny brygge i naturstein med kjerne av betong. I tilknytning til dette vil det fjernes masser foran brygge slik at det blir bedre dybdeforhold langs med bryggen.



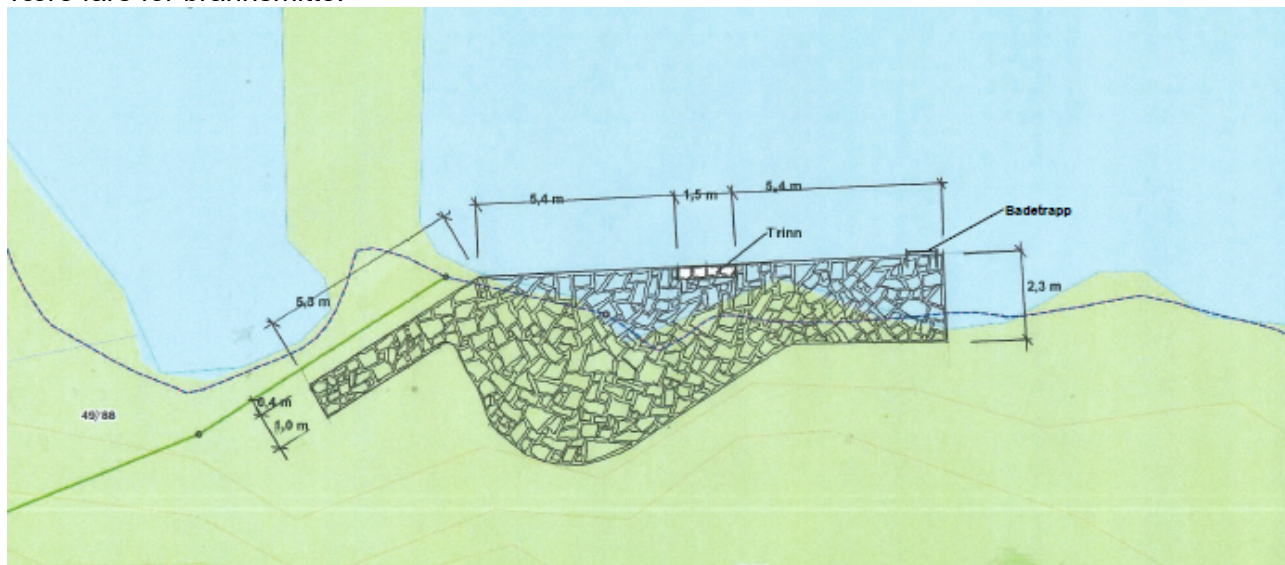
Det fremgår av søknaden at det i forbindelse med å endringen av dybdeforholdene foran brygge skal fjernes masser slik at sjøbunnen senkes med 0,5 meter, fra 1,3m dybde til 1,8m.

Ansvarlig søker har beregnet at ved å senke sjøbunnen med 0,5 meter inntil 1,0 meter fra bryggekannten og med en lengde på 12,5 meter, vil det fjernes masse på ca 12,5 m<sup>3</sup>. Hvis en i tillegg tar med at den tangen har et areal på i overkant av 10 m<sup>2</sup> og at den i gjennomsnitt skal senkes 0,5 m, blir det 5,0 – 6,0 m<sup>3</sup>. Samlet skal det dermed fjernes masse tilsvarende ca 20 m<sup>3</sup>. Det opplyses i søknaden at disse massene er tenkt brukt som oppfylling under nytt bryggedekke.



I tillegg søkes det om å utbedre eksisterende vei/sti til brygge ved å blant annet øke høyde og redusere bredde på gangvei frem til brygge.

Når det gjelder eksisterende gangvei er denne plassert helt i felles eiendomsgrense og oppført i tre. I ny omsøkt løsning er gangveien redusert i bredde slik at den får en økt avstand på 0,4 meter til felles grense. Videre vil gangveien bygges i betong/ naturstein og det vil således heller ikke være fare for brannsmitte.



I den forbindelse poengterer ansvarlig søker at gangvei frem til brygge har vært unødig bred, og som følge av tiltakene vil dette bli redusert i omfang. Høyden på brygga er øket noe for å tilpasse mot myndighetenes forventninger til økt vannstand og tilpasset mot naboens brygge.

Ansvarlig søker skriver også at antall meter strandlinje som brukes til brygge/ fortøyning vil som følge av tiltakene bli redusert med 3,5 meter. Ansvarlig søker skriver også at tiltakene vil medføre mindre beslagleggelse av strandlinje til fortøyning og være bedre tilpasset plan (mindre til hinder for annen båttrafikk).

Ansvarlig søker skriver i søknaden at hovedhensynet for valgt utforming har vært å hensynta sikkerhet for allmenn ferdsel, brukere og båter som skal fortøyes. Videre er det lagt vekt på at det ikke skal gjøres synlige terrenginngrep over normalvannstand og begrense terrenginngrep under vann.

