



Grimstad

Byggesaksenheten

ARKICON AS

Østre Strandgate 1A
4610 KRISTIANSAND S

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-24/00567
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
26.09.2025

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

Eiendom (gnr/bnr): 152 / 8
Tiltakshaver: BJELLERÅSVEIEN VEILAG SAMEIE

Vedtak

Byggningsmyndigheten 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.

Byggningsmyndigheten 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.

Som vilkår for tillatelsen settes at gebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

Byggningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Historikk

Høsten 2018: S. Bjellerås henvender 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 blir mottatt.
- 26.01.2021: Teknisk utvalg gir 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, fremmes for behandling i teknisk utvalg, som ikke tok klagen til følge (enstemmig vedtatt)
- 14.12.2022: Statsforvalteren opphever 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 sprengne 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 inn til ca 2m for å redusere stigningen langs denne delen av veien. Området er påvirket av en del overflate vann 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.

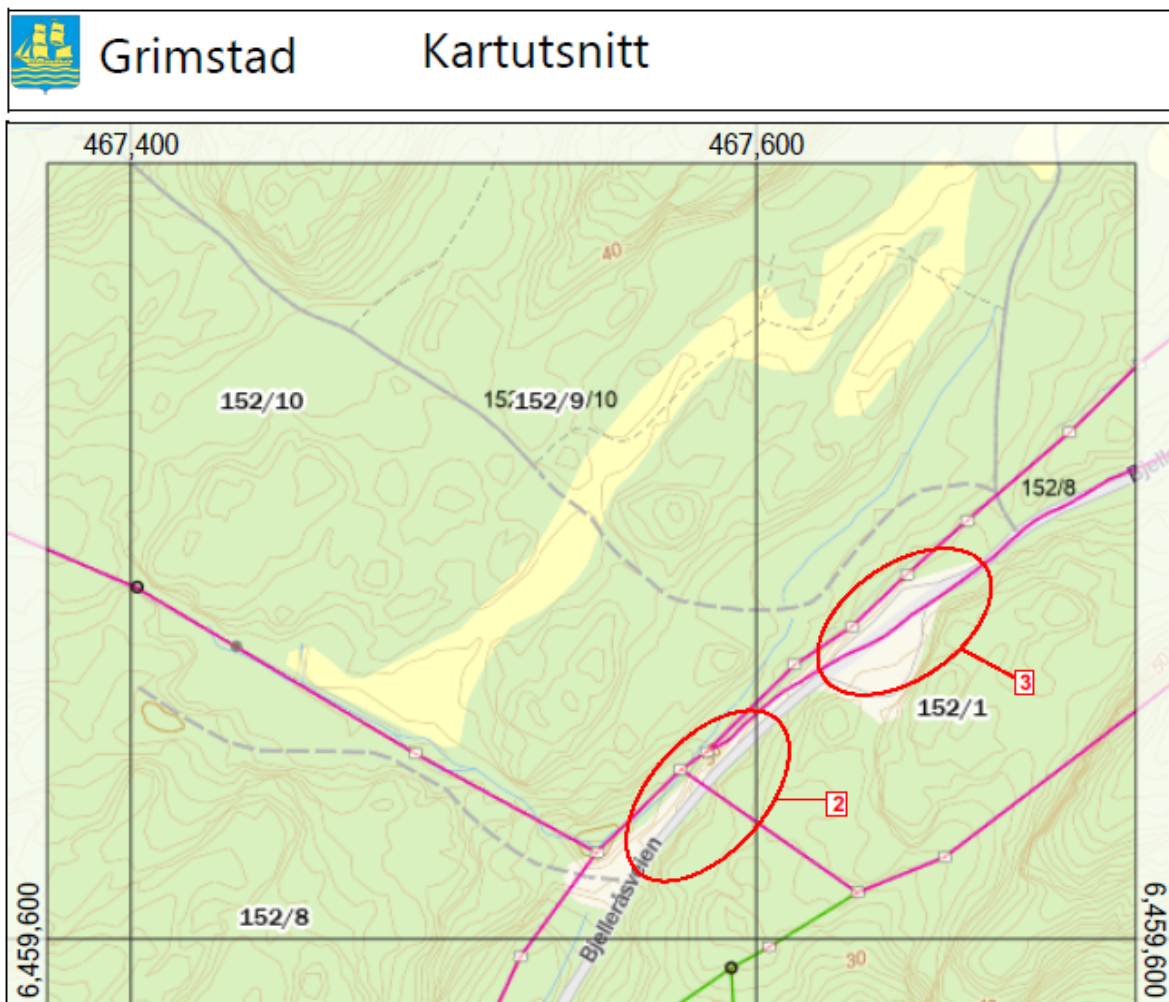
Veien som utbedres skal betjene eiendommene som ligger i tilknytning til veien i dag. Det søkes ikke om utvidet bruk av veien til nye fritidsboliger eller andre eiendommen. Se kart under for plassering av tiltakene.

