



Grimstad

GILJE BYGGRÅDGIVNING AS

Vafjellveien 1
4887 GRIMSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Lin Li	BYGG-25/00046 oppgis ved alle henvendelser		20.06.2025

169/20 - Kjekstadveien 222 - Vedtak - Avslag av søknad om flytebrygge

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	169 / 20 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	GILJE BYGGRÅDGIVNING AS
Tiltakshaver:	Yngve Breivegen

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.

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

Fakta

Historikk

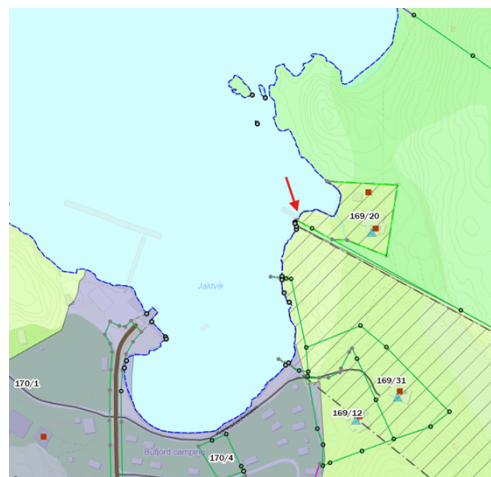
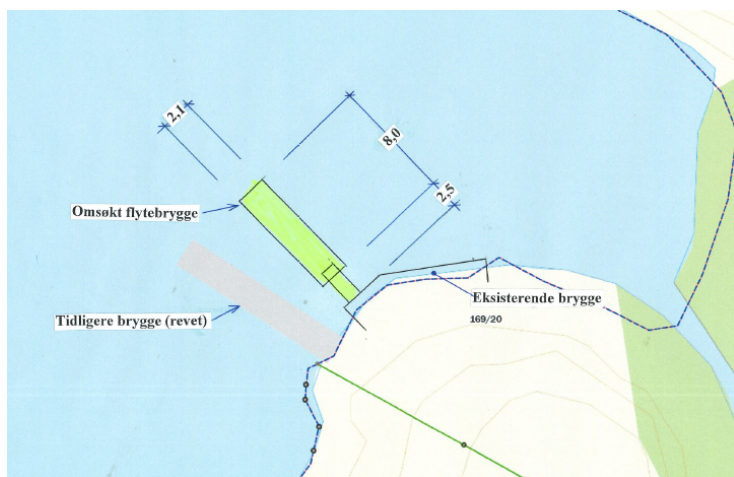
Tiltakshaver v/ Gilje Byggrådgivning søkte i 2016 om oppføring av brygge og tilsvarende dispensasjon. Bygningsmyndigheten avsto søknad den 29.05.2017. Tiltakshaver påklaget avslaget. Teknisk utvalg tok klagen til følge og ga dispensasjon for brygge.

Fylkesmannen i Agder påklaget gitt dispensasjon og klaget ble behandlet av Fylkesmannen i Vestfold. Klagen tas til følge. Vedtak av 17.10.2017 om dispensasjon og tillatelse for brygge ble omgjort. Saken ble avslått.

Søknaden

Tiltakshaver har hatt en flytebrygge utplassert langs eksisterende bryggen. Det søkes om permanent utlegging av flytebrygge på stedet som vises på situasjonsplan.

Flytebrygge oppgis å være 8,03 meter lang og 2,12 meter bred. Landgangen til flytebrygge vil festes på eksisterende brygge med lengde 2,5 meter.



Gjeldende plangrunnlag

Omsøkte brygge søkes oppført i et område som på land er avsatt til hensynssone for friluftsliv og LNF-området i kommuneplanens arealdel. I sjø er området avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag. Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø, og det er avhengig av dispensasjon fra formål i kommuneplan og byggeforbudet jf. pbl § 1-8.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader fra naboeiendommen 169/28 Miljødirektoratet til søknaden.

Vi ber om at Agder fylkeskommune ivaretar statens interesser i saken, og svarer på nabovarslet direkte til tiltakshaver dersom det er grunn til å komme med merknader. Se veiledning om forvaltning av statlig sikrede friluftslivsområder på direktoratets nettsider. Legger også ved forhåndsvarsel om retting og tvangsmulkt av 20.12.2024 som angår samme eiendom.

