



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-25/00835-2
Saksbehandler Lin Li

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	27.01.2026

GBR. 169/20 - Kjekstadveien 222 - Klagebehandling - Flytebrygge - Yngve Breivegen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg tar ikke klagen til følge. Det vises til klage mottatt 28.08.2025. Klagen oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

Vedlegg

Klage på avslag - Kjekstadveien 222
Klage på avslag - Grimstad kommune
169/20 - Kjekstadveien 222 - Vedtak - Avslag av søknad om flytebrygge
BYGG-25_00046 Ber om uttalelse gnr 169 bnr 20 Kjekstadveien 222 - utlegging av flytebrygge_
Grimstad kommune_
deres referanse BYGG-25_00046
Ettrinnssøknad
Vedleggsopplysninger
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan for utlegging av flytebrygge, gnr. 169, bnr. 20, Breivegen, Yngve
Bilde av flytebrygga
Plan for utlegging av flytebrygge, gnr. 169, bnr. 20, Breivegen, Yngve
Søknad om utlegging av flytebrygge, gnr. 169, bnr.20, Breivegen, Yngve
Nabovarsel-1-20250110-1258

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak med saks nr.BYGG-25/00046. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Yngve Breivegen
Ansvarlig søker: GILJE BYGGRÅDGIVNING AS
Klager: Advokat Dag Foyen Mjaaseth på vegne av tiltakshaver

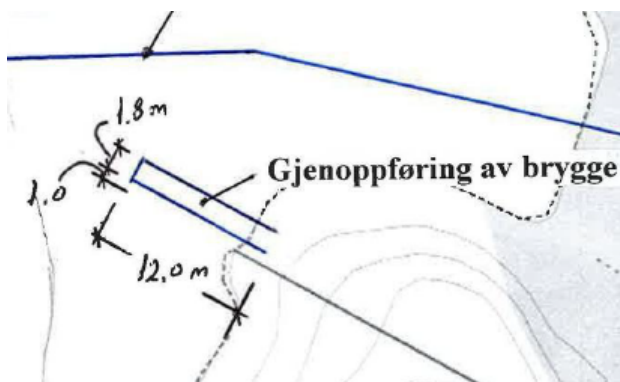
Sammendrag

Bygningsmyndigheten avsto søknaden om flytebrygge i vedtak av 20.06.2025. Vedtaket er påklaget av Advokat Dag Foyn Mjaaseth på vegne av tiltakshaver i brev av 28.08.2025.

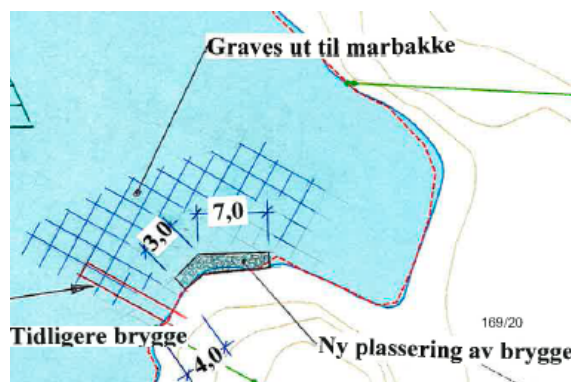
Fakta

Historikk

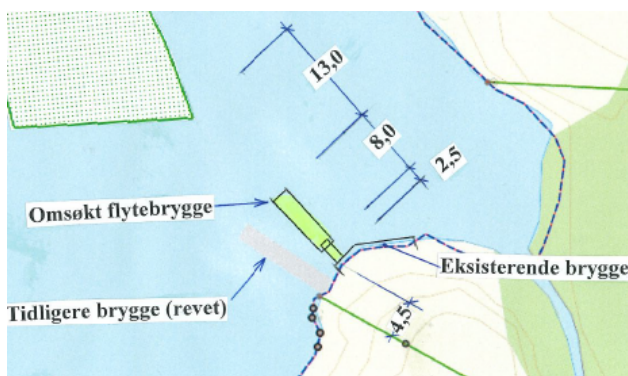
1. Søknad om brygge i 2016 – avslått
Tiltakshaver v/ Gilje Byggrådgivning søkte i 2016 om oppføring av en 1,8 m bred og 12 m lang utstikkende brygge. Bygningsmyndigheten avsto søknad den 29.05.2017, og tiltakshaver klaget på avslaget. Teknisk utvalg tok klagen til følge og innvilget dispensasjon for bryggen.
Fylkesmannen i Agder påklaget dispensasjon, og klaget ble behandlet av Fylkesmannen i Vestfold. Klagen ble tatt til følge, og vedtak om dispensasjon og tillatelse for brygge av 17.10.2017 ble omgjort 26.09.2018.
2. Søknad om brygge i 2019 – godkjent
Tiltakshaver v/ Gilje Byggrådgivning søkte i 2019 om brygge med ny plassering og størrelse. Bryggen plassert langsmed fjellet på 10 m. Teknisk utvalg innvilget dispensasjon og tillatelse i sak 19/106 med vilkår: «**Arealet mellom hytta og brygga skal ikke opparbeides parkmessig, men beholde inntrykket av utmark**».



