



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-25/00989-8
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	27.01.2026

25/00989 - 152/8 - Bjelleråsveien 2 - Klagebehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg opprettholder vedtak av 26.09.2025 i sak: BYGG-24/00567. Klagen fra Liv Longva Johansen og Hans Otto Johansen 14.10.2025, tas ikke til følge. Klage fra Eskild og Kristin Bothner avvises da klagen er sendt inn etter at klagefristen er gått ut. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

Vedlegg

SV_ Bygg-24-00567-24_00567

Bygg-24-00567-24_00567

Signert - Klage på rammetillatelse Bjelleråsveien

24/00567 - 152/8 - Bjelleråsveien - Vedtak - Rammetillatelse for oppgradering av eksisterende vei - Bjelleråsveien veilag

A20-02 Plottkart landmåler

Søknad om dispensasjon

A20-01 Situasjonsskart kommune

A20-03 Lengdeprofil

Bjelleråsveien protest på dispensasjonsøknad av 11.04.25

10.04.2025 klage på nabovarsel 154_1, Bjelleråsveien

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-24/00567 og KLAG-25/00989. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: BJELLERÅSVEIEN VEILAG SAMEIE

Ansvarlig søker: ARKICON AS, Østre Strandgate 1A, 4610 KRISTIANSAND S

Klager: Liv Longva Johansen og Hans Otto Johansen, Haslum Terrasse 11, 1344 Haslum

Sammendrag

Grimstad kommune mottok søknad om utbedring av Bjelleråsveien 06.05.2025.

Det ble fattet administrativt vedtak og gitt rammetillatelse 26.09.2025. Kommunen mottok klage fra en av andelseierne i veilaget som ikke stiller seg positivt til utbedringen av veien 14.10.2025.

Klagen går i hovedsak ut på at andelseier ikke ønsker at veien blir oppgradert og stiller seg mot veilagets ønske om oppgradering av veien til en bedre standard. Klagen er mottatt rettidig, og herved fremmes saken for klagebehandling i Teknisk utvalg.

Fakta

Historikk

- Høsten 2018: S. Bjellerås henvendte seg til Byggesakstorget med spørsmål om terrengendring inntil 3m. Det ble gitt beskjed, på generelt grunnlag, om at det kunne gjennomføres uten søknad.
- 05.12.2018: Det ble søkt tillatelse til omlegging av Bjelleråsveien på gnr/bnr. 152/1 og 152/8. Dette var et samarbeid mellom hjemmelshaverne til de to eiendommene (S. Bjellerås og Magne Heldal Eide)
- 19.12.2018: Det ble gitt tillatelse til omleggingen av veien i vedtak nr.18/10291-13. Dette vedtaket ble påklaget av E. Bothner, men klagen ble avvist og sendt Statsforvalteren som senere opprettholdt kommunens avvisning.
- 18.12.2018: Bygningsmyndigheten befarte Bjelleråsveien etter flere klager fra nabo E. Bothner. S. Bjellerås viste Bygningsmyndigheten rundt på eiendommen, og forklarte sine planer. Da det ble oppfattet at terrengendringen medførte et ganske stort areal, ble det bedt om søknad for tiltaket.
- 03.06.2020: Søknad om oppgradering av Bjelleråsveien ble mottatt.
- 26.01.2021: Teknisk utvalg gav tillatelse som omsøkt med dispensasjon. Etter dette ble det flere runder med klagebehandling, bl.a. avvisningsvedtak om klagerett. Avvisningen ble ikke tatt til følge av Statsforvalteren slik at klager fikk medhold i rettslig klageinteresse, som andelshaver i veilaget for Bjelleråsveien. (Sf vedtak av 06.07.2021, Sf sak nr. 2021/3776)
- 16.12.2021: Klagen fra naboer/andelshavere, E. Bothner og Longva Johansen, ble fremmet for behandling i teknisk utvalg, som ikke tok klagene til følge (enstemmig vedtatt)
- 14.12.2022: Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak pga saksbehandlingsfeil, og søknaden må behandles på nytt. Det vises her til Statsforvalterens vedtak 2021/3776 (Kommunens saksnr. 20/5386, jp nr. 78)

Saken fikk en uforholdsmessig lang saksbehandlingstid, noe som også har sin årsak i at naboene, Bothner og Johansen, stadig påpekte ulovligheten rundt arbeidene som var igangsatt. Dette ble svart ut flere ganger, med at kommunen ikke anså tiltaket som ulovlig før det eventuelt forelå et endelig avslag. Kommunen ble her også politianmeldt for å ikke ha stanset arbeidene, og fulgte opp tiltaket etter pbl kapittel 32. Politiet avviste anmeldelsen, også via klage til Statsadvokaten.

