



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00787-7
Saksbehandler Thor Berg-Larsen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	25.11.2025

69/10 - Kroken 10 - vedtaksbehandling - Søknad om brygge og molo - Liv Karine Pedersen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

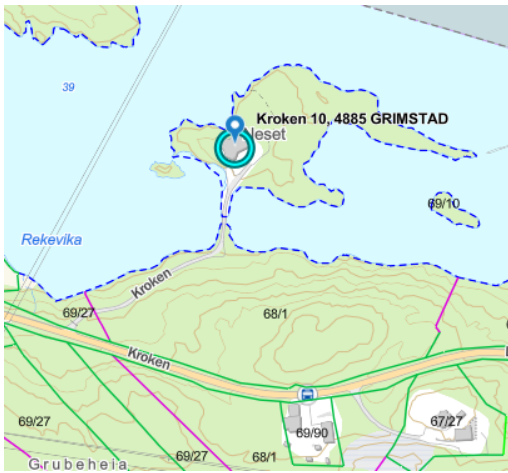
Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, LNF, og fra pbl § 1-8, - forbud mot tiltak i 100-metersbeltet til Nidelva, jf. kommuneplanbestemmelsen § 2.5.2., for oppføring av brygge og molo. Det vises til vurderingen under.

Vedlegg

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

Ytterligere dokumenter kan forevises ved henvendelse til saksbehandler.

Tiltakshaver: Liv Karine Pedersen
Ansvarlig søker: Q2 Arkitekter



Utsnitt fra kart viser eiendommen.

Sammendrag

Det søkes her om å ferdigstille påbegynt tiltak, hvor støping av murer ble utført uten søknad og tillatelse i 2019 da kraftmagasinet var tømt for vann. Bygningsmyndigheten førte tilsyn med tiltakene som førte til politianmeldelse. Kommunen må behandle tiltakene som om de ikke var påbegynt, og ut fra Statsforvalterens negative uttalelse, er det også tvilsomt om en slik tillatelse ville blitt gitt i 2019. Kommunedirektøren vurderer at forholdet ikke tilfredsstiller de krav som skal til for at kommunen kan innvilge dispensasjon i denne saken. Fordelene er kun i favør av tiltakshaver, og ikke allmenne eller samfunnsmessige fordeler som kan tillegges vekt. Tiltakene vil derimot privatisere større deler av denne landfaste øya, slik at kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg avslår dispensasjonssøknaden.

Bakgrunn

Historikk

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 søknadsplichtige 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 ihht. Offl. § 24.2) Hjemmelshaver ble siktet for brudd på planbyggningslovgivningen, og dom ble avsagt mot hjemmelshaver.

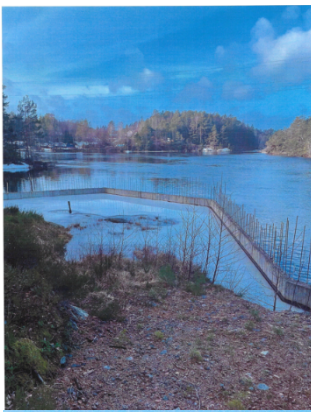
Eiendommen er senere solgt og ny hjemmelshaver søker nå om å ferdigstille de påbegynte tiltakene, hvor støpingen fant sted da kraftmagasinet var nedtappet.

Søknaden

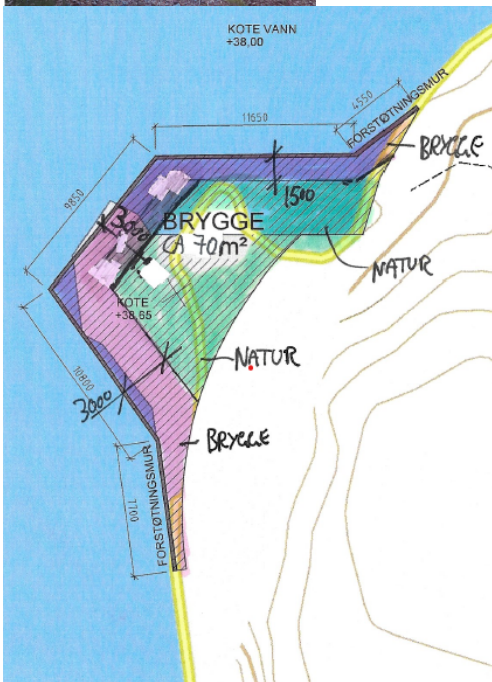
Det søkes her om ettergodkjenning av oppførte murer, og ferdigstille med brygge og molo.



Bilder av molo slik den ser ut i dag.



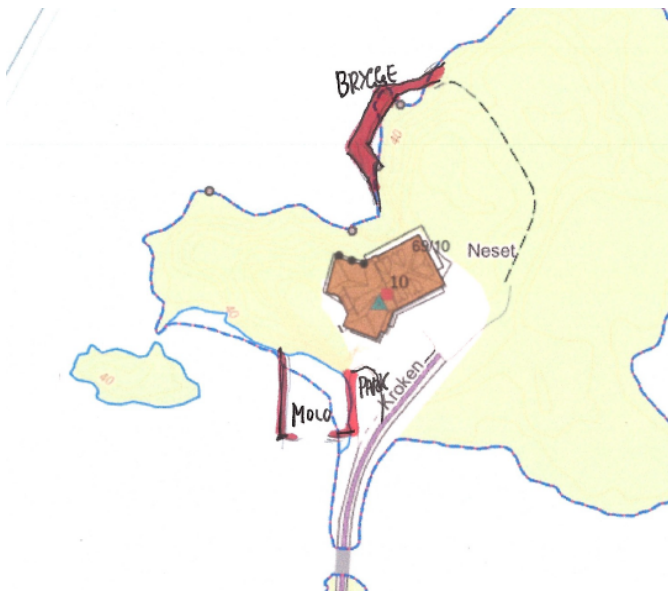
Bilde av bryggefront slik den ser ut i dag.



