



GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Gunnar Refsland, 37 01 75 39

Grimstad kommune – Statsforvalterens behandling av klage over vedtak om dispensasjon og rammetillatelse for rivning av eksisterende fritidsbolig, anneks og sjøbod og oppføring av ny fritidsbolig og sjøbod på gnr/bnr 6/9 – Indre Maløya 14

Vi viser til kommunens oversendelse av klagesaken 19.06.2023. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Kommunens vedtak omgjøres. Klagen tas til følge.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad av 17.06.2022 fra Marius Egeland Arkitekter AS på vegne av Knut Ugland om tillatelse til rivning av eksisterende fritidsbolig, bod, sjøbod og brygge og oppføring av ny fritidsbolig, sjøbod og brygge. Det søkes i tillegg om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål (LNF), byggeforbudet i 100-metersbeltet og krav om minste byggehøyde over havet.

Kommunen v/ Teknisk utvalg behandlet søknaden 31.01.2023. Det ble innvilget dispensasjon med 4 mot 3 stemmer. Kommunestyret behandlet 28.03.2023 en mindretallsanke over vedtaket i teknisk utvalg. Teknisk utvalgs vedtak ble her opprettholdt mot 12 stemmer.

Vedtaket ble påklaget av Fortidsminneforeningen i brev av 05.04.2023. Det anføres i hovedsak at eksisterende bebyggelse og anlegg har stor kulturhistorisk verdi på grunn av forhistorie og sentral beliggenhet ved innseilingen til Grimstad sentrum og at det er en saksbehandlingsfeil at fylkeskommunen ikke er hørt som regional sektormyndighet for kulturminnevern.

Klagen ble behandlet av teknisk utvalg 13.06.2023. Klagen ble ikke tatt til følge med 5 mot 2 stemmer.

Saken er etter dette oversendt Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

Fortidsminneforeningen har i klagen bedt om at vedtaket om byggetillatelse gis utsatt iverksetting til klagen er behandlet. Kommunen har ikke tatt stilling til dette spørsmålet. Statsforvalteren har derfor



vurdert spørsmålet 25.08.2023, har da kommet til at det er grunnlag for å gi utsatt iverksetting bl.a. på bakgrunn av at saken gjelder rivning av eksisterende bebyggelse.

Både tiltakshaver og klager har i etterkant av at saken ble mottatt her kommet med ytterligere merknader til saken og til hverandres merknader.

Vi forutsetter at partene ellers er kjent med sakens dokumenter og gir ikke ytterligere saksreferat.

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet/Miljøverndepartementet. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd. Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Statsforvalterens vurdering

Vurdering av spørsmålet om klagerett

Klagen er fremsatt innenfor klagefristen, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

Når det gjelder spørsmålet om klagerett har tiltakshaver v/ adv. Anders Evjenth, i tilsvaret til klagen stilt spørsmål ved Fortidsminneforeningens klagerett i saken. Det ene forholdet gjelder formalia, ved at det ikke fremgår av styreleder har fullmakt til å fremme klage. Det andre gjelder spørsmålet om saken i tilstrekkelig grad berører de interesser foreningen skal ivareta og om det da foreligger rettslig klageinteresse.

Fortidsminneforeningen har i epost av 14.07.2023 vist til at spørsmålet om klage har vært diskutert grundig i styret og at et samlet styre har gjennomlest klagen og vedtatt å påklage saken. Ifølge foreningens vedtekt § 5 er styret beslutningsdyktige når leder eller nestleder samt to medlemmer eller varaer er til stede. Fortidsminneforeningen gir uttrykk for at man kan fremlegge dokumentasjon hvis dette er nødvendig. Vi har ikke funnet grunn til å betvile at saken er styrebehandlet og har derfor ikke bedt om fremleggelse av dokumentasjon for dette.

Når det gjelder spørsmålet om rettslig klageinteresse er det naturlig å ta utgangspunkt i lokallagets formålsparagraf.

Agder lokallags formålsparagraf lyder slik:

Aust-Agder lokallag er en underavdeling av Fortidsminneforeningens Agder avdeling. Lokallagets virkeområde er tidligere Aust-Agder fylke. Lagets formål er å arbeide for bevaring av verneverdige kulturminner og kulturmiljøer, og skape en allmenn forståelse for kulturminnevern i sitt virkeområde.