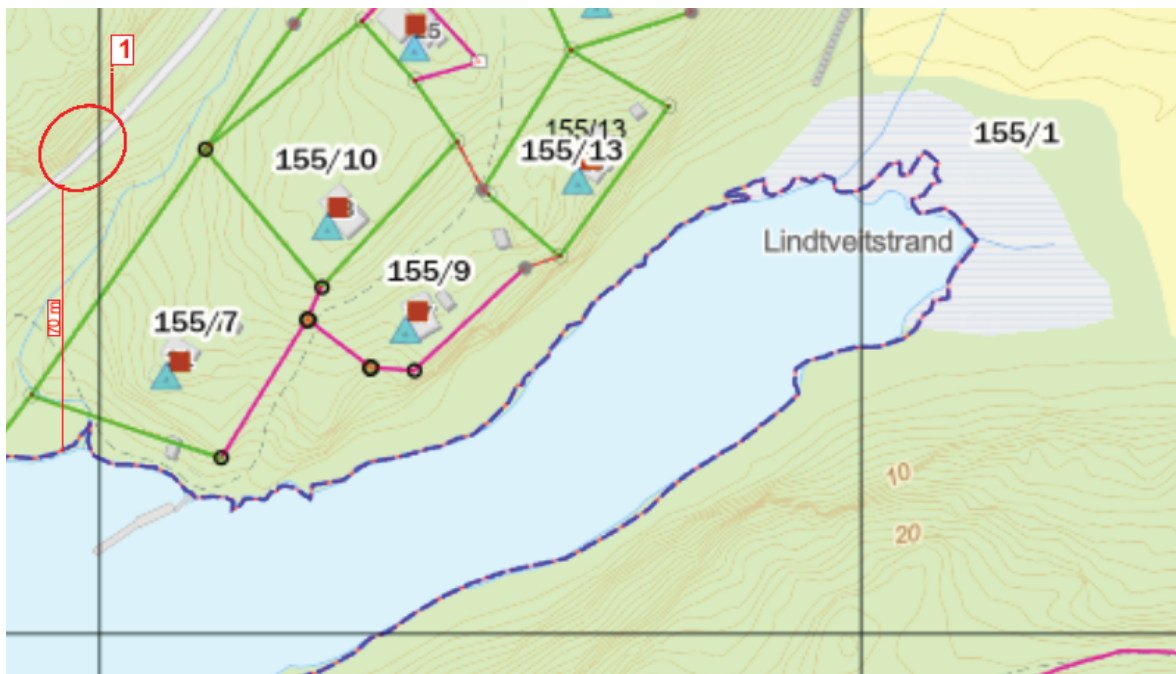
Se dispensasjon vurdering i eget punkt.

Oversiktsbilde av Bjelleråsveien:



Kart med tiltak inntegnet:





Grad av utnyttning

Tiltaket berører ikke grad av utnyttning for eiendommen.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF området 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 tiell 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 fortsatt 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.

Omsøk 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 kommune har ingen innvendinger i til utbedring av vei og vurderer at forhold knyttet til drift av landbrukseiendommer i området ikke blir skadelidende av tiltaket. Utbedring av vei 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.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd.