Tegning av brygge.



Tegning av molo med parkeringsplass.



Søknadens situasjonskart.

Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen blir uendret.

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, 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 søknadspårliggende 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 slukking 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, bebygd 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 § 8-1.

Begrunnelse:

Eiendommen består av en landfast øy i Nidelva, bebygd 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 tilknytt 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.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

I sitt tilsvaret til Statsforvalterens uttalelse, skriver søker flg. i brev datert 04.09.2025:

Til dette vil vi kommentere følgende:

- Tiltaket ligger ca 750 meter oppstrøms demningen ved Rygene Tremassefabrikk. I dette området er elva bred og den framstår vanligvis mer som et vann enn en elv. Erosjonsfaren er mindre i dette området, enn der elva er smal.
- Elva har tidligere vært i bruk som en elv for fløting av tømmer. Derfor har det blitt bygd forebygginger flere steder, for å hindre at tømmeret kom ut av hovedløpet. Bl.a. ser vi rester av en slik forebygging mellom øya der vårt tiltak ligger og øya som ligger nedstrøms – se påtegning på vedlagte kart. Ommstrøms vårt tiltak kommer det to vannløp. Det nordligste vannløpet er hovedløpet der mesteparten av vannmengdene går. Som det framgår av kartvedlegget vil ikke våre tiltak (hverken brygga eller moloen), komme ut mot hovedløpet og derfor ikke påvirke dette.
- Moloen ligger i en «bakevje» og vil således ikke påvirke strømmene i elva. Mellom den lille holmen som ligger vest for holmen (hvor tiltakene befinner seg) er tett og landfast. Så her kommer det ikke vann mot moloen.
- Området der brygga kommer, var tidligere et område med fjell. Endringen i forhold til vannstrømninger forbi her, blir således ikke endret i særlig grad. Som det framgår av flyfoto fra 2010 og 2015 var det forebygginger i tre i dette området (noen områder), allerede da.
- Det er ikke registrert plante eller dyreliv i det berørte området som krever tiltak i forhold til naturmangfoldloven. Murene ble oppført for seks år siden, og vi har ikke registreringer som viser endring av plante- eller dyrelivet på stedet.
- Det er heller ikke registrert erosjonsproblemer nedstrøms i området langs elva, på dette stedet, i de seks årene som murene har stått på stedet.

Vi nevner her våre vurderinger av hvordan tiltaket påvirker elva og naturmangfoldet på stedet.

Vi har vært i kontakt med NIVA, for å undersøke hvor omfattende en fullstendig utredning i forhold til miljøpåvirkningen kan være. De uttaler at de vanligvis gjør slike utredninger for offentlige oppdragsgivere og at en utredning fra de i dette tilfellet vil koste kr 100 000 eller mer. Vi kan ikke se at det kan være nødvendig med utredninger av et slikt omfang – i forhold til tiltakets størrelse.

Som nevnt i søknaden vår, er vi mer betenkte på hvilken miljøbelastning det blir i elva om konstruksjonene skulle pigges og graves vekk. Vi tror at det vil være bedre for elva og miljøet rundt om konstruksjonene blir stående og at en del av området innenfor murene tilrettelegges for naturlige, stedlige vekster.

Kommunedirektørens vurderinger

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, herunder arealformål og byggeforbud innenfor byggegrensen mot Nidelva og er 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 konfliktylft 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.

Hensynet bak bestemmelsene om arealformål og tiltaksforbudet i og langs Nidelva, er bl.a. å sørge for allmennhetens tilgang til rekreasjonsområder.

I denne saken er Neset privatisert rundt eksisterende bolig på eiendommen, men den landfaste øya, er likevel et område hvor allmennheten har fri tilgang. Dette på bakgrunn av at det er en mindre del av eiendommen som er privatisert, og dermed klassifisert som innmark, i motsetning til resten av øya som er utmark og dermed tilgjengelig ihht. friluftsløven. I tillegg er altså randsonen på øya, og hele Nidelva her, underlagt hensynssoner for fare for ras, kvikkleire, m.m.

Videre må en også hensynta faren for presedens ved at andre kan påberope seg likebehandling, slik at det vil være vanskelig å avslå dersom det gis tillatelse til brygge her. Dette vil igjen kunne tilsidesette kommuneplanen som styringsverktøy i eventuelle tilsvarende saker. Det er stor sannsynlighet for at andre i området, vil kunne søke om å anlegge brygge i Nidelva.

Det er også stor sannsynlighet for at et hvert tiltak som utføres i elveløpet, vil kunne påvirke strømforholdene i elveløpet, og med de løsmassene som er langs randsonen av elva, over tid, vil kunne erodere løsmasse- og leireforkomster i negativ retning, slik at fare for utglidning og ras, ytterligere vil kunne endre strømforholdene i enda mer negativ retning. Dette påpeker også Statsforvalteren i sin uttalelse.

At murene har stått i 6 år, uten at det synliggjør at elveløpet har erodert, slik søker skriver i sin søknad, er ikke en garanti for at ikke en erodering av elveranden kan ha fått en negativ påvirkning, da slike forhold kan utvikle seg over mange år.

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak bestemmelsen og formål blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Da nødvendig dispensasjon ikke er gitt, er det ikke tatt stilling til selve tiltaket. Kommunedirektøren anbefaler Teknisk utvalg å avslå dispensasjonssøknaden.