



SØKNADSHJELP-STEINAR KVIFTE

Bæråsenveien 16
4903 TVEDESTRAND

Vår saksbehandler Magnus Heck Eide	Saksnummer BYGG-25/00517 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 17.03.2026
---------------------------------------	---	---------------	--------------------

Gbr 30/65 - Marivoldveien 24 - godkjent søknad i ett trinn med dispensasjon - pumpestasjon/sjøledning/tilkobling

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	30 / 65 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SØKNADSHJELP-STEINAR KVIFTE
Tiltakshaver:	Brit Irene Nilsen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til etablering av VA ledning med tilhørende infrastruktur. Det vises til søknad mottatt 14.05.2025.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra arealformålene jord- og skogbruk, friluftsområde i sjø og Farled, samt bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet, jmf pbl § 1-8.

Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen settes at denne tillatelsen ikke gjelder for tiltak på gbr 30/86, og gjelder kun for etablering av avløpsløsning til en boenhet på gbr 30/65. Det settes også som vilkår at ved innsendelse av ferdigattest må det dokumenteres at eksisterende avløpsløsning, herunder tiltak på gbnr. 30/2, er fjernet.

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

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

Fakta

Søknaden

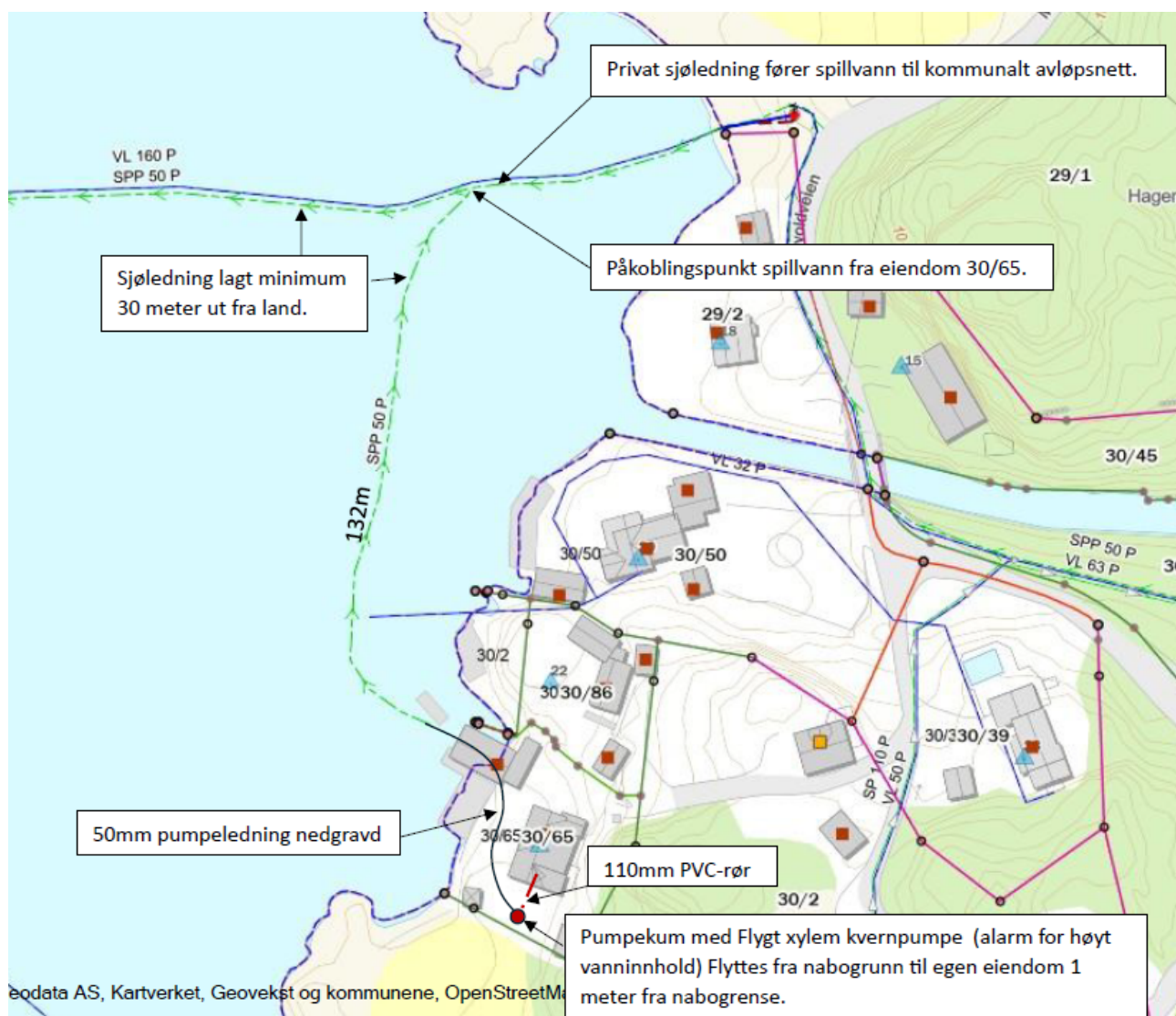
Grimstad kommune har 14.05.2025 mottatt søknad om å ettergodkjenne pumpestasjon og utv rør på gbr 30/65. Videre søkes det også om å ettergodkjenne sjøledning fra eiendommen gbr 30/65 til privat sjøledning som fører inn på kommunalt ledningsnett.