Fortidsminneforeningen vil dermed ikke ha rettslig klageinteresse i saker som ikke berører kulturminner eller kulturmiljøer. Spørsmålet blir derfor om saken i tilstrekkelig grad berører slike interesser.

Ved den nærmere vurderingen, kan vi ikke se at det forhold at området ikke er markert med hensynsone bevaring, uten videre er avgjørende for om Fortidsminneforeningens interesser berøres. Vi viser til at pbl. § 1-8 oppstiller et generelt tiltaksforbud, som i prinsippet også omfatter rivning. Bestemmelsen har videre etter sin ordlyd til hensikt bl.a. å ivareta kulturmiljøer. Selv om kjerneområdet for bestemmelsen neppe isolert sett er å hindre rivning av bevaringsverdige bygg, må rivning og nyoppføring i dette tilfellet sees i sammenheng, idet argumentasjonen for å godta nybyggene i søknaden nettopp er knyttet til at de erstatter eksisterende bygg og anlegg på



eiendommen. Hvis det er slik at det knytter seg kulturminneverdier til eksisterende bebyggelse med tilhørende anlegg, vil tiltakets virkninger for kulturmiljøet også kunne utgjøre relevante hensyn i dispensasjonsvurderingen etter § 1-8.

Spørsmålet blir derfor om det knytter seg kulturminneverdier til eiendommen. Dette er i liten grad vurdert av kommunen. Vi har derfor forelagt saken for Agder fylkeskommune, som regional sektormyndighet for kulturminnevern. Fra uttalelsen av 06.12.2023 hitsettes:

Etter det vi kan se har bygningene, eiendommen og Maløya stor kulturhistorisk verdi for Grimstad. Dette har sammenheng med den sentrale beliggenheten i innseilingen til Grimstad, samt forbindelsen til direktør Kristen Helmer og hans rolle i Grimstad. Oversendt materiale er ikke tilstrekkelig til å vurdere bygningenes materielle autentisitet (grad av utskiftninger i materialer). Etter det vi kan se har boligen og uthuset bevart typiske stiltrekk fra 1920-1930- tallet. Fritidsboliger fra denne perioden og med samme stiluttrykk er sjeldne i dag. Samlet sett vurderer vi bygningene til å ha høy lokal verdi, men ikke høy nok regional eller nasjonal verdi til at saken skulle vært forelagt fylkeskommunen.

Tiltakshaver har i brev av 08.12.2023 lagt til grunn at uttalelsen viser at Fortidsminneforeningen ikke har rett i saken berører interesser av regional verdi. Dels at uttalelsen viser at det ikke var en saksbehandlingsfeil at saken ikke ble forelagt fylkeskommunen. Dette er vi enige med tiltakshaver i, og vi foretar derfor ikke i det følgende noen videre vurdering av klagers anførsel om at manglende foreleggelse for fylkeskommunen utgjøre en saksbehandlingsfeil, da denne anførselen klart ikke kan føre frem.

Uttalelsen underbygger imidlertid at saken berører lokale kulturminneverninteresser i tilstrekkelig grad til at Fortidsminneforeningen må anses å ha rettslig klageinteresse. Det kan ikke være en forutsetning for klagerett at det er åpenbart at slike interesser tilsidesettes – det må klagebehandlingen evt. avklare. Det er videre ingen holdepunkter for at Fortidsminneforeningen kun har som intensjon å medvirke til ivaretagelse av kulturminneverdier av regional eller nasjonal verdi.

At Fortidsminneforeningen er tilstrekkelig representativ og har en tilstrekkelig medlemsmasse osv, er vurdert i en rekke andre saker og vi går ikke nærmere inn på dette her.

Vi legger etter dette til grunn at Fortidsminneforeningen har rettslig klageinteresse og dermed kan påklage det aktuelle vedtaket.