Rammesøknaden

I forbindelse med utbedring av Bjelleråsveien søkes det om å gjøre endringer 3 steder langs veien.

Ved punkt 1 søkes det om å flytte veien ca 1m mot sør/vest for å unngå å måtte sprengje i fjell i forbindelse med etablering av grøft ved siden av veien. Dette tiltaket ligger ca 70 m fra sjøen og er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf pbl §1-8 og arealformålet som er avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftslivsformål (LNF) i kommuneplan.

Ved punkt 2 søkes det om å heve veien med inntil ca 2m for å redusere stigningen langs denne delen av veien. Området er påvirket av en del overflatevann som tidligere har forårsaket skade på veien. Tiltaket vil derfor hjelpe i forhold til håndtering av overvann og gi mindre stigning for denne delen. Veien bygges med drenerende masse og bygges for å tåle større mengder nedbør enn hva om er tilfelle med den gamle veien.

Ved punkt 3 opparbeides det en møteplass som også kan benyttes til parkering.

Tiltakene nr 2 og nr 3 er avhenge dispensasjon fra avsatt arealformål som er avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftslivsformål (LNF) i kommuneplan for å få tillatelse.

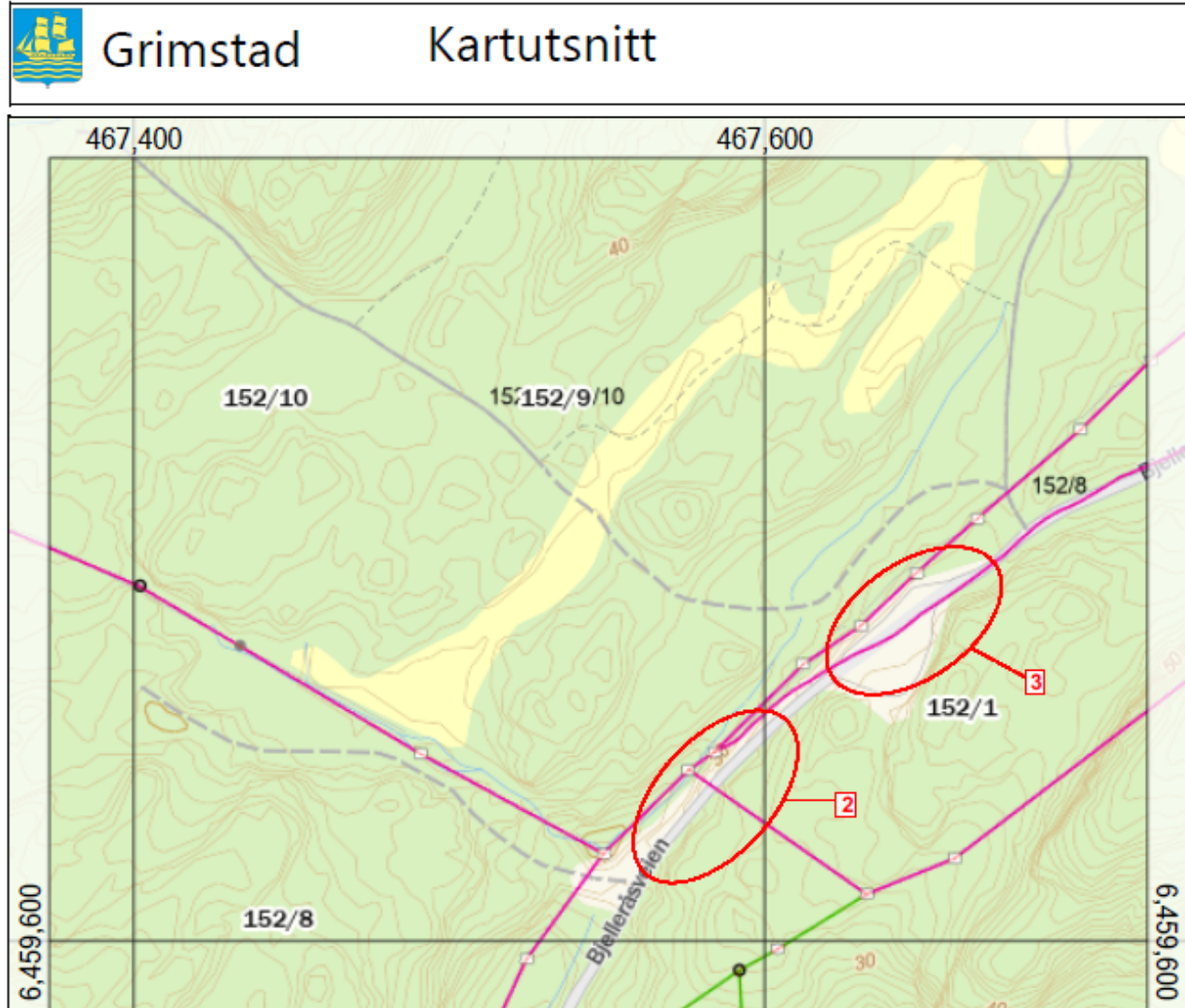
Veien som utbedres skal betjene eiendommene som ligger i tilknytning til veien i dag. Det søkes ikke om utvidet bruk av veien til nye fritidsboliger eller andre eiendommen. Se kart under for plassering av tiltakene.

