



Hilde Løvås

Skaveløkka 48 C  
4818 FÆRVIKVår saksbehandler  
Mirell Høyer-BerntsenSaksnummer  
ULOV-24/00655  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
12.06.2024**59/35 - Vessøyneset 96 og 98 - Tilsynsrapport med avvik etter befaring og tilsyn på eiendommen**

Eiendom (gnr/bnr): 59/35  
Hjemmelshaver: Hilde Løvås  
Tiltakets adresse: Vessøyneset 96 og 98  
Tiltakets art: Tiltak utført uten nødvendige tillatelser og i strid med lovverket

**Tilsynsrapport, jf. PBL. § 25-1**

Det er avdekket forhold i strid med tillatelser eller i strid med bestemmelser i gjeldene plan og bygningslov med forskrifter. Det synes utført søknadspliktige tiltak som etablering av flytebrygge/stupetårn, oppført hagestue/anneks med utekjøkken, forstøtningsmurer, påfylling av sand, etablering av sandstrand, etablert betongdekke mm. uten nødvendige tillatelser og godkjenninger.

Funnene i tilsynsrapporten avdekker avvik som krever videre oppfølging fra kommunen og eventuelt andre myndigheter. Det vil bli fattet vedtak med forhåndsvarsel om retting og tvangsmulkt.

**Tinglyst eier av eiendommene**

Gnr/bnr. 59/35

▼ Tinglyst eier (1)

Navn	Eiers vegadresse	Postnummer og sted	Land	Personkategori grunnbok	Andel	An...	Personst...	Eierforhold fra	Tin... eier... per...	Tin... eier... mat...	Type eierforhold	Kon...
▼ HILDE LØVÅS	SKAVELØKKA 48 C	4818 FÆRVIK	NORGE	Fysisk person	1/1	4	B - Bosatt	29.10.2021	Ja	Ja	H - Hjemmelshaver	Nei

**Bakgrunn for tilsynet**

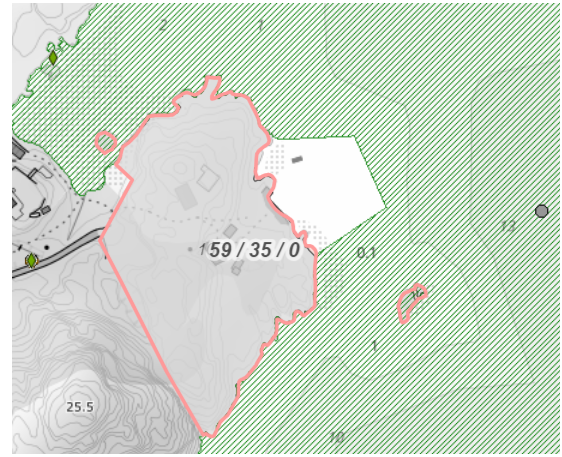
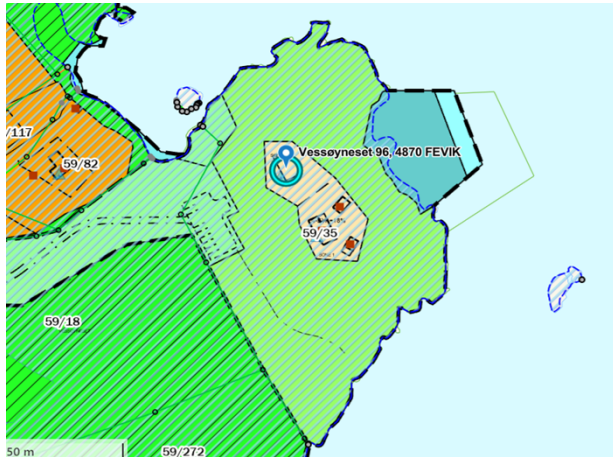
Byggesaksenheten har mottatt bekymringsmelding av 27.05.2024 om at det utføres utlegging av betydelige mengder med sand i sjø for etablering av kunstig sandstrand på eiendommen. Det vises i meldingen også til utføring av murerarbeider, oppføring av hagehus/anneks og terrengarbeider på eiendommen.

Når Byggesaksenheten mottar et slikt varsel har vi en plikt til å undersøke om tiltakene som beskrives er utført i tråd med plan- og bygningsloven og tilhørende regelverk.