Plansituasjonen og vurdering av om tiltaket er i strid med gjeldende arealplan

Det aktuelle området er i kommuneplanen avsatt til LNF-område, markert med hensynssone friluftsliv. Området er ikke regulert, men det er ikke knyttet noe krav om utarbeidelse av reguleringsplan til LNF-områdene. De omsøkte tiltakene er ikke knyttet til utøvelse av primærnæring og krever derfor dispensasjon fra tillatt arealbruk.

Det er i kommuneplanen fastsatt et minstekrav til byggehøyde over havet. Omsøkte sjøbod er ikke i tråd med dette kravet og krever også dispensasjon på dette punkt.

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og vurdering av om tiltaket er i strid med dette

Etter pbl. § 1-8 første ledd, skal det i 100-metersbeltet langs sjøen tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det følger av bestemmelsens andre ledd at "andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.»



Om strandsonevern uttales følgende i Ot. prp. nr. 32 (2007-2008), side 243:

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.

Det aktuelle arealet ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet. Etter det vi kan se, er det verken i kommuneplanen eller reguleringsplanen inntatt en egen byggegrense langs sjøen som gjør unntak fra byggeforbudet, jf. pbl. 1-8 tredje ledd. Tiltaket er derfor i strid med tiltaksforbudet i 100-metersbeltet.

Hjemmel for dispensasjon, pbl. § 19-2

Pbl. § 19-2 gir hjemmel til å gi varig eller midlertidig dispensasjon når vilkårene i andre ledd første og andre punktum er oppfylt. Foreliggende sak skal vurderes etter dispensasjonsbestemmelsen slik den forelå på kommunens vedtakstidspunkt, og ikke etter siste lovendringer som skal legges til grunn i dispensasjonssaker som avgjøres av kommunen etter 01.07.2021. Vilårene som må være oppfylt for å kunne innvilge dispensasjon er dermed følgende:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Kommunens dispensasjonsvurdering

I dispensasjonsvurderingen har kommunen lagt til grunn at hensynet bak bestemmelsen i pbl § 1-8, er å sikre allmenn tilgjengelighet til friluft- og rekreasjonsområdene langs strandlinjen. Kommunen fremholder at omsøkt eiendom over tid, fritidsboligen har vært i bruk der siden 1938, er blitt privatisert med brygge/molo, sjøbu, anneks (som rives), samt fritidsbolig. Kommunen legger til grunn at omsøkte tiltak ikke vil tilsidesette formålet med forbudet vesentlig. Dette også fordi 3 bygg reduseres til 2, og at eksisterende sjøbu vil bli erstattet med en langt mindre sjøbu. Det settes imidlertid vilkår om at arealene mellom fritidsbolig og sjø, forblir uendret, og sikrer allmenn ferdsel samt at V/A-ledninger legges skånsomt med naturlig tildekking i etterkant.

Kommunen legger videre til grunn at landbruksinteresser ikke blir berørt av tiltakene, da det ikke er slike interesser i nærheten. Friluftshensyn kan, ifølge kommunen, heller ikke sies å bli ytterligere tilsidesatt ved omsøkte tiltak, med bakgrunn i at det ikke skjer endringer når det gjelder de hensyn friluftformålet skal hensynta. Naturbilde og eksponering mot sjøen vil bli endret, men kommunen mener at fritidsboligen er prosjektert utfra slike hensyn, og at det settes vilkår om «ikke reflekterende» glass, vil også medvirke til at eksponeringseffekten reduseres.

Kommunen vurderer det slik at hensynene bak bestemmelsen og formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon på gitte vilkår er klart større enn ulempene.

Presisering av hva Statsforvalteren kan prøve

Selv om vi legger til grunn at Fortidsminneforeningens interesser i saken er knyttet til bevaring av eiendommen og eksisterende bygg og anlegg, begrenser ikke dette klageinstansens kompetanse til å prøve vedtaket i sin helhet, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd som slår fast at når klagen tas under behandling kan klageinstansen «prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp



forhold som ikke er berørt av ham.» Dette innebærer at klageinstansen kan avgjøre saken på det grunnlaget man selv finner best, jf. Eckhoff/Smith, Forvaltningsrett (2018) s. 305.

Vi finner grunn til å påpeke dette fordi det er vanskelig å se for seg at Statsforvalteren skal begrense prøvingen av dispensasjonsspørsmålet til kun kulturminneverninteresser.