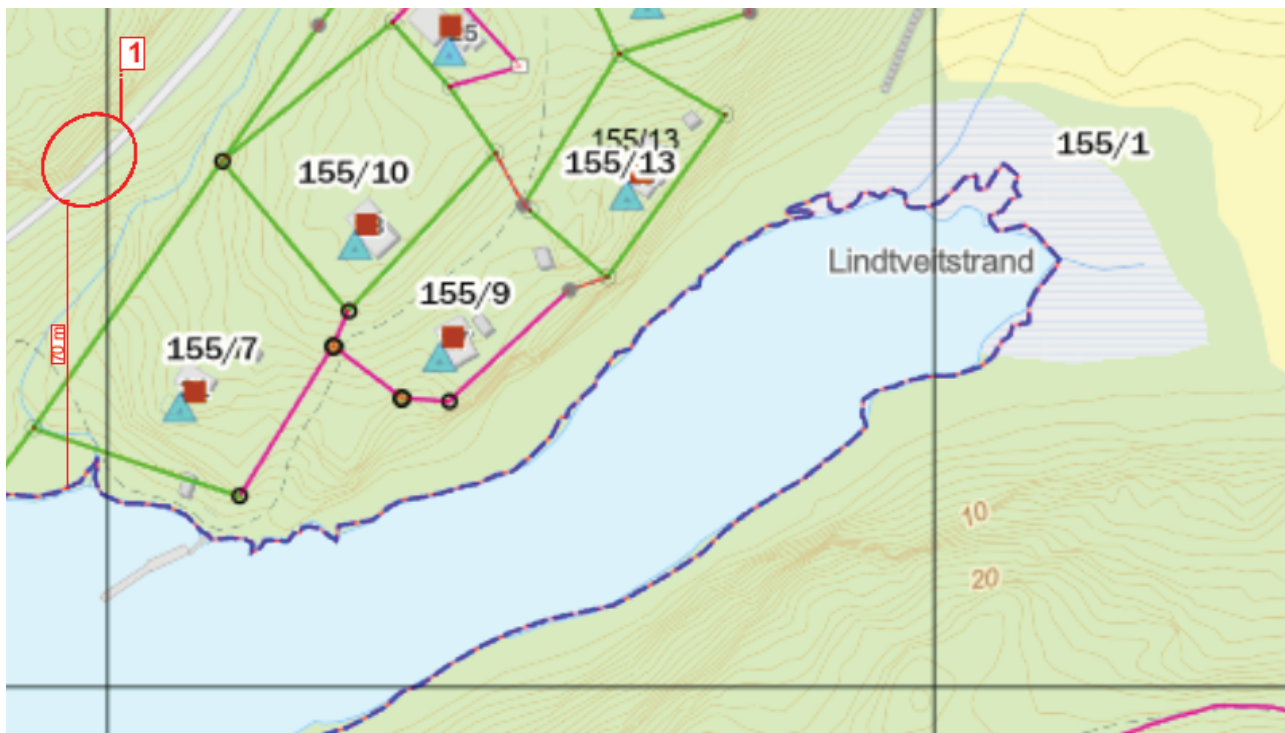
Se dispensasjonsvurdering i eget punkt.