Uttalelser fra annen myndighet

Agder fylkeskommune:

Siden ble sendt over til Norsk Maritimt museum som har ansvar for arkeologi i vann, som har følgende merknad: Norsk maritimt museum har vurdert søknaden fra Ygve Breivigen om ettergodkjenning av oppført flytebrygge på eiendommen Kjekstadveien 222 g/bnr. 169/20 i Grimstad. Vi er ikke kjent med at det tidligere er registrert kulturminner under vann på stedet bryggen er søkt plassert og vi har ingen merknader i saken.

Vi har ingen merknader når det gjelder arkeologi på land.

Statsforvalteren i Agder

Viser til deres referanse BYGG-25/00046. Etter en enkel gjennomgang har vi følgende kortfatta innspill. Omsøkte tiltak er lokalisert i et gruntvannsområde. Slike områder er ofte av stor verdi for biologisk mangfold. Med bakgrunn i overnevnte samt presedenshensyn, fraråder vi omsøkte tiltak.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Det søkes om dispensasjon for:

- LNF formål for feste til land og landgang
- PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag for feste til land og landgang
- Plankrav for tiltak i sjø

Here oppsummeres søknad om dispensasjon som følgende:

- Det er på anlegg som allerede er gitt dispensasjon til utbygging av og til areal for bruk. Nasjonale eller regionale interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Tiltaket er forankring til land og landgang berører ikke LNF-formålet.
- Ingen kjente kultur- eller naturmiljø som blir vesentlig berørt.
- Tiltaket vil ikke ødelegge fremtidig regulering og det er reversibelt.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om ettergodkjenning av utlegging av flytebrygge. Flytebrygge er søknadspliktig tiltak i henhold til pbl. §1-6 og § 20-1 bokstav a). Oppføring utlegging og av flytebrygge bør ha gyldig tillatelse før det kunne igangsettes.

Flytebryggen er i strid med arealformål i kommuneplan og byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø, og det er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Dispensasjon

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.

LNF-formålet står for landbruks-, natur- og friluftsområder. Hensynet bak LNF-formålet er å ivareta og beskytte nåværende og fremtidig områdene for å sikre at de kan brukes til landbruk, bevare naturverdier, og gi muligheter for friluftsliv. Hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet er å ivareta landskapet, minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen som ivaretar muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsone.

Statlig planretningslinjer av versjon 2021 klarer at alle kystkommunene i Agder ligger i sone 2 som områder der presset på arealene er stort. «9.2. *Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. ... 9.3. Ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig.*» Omsøkte eiendommen ligger omkranset av statlig sikra friluftslivsområde – Kjekstadneset i øst, nord og delvis i sør og er avsatt til hensynssone for friluftsliv. Området er vurderes derfor til å inneha vesentlig friluftslivsinteresser. Her skal byggeforbudet praktiseres strengt og dispensasjoner unngås.

Søker mener at flytebryggen er reversibelt og området har gitt dispensasjon til utbygging.

Bygningsmyndigheten vurderer at gitt dispensasjon kun gjelder konkret tiltak og ikke må utvides til utbygging på hel eiendom. Miljøverndepartementet i det første «strandsonebrevet» av 11.11.99 ga uttrykk for at dispensasjonspraksis i strandsonen på sikt vil kunne gi en uheldig sumeffekt: «*Mindre anlegg som brygger, naust og plattinger mv. i strandsonen representerer også et stort problem, på grunn av den samlede virkning flere slike mindre inngrep får*». Utlegging av flytebryggen vil medføre at strandsonen i området fremstår nedbygd og privatisert.

Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket vil berøre området med friluftslivsinteresse og nasjonale interesser, og det medfører privatisering og nedbygging i 100-metersbeltet til sjøen. Hensyn bak arealformål LNF og forbudet i 100-metersbeltet blir vesentlig tilsidesatt. Vilårene for å kunne gi dispensasjon kan ikke oppfylles, og bygningsmyndigheten gir ikke dispensasjon for utlegging av flytebrygge.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, avslår Bygningsmyndigheten omsøkte tiltaket.

Behandlingsgebyr

2.4 Alle andre søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1 og § 20-2	kr. 12.000, -
2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3	
Søknad om dispensasjon	kr. 17.000, -
Tillegg for søknader om dispensasjon i 100-metersbeltet langs sjø, vann og vassdrag	kr. 18.000, -
Sum	kr. 47.000, -

Det beregnes **fullt behandlingsgebyr** uavhengig om søknad godkjennes eller avslås, jf. gebyrregulativet § 2.9. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

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.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Marius Raael
Tjenesteleder byggesak og oppmåling

Lin Li
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: AGDER FYLKESKOMMUNE
MILJØDIREKTORATET
STATSFORVALTEREN I AGDER
Yngve Breivegen

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 Fylkesmannen 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, jfr. 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.