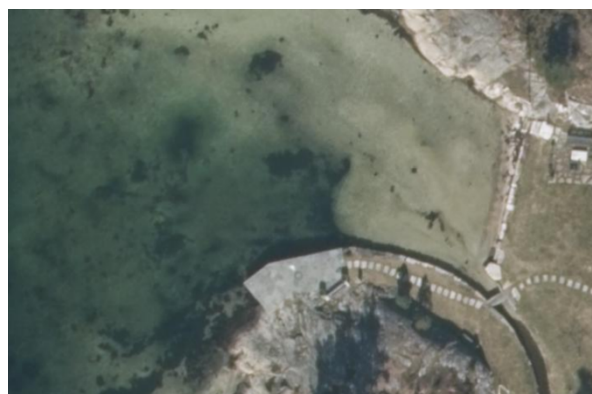
1. Brygge søkt i 2016 - avslått



2. Brygge søkt i 2019 - godkjent



Brygge søkt i 2025 – avslått og påklaget



Flyfoto i 2025

Kommunens vedtak

Det søkes om permanent utlegging av flytebrygge i tilknytning til den eksisterende bryggen på stedet som fremgår av situasjonsplan, mottatt 30.01.2025. Flytebrygge er oppgitt å være 8 meter lang og 2,12 meter bred. Landgangen til flytebryggen er planlagt festet på eksisterende brygge og har en lengde 2,5 meter.

Bygningsmyndigheten avsto søknad om flytebrygge i vedtak av 20.06.2025:

Vedtak

Bygningsmyndigheten avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a og § 21-4, søknad og dispensasjon for utlegging av flytebrygge. Det vises til søknad mottatt 30.01.2025.

Innkommet klage

1. Bakgrunn for tiltaket: søknad om flytebrygge er begrunnet i svært grunt vann ved eksisterende brygge, som ved lavvann gjør bryggen utilgjengelig og kan skade båter. Flytebryggen er derfor nødvendig for trygg adkomst til eiendom fra sjø.
2. Ikke relevant historikk: Kommunens sammenligning med søknad fra 2016 er ikke relevant, da tidligere sak gjaldt en fast brygge på betongelementer, mens nåværende søknad gjelder en enkel, sesongbasert flytebrygge.
3. Plangrunnlag: Arealformålet «bruk og vern av sjø» gjelder generelt i kommunen og ikke særskilt for eiendommen, siden formålet tillater brygger og fortøyning. Omsøkte tiltak er ikke i strid med plangrunnlaget og gir ikke grunnlag for strengere behandling.
4. Vurdering av uttalelsene fra andre myndigheter: Statsforvalterens merknad om gruntvannsområde dokumenterer ikke konkret negativ påvirkning på biologisk mangfold i saken, særlig ettersom eksisterende brygge allerede er godkjent og flytebrygge er et mindre inngripende tiltak.
5. Vurdering av bygningsmyndighetens vurdering: Flytebryggen er ikke i konflikt med LNF-formålet eller hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbeltet, da den ikke påvirker landbruk, friluftsliv, landskap eller allmenn ferdsel, særlig ettersom tiltaket forankres i eksisterende brygge og friluftsområder allerede er sikret i nærområdet.
6. Statlige planretningslinjer gjelder ikke flytebrygge: Kommunens avslag bygger på statlige planretningslinjer som er ikke relevante for flytebrygge. Videre er eiendommen allerede preget av bebyggelsens svært nære beliggenhet til sjø, slik at en flytebrygge verken kan øke graden av privatisering eller endre strandsonens karakter.
7. Alternativet til å anlegge flytebrygge vil være å utføre omfattende mudring utenfor eksisterende brygge, da i et gruntvannsområde med ukjent konsekvenser for det biologiske mangfoldet.

Vurderinger:

Klagefrist og klagerett

Kommunedirektøren vurderer at e-posten av 25.06.2025 som innvilget utsatt klagefrist og klagen mottatt 28.08.2025, er innenfor fristen. Klagen skal behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningslovens (fvl.) kapittel 6, jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 1-9.