Oversiktsbilde av Bjelleråsveien:



Kart med tiltak inntegnet:





Grad av utnytting

Tiltaket berører ikke grad av utnytting for eiendommen.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF område gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes i denne omgang om 3 tiltak, som det søkes om i forbindelse med utbedring/oppgradering av Bjelleråsveien. (henviser til tegninger datert 06.03.2025)

De omsøkte tiltakene er:

1. Vei flyttet fra 0 til 1 meter mot sør/vest. Dette for å unngå å måtte sprengne i fjell i forbindelse med etablering av grøft.
2. Vei heves fra 0 til 2,0 meter. Gammel vei har et søkk som gjør at det blir en bratt stigning i enden av søkket. Og den ødelegges tidvis mye på grunn av vann. Fylling tilpasses terrenget slik at stigning blir slakere og jevnere. Veien bygges med drenerende masse og bygges for å tåle større mengder nedbør. Viser til beskrivelsen «Plan for ombygging av Bjelleråsveien»
3. Opparbeidelse av møteplass for biler.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«På vegne av tiltakshaver, søkes det i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 om dispensasjon fra byggeforbudet i Pbl. § 1-8 og fra formålet i kommuneplanen for utbedring/oppgradering av Bjelleråsveien.

Tiltaket:

Det er i denne omgang 3 tiltak som det søkes om i forbindelse med utbedring/oppgradering av Bjelleråsveien. (henviser til tegninger datert 06.03.2025)

1. Vei flyttet fra 0 til 1 meter mot sør/vest. Dette for å unngå å måtte sprengne i fjell i forbindelse med etablering av grøft.
2. Vei heves fra 0 til 2,0 meter. Gammel vei har et søkk som gjør at det blir en bratt stigning i enden av søkket. Og den ødelegges tidvis mye på grunn av vann. Fylling tilpasses terrenget slik at stigning blir slakere og jevnere. Veien bygges med drenerende masse og bygges for å tåle større mengder nedbør. Viser til beskrivelsen «Plan for ombygging av Bjelleråsveien»
3. Opparbeidelse av møteplass for biler.

Tiltak nr 1 ligger innenfor 100 metersbeltet. Veien ligger dog adskillig høyere enn havnivå. Det er ca 11 meter over havnivå til nederste del av vei. Det er også skog imellom sjøkant og veien.

Veiens opprinnelse strekker seg tilbake til 1869 og er av privat eie. Da ble det bygget en gangvei/kjerrevei. Det var da 3 bebodde gårdsbruk i enden av veien. Kjerre og hest var datidens fremkomstmiddel og eneste måte å få tømmer ut av skogen på. Etter hvert overtok traktor og så en gang på midten av 1970 tallet ble denne utbedret og har siden vært brukt som bilvei. Mest av grunneiere, men også av hytteeiere. Den blir også brukt som turvei for allmenheten. På grunn av økt bruk og behov for vedlikehold ble veien organisert som eget veilag i henhold til dom i Jordskifteretten datert 20.03.2017. Det må søkes om dispensasjon fra tiltak i 100 metersbeltet og fra LNF formålet i kommuneplanen. Dispensasjonen fra LNF formålet må søkes da veien også brukes som adkomst til fritidsbebyggelse og dette er ikke i tråd med arealformålet i kommuneplanen.

Sikker og effektiv transport er vesentlig for sikker bruk og ivaretagelse av eiendommen i forbindelse med skogdrift og gårdsbruket forøvrig.

Veien har en dump og påfølgende bratt stigning ved tiltak 2 og dette fører til at vann skyller bort litt av veien og utbedres ofte. Dette problemet løses ved å fylle ut masse i dump og gradere stigning bedre.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommene med omsøkt tiltak er ikke detaljregulert.

Gjeldende plangrunnlag for eiendommene er kommuneplanens arealdel. Formål: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Tiltak nr. 1 ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, og det gjelder da et 100-meters byggeforbud etter Pbl. § 1-8.