Kulturminneverninteresser er bare en av flere interesser som skal ivaretas av tiltaksforbudet i pbl. § 1-8 og LNF-formålet skal først og fremst ivareta landbruk-, natur- og friluftinteresser.

Statsforvalterens vurdering av dispensasjonsspørsmålet

Lovens dispensasjonsbestemmelse oppstiller som vist ovenfor to kumulative vilkår som begge må være oppfylt for at det skal kunne innvilges dispensasjon. Det første vilkåret innebærer at dispensasjon ikke må føre til en vesentlig tilsidesettelse av hensyn bak tillatt arealbruk, byggeforbud eller hensyn i lovens formålsbestemmelse. Det andre vilkåret er at fordelene med å dispensere må være klart større enn ulempene. Det følger av Agder lagmannsretts dom av 30.01.2023 (LA-2022-95573) at det er anledning til å gå direkte til en prøving av det andre vilkåret og avslå søknaden hvis dette vilkåret ikke er oppfylt, uten først å gå veien om en vurdering av vilkår nr. 1. Vi finner det i dette tilfellet hensiktsmessig å følge en slik fremgangsmåte.

At fordelene ved å gi dispensasjon må være «klart større» enn ulempene, innebærer at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler, jf. lovens forarbeider (Ot.prp.nr.32 (2007–2008) side 242). Dette innebærer også at det ikke er tilstrekkelig at ulempene ved å dispensere eventuelt skulle være beskjedne, jf. Borgarting lagmannsretts dom av 15.12.2020 (LB-2019-183702).

I utgangspunktet er det generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler i dispensasjonsvurderingen, jf. Frode A. Innjord og Liv Zimmermann, Plan- og bygningsloven med kommentarer (2020), side 556. Bakgrunnen for dette er at bygningsmyndighetenes oppgave er å styre arealbruken og forvalte et regelverk for bygninger og konstruksjoner som oppføres i et livslangt perspektiv, mens eierforhold på stedet ofte vil være skiftende. Tiltakshavers egeninteresser i å utnytte eiendommen, vil derfor normalt ha liten vekt, med mindre tiltakshavers interesser er sammenfallende med hensyn som plan- og bygningsloven skal fremme.

Tiltakshaver mener i dette tilfellet at fordelene med å dispensere er knyttet bl.a. til reduksjon av bygningsmassen og dempet fjernvirkning pga. materialbruk og høyde. Videre at det skjer en oppgradering av bygningsmassen mht. energiforbruk og vann og kloakk eiendommen. Tiltakshaver påpeker også en del forhold som mer har karakter av å være fravær av ulemper, bl.a. ved at det anføres at området allerede privatisert, at tiltakene innebærer lav utnyttelsesgrad og at tiltaket ikke kommer i konflikt med friluftinteresser,

Når det gjelder de faktiske forhold, utgjør eksisterende bygningsmasse et hovedbygg/fritidsbolig, et anneks i bakkant av eksisterende hovedbygg og en sjøbod nede ved sjøen. Hovedbygget er omkranset av et hageareal med forstøtningsmur. Det er oppført en trapp/gangvei fra hagen til en større gresskledd flate mellom fritidsbolig og sjøen. Videre er det trapp fra denne sletta til eksisterende bryggeanlegg. Det er i søknaden opplyst at eksisterende bygningsmasse med tilhørende anlegg er på 269 kvm BYA (bebygd areal) og med et bruksareal på 202 kvm. Ny fritidsbolig og sjøbod med tilhørende anlegg vil, etter det som er opplyst i søknaden få et bebygd areal på 347 kvm og et bruksareal på 199 kvm. Den nye fritidsboligen skal ifølge søknaden plasseres 11 meter nærmere sjøen enn den eksisterende. Fasadelengden på eksisterende bygg er oppgitt til 9,32 meter på situasjonsplanen, mens fasade på nytt bygg er 28,29 meter, største bredde på eksisterende bygg er 11,65 meter og nytt bygg får en største bredde på 17,16 meter. Ny fritidsbolig skal bygges med flatt tak (saltak på eksisterende bygg) og den totale høyden reduseres med 3,5 meter. Ny sjøbod blir



ifølge søknaden redusert med 37 kvm (noe som oppgis å være en reduksjon på 54 %). Det siktes her til bruksareal. Bebygd areal er ifølge situasjonsplanen 64,8 kvm for ny sjøbod og 89,3 for eksisterende. Ny sjøbod har altså et bebygd areal som er 24,5 kvm mindre enn eksisterende.