Klagers anførsler

Klager anfører at flytebrygge er nødvendig på grunn av svært grunt vann ved eksisterende brygge, som gjør adkomst vanskelig og kan skade båt, og at flytebryggen ikke medfører større inngrep enn nødvendig. Kommunens sammenligning med søknad fra 2016 er ikke relevant, da den gjaldt en fast brygge på betongelementer, mens nåværende tiltak er en enkel, sesongbasert flytebrygge. Arealformålet «bruk og vern av sjø» gjelder generelt i kommunen og tillater brygger og fortøyning, og Statsforvalterens merknad om biologisk mangfold viser ingen konkret negativ påvirkning. Flytebryggen er heller ikke i konflikt med LNF-formålet eller byggeforbudet i 100-metersbeltet, da flytebryggen ikke påvirker landbruk, friluftsliv, landskap eller allmenn ferdsel, og forankres i eksisterende brygge med nærliggende stor friluftsområder. Videre bygger kommunens avslag delvis på statlige planretningslinjer som ikke er relevante for tiltaket, og eiendommens allerede nære sjø og flytebryggen verken øker privatisering eller endrer strandsonens karakter.

Klager anfører alternativet mudring utenfor eksisterende brygge.

Vurdering av klagers anførsler

Kommunedirektøren vurderer at det er nødvendig å legge vekt på sakens historikk. Søknad om utstikkende brygge på 12 m ble avslått i 2016, mens en mindre brygge langs fjell på 10 m ble godkjent i 2019 som et mer skånsomt alternativ. Den omsøkte flytebryggen i 2025 planlegges bygget i sammenheng med den godkjente bryggen, og tiltaket vil dermed utgjøre et bryggeanlegg

som i realiteten er mer omfattende enn det som tidligere ble avslått. Historikken viser hvordan strandsone blir spist bit for bit, med gradvis privatisering og økt eksklusiv bruk av sjøarealet. Tiltaket anses derfor å vesentlig tilsidesette hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 1-8, og kan ikke tillates.

I forlengelsen av denne vurderingen viser klager til at arealformålet i sjø er angitt som «bruk og vern i sjø», og at formålet etter klagers syn tillater brygge og fortøyning. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at arealet i sjø ikke er regulert, og at tiltaket ville kreve dispensasjon fra plankrav. Tiltaket anses likevel å medføre vesentlig privatisering av strandsonen og å tilsidesette hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø. Spørsmålet om dispensasjon fra plankravet anses derfor ikke avgjørende for konklusjonen i saken.

Videre anfører klager at tiltaket ikke vil medføre konkret negativ påvirkning i grunt vann og LNF-området. Kommunedirektøren viser til at området er avsatt som hensynssone for friluftsliv, og at strandsonehensyn, allmenn ferdsel og landskapskarakter fortsatt skal ivaretas. Selv om tiltaket ikke direkte skader bunnen i grunt vann, vil etablering av flytebrygge i praksis bidra til privatisering og redusert tilgjengelighet for allmennheten. Tiltaket vurderes derfor å ha negativ effekt på formålet med hensynssone.

Denne vurderingen må også ses i lys av det generelle utbyggingspresset i strandsonen. Alle kystkommuner i Agder ligger i sone 2, der presset på arealene er stort. Eiendommen ligger i nærheten av et statlig sikret friluftsområde – Kjekstadneset, som ikke reduserer presset på området sammenlignet med andre steder i kommunen. Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1 angir at byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak bli i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Videre fremgår det at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter, og det skal legges vekt på langsiktige løsninger. En dispensasjon i denne saken vil tilsidesette den forutsigbarheten byggeforbudet i strandsonen i utgangspunktet skal sikre, og kan skape en uheldig presedens for nedbygging i strandsonen bit for bit.

Når det gjelder klagers forslag om alternativ mudring, kan dette ikke vurderes nærmere i denne saken, da mudring i sjø som hovedregel er søknadspliktig etter forurensningsloven og behandles av Statsforvalteren. I denne saken foreligger det ikke konkrete opplysninger om omfang eller areal for et slikt tiltak.

På bakgrunn av ovenstående vurderinger finner kommunedirektøren at tiltaket i vesentlig grad tilsidesetter hensynene bak byggeforbudet i pbl. § 1-8 og lovens formålsbestemmelse er ment å ivareta. Tiltaket fremstår som et eksempel på bit-for-bit-nedbygging og privatisering av strandsone innenfor 100-metersbeltet. Vilårene for dispensasjon er dermed ikke oppfylt, og klagen tas ikke til følge.

Kommunedirektørens konklusjon:

Klagen tilfører ikke saken nye opplysninger som ikke var kjent før vedtaket ble fattet. Kommunedirektøren anbefaler dermed at klagen ikke tas til følge, og at kommunens vedtak av 20.06.2025 opprettholdes. Saken oversendes Statsforvalteren for videre behandling.