Det første som må vurderes er om tiltaket medfører en «vesentlig» tilsidesettelse av de hensyn pbl. § 1-8 andre ledd skal ivareta.

Vi må identifisere hvilke hensyn pbl. § 1-8 andre ledd er ment å ivareta. Dersom disse hensynene fremdeles gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt sett ikke være anledning til å gi dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007- 2008) s. 242.

Hensyn:

Hensynene bak byggeforbudet som er gitt i Pbl. § 1-8 er blant annet de strenge nasjonale føringer som følger av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Det følger blant annet av de statlige retningslinjene at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Eventuelle tiltak bør bare avklares i plan og ikke ved dispensasjon.

Det vises her til at byggeforbudet i Pbl. § 1-8 skal forhindre nedbygging av strandsonen generelt og at det skal sikre at det tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I dette tilfelle gjelder utbedring av eksisterende vei. Vi kan ikke se at omsøkt endring påvirker tur bruk, rekreasjon, eller publikums tilgang til sjø. Allmenhetens interesser kan derfor ikke anses for å bli negativt berørt av det omsøkte tiltaket. Vi kan derfor ikke se at hensynet bak byggeforbudet i Pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt ved å gi den omsøkte dispensasjon.

Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-formål) i kommuneplanens arealdel. Hensynet bak formålet er å ivareta jordbruk, skogbruk og naturlige og viktige friluftsområder. Dette betyr at det må gjøres en vurdering på om tiltaket kommer i konflikt med jordbruk, skogbruk eller friluftsområdene.

Naturmangfold:

Vi kan ikke se at de omsøkte tiltaket berør naturmangfoldet, da det etter søk i Miljødepartementets database ikke fremkommer at det foreligger registreringer nevnt i naturmangfoldlovens § 7 på eiendommen. Naturmangfoldet kan således ikke være problematisk i forhold til søknaden.

Det er fortatt kulturminne søk etter Miljødirektoratets naturbase med kulturminnesøk. Det er ikke registrert forminner som vil bli berørt av tiltaket, jf. naturbase.

Fordel og ulemper:

Ved bygging i strandsonen og LNF områder er det selvsagt både fordeler og ulemper. Ulemper med tiltak er at naturområder kan bli berørt og eventuelt forsvinne, friluftsområder kan bli berørt og eventuelt forsvinne og mer matjord kan bli berørt og eventuelt forsvinne. Restriksjoner på bygging i 100-meterssonen er innført for å sikre allmenn tilgjengelighet til rekreasjonsområder ved sjøen. Dette er et felles gode som det ifølge forarbeidene til loven «skal svært mye til for at dispensasjon kan gis, spesielt i områder med stort utbyggingspress».

Som beskrevet ovenfor, gjelder omsøkt tiltak utbedring av eksisterende vei. Veiens opprinnelse strekker seg tilbake til 1869. Da ble det bygget en gangvei/kjerrevei. Kjerre og hest var datidens fremkomstmiddel og eneste måte å få tømmer ut av skogen på. Etter hvert overtok traktor og så en gang på midten av 1970 tallet ble veien utbedret og har siden vært brukt som bilvei. Mest av grunneiere, men også av hytteeiere. Almennheten bruker også veien som turvei og for å komme til sjøen.

Vi ser ikke noen fare for vesentlige, samfunnsmessige ulemper eller mulighet for skade på helse, sikkerhet og miljø i området ved å tillate omsøkt tiltak.

Å tillate opparbeidelse/utbedring av veier i LNFR områder og innenfor 100 metersbeltet, kan være skadelig for landbruksområder eller friluftsliv. Vi ser ikke at noe av dette er tilfelle her. Veien er allerede opparbeidet og har vært i bruk i 150 år.

Omsøkt tiltak berører ikke dyrka mark.

Vi kan ikke se at omsøkt tiltak berører naturområder som er viktige for biologisk mangfold.

Omsøkt tiltak berører ikke kjente kulturminner eller andre bevaringsverdige miljø.

Vi kan ikke se at omsøkt tilbygg berører viktige geologiske forekomster.

Vi kan ikke se at utbedringen av vei og opparbeidelse av møteplass for bil, berører ikke viktige friluftsområder som sti- og løypenett, utfartspunkt eller lekeområder?

Vi mener tiltaket ikke berører eksponerte og sårbare kulturlandskapsområder.