Kommunen har kommet til at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene, uten at dette utdypes i noen særlig grad. Kommunens vurdering av saken synes i det hele tatt å hvile på et noe snevert utgangspunkt, ved at man kun løfter fram *bruksarealet* på eksisterende og ny bebyggelse, uten at det sies noe konkret om bebygd areal eller hva det omsøkte tiltaket ellers legger beslag på av arealer.

Ved den nærmere vurderingen av fordeler og ulemper knyttet til å gi dispensasjon for rivning og oppføring av ny bebyggelse og anlegg, er det nødvendig å gjøre noen presiseringer. Vi er på generelt grunnlag enig at det kan være en relevant fordel at ny bebyggelse oppføres med lavere gesims- eller mønehøyde og at bruksarealet reduseres, selv om det sistnevnte kun gjelder 3 kvm. Noe av det samme gjelder for redusert fjernvirkning som følge av andre virkemidler enn høyden på bygget. I dette tilfellet er det imidlertid ikke uproblematisk å vurdere lavere høyde og redusert fjernvirkning som en tungtveiende objektiv fordel hvis man tar i betraktning at nybygget skal erstatte et eldre bygg med lokalhistorisk betydning, og hvor den sentrale beliggenheten og dermed også synligheten er blant de forhold som bidrar til byggets lokalhistoriske verdi, jf. fylkeskommunens vurdering. Vi viser til at ivaretagelse av kulturmiljøer er et av hensynene som etter lovens ordlyd skal ivaretas av tiltaksforbudet i pbl. § 1-8. Samtidig kompliseres vurderingen på dette punkt noe av at det fremgår av vedlagte takstrapporter at det eksisterende bygget er i dårlig forfatning på grunn av manglende vedlikehold over svært mange år og at det kan være noe usikkert hvor realistisk det er å bevare/restaurere bygget. Det er imidlertid ikke fremlagt noe kostnadsoverslag på restaurering målt mot rivning, og normalt er ikke klassifisering som renoveringsobjekt ansett som et grunnlag for å dispensere der bygget har enn viss kulturminneverdi, men da skal det samtidig tilføyes at tidligere saker av denne karakter har innbefattet bygg i områder underlagt bygningsvern.

Spørsmålet om hvilken betydning man kan tillegge byggets kulturminneverdi i fordel-/ulempvurderingen, er etter vårt syn uansett ikke avgjørende i dette tilfellet, idet fordelene forbundet med en lavere høyde mv. uansett utlignes av andre elementer ved byggeplanene. Vi viser her til at det nye bygget skal trekkes nærmere sjøen og får en vesentlig lengre fasade, noe som strider mot planretningslinjene pkt. 9.3 og 9.4, der det går fram at ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig og at utvidelser bør, hvis mulig, skje i retning bort fra sjøen. Det er oppgitt at ny fritidsbolig kommer 11 meter nærmere sjøen, men det synes som sammenligningen er gjort med utgangspunkt i en måling der forstøtningsmur i forkant av eksisterende fritidsbolig er brukt som målepunkt, mens tilsvarende måling er gjort fra takutstikk/hjørne på veranda på nybygget, slik at det kan se ut til at den reelle forskjellen er mer enn 11 meter hva gjelder plassering av *bygningene*, uten at dette i seg selv har avgjørende betydning for vurderingen av denne saken.

Det må også tas med i vurderingen at det totale bebygde arealet øker med 78 kvm (ifølge søknaden). Av situasjonsplanen går det også fram at det i tillegg til dette legges beslag på arealer, bl.a. til svømmebasseng, som også er tiltak som er i strid med tiltaksforbudet i pbl. § 1-8 og LNF-formålet og som klart virker ytterligere privatiserende sammenlignet med dagens situasjon. Hvilke inngrep i terrenget som er nødvendig for å etablere svømmebasseng, fremgår ikke av det tegningsgrunnlaget vi har fått oversendt. Vi viser på dette punkt til planretningslinjene pkt. 9.2 der det går fram at det ved arealplanlegging skal vises en restriktiv holdning til vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder med stort press. Det er åpenbart ikke grunnlag for å legge til grunn en mer liberal forståelse av dette ved dispensasjon enn ved arealplanlegging.