Avslutningsvis skriver ansvarlig søker at tiltakene vil føre til en forbedring av bryggeanleggets estetiske opplevelse. Utstikk av bryggeinstallasjoner i sjøen er redusert og bryggen blir oppført i naturmaterialer og tilpasset mot fjell. Det er under utformingen lagt vekt på at det ikke skal sprenges på land (kan være behov for noe sprengning/ pigging av fjell under vann).

#### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen og en liten del av brygga er gjennom reguleringsplanen for Strandtoppen 2, P-196, vedtatt 30.01.2012, avsatt til friluftsområde.

Resterende del av brygga samt tiltaket i sjøen er gjennom reguleringsplanen for Hauslandssanden, P-154, vedtatt 20.06.2025, avsatt til arealformålene farled og Badebrygge/småbåthavn

De omsøkte tiltakene befinner seg i sin helhet innenfor 100-metersbeltet.

#### Relevante bestemmelser fra planene

##### Reguleringsplan for Strandtoppen 2

###### *2.2 Friluftsområde*

*- I området avsatt til friluftsområdet kan det opparbeides gangstier av enkel standard, inkl. gangstier til F1 og F2.*

*- Det skal opparbeides gangsti gjennom friluftsområdet til ytterste odde (fiskesti). Detaljer om trasé og standard skal avklares med kommunen før opparbeidelse.*

##### Reguleringsplan for Hauslandsanden

###### *§ 5 Trafikkområder*

## Område K – Farled

*I området er det ikke tillatt å anlegge brygger m.v. som vil være til hinder for båttrafikken i området.*

### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknad med vedlegg og ettersendelser i sin helhet.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader fra noen av naboene.

### Uttalelser fra annen myndighet

Tiltaket er sendt på høring til Statsforvalteren i Agder, Kystverket og Fiskeridirektoratet.

Det er kun Statsforvalteren i Agder som har kommet med noen uttalelse og de skriver følgende i uttalelsen

*Gjennom plan- og bygningsloven § 1-8 er det gitt et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet til sjø. Strandsonearealene er under sterkt press, og hensikten med byggeforbudet er å ta vare på de viktige verdiene som strandsonen innehar, bl.a. naturmangfold, friluftsliv og landskap, samt bevare området tilgjengelig for alle. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. 28.05.2021, gir føringer for forvaltning av strandsonearealene. Retningslinjene understreker at byggeforbudet skal praktiseres strengt, og dispensasjoner skal unngås i områder hvor presset på arealene er stort. I nevnte SPR slås det fast for sone 2, som kommunene i Agder inngår i, at ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*

*All den tid aktuelt område er regulert til friluftsområde, må det legges til grunn at det her er tatt konkret stilling til at arealene er av verdi som friluftsområde.*

*Størrelsen på brygga er relativt omfattende, og den fremstår slik vi vurderer det som et privat uteoppholdsareal ved sjøen med tilhørende privat badeplass.*

*Da hytta på eiendommen ligger noe tilbaketrukket på tomta, og da det i dag er lite inngrep på de sjønære arealene på tomta, vil omsøkt brygge utvide den privatiserte sfæren.*

*Sjøarealene i området er mye benytta til friluftsliv, og tiltaket vil bidra til at landskapet vil fremstå mer nedbygd.*

*Marint naturmiljø er i liten grad kartlagt, så konsekvenser av omsøkt tiltak er ikke kjent. Generelt er mudring et tiltak som ødelegger bunnhabitater og slik sett er en uheldig forstyrrelse for marint liv.*

### **Konklusjon**

*På bakgrunn av vurderingen over, **fraråder** vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.*

### Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

I ansvarlig søkers redegjørelse poengteres det at tiltaket gjelder restaurering, og ikke nybygging. Ansvarlig søker skriver også at det meste av bryggedekket på land og i arealformål friluftsområde har samme utstrekning og areal som eksisterende tiltak. Samt at størrelsen på tiltak i sjø er valgt for å minimere sprenging.

I redegjørelsen poengterer ansvarlig søker at tiltaket er regulert av to reguleringsplaner som ikke er tilpasset hverandre. Og viser i den forbindelse til at et areal avsatt til småbåthavn i sjøen er helt avhengig av at det kan etableres brygge på land.

Når det gjelder senking av bunnen skriver ansvarlig søker at for å ta hensyn til natur og friluftsliv vil dette utføres i perioden september til mai, og konkret vil det kun fjernes stein, ikke slam eller sand. Og at senkingen av bunnen vil derfor ikke medføre vesentlig forurensning.

Etter ansvarlig søkers vurdering har aktuelt område god tilgjengelig strandsone, noe som ansvarlig søker vurderer taler for at tiltaket kan tillates. I den forbindelse skriver ansvarlig søker også at tiltaket vil forbedre allmenn tilgjengelighet. Og at tiltakshaver er positiv til å sette opp skilt som viser at stien er for allmennheten.