Tiltaket berører ikke vann- og vassdrag vesentlig og ei heller i forhold til kantvegetasjon langs disse.

Omsøkt tiltak er ikke utsatt for støy, ras, flom, elektromagnetisk stråling, eller andre risiko- eller sårbarhetsmessige forhold som har betydning for planlagt bruk, eller omsøkt tiltaket påfører ikke andre økt støy eller fare som nevnt.

Tiltaket vil selvfølgelig være til stor fordel for tiltakshaver og brukere av veien. Tiltaket gir ikke endring av bruken av eiendommene, og tiltaket vil ikke påvirke allmenhetens bruk av strandsonen på noen måte. Det vises videre til at naboeiendommer ikke påvirkes av tiltaket med tanke på utsikt, innsyn eller tap av soltimer. Vi kan ikke se at det foreligger nevneverdig vesentlige ulemper ved det omsøkte tiltaket. Almennheten vil også få bedret tilgang til sjønære områder spesielt for mennesker med dårlig fremkommelighet når veien er utbedret. Vi mener etter dette at det klar overvekt av fordeler ved tiltaket og at vilkårene for å gi den omsøkte dispensasjonen foreligger.

Avslutningsvis vil vi nevne at formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1 fremmer bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Denne bestemmelsen vektlegger både personlige og kollektive fordeler, samt avklarer at fordeler for den enkelte tiltakshaver også medfører fordeler for samfunnet som helhet.»

Nabovarsel

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

Det er kommet inn 2 merknader fra grunneier/andelshavere i veilaget:

Gnr/Bnr: 152/9 og 152/10 - Eskild Bothner (2/96 deler i veilaget)

Gnr/Bnr: 153/2 - Liv Longva Johansen og Hans Otto Johansen. (2/96 deler i veilaget)

Det er en pågående konflikt mellom veilaget og enkelte grunneier i område/naboer som har merknader.

Det vises i sin helhet til innsendte merknader.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

«Vi viser til innkomne nabomerknader og vil bare presisere at denne søknaden gjelder kun for de 3 omsøkte tiltakene på vegne av veilaget.

Andre forhold som merknadene inneholder anses som ikke relevant for gjeldende søknad. Søknaden anses å være tilstrekkelig belyst vedrørende omsøkte tiltak.»

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Agder. Statsforvalteren har ikke besvart henvendelsen.

Uttalelse fra Landbruksmyndigheten i kommunen

Landbruksmyndigheten er bedt om uttalelse i saken da veien delvis benyttes i forbindelse med landbruksdrift for gårdene i området og at veien som utbedres passere landbruksjord.

Landbruksmyndigheten i kommunen har ingen innvendinger i til utbedring av veien og vurderer at forhold knyttet til drift av landbrukseiendommer i området ikke blir skadelidende av tiltaket. Utbedring av veien legger til rette for fremtidig uttaking av tømmer for omkringliggende eiendommer noe som vurderes som positivt og gi bedre adkomst til landbruksarealer leger inne mot sjøen.

Kommunens vedtak av 26.09.2025

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav k) og § 21-4, rammetillatelse for oppgradering av Bjelleråsveien. Det vises til søknad mottatt 05.05.2025.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra arealformålet LNF og byggeforbudet i strandsonen, jf pbl §1-8.

Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen skal eksisterende terreng/sidearealer langs hele veien som berøres av tiltaket tilbakeføres som før tiltaket. Det innebærer at grøfter tildekkes og beplantes med stedlige vekster, og at området etter ferdigstilles av tiltaket fremstår tilnærmet som før.

Som vilkår for tillatelsen skal det legges til rette for at allmenheten kan parkere langs veien/møteplass.

Innkommende klage 14.10.2025 - Liv Longva Johansen og Hans Otto Johansen

Viser i sin helhet til innsendt dokument som vedlegg til dette saksfremlegget.

Innkommende klage 18.10.2025 - Eskild og Kristin Bothner

Klage fra Eskil og Kristin Bothner er kommet inn etter klagefristen er gått ut og avvises med bakgrunn i at fristen er overgått. Botner har anført at hans kone ikke er medelt vedtaket og så ledes har sendt inn klage innen fristen etter hun er gjort kjent med vedtaket.