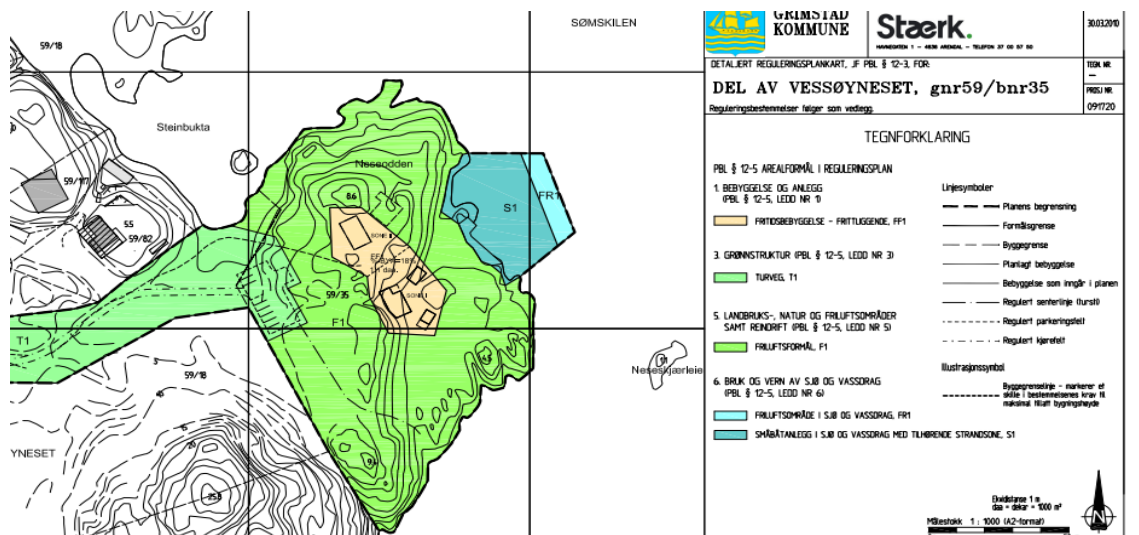
På bakgrunn av dette ble det gjennomført uanmeldt befaring 31. mai 2024 på eiendommen av Byggesaksenheten.

### Gjeldene område for befaring og tilsyn:

Nedenfor kartutsnitt viser oversikt over området:



Utsnitt fra arealplankartet:



### Gjeldene plan for eiendommen

Eiendommen med gnr/bnr. 59/35 ligger innenfor område med forbud mot tiltak i 100- metersbeltet langs sjø jf. pbl. § 1-8, og grenser til Raet nasjonalpark, og det er blant annet registrert rødlistede arter i nærhet. Eiendommen hører inn under reguleringsplan Vessøyneet, gnr. 59/bnr. 35, planidentifikasjon 210, ikraftsatt 17.06.2013.

Arealplankartet viser at grønt område F1 er avsatt til LNF med friluftsmål, område S1 er avsatt til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. FR1 er avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag. Område FF1, er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse.

Blant planbestemmelsene for eiendommen står blant annet følgende:

«2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Det skal påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Likeledes skal det på situasjonsplan fremgå at bebyggelsen har en god tilpasning til landskapet.

2.02 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der byggegrensene ikke fremkommer på plankartet skyldes dette at byggegrensen sammenfaller med linjesymbolet for eksisterende bebyggelse.

3.01 FF1 er regulert til område for frittliggende fritidsbebyggelse. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 18 %. Maksimal tillatt bygningshøyde er kt +8,0 moh i sone I, og kt +10,0 moh i sone II. Takform skal være saltak (halvvalm tillates) med 25 til 35 graders takvinkel. Det tillates ikke takoppbygg, mindre vinduer og balkonger i takflaten.

Hytter skal utføres med fargevalg og materialbruk som virker dempende på synsinntrykk og silhuett. Naturstein, sort eller rød takstein. Mørt eller grå takpapp eller shingel. Frittsående bod og anneks tillates ikke med unntak av eksisterende 2 anneks i sone I.