Tiltaket

Det søkes om utbedringer av eksisterende vei. Tiltakene dreier seg i all hovedsak om tilpasninger av veien på tre steder slik at veien er bedre tilpasset dagens bruk og bedre rustet for klimaendringer med økt nedbør. Veien benyttes i tilknytning til landbrukseiendommer og fritidsboliger i området. Veien kan også benyttes som adkomst vei til friluftsområdet i nærheten for allmenheten. I denne saken dreier det seg om etter godkjenning av alt utførte arbeider. Byggesaksenheten vil vurdere tiltakene som om de ikke har vært utført.

Byggesaksenheten har gått igjennom nabomerknader og vurderer at det ikke kommer frem opplysninger som ikke er kjent eller er vurdert å være avgjørende for et negativt utfall og/eller for videre behandling av saken. Nabomerknader inneholde også flere forhold som vurderes å ikke være tilstrekkelig dokumenter. Flere forhold vurderes også å ikke være relevant for denne saksbehandlingen da disse omhandler forhold som ikke har noe med utbedring av veien å gjøre. Med den bakgrunn vil ikke merknader bli kommentert ytterligere. Byggesaksenheten har befart området ved flere anledninger og kjenner seg ikke igjen i beskrivelsene av forhold som er relevant for søknad om utbedringer av Bjelleråsveien.

Merknad fra Liv Longva Johansen og Hans Otto Johansen:

Her er en kort oppsummering av forhold som vurderes relevant i forbindelse med saksbehandlingen av tiltakene som omsøkt:

- Hvorvidt veilaget kan stå som tiltakshaver til søknaden eller ikke?
- At vei enkelte steder er hevet mer en 2m.
- At det ikke er nødvendig med utbedring av veien i omfanget som er ønsket av veilaget.

Her er en kort oppsummering av forhold å ikke være relevant i forbindelse med saksbehandlingen av tiltakene som omsøkt:

- At det dreier seg om en aktiv ulovlighetssak.
- Privatrettsliges forhold internt i veilaget
- Byggesaker som ikke omhandler Bjellersåsveien som for eksempel oppføring av hytte til Sjur Eftevåg, Grømheia prosjektet, oppgradering av kraftlinjer m.m.
- At en merknadshaver vurderer at det ikke er behov for oppgradering av veien i omfanget som omsøkt/utført.

Merknad fra - Kristin og Eskild Bothner:

Her er en kort oppsummering av forhold som vurderes relevant i forbindelse med saksbehandlingen av tiltakene som omsøkt:

- Påstander om etablering av massedeponi – tilkjøring av masser fra andre prosjekter i Agder
- Om nabovarslet inneholder tilstrekkelig informasjon
- At tiltakene vurderes å være overdimensjonert

Her er en kort oppsummering av forhold å ikke være relevant i forbindelse med saksbehandlingen av tiltakene som omsøkt:

- At veien oppgraderes for å legge til rette for et fremtidig «hytte utbygning».
- Eventuelle skader på merknadshavers eiendom i forbindelse med arbeidene vurderes å være av privatrettslig karakter og ikke relevant for denne saksbehandlingen.

Slik Bygesaksenheten vurderer denne konkrete saken vil ikke tiltaket påvirke kulturlandskapet i området i negativ retning. Det er god avstand til dyrket mark og tiltakene er ikke synlig fra sjøen. Utbedring av veien endrer ikke innsyn eller tap av utsikt eller endrer solforhold i negativ retning for eiendommen som ligger i nærheten av tiltakene.

Byggesaksenheten har vurdert at avkjørsel til eksisterende hyttefelt og til hogstfelt langs veien som vist i kartet under ikke skal behandles som en del av denne saken. Bakgrunnen for denne vurderingen er at disse forholdene ikke berører veilaget felles ønske om oppgradering av vei. Eventuell søknader for disse forholdene vil bli behandlet i egne saker.



Byggesaksenheten vurderer at vedlikehold av grøfter/sidearealer og grusing av eksisterende vei, ikke er søknadspliktig. Dette er arbeider som Byggesaksenheten vurderer at kan utføres av veilaget uten at det utløser krav til søknad og/eller tillatelse.

