



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAGE-25/01211-2
Saksbehandler Thor Berg-Larsen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.03.2026

69/10/0/0 - Kroken 10 - politisk behandling - klage på avslag - Oppføring av brygge og molo

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg tar ikke klagen til følge. Det vises til klage mottatt 18.12.2025. Klagen oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

Vedlegg

KLAGE-25_01211-1 KLAGE PÅ VEDTAK 304894_1_2_redacted
Saksprotokoll TU, 25112025, Sak 25/166, 69/10 - Kroken 10, politisk førstegangsbehandling - Søknad om brygge og molo - Liv Karine Pedersen
69/10 - Kroken 10 - vedtaksbehandling - Søknad om brygge og molo - Liv Karine Pedersen
Sak 25_00787 - Kroken 10 - Kommentarer til Statsforvalterens uttalelse
Uttalelse til søknad om dispensasjon for brygge og molo på gnr_bnr 69_10 i Grimstad kommune 2040236_1_1

Ettrinnsøknad

29.06.2025 - Situasjonsplan og plankart

Molo 1

Molo 2

Bilde av bryggefront, slik den ser ut nå

Plantegninger med høydeangivelser

Det ligger ingen tegninger med denne saken

Tiltakshavers_samtykke_27513e29-de7e-41b7-a02a-0b9100f4e7af

Redegjørelse flomfare

Nabovarsel-1-20250701-1451

Orientering om utnyttelsesgraden

Gjennomføringsplan

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/00787. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Liv Karine Pedersen

Ansvarlig søker: Q2 Arkitekter AS

Klager: Liv Karine Pedersen



Utsnitt fra kart viser eiendommen.

Sammendrag

Teknisk utvalg avsto søknaden om brygge og molo i vedtak av 25.11.2025. Vedtaket er pålagt av Liv Karine Pedersen i brev av 18.12.2025. I klagen vises det bl.a. til at det vil medføre større ulemper med å fjerne oppsatte murer, enn å gi tillatelse til å bygge brygge og molo.

Kommunedirektøren viser til at dette ikke er det som her klagebehandles, men kan bli det i en eventuell ulovlighetsoppfølging etter pbl kapittel 32. Det er her avslag på søknad om brygge og molo som klagebehandles, og kommunedirektøren kan ikke se at klagen tilfører saken forhold som ikke er vurdert i førstegangsvedtaket.

Bakgrunn

Historikk

Teknisk utvalg avsto søknad om brygge og molo i møte den 25.11.2025, sak nr.25/166, ved førstegangsbehandling.

Det siteres her fra saksfremleggets oppsummering av historikken:

Bygningsmyndigheten reiste ut på tilsyn til Kroken 10 den 07.08.2019, etter opplysninger om at det foregikk arbeider på eiendommen, ute i elveløpet når kraftmagasinet var tømt for vann. Det forelå ingen tillatelse til det søknadspliktige arbeidet, og det var heller ikke søkt om en slik.

07.08.2019. ble det sendt ut pålegg om øyeblikkelig stans i de pågående arbeidene med hjemmel i pbl. § 32-3, jf. § 32-4. Det ble i samme pålegg varslet at fortsatt arbeider, ville kunne medføre politianmeldelse.

I brev av 14.08.2019, ble regionale og nasjonale myndigheter varslet om det pågående arbeidene, - til Agder Energi, Fylkesmannen i Agder (nå Statsforvalteren i Agder), og NVE (Norges Vassdrags- og Energidirektorat).

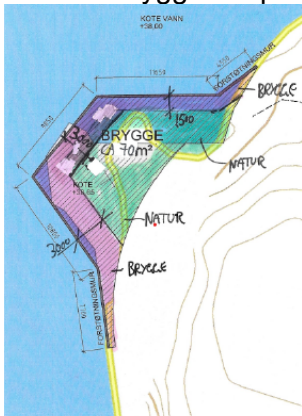
Da hjemmelshaver av eiendommen unnlot å stanse arbeidene, ble saken anmeldt til politiet i brev av 19.08.2019.(Unntatt offentlighet iht. Offl. § 24.2) Hjemmelshaver ble siktet for brudd på plan og bygningslovgivningen, og dom ble avsagt mot hjemmelshaver.