Byggesak vurderer at nabomerknader i forkant av vedtaket ble sent inn av Eskild Botner på vegne av ham selv og hans ektefelle Kristin Botner i fellesskap. Vedtaket ble derfor også kun sendt til Eskild Botner ment for dem begge. Eskil og Kristin er ektefeller og deler felles bosted. Det legges derfor til grunn at begge er gjort kjent med vedtaket gjennom deres felles henvendelse via Eskild. Eskild var gjort kjent med vedtaket før klagefristen gikk ut, men har ikke sendt inn klagen i tide. Byggesak legger til grunn at hans ektefelle også var kjent med vedtaket via Eskild. Byggesak deler derfor ikke deres syn om at Kristin ikke er tilstrekkelig varslet og har klagerett utover ordinær frist. Det foreligger etter byggesaks vurdering ikke særskilte hensyn som gjør seg gjeldende, da saken i alle tilfelle vil få en lovlighetskontroll hos Statsforvalteren.

Vurderinger:

Kommunedirektøren vurderer at klagen mottatt 14.10.2025, er innenfor fristen. Klagen skal behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningslovens (fvl.) kapittel 6, jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 1-9.

Klagers anførsler har i all hovedsak det samme innholdet som ble sendt inn i forbindelse med nabomerknader til tiltaket. Disse er alt gjennomgått og vurdert i forbindelse med vedtaket. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er kommet inn nye momenter som ikke alt er kjent eller som har betydning for utfallet av klagebehandlingen. Det er ikke kommet inn nye momenter som endrer vurderinger gjort i vedtaket.

Kommunedirektøren legger fremdeles til grunn at veilaget har anledning til å søke om utbedringer av veien som omsøkt. Kommunen vurderer at det ikke er anledning til å avvise behandling av søknaden med bakgrunn av at en mindre andelseier (5/96) i veilaget ikke stiller seg bak veilagets ønske om utbedring av veien.

Klagen har som i nabomerknader fra klager flere udokumenterte påstander som av den grunn er vanskelig å ta stilling til. I all hovedsak dreier det seg om hvor mye terrenget er endret i de ulike tiltaksområdene og flere forhold som ikke har noe med denne saken å gjøre. Om det lar seg dokumentere mindre avvik nå i ettid er vanskelig å vite, uansett ville ikke kommunen vurdert saken annerledes om dette hadde kommet frem på et tidligere tidspunkt. Veien er befart før vedtak ved flere anledninger og i denne saken dreier det seg om en ettergodkjenning av et allerede utført tiltak. Bygningsmyndigheten har lagt til grunn at dagens løsning er akseptabel og i tråd med veilagets ønsker. I dispensasjonsvurderingen som er gjennomført i tidligere saksbehandling, er dagens utførelse av veien lagt til grunn og vurdert i forbindelse med vedtaket. Nødvendige dispensasjoner er innvilget blant annet med bakgrunn i de faktiske forhold ute på Bjelleråsveien. Teknisk utvalg har også tidligere befart veien.

Kommunen kjenner seg ikke igjen i påstander om at en utbedring av veien ikke kan være med på å legge til rette for alle brukerne av veien. Utbedring av veien innebærer at både allmenheten, hytteeier og landbruksinteresser blir positivt påvirket av tiltaket slik kommunedirektøren vurderer denne konkrete saken.

Det er gjort en feil i det opprinnelige vedtaket ved at det er opplyst at klager har 2 av 96 andeler i veilaget. Det riktige er at klager har 5 av 96 andeler. Denne feilen endrer ikke synet og/eller utfallet av tidligere behandling av saken.

Kommunedirektøren ønsker å understreke at klager kan benytte veien som delvis adkomst til sin fritidsbolig. Klagers eiendom ligger flere hundre meter fra veien på andre siden av heia/skogen. Det er vanskelig å se at utbedring av en felles vei for området flere hundre meter fra klagers eiendom vil påvirke deres interesser i negativ retning.

Konklusjon

Kommunedirektøren konkluderer med at klagen ikke tilfører saken nye momenter av en slik karakter at det endrer grunnlaget for kommunens enkeltvedtak. Det anbefales derfor at klagen ikke tas til følge og vedtak i sak BYGG-24/00567 av 26.09.2025 opprettholdes. Klagen blir dermed oversendt statsforvalteren for endelig klagebehandling.