Som vilkår til tillatelsen/dispensasjoner vil det stilles krav til at sidearealer langs hele veien jordslåes/tildekkes og beplantes med stedlige vekster, og at området etter ferdigstilles av tiltaket fremstår som før utbedringen av veien med naturlig vegetasjon i sidearealene.

Saken vurderes til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

Dispensasjon

Vurdering om tiltaket oppfyller lovens krav til dispensasjon:

Tiltaket er i strid med areal formålet i kommuneplanen som er avsatt til LNF-formål og byggeforbudet i 100-metersbelte, jf pbl. §1-8. Tiltaket er derfor 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 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.

LNF

Hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra er i første rekke å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Men også å minimere naturlige inngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen landbruksarealer, minimere privatiseringen og nedbyggingen og ivareta visuelle/landskapsmessige kvaliteter.

Byggeforbudet i strandsonen, jf pbl. §1-8

Hensynet bak byggeforbudet er på mange områder sammenfallende med hensynet som LNF formålet er ment å ivareta. Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbelte er blant annet å ivareta landskapet, minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmulighet, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen som ivaretar muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsonen.

Vurderinger

Det søkes om å utbedre eksisterende vei som benyttes til fritidsbebyggelsen, fastboende og i forbindelse med gårdsdrift i området. Veien ble først opprettet i 1869 og er utbedret i flere omganger etter veien ble etablert. Veien har vært i dårlig forfatning og veilaget søker nå om å få etter godkjent alt gjennomførte utbedringer av eksisterende vei. Dispensasjonsvurderingen i denne saken omfatter 3 konkrete endringer av veien som vist i kart.

Det søkes om etablering av møteplass/parkeringsplass, heving av vei i et område og mindre flytting av trase for å redusere terrenginngrep i forbindelse med etablering av grøfter langs veien.

Byggesaksenheten vurderer at rehabilitering og utbedringer av eksisterende vei vil ivareta hensynene det søkes dispensasjon i fra på en slik måte at disse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Med å legge opp til en mer moderne vei som er tilpasset dagens behov, vil brukerne av veien få en mer driftssikker vei som er bedre tilpasset dagens bruk og behov. Utbedringer slik Byggesaksenheten vurderer dette tilfelle, legger til retter for at veien vil tåle en økt nedbørsmengde og naturpåkjenninger klimaendringer er med på skape. Ny vei vi bli mer robust og få en lengere levetid når den er bedre tilpasset dagens kjøretøy og værforhold.

Byggesaksenheten vurderer at tiltakene ikke endrer forholdene av betydning med tanke på situasjonen slik den har vært med den gamle veien. Det er naturlig at det gjøres tilpasninger når i forbindelse med et ønskes om utbedringer av veien. Tidene endrer seg, og trafikkmengden har økt noe, som også gir et større behov for en bedre veistandard enn slik veien var i gamle dager.

Byggesaksenheten vurderer at utbedringer av veien vil kunne legge til rette for en enklere driften av skogsområder og landbruksarealer som ligger i tilknytning til veien. Dette er således vurdert å være i tråd med formålet, men da veien også benyttes til adkomst for fritidsboliger må de søkes dispensasjon. Videre vil også en ny utbedret vei kunne gi allmenheten enklere tilgang til friluftsområder i nærheten enn hva som var tilfellet tidligere, da det vurderes å være enklere for allmenheten å finne parkeringsmuligheter og at ny bedre veistandard gjør det enklere å komme til arealene enn slik det var før tiltakene. Dette vurderes å være med på å legge til rette at friluftsområder langs sjøen i større grad kan benyttes enn før.

Landskapsmessige vil tiltaket kunne påvirke omgivelsene på kort sikt, noe som vurderes å være negativt. Ved å stille vilkår om at sidearealer skal jordslås og tilbakeføres med stedlige vekster vurderes dette å kunne være bøtende tiltak som reduserer tiden for terrenget langs veien å reetableres seg. Veien ligger nede i landskapet og er lite synlig for andre enn de som bruker veien. Når sidearealer langs hele veien tildekkes og beplantes med stedlige vekster, vil arealer langs veien være med på å redusere de synlige terreng inngrepene som er nødvendig for å utbedre veien.