Eiendommen er senere solgt og ny hjemmelshaver søker nå om å ferdigstille de påbegynte tiltakene, hvor støpningen fant sted da kraftmagasinet var nedtappet.

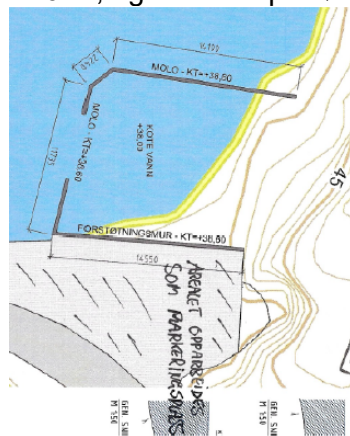
Søknaden ble behandlet som om ingen del av tiltakene var utført.

Søknaden

Det søkes her om ettergodkjenning av ulovlig oppførte murer, og ferdigstille med brygge og molo. Omsøkt brygge blir på ca. 70m², og er vist til på søknadens tegningsgrunnlag:



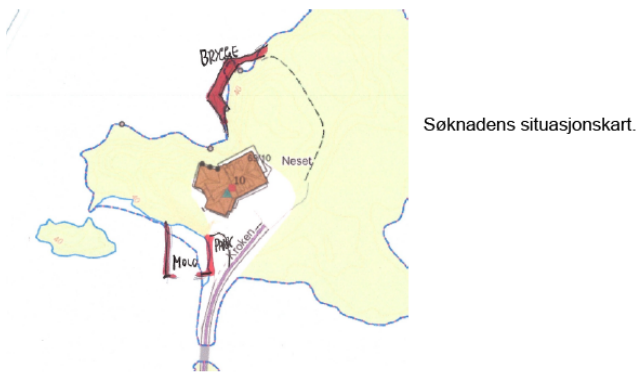
Tegning av brygge.



Tegning av molo med parkeringsplass.



Bilde av bryggefront slik den ser ut i dag.



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål gjennom kommuneplanens arealdel (2019 – 2031). I tillegg er randsonen på denne øya avsatt med hensynssoner «Faresone ras, skred og flom (H310, H320)»



Utsnitt av kommuneplanen med hensynssone (rød skråkravur)

Fra kommuneplanbestemmelsene hitsettes flg.:

§ 4.3 Aktsomhetsområde for marine avsetninger og faresone for kvikkleire (pbl § 11-8 a) I faresonen for marine avsetninger og kvikkleire tillates ikke tiltak som kan utløse skred eller forverre stabiliteten. Forbudet gjelder også ikke søknadspårlig tiltak. Ved regulering eller søknad om tiltak kreves fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

§ 4.4 Faresone for ras og skred (pbl § 11-8 a) I faresonen for ras og skred tillates ikke tiltak som kan utløse eller rammes av ras og/eller steinsprang ved regulering eller søknad om tiltak kreves fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

REDEGJØRELSE:

Det søkes om ettergodkjenning av påbegynte murer for brygge og molo, samt slutføring av prosjektet med noe bryggeareal og noe areal som settes i stand som naturområde. Der brygga er planlagt, er det meste av arealet på land, og det er satt opp en mur som skal ha funksjon som en bryggekant. Hele dette arealet var opprinnelig ca 169 m² i den opprinnelige planen. Vi har nå redusert dette arealet til ca. 70 m², og resten av arealet settes i stand som naturområde. Beregning av bryggearealet kan diskuteres - da det meste av arealet som blir brygge, ligger på land. Området kan opparbeides slik at det blir kupert og ellers tilsvarende arealet på innsiden. Muren som er satt opp skal avsluttes med et betongdekke, som er ca. 1,5 meter bredt på ene siden og ca. 3,0 meter bredt på de to andre sidene.

Bryggearealet blir med betongdekke.

Når det gjelder moloen som er satt opp, er veggene sammenbundet under vann, der åpningen inn i moloanlegget er. Dette er vanskelig å gjøre noe med nå, og vi søker om å beholde moloanlegget. Alle betongkonstruksjonene som er der i dag, ble støpt når dammen var nedtappet, for noen år siden, av tidligere eier, som er død. Vi søker om å slutføre arbeidet, istedenfor å rive konstruksjonene - noe som kan føre til en miljøpåvirkning av vannet.