6.01 FR1 er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag.

6.02 S1 er regulert til område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Området er privat og tilhører området FF1. Området er delvis opparbeidet med bryggeanlegg, og skal benyttes til manøvrering og fortøyning av fritidsbåter. All fortøyning skal foregå direkte til bryggeanlegget, f.eks. ved utsetting av moring eller ved dreggfortøyning.

Innenfor området tillates ikke etablert flytebrygger. Eksisterende bryggeanlegg kan ikke utvides

7.01 Før igangsettingstillatelse gis skal sti i nord og syd på Neseodden opparbeides og merkes slik at friluftsimteresser og landskapshensyn blir ivaretatt. Turkart for Vessøyneset settes opp ved parkeringsplassen. Plan og utførelse godkjennes av kommunen».

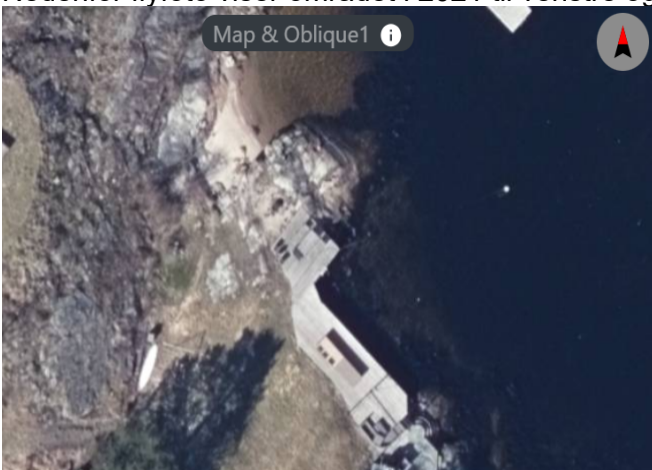
#### **Bilder i forbindelse med tilsynet:**

Nedenfor bilder viser at det er pågående arbeider med å fylle på betydelige med sandmasser. Sandmasser synes oppbevart i deponi på p-plass som fraktes ned til sjøen. Her ligger sandhauger.





Nedenfor flyfoto viser området i 2021 til venstre og 2015 til højre:



Nedenfor flyfoto fra 2016 til venstre og til højre fra 2023



Bilder nedenfor viser hagestue/anneks med forstøtningsmurer, terrenginngrep, utekjøkken, røropplegg og betongfundament:



Nedenfor viser brygge og flytebrygge:



Nedenfor viser rester etter større bål med forurensede masser (bygningmateriell/avfall), dekket med sand, samt skader på svaberg på grunn av sterk varme:

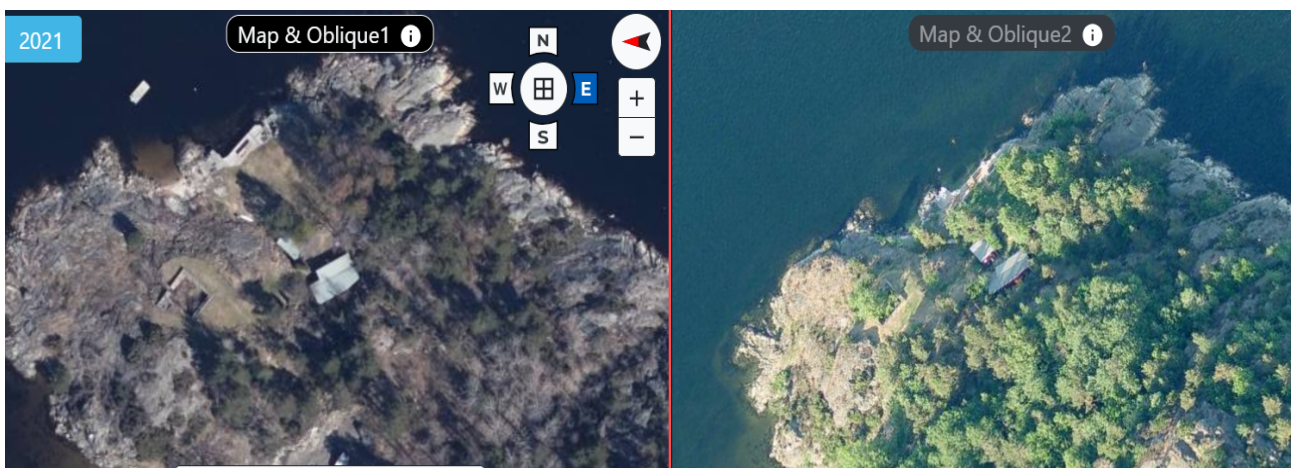


Bilder fra område for parkering:





Flyfoto nedenfor viser eiendommen i 2021 til venstre og 2008 til høyre:



### Tidligere relevante vedtak og tillatelser for eiendommen etter plan- og bygningsloven

Søknad om ettergodkjenning av allerede utførte tiltak i saknr 180/99 av 14.05.99. Grimstad kommune aksjonerte på bakgrunn av bekymringsmelding da det var utført mudring i sjø, gjenfylling av dam og anlegg av forstøtning mot sjøen (brygge) uten at det forelå tillatelse eller søknad.

Følgende står i vedtaket:

## Fakta

Eiendommen inngår i reguleringsplanen for DEL AV VESSØYA - VESSØYNESET. Del av tiltakshavers eiendom er regulert til byggeområde for hytte som gir muligheter for 3 hytteenheter. Tiltakshaver har bare en hytte. Tiltakene omfatter anlegg av forstøtning mot sjøen (brygge), opptak av masse for terrengplanering fra sjøbunn (mudring) og gjenfylling av dam. Tiltakene er gjennomført uten at søknad eller melding er sendt kommunen, med unntak av gjenfylling av dam. Teknisk etat har aksjonert på bakgrunn av henvendelser fra nabo, dette gjaldt spesielt opptak av masse fra sjøbunnen. Alle tiltakene ligger på regulert felles friluftsområde eller i sjo, med unntak av del av dam som har en liten del inne på regulert byggeområde. Reguleringsbestemmelsene må tolkes dithen at hytteeiere har anledning til å anlegge båtfeste/brygge på felles friluftsområde. Arbeidene er utført av foretak Flemming Nilsen, Mont & Serv. Fylkesmannens miljøvernnavdeling har motforestillinger mot at dammen gjenfylles, og peker samtidig på at mudring krever tillatelse fra fylkesmannen.

## Vurdering

Vi er ikke kjent med omfanget av masseopptaket fra sjøbunnen og en er således i tvil om dette må behandles som vesentlig terrenginngrep etter plan- og bygningsloven. Ettersom arbeidene er utført og dette må tas opp som egen søknad til fylkesmannen etter *forskrift om regulering av mudring og dumping i sjo og vassdrag av 4. des. 1997*, går vi ikke nærmere inn på denne problemstillingen på

det nåværende tidspunkt men kan komme tilbake til dette når søknaden til fylkesmannen avklarer omfanget..

Dersom tiltakshaver hadde sendt søknad om anlegg av brygge for arbeidene ble igangsatt så oppfatter vi reguleringsbestemmelsen dithen at tiltakshaver har rett til dette. Størrelsen på bryggen er unødvendig stor for en hytteenhet men ettersom det er anledning til å bygge 2 hytter til, betrakter vi anlegget som en fellesbrygge for hele Felt A 16. Slik vi ser det kan det ikke bli aktuelt å tillate flere brygger på denne eiendommen, anlagte brygge må kunne betjene alle de tre hyttene.

Oppfylling rundt den gamle ruin (grunnmur) anser vi ikke som et vesentlig terrenginngrep.

Ettersom dammen i hovedsak ligger på felles friluftsområde mener vi dette tiltaket kommer i strid med reguleringsplanen. Vi kan ikke se at det foreligger særlige grunner som skulle tilsi en dispensasjon fra plan, snarere tvert i mot. Det vises til miljøvernnavdelingens uttalelse.

## VEDTAK

BYGNINGSSJEFEN GODKJENNER BRYGGE I HENHOLD TIL SØKNAD. BYGNINGSSJEFEN GODKJENNER IKKE GJENFYLLING AV DAM, DET VISES TIL PBL § 7 OG SAKENS VURDERING. BYGNINGSSJEFEN VIL STERKT BEKLAGE AT DET IVERKSETTES SØKNADSPLIKTIGE/MELDEPLIKTIGE TILTAK UTEN AT SØKNAD/MELDING BLIR INNSENDT.