Den delen av veien som beveger seg innenfor 100-beltet er vurdert å være lite og/eller ikke være synlig fra sjøsiden. Byggesaksenheten vurderer at det naturlige inntrykket av skjærgården ikke blir forringet av tiltakene sett i fra sjøsiden. Det er kun den nederste delen av utbedringene av veien som ligger i 100-m beltet. Veien ligger her ca 11m over sjøen og det er skog mellom sjøen og veien. Tiltaket er derfor vurdert å ikke gi økt inntrykk av nedbyggingen av strandsonen.

Kulturlandskapet vurderes å bli lite påvirket av tiltakene etter berørte sidearealer/grøfter er reetablert med stedlige vekster. Det vurderes å være akseptabelt at landskapa for en periode over noen år vil oppleves å være andreledes en før. Ellers vises det til vurderinger gjort under tiltaksdelen over som også er gjeldene for dispensasjonsvurderingene her.

Med overnevnte bakgrunn vurderer bygningsmyndigheten at bestemmelsene det søkes dispensasjon ifra blir tilsidesatt, men ikke vesentlig. Videre må fordele ved å gi dispensasjon være større enn ulempene for at det kan innvilges dispensasjon.

Det påpekes i tidligere uttalelse fra Statsforvalteren at personlige fordeler/forhold vil bare

unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. I en uttalelse fra sivilombudsmannen går det fram at personlig ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom i mangetilfeller vil være sammenfallende med de hensyn plan- og bygningsloven, tilhørende forskrifter og planer er satt til å ivareta. Det er mange fordeler med tiltaket også for brukeren av veien personlig. Grunneier i området får en bedre vei som gir enklere adkomst til eiendommene.

Videre kan andre fordeler være:

- Oppgradert vei vurderes å legge til rette for at det i fremtiden vil være enklere å ta ut tømmer i området.
- Oppgradert vei vurderes å gi enklere og bedre tilgang til landbruksjord/dyrket mark langs veien innerst i enden av veien.
- Oppgradert vei vurderes å gi en forbedret tilgang/adkomst for hytteeiendommer i området.
- Oppgradert vei vurderes å være bedre tilpasset større kjøretøy/maskiner.
- Oppgradert vei vurderes å være bedre rustet for å tåle ekstremvær og økt nedbørsmengder.
- Oppgradert vei vil gi allmennheten bedre tilgang til sjønære områder spesielt for mennesker med dårlig fremkommelighet når veien er utbedret.
- Vurderes som en fordel at 92 av 96 andeler i veilaget er positive til utbedring av veien.

Videre kan ulemper være:

- Ny bedre vei kan medføre økt trafikk og mer aktivitet på og rundt veien.
- Grøfter og sidearealer blir påvirket negativt av tiltakene og det vurderes som en ulempe at det vil ta flere år før arealene er til grodd til og oppleves som før utbedringene enn hva som ville vært situasjonen før tiltakene ble utført.
- At veilaget ikke er samlet om ønske for utbedring av veien.

I denne saken er det etter Bygningsmyndighets syn ikke klare negative konsekvenser som gjør seg gjelden med styrke om man ser bort fra midlertidig sår i anleggsperioden frem til stedlige vekster har fått etablert seg i grøfter og skråninger.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynet bak LNF-formål og byggeforbudet i 100-metersbelte, jf pbl. §1-8, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Da tiltaket medfører klare fordeler for medlemmene av veilaget personlig, og som er objektive for eiendommen, vurderes det at fordelene med å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering om det skal gis dispensasjon:

Pbl. §19-2 første ledd gir kommunen adgang til å gi dispensasjon dersom de kumulative vilkårene som stiles er innfridd. I denne saken vurderer byggesaksenheten at de kumulative vilkårene for å innvilge dispensasjon er til stede.