Murene er ikke til noen ulempe for naboer eller allmennheten. Det følger med et par bilder av moloen. Toppen på murene, som nå har utstikkende armeringsjern, skal avsluttes med et 1,5 meter bred dekke på toppen.

Området øst for moloanlegget, ønsker tiltakshaver å fylle igjen, slik at det kan nyttes til parkeringsareal.

Søkers dispensasjonssøknad:

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.

Begrunnelse:

Eiendommen består av en landfast øy i Nidelva, bebyggt med et bolighus. Brygga og moloen gjør det enklere å kunne bruke båt til øya. Konstruksjonene ligger ikke i leden, og vil neppe være til ulempe for andre brukere av elva.

Eiendommen er allerede privatisert, siden den er en boligeiendom.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet langs vassdrag for brygge og molo, jf plan- og bygningslovens § 1-8.

Begrunnelse:

Eiendommen består av en landfast øy i Nidelva, bebyggt med et bolighus. Brygga og moloen gjør det enklere å kunne bruke båt til øya. Konstruksjonene ligger ikke i leden, og vil neppe være til ulempe for andre brukere av elva.

Murene ved brygga har også funksjon som en støttemur, i forhold til erosjon når elva har stor vannføring.

Ene siden på moloanlegget har også en funksjon som støttemur i forhold til veien inn til boligen.

Murene som står der i dag, har stått der i seks år. Det er ønskelig å slutføre saken, slik at området ikke står slik det står nå (se bilde vedlagt søknaden).

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er forelagt Statsforvalteren i Agder, og de skriver slik uttalelse i brev av 01.09.2025: Plan- og bygningsloven § 1-8 slår fast at det langs vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Tiltakene det søkes om innebærer direkte inngrep i elveløpet. I utgangspunktet bør det være en restriktiv holdning til å modifisere vannets naturlige løp. Et hvert tiltak i elveløpet vil påvirke elvas naturlige erosjon. Dersom elva hindres i å erodere ett sted, som følge av fysiske tiltak i elveløpet, vil dette føre til at elva graver et annet sted, og slik vil det kunne bli økte utfordringer med erosjon nedstrøms et tiltak.

Nidelva noe nedstrøms for tiltaket er belagt med aktsomhetssone for kvikkleireskred. På generelt grunnlag vil vi bemerke at man bør være særlig varsom med å tillate tiltak i elver der det er kjent at det kan være forekomst av kvikkleire. Vannressursloven § 5 sier at enhver skal opptre aktsomt for å unngå skade eller ulempe i vassdraget for allmenne eller private interesser.

Vi finner ikke at det i oversendte dokumenter er vurdert og belyst hvilke konsekvenser tiltaket vil få, og hvorvidt tiltaket kan skape utfordringer nedstrøms. Tiltak direkte i et elveløp vil også kunne påvirke naturmangfold tilknyttet elva. Vi ser ikke at tiltaket er vurdert opp mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jamfør krav i § 7.

Vi minner om at kantsonen langs vassdrag er sikret gjennom vannressursloven § 11, og at alle tiltak i vassdrag skal søkes tillatelse til etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingen over, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak. Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.

Mottatt klage

Her siteres kun klagens konklusjon, og det vises til klagebrevet i sin helhet. P.g.a. skjerming fra offentligheten, vil deler av brevet være sladdet på bakgrunn av familiære forhold i medhold av offentlighetslovens § 13 jf. forvaltningslovens § 13.1. Forhold i brevet som sladdes, er ikke vesentlig for klagebehandlingen:

Konklusjon:

Dersom tiltakene nå må rives og området tilbakeføres vil det innebære store kostnader og påvirkninger av området.

Det kan videre stilles spørsmål til om det ville vært enklere å få godkjenning på søknad om riving i vassdraget med full vannføring dersom murene hadde vært godkjent og oppført tidligere enn å få godkjenning på murene som ble satt opp mens elva var nede.

Som nevnt i min søknad så har jeg nedskalert planene for ferdigstilling en vesentlig, dette for å best mulig ivareta de naturlige omgivelsene, samt forminske det visuelle inntrykket av tiltakene. Slik jeg ser det er å ferdigstille tiltakene den beste løsningen for både sikkerhet for allmenn ferdsel både i båt og fra land, miljøpåvirkning ifm. eventuell riving og det helhetlige inntrykket langs elveløpet.