Vi merker oss at eksisterende anneks med 16 kvm bruksareal mot nordøst fjernes. Isolert sett er det en fordel å få samlet bygningsmassen, men samtidig har dette noe begrenset verdi når dette bruksarealet «overføres» til nytt hovedbygg som utvides i retning sjøen, sammenlignet med dagens situasjon.

Hva spesielt gjelder omsøkte sjøbod, er det slik at selv om den nye sjøboden ifølge søknaden skal trekkes 4,5 meter tilbake fra sjøen, legges det opp til etablering av det som fremstår som en uteplass i forkant av det nye bygget, som ikke var der fra før. Den nye sjøboden har mindre bebygd areal, men har til gjengjeld en mønehøyde som rager 0,89 meter høyere over havet, som følge at boden skal stå på en støpt såle med høyde 1,02 meter over havnivå. Det nye bygget fremstår videre som et bygg med et annet og mer privatiserende bruksformål enn eksisterende naust, bl.a. viser vedlagte plantegninger grovkjøkken, bad og badstu samt nevnte terrasse/uteplass i forkant av bygget. Videre vises utedusj og det som antas å være oppmurt grill og benk utvendig. Siden det er gitt rammetillatelse og ikke bare dispensasjon, må vi legge til grunn at planene er godkjent som vist på tegningen. Ifølge vedlagte takstrapport fra taksmann Per-Staale Windegaard, er bruksformålet for eksisterende sjøbod et bygg for vedlikehold og opplag (stort lagerrom/ verksted), og det eksisterende bygget har altså ingen av de funksjonene som det legges opp til i ny sjøbod. Vi kan derfor heller ikke se at ny sjøbod fører med seg klare objektive fordeler, verken isolert eller sett i sammenheng med øvrige tiltak. Snarere bidrar nybygget med utearealer til ytterligere privatisering av området nærmest sjøen.

Bedre energibruk og vann og avløp utgjør relevante fordeler, men disse fordelene kunne man også oppnådd ved å holde seg innenfor rammen av det eksisterende bebyggelse legger beslag på av arealer. Disse forbedringene kan derfor i liten grad benyttes til å begrunne hvorfor man legger beslag på ytterligere arealer i det omfang det legges opp til her. Heller ikke det faktum at man får et nytt og mer funksjonelt bygg, kan anses som et relevant argument for at ytterligere arealer skal bygges ned eller privatiseres i form av andre tiltak enn bebyggelse.

Ved vurderingen av fordeler og ulemper knyttet til å dispensere, er det naturlig nok også relevant å se hen til områdets karakter og de interesser som knytter seg til den aktuelle delen av Indre Maløya. I denne forbindelse har kommunen i liten grad vurdert hvordan tiltaket påvirker friluftsliv, til tross for at området er markert med hensynsone friluftsliv og ligger tett på Grimstad sentrum. Det synes likevel som kommunen ikke utelukker at allmennheten kan ha interesse av å ferdes i området, siden man setter vilkår om at allmenn ferdsel ikke skal begrenses i området mellom ny fritidsbolig og sjøen. Vi registrerer at eksisterende fritidsbolig med hage og forstøtningsmurer, grenser til inngrepsfrie arealer både mot øst/sørøst, sør og nord. Det er videre flere små bukter med sandstrender i nærområdet og en odde uten bebyggelse eller andre inngrep mot sørøst. Det er derfor vanskelig å se for seg at området skulle være tilnærmet uten betydning for friluftsliv, spesielt når arealplanlegging skal skje i et langsiktig perspektiv, jf. plan- og bygningsloven § 1-1 fjerde ledd (formålsbestemmelsen).