BYGNINGSSJEFEN FORUTSETTER AT DET INNHENTES TILLATELSE ETTER FORSKRIFT *REGULERING AV MUDRING OG DUMPING I SJØ OG VASSDRAG FOR DEN UTFØRTE MUDRINGEN*

Det ble  
saksnr

Agder trafikksystemer AS  
Postboks 67  
4818 FÆRVIK

Delegasjonssak for teknisk utvalg		Motedato:	Saksnr.
		01.02.2013	43/13
Avgjøres av:	Enhet: Byggesaksenheten	Arkivsaknr.:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Kai Fagervik	2011/3292	59/18

### 59/18 - 59/35 - Vessøya øst - Tillatelse til vei - parkeringsplass - Anne Grethe og Alf Birger Tallaksen

Gnr: 59 Bnr: 18 og 35 Adresse: Vessøya øst  
Tiltakshaver: Alf Birger Tallaksen Adresse: Vikaveien 27, 4817 HIS  
Søker: Agder Trafikksystemer AS Adresse: Postboks 67, 4818 FÆRVIK  
Bygningstype: Tiltaksart: Veg - parkeringsplass.

#### Vedtak:

Bygningssmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 bokstav l, jfr. § 21-4, tillatelse i henhold til søknad, mottatt 10.09.12. Tiltaket gjelder opparbeidelse av felles vei og parkeringsplass i et regulert fellesareal. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte dokumentasjon.

Søknad om ansvarrett for ansvarlig søker, prosjekterende og utførende må forelegges kommunen for igangsetting av tiltaket.

Tiltaket må utføres i h.h.t. de vilkår/forutsetninger som framgår av vurderingen under.

Bygningssmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2 dispensasjon i henhold til søknad mottatt den 10.09.12. Dispensasjonsforholdet gjelder anlegg av vei og parkeringsplass i området som er avsett til fellesareal i reguleringsplanen for Vessøya - Vessøyneiset i Grimstad kommune.

Det er satt følgende vilkår for dispensasjon:

- Veien og parkeringsplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.
- Parkeringsplassen skal ha to plasser som er skiltet for allmennheten, og som er tilpasset personer med bevegelseshemninger.
- Det skal tilordnes skiltet tilgang for bevegelseshemmede fra parkeringsplassen til naturstier i området.

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

i vedtak av  
01.02.2013 med  
43/13,  
arkivsaknr  
2011/3292 gjort  
følgende  
beslutning:

Vedtak av 26.02.2024 med saknr BYGG-24/00111, her gis det rammetillatelse til oppføring av fritidsbolig på del av eiendommen i område FF1 jf. søknad av 26.01.2024. Situasjonsplan til høyre:

Vår saksbehandler                      Saksnummer                      Kontaktperson                      Dato  
Magnus Heck Eide                      BYGG-24/00111                                           26.02.2024  
oppgis ved alle henvendelser

59/35 - Vessøyneet 98 - godkjent rammesøknad - fritidsbolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):            59 / 35 / 0 / 0  
Ansvarlig søker:                      POLLEN BYGG & EIENDOM Niels Rasmus Kaastrup Nielsen  
Tiltakshaver:                      Karl Stian Løvås

**Vedtak**

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, rammetillatelse for fritidsbolig. Det vises til søknad mottatt 26.01.2024.

Bygningsmyndigheten forutsetter at tiltaket utføres i henhold til reguleringsplanens krav til fargevalg og materialbruk, jfr. reguleringsplanens pkt 3.01. Bygningsmyndigheten gjør også oppmerksom på at rekkefølgekravet i reguleringsplanens pkt 7.01 må være oppfylt før det kan gis igangsettingstillatelse.

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



**Funn under tilsynet**

Under tilsyn og befaring er det observert at det på eiendommen 59/35 blant annet synes å være etablert ny frittliggende flytebrygge med stupetårn. Det er etablert og opparbeidet kunstig sandstrand hvor det under befaringen viste at det pågikk påfylling av betydelige mengder med ikke stedeegne sandmasser. Massene synes å hentes fra nylig etablert sanddeponi på parkeringsplassen hvor sand og fraktemaskin er plassert. Videre synes det under oppføring forstøtningsmurer og betongdekke i tilknytning til oppført frittliggende hagestue/anneks og utekjøkken med beliggenhet få meter fra sjø i område F1. Det er utført terrenginngrep på parkeringsplass og for etablering av ny hagestue/anneks. Det ligger rester etter forurensede masser med bygningsmateriell etter det som ser ut til å ha vært et større bål. Varmen fra bålet har laget skader på svaberget/fjell, og bålet synes dekket med sand i ettertid.