Jeg håper derfor at dere vil komme på en befaring, og gi dere en bedre forståelse av området, og at vi sammen kan se på mulige løsninger for ferdigstilling.

Det er som oftest enklere å se det i virkeligheten enn på tegninger og kart.

I vurderingen vil enkelte momenter i klagen trekkes frem og kommentert. Det vises ellers til klagen i sin helhet.

Vurderinger

Kommunedirektøren vurderer at klagen fra tiltakshaver, mottatt 18.12.2025, er innenfor fristen. Klagen skal behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningslovens (fvl.) kapittel 6, jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 1-9. Ifht. fvl. § 28 har tiltakshaver, som part i saken, klagerett på fattet vedtak.

I klagen skriver tiltakshaver flg.:

Det ble i 2019 pålegg om stopp i byggearbeidet med molo og brygge på eiendommen. Kommunen opprettet sak, og politianmeldte arbeidene. Politiet etterforsket, og tidligere eier fikk i retten dom og sin straff og avgjørelsen ble publisert.

I forbindelse med kjøp av eiendommen oppdaget jeg at kommunen derimot ikke har foretatt seg noe videre i denne saken. Eier ble visst bedt om å søke om ettergodkjenning, men jeg kan ikke finne noe som tyder at dette ble gjort. Da det ikke har blitt sendt søknad i forkant med utfyllende informasjon så vites da ikke i dag om det hadde blitt gitt godkjenning til prosjektet den gangen? Hvis kommunen anså denne saken som nødvendig å politianmelde, burde de vel også ha fulgt opp saken videre selv.

Det har gått over 6 år, og jeg er nå i en fortvilende situasjon der det jeg som må ordne opp i dette som jeg tidligere trodde var en ferdig sak. Da jeg oppdaget dette så søkte jeg om ettergodkjenning fordi jeg ønsker at alt skal være i orden og riktig. Men er jo lett å tenke nå at jeg kanskje ikke burde gjort noe med det... ?

Til det er det å si at en ulovlighet ift. pbl., aldri blir foreldet. At kommunen ikke har foretatt seg noe etter politianmeldelsen, betyr ikke at forholdene er avsluttet. Det kan være både kapasitetsforhold og annet, som ligger bak at det ikke er gjort noe i retning av videre ulovlighetsoppfølging. Det var uten tvil, vanskelig å nå frem til tidligere eier av eiendommen, som ignorerte

Bygningsmyndighetens varsler og pålegg. Selv dagen før støpningen ble gjennomført, ble det gitt advarsler som ble ignorert. Ift. kommuneplanens arealformål, samt at tiltakene er utført i elveløpet, kan en vanskelig forestille seg at det den gangen, i 2019, ville bli gitt tillatelse selv om det var omsøkt før gjennomføring. Dette også vurdert ut fra hva Statsforvalteren uttaler i denne saken, som er ubetinget negativ.

Klager viser videre til at murene som er oppført, ikke vil påvirke strømningene i vannveien, og at faren for masseutglidninger ikke er reell. Til det er det å si at det ikke har vært gjennomført noen geotekniske undersøkelser av forhold som kan påvirke elvebreddene, og at det derfor også er vanskelig å anslå slike ting med sikkerhet. Slike forhold kan, over tid, utgjøre en fare for ras andre steder enn der murene er satt opp siden nær sagt alle tiltak utført i elveløpet, muligens kan føre til utglidninger.

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 Kommunedirektøren kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper på eiendommen. Det vurderes likevel at naturmangfold kan bli påvirket av tiltakene. Nidelva er bl.a. fiskeførende for laks og ørret. Det vurderes at kunnskapsnivået ikke er tilstrekkelig og at det er fare for at naturmangfoldet kan bli berørt, jf. §8 - kunnskapsgrunnlaget. Kommunedirektøren viser videre til § 9 (føre-var-prinsippet) første setning: *Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.*

Konklusjon

Det vises ellers til klageskrivet i sin helhet, som kommunedirektøren ikke kan se fremsetter vesentlige nye momenter. Kommunedirektøren anbefaler med dette at Teknisk utvalg ikke tar klagen til følge, men sender den til Statsforvalteren for videre klagebehandling.