Avslutningsvis skiver ansvarlig søker at høringsuttalelsen er feil med hensyn til faktiske forhold på stedet, feil med hensyn til plangrunnlaget og inneholder flere udokumenterte påstander. Ut fra dette vurderer ansvarlig søker at det ikke er grunnlag for å fraråde tillatelse, snarere tvert imot. Og at det er en rekke fordeler som gir anledning til å gi dispensasjon, og ansvarlig søker nevner i den forbindelse estetiske og funksjonelle fordeler, men også fordeler i forhold til sikkerhet og tilgjengelighet.

### **Kommunedirektørens vurderinger**

Tiltaket er i strid med regulerte arealformål farled og friluftsområde, samt bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet. Av den grunn er tiltakene 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 planer 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.

Arealformålet friluftsområde skal sikre at natur- og grøntområder bevares og er tilgjengelige for allmennheten til rekreasjon og naturopplevelser. Det skal hindre utbygging og inngrep som reduserer områdets verdi, og bidra til miljøhensyn som biologisk mangfold og klimatilpasning. Formålet gir juridisk beskyttelse og brukes i kommunal planlegging for langsiktig forvaltning av arealer.

Hensikten med byggeforbudet er å verne landskapet, sikre allmennheten tilgang til strandsonen, samt å ivareta andre allmenne interesser slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

I søknaden argumenterer ansvarlig søker med at det skyldes en unøyaktighet at ikke arealformålet småbåthavn gjelder for hele arealet hvor det søkes om tiltakene vedr brygge. Og viser i den forbindelse til reguleringsbestemmelsene for Hauslandssanden § 5 hvor det etter ansvarlig søkers vurdering fremgår at det i område k – farled er tillatt å anlegge brygger når de ikke er til hinder.

I forhold til eksisterende situasjon skriver ansvarlig søker at omsøkt løsning vil ha en mye mindre utbredelse i arealformålet farled og være til mindre hinder for båttrafikk ut og inn fra gjestehavnen og andre eksisterende båtplasser. Og at det samtidig opprettholdes en avstand til badende innerst i bukta. Derfor virker valgt plassering å fremstå som mest hensiktsmessig.

Når det gjelder tiltak i arealformålet farled skriver ansvarlig søker at de omsøkte tiltakene i dette arealformålet ikke vil være til hinder for båttrafikken. Og i friluftsområdet vil tiltakene medføre en liten forbedring med mer konsentrert areal for bruk for fortøyning og brygge, noe nærmere fritidsbolig og litt lengre bort fra fiskeodden.

I forhold til bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet vurderer ansvarlig søker at tiltakene vil ha en positiv effekt for de hensyn PBL § 1-8 skal ivareta.

Ansvarlig søker poengterer at tiltakene vil medføre at tiltakshaver tilrettelegger noe bedre for allmennheten med å trekke seg litt nærmere fritidsboligen, bort fra fiskeodden og konsentrere tiltakene på et mindre område. Men også medfører et bedre skille på det som er privatisert og det som er for allmennheten.

Ansvarlig søker konkluderer med at de omsøkte tiltakene tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser og at det derfor er grunnlag for å gi tillatelse.

I henhold til plan og bygningsloven § 19-1 skal berørte regionale og statlige myndigheter få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjoner. I en uttalelse fra Statsforvalteren fremgår det at uttalelser fra høringsinstansene er et faglig innspill til kommunen, som kan bidra til å gi kommunen et bedre faglig grunnlag for å foreta den interesseavveiningen som dispensasjonssøknaden krever. Uttalelser fra statlige og regionale myndigheter skal være en del av kommunens samlede vurdering i en dispensasjonssak.

I en lovkommentar fra kommunal- og moderniseringsdepartementet ble det uttalt at kommunen ikke bør «dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1–8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Basert på ansvarlig søkers argumentasjon vurderer kommunedirektøren at tiltakene totalt sett ikke medfører store endringer i forhold til den eksisterende situasjonen for båttrafikken, badende eller friluftsliv. Men kommunedirektøren vurderer allikevel at de omsøkte tiltakene vil medføre en ytterligere nedbygging av strandsonen, og at hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra dermed blir tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonen.

Som nevnt i avsnittene over er det sterke føringer for at kommunen ikke kan gi tillatelse når andre myndigheter har uttalt seg negativt til en dispensasjonssøknad. Kommunedirektøren vurderer med bakgrunn i denne praksisen at Statsforvalterens fraråding fra å gi tillatelse til tiltakene, skal tillegges stor vekt. Kommunedirektøren vurderer videre at Statsforvalterens uttalelse innebærer at å innvilge tiltaket vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsene det søkes dispensasjon fra.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er kumulative, dvs at begge vilkårene må oppfylles for at det skal kunne gis dispensasjon. I den aktuelle saken vurderer kommunedirektøren at bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Da et av vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon ikke oppfylles, vurderer kommunedirektøren at det ikke er nødvendig å ta stilling til det andre vilkåret.

## **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår søknad om dispensasjon fra arealformålene farled og friluftsområde, samt bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet, jfr pbl § 1-8.