Vi har gjennomgått våre arkiver og kan ikke se at det foreligger tillatelse eller søknad til de nevnte tiltakene. Deler av tiltakene synes gjennomført svært nylig, mens andre synes pågående.

**Oppsummering av funn**

Sjekkpunkter	Henvisning	Vurdering
Det ble undersøkt om flytebrygge er søkt om og innehar nødvendig dispensasjoner.	Oppføring av brygge (flytebrygge, felles bryggeanlegg ol) er et søknadspliktig tiltak med krav om å benytte ansvarlig foretak. Reguleringsplanens bestemmelse 6.02: <i>Innenfor området tillates ikke etablert flytebrygger. Eksisterende bryggeanlegg kan ikke utvides</i>	Tilsynet viste at:  Det er ikke søkt om eller gitt tillatelse eller dispensasjon til etablering av ny flytebrygge.  <b>Konklusjon:</b> Det foreligger vesentlig avvik fra gjeldene regelverk og planbestemmelse
Det ble undersøkt om etablering og opparbeidelse av sandstrand hadde nødvendig godkjenning og tillatelse	Påfylling av sand for å etablere en kunstig sandstrand, og for vedlikehold av eksisterende sandstrender, er tiltak som kan kreve tillatelse, og ev. dispensasjon fra kommunen etter plan- og bygningsloven (pbl.) og fra Statsforvalteren etter forurensningsloven.	Tilsynet viste at:  Det foreligger ikke søknad eller tillatelse til å etablere eller vedlikeholde sandstrand på eiendommen  <b>Konklusjon:</b> Det foreligger tiltak i strid med regelverket

Det ble undersøkt om hagestue/anneks og forstøtningsmurer, utekjøkken og betongdekke i område F1 var søkt om eller gitt nødvendig tillatelse	Etter plan- og bygningslovens § 1-8 er det byggeforbud innenfor 100-meters beltet i strandsonen. Dette innebærer at det i 100-metersbeltet langs sjøen ikke er tillatt å iverksette oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, terrenginngrep eller opprettelse og endring av eiendom.  Arealplankartet viser at området er avsatt til LNF og friluftsområde	Tilsynet viste at:  Det foreligger ikke søknad eller tillatelse til å etablere et slikt tiltak på eiendommen  <b>Konklusjon:</b> Det foreligger flere tiltak i vesentlig strid med regelverket og gjeldene plan
Det ble undersøkt om det var søkt om tillatelse til åpen bålrensning på eiendommen	Brenning av avfall er ulovlig  Generelt bålrensingsforbud samt lokal forskrift i Grimstad kommune ( <a href="https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2018-06-18-1040?q=brenning%20grimstad">https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2018-06-18-1040?q=brenning%20grimstad</a> )	Tilsynet viste at:  Det foreligger ikke søknad, dispensasjon eller tillatelse til åpen bålrensning på eiendommen  <b>Konklusjon:</b> Det er utført åpen bålrensning i strid med flere regelverket
Det ble undersøkt om Naboer, grunneiere og de instanser som skal ha rett til å uttale seg er blitt varslet om tiltakene. Eiendommen grenser også til Raet Nasjonalpark.	Plan- og bygningsloven § 21-3. Nabovarslet må sendes til de naboene som er berørt av tiltaket før man søker om byggetillatelse fra kommunen.	Tilsynet viser at:  Det er ikke sendt ut nabovarsel som omhandler tiltakene som beskrevet.  <b>Konklusjon</b> Det foreligger et avvik på reglene for nabovarsling, samt at berørte sektorer og myndigheter ikke er gitt mulighet til å uttale seg slik de har krav og rett til.

## Vurdering

### Avvik registrert

Det er gjort tilsyn med utvalgte områder. Gjennomgangen er ikke ment å være uttømmende for tiltaket.

Det er registrert flere forhold som er i strid med gjeldene forskrifter, plan- og bygningsloven og gitt tillatelse, samt også annet regelverk utenfor plan- og bygningslovens område synes berørt. Vi vurderer at avvikene er vesentlige, og berører miljøinteresser i strandsonen.