Hva gjelder tiltakshavers argumentasjon om at nye tiltak gjennomføres på arealer som allerede er privatisert, viser til vil at Sivilombudet har uttalt seg bl.a. om betydningen av anførsler om at området allerede er privatisert i sine rapporter om dispensasjoner i strandsonen for kommunene Mandal (nå Lindesnes), Kragerø og Askøy.¹ Her heter det bl.a:

I mange tilfeller søkes det om dispensasjon i et område som allerede er utbygd og som av den grunn er lite tilgjengelig for allmenn ferdsel. At området fra før er privatisert, kan tilsa at dispensasjonen ikke medfører vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak byggeforbudet. Lovgiver har samtidig i forarbeidene fremhevet at det skal svært mye til før kommunen kan gi dispensasjon, og at dette gjelder «spesielt i områder med stort utbyggingspress». Det er nettopp gjennom enkeltvis dispensasjoner at mange områder har blitt utbygd bit



for bit. Loven krever derfor at kommunen foretar en konkret vurdering av om ny utbygging vil medføre ytterligere forringelse av området til skade for blant annet de hensynene som er nevnt i pbl. § 1-8 første ledd. Det er med andre ord ikke tilstrekkelig å kun henvise til at området allerede er privatisert.»

Skjærgården rundt Grimstad er utvilsomt et slikt område som Sivilombudet viser til, med stort utbyggingspress og hvor terskelen for dispensasjon dermed er høy. Vi minner også om at Høyesterett (Rt 2005 s. 805) har trukket snevre grenser for hva som er innmark/hustomt på fritidseiendommer, og at retten påpekte at strandområders særlige betydning for rekreasjon og friluftsliv innebærer at grunneiere som bygger i strandsonen, må finne seg i å få allmennheten tett inn på seg. I dette tilfellet er det lite tvilsomt at den privatiserte sonen utvides, ved at både bygningsmasse og andre tiltak opptar mer areal enn det eksisterende. Vi viser bl.a. til omsøkte basseng, som strekker seg godt forbi eksisterende forstøtningsmurer og som vil ha en sterkere avvisningseffekt på den som måtte ferdes i området sammenlignet med et hageareal som ikke fremstår spesielt opparbeidet. En ny sjøbod med de bruksfunksjoner det legges opp til i søknaden vil også, som nevnt, virke mer avvisende enn eksisterende sjøbod som har en ren lagringsfunksjon.

Når det gjelder tiltakenes virkning på natur, har kommunen opplyst at det ikke er funnet prioriterte naturtyper eller arter. Vi vurderer det likevel slik at ytterligere nedbygging av natur og landskap på en øy i strandsonen i seg selv må anses som en negativ konsekvens av de omsøkte tiltakene.

Vi er etter dette kommet til at en dispensasjon for de omsøkte tiltakene samlet sett ikke medfører tilstrekkelig relevante eller tungtveiende fordeler til at disse klart overstiger ulempene. Vilkår nr. 2 for å dispensere, slik dette er fastsatt i pb. § 19-2 andre ledd er derfor ikke oppfylt. Dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og LNF-formålet kan dermed ikke gis.

Kommunens vedtak om dispensasjon er derfor ugyldig og dette vedtaket og vedtaket om rammetillatelse må omgjøres til avslag.

Vi finner på denne bakgrunn ikke nødvendig å ta stilling til spørsmålet om dispensasjon fra kommuneplanens krav til byggehøyde over havet.

Statsforvalterens vedtak

Grimstad kommunes vedtak av 31.01.2023 og 28.03.2023 om dispensasjon og rammetillatelse omgjøres under henvisning til begrunnelsen over. Det gis ikke dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og kommuneplanens LNF-formål. Klagen tas til følge.

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Partene er underrettet ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Monica Bjørkholt Breive (e.f.)
fung. direktør

Gunnar Refsland
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

FORTIDSMINNEFORENINGEN AUST-
AGDER LOKALLAG

BULL & CO ADVOKATFIRMA AS

MARIUS EGELAND ARKITEKTER AS

Anders
Evjenth

Gamle Tollboden
Nedre Tyholmsvei 7
Postboks 6604 St.
Olavs Plass
Strandgata 8

4836 ARENDAL

0129 OSLO

4790 LILLESAND