Her har kommunen anledning til å benytte seg av fritt skjønn til å vurdere om en dispensasjon skal gis eller ikke. Dispensasjon er en snever unntaksbestemmelse og det er ingen forutsetning at dispensasjon skal innvilges selv om kraven i loven er oppfylt. I forbindelse med vurderingene som bør det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

I denne konkrete saken vurderer Byggesaksenheten at saken er godt nok belyst for å fatte en avgjørelse. Etter Byggesaksenhetens skjønn, vurderes det at de negative konsekvensene med å gi tillatelse ikke veier tyngre enn hva fordelene med tiltakene vil være. Tiltaket vurderes å ikke påvirke hverken arealformål eller strandsone hensyn i en så negativ retting at det ikke kan gis tillatelse. Byggesaksenheten vurderer at det må kunne forventes at en eksisterende vei kan tillates oppgradert når grunneier/veilaget vurderer at det er behov for det.

Byggesaksenheten vurderer i denne saken at veien er med på gi brukerne og allmenheten i område en trygges ferdselsåre for å komme frem til egne eiendommer og friluftsområder. Således vurderes tiltakene å legge til rette for bedre situasjon enn hva som har vært tilfelle tidligere. Det er også vurdert at landbruksmessige interesser vil kunne dra nytte av en ny forbedret vei til sine

landbruksarealer. Byggesaksenheten vurderer at en slik vei som dette også er ment å vare i generasjoner og derfor også vil fungere som tømmervei i fremtiden. Det vil åpenbart være enklere for bøndene som benytter seg av veien å komme frem med maskiner på en ny forbedret vei en hva som har vært tilfelle tidligere. Denne delen av bruken vurderes også å være i tråd med avsatt arealformål.

Alt i alt konkluderer Byggesaksenheten med at det i dette tilfelle vil være fornuftig å innvilge dispensasjon når de kumulative vilkårene er tilstede og det etter en konkret vurdering også er kommet frem flere positive forhold ved å gi tillatelse. Byggesaksenheten vurderer at det er en overvekt av fordeler ved å gi tillatelse. Med overnevnte begrunnelse innvilges dispensasjon fra pbl. §1-8 og LNF formålet i kommuneplan.

Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten har lagt tegninger og beskrivelse til grunn for vurderingen. Tiltaket innehar etter Bygningsmyndighetens skjønn, tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til utforming, funksjon, bygde og naturlige omgivelser, samt plassering.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og Bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

Ansvarsrett

Det vises til søknadens vedlagte erklæringer om ansvarsrett.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkers foreslåtte tiltaksklasser godkjennes.

Tilsyn

Det kan være aktuelt å føre tilsyn med tiltaket. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, jfr. pbl. § 25-1. Dette for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Avfall

Godkjenning av tiltaket er betinget av at det foreligger avfallsplan og at sluttrapport innsendes sammen med søknad om ferdigattest.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

Saksbehandlingsgebyr bortfaller i sin helhet pga overgått saksbehandlingsfrist.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke påbegynnes før det er gitt en igangsettingstillatelse. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Igangsettingstillatelse må være innvilget, og tiltaket igangsatt innen 3 år etter vedtaksdato for rammetillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering. Kopi av vedtaket er sendt til andre saksparter.

Ulovlighetsoppfølging

Byggesaksenheten tar oppfølging av ulovligheter i Grimstad kommune på alvor. Administrasjonen er gitt et mandat fra politikerne i kommune til å følge opp slike saker etter en prioritert rekkefølge.

Byggesaksenheten ønsker å poengtere at eventuelle tiltak som alt er utført i denne saken som nå søkes etter godkjent først kan behandles som en ulovlighetssak når det eventuelt foreligger et endelig negativt vedtak i saken. Byggesaksenheten anser med overnevnte bakgrunn at oppgradering av Bjelleråsveien ikke er en ulovlighetssak som skal følges opp på nåværende tidspunkt.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Fredrik Melgaard
Byggesaksenheten

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Eskild Bothner
GK Matrikkel
Hans Otto Johansen
Liv Longva Johansen
STATSFORVALTEREN I AGDER

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.