Tilsynet avdekket forhold som gir grunn til oppfølging fra kommunen.

### Bakgrunn:

For å kunne utføre tiltak i strid med plan og regelverk på egen tomt må man gjennom en lengre søknadsprosess. Blant annet må naboene i området varsles, og søknad må godkjennes av kommunen, og det må vurderes om tiltaket innebærer behandling etter annet lovverk eller andre sektorer som krever uttalelse fra disse. Blant formålene med denne prosessen og dette regelverket, er at det nettopp kan være det uopprettelige ved å utføre slike tiltak, som kan motivere foretak, tiltakshavere eller andre til å utføre søknadspliktige tiltak uten søknad og tillatelse.

Stedlig tilsyn dokumentert med bilder, viser at uten at det synes søkt om, eller uten at det foreligger nødvendig godkjenning etter plan- og bygningsloven og gjeldene regelverk, er utført og under utføring flere søknadspliktige tiltak.

Når tiltak er utført uten at det foreligger godkjenning har Bygningsmyndighetene ingen informasjon eller nødvendig dokumentasjon om tiltakene som utføres. Det er heller ikke betalt gebyrer i

henhold til gebyrregulativet, naboer er ikke nabovarslet slik de har rettmessig krav på, og de instanser som skal ha mulighet til å uttale seg er ikke gitt mulighet til slik uttalelse.

Ved å unnlate å søke om tillatelse på forhånd, vil tid og kostnader som påløper til å utforme søknad om tiltakene og engasjere foretak som kan erklære ansvarsrett, kunne spares, og man oppnår vinning sammenliknet med den aktsomme søker/tiltakshaver som forholder seg til gjeldene regel- og lovverk. Hovedformålene som byggt teknisk forskrift og plan- og bygningsloven skal sikre oppfylt, anses ikke dokumentert overholdt.

Ved å unnlate å søke om tillatelse til søknadspliktige tiltak kan viktige verdier som er ønsket vernet eller ivaretatt få varig forringelse eller skade. Det kan også medføre urettmessig økonomisk vinning og urettmessig verdiøkning på eiendom eller motsatt skade, eller forringe fremmed persons eiendom og verdier.

Det er avdekket funn som krever oppfølging fra kommunen. Saken overføres ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningslovens kapittel 32. Du vil motta et forhåndsvarsel som inneholder mer informasjon om hvordan avvikene kan rettes.

### **Tilsynsplikt**

Kommunen har etter plan- og bygningsloven (PBL) § 25-1 plikt til å føre tilsyn med at byggetiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tilsynet ble gjennomført ved at det ble utført tilsyn med uanmeldt befarings og bildedokumentasjon. Under tilsynet ble det avdekket avvik fra gitt tillatelse og plan- og bygningsloven. Bygningsmyndigheten kan følge opp forhold som er i strid med plan- og bygningsloven med blant annet pålegg om stans, retting og ileggelse av tvangsmulkt. I henhold til plan- og bygningsloven har tiltakshaver adgang til i ettertid å omsøke og få godkjent tiltak som er igangsatt uten nødvendig tillatelse.

### **Du har rett til å uttale deg om funnene beskrevet i tilsynsrapporten innen nedenfor frist**

Du har rett til å uttale deg til forholdene som er beskrevet i tilsynsrapporten.

Skriftlig uttalelse/redegjørelse sendes til [postmottak@grimstad.kommune.no](mailto:postmottak@grimstad.kommune.no) innen **15.07.2024**.

Dersom du har dokumentasjon som kan redegjøre for forholdene ber vi om at disse sendes inn sammen med skriftlig redegjørelse. Merk med saknr ULOV-24/00655.

### **Kontakt**

Dersom dere ønsker veiledning eller har spørsmål kan saksbehandler Mirell Høyer-Berntsen treffes på telefon 37 25 03 00 eller per epost [postmottak@grimstad.kommune.no](mailto:postmottak@grimstad.kommune.no). Vennligst oppgi saksnummer ULOV-24/00655 ved alle henvendelser.

Med hilsen

GRIMSTAD KOMMUNE

Mirell Høyer- Berntsen

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: Click or tap here to enter text.