I søknad mottatt 14.05.2025 ble det opplyst at pumpestasjonen var etablert på gbr 30/2.

I supplering mottatt 10.11.2025 er søknaden endret ved at tiltak på GBR 30/2 utgår, og at det isteden anlegges pumpestasjon på egen grunn. Pumpestasjonen på egen grunn opplyses å ville bli etablert 1m fra nabogrense.

Det fremgår av søknaden at formålet med pumpestasjonen er å pumpe avløpsvannet inn på privat spillvannsledning som fører inn på kommunalt avløpsnett.

I søknaden opplyser ansvarlig søker om at tiltaket allerede er utført, og at da tiltaket ble utført for en rekke årsiden har det ikke lyktes å dokumentere kordinatfestet plassering av sjøledningen.



Det foreligger signert avtale med eier av den private sjøledningen, PWM holdning, vedr tilkobling til den private avløpsledningen.

De omsøkte tiltakene er avhengig av dispensasjon fra arealformålene Jord- og skogbruk, friluftsområde i sjø og Farled, samt bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet, jmf pbl § 1-8.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til jord- og skogbruk samt boligformål gjennom reguleringsplan for Marivoll, P-90, vedtatt 10.06.1991.

Arealet i sjø er i samme reguleringsplan regulert til Farled og friluftsområde i sjø/vassdrag.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknad med vedlegg og ettersendelser i sin helhet.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3. Da det har vært endringer i løpet av søknadsprosessen har tiltakene blitt nabovarslet to omganger, henholdsvis 19.03.2025 og 23.10.2025. Det foreligger merknader til begge nabovarslingene.

Hjemmelshavere av gbr 30/50, 30/2 og 29/2 har kommet med merknader til nabovarsling av 19.03.2025.

Disse merknadene omhandler i det vesentligste at det ønskes målsatt situasjonsplan, påpekes en risiko for at sjøledningen rives opp i forbindelse med ankring av båter, bes om dokumentasjon på at anlegget og arbeidet utføres på en tilfredsstillende måte. Og det bes om at tiltakshaver av hensyn til helse, miljø og sikkerhet isteden tilkobler seg eksisterende landledding.

Hjemmelshaver av gbr 30/2 påpeker i tillegg at det ikke foreligger godkjenning til å etablere anlegget på gbr 30/2.

Med bakgrunn i disse merknadene og bygningsmyndighetens vurdering om at nabovarsling av 19.03.2025 var mangelfull, ble tiltaket nabovarslet på nytt 23.10.2025.

Til denne nabovarslingen forelå det kun merknad fra hjemmelshaver av gbr 30/50

I denne merknaden påpekte hjemmelshaver av gbr 30/2 at sjøledningen vil medføre utfordringer og ulemper for båter og annen ferdsel i området, og at det ved utslipp vil være store miljøkonsekvenser. Det bes i merknaden om at tiltakshaver isteden benytter andre løsninger

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

I ansvarlig søkers kommentar til merknadene til nabovarsel av 19.03.2025 skriver ansvarlig søker at det foreligger dokumentasjon på at anlegget er etablert på en tilfredsstillende og sikker måte, og at det i tillegg er utført tiltak som skal forhindre utslipp.

Videre skriver ansvarlig søker at da ledningene har vært etablert i flere år, vurderes det at risiko for utfordringer i forbindelse med oppankring ikke er reel. Påpekes fra ansvarlig søker at det er mer risiko for skade dersom ledningen fjernes.

Når det gjelder merknad til nabovarsel datert 23.10.2025 skriver ansvarlig søker at ledningen har ligget der i over ti år, og det vil medføre stor belastning for ålegras og undervannsvegetasjon dersom ledningen flyttes. Når det gjelder andre løsninger vil dette medføre store tiltak, som for eksempel sprenging i strandsonen. Noe som ikke er ønskelig.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er sendt på høring til Fiskeridirektoratet, Kystverket, Statsforvalteren i Agder, Agder fylkeskommune og Grimstad kommunes fagansvarlig landbruk.

Grimstad kommunes fagansvarlig landbruk har muntlig uttalt at han ikke har noen kommentarer til tiltaket.

Øvrige høringsinstanser har ikke kommet med noen uttalelse.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

I en uttalelse fra 2015(15/2054-3) uttaler departementet at

legging og vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av vann- og avløpsanlegg, herunder stikkledningsanlegg, er søknadspårligte tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a og b. Imidlertid kan et ledningsanlegg være unntatt fra søknadspårligte enten fordi arbeidet er så uvesentlig at det ikke er omfattet av byggesaksdelens virkeområde overhode, eller fordi det er fastsatt særskilte unntak for slike anlegg i bestemmelser. Avgjørende for om det foreligger søknadspårligte vil være anleggets størrelse og eventuelle konsekvenser for omgivelsene.

Med bakgrunn i at tiltakene er i strid med arealformålet, og det faktum at tiltakene søkes oppført i 100-metersbeltet, vurderer bygningsmyndigheten at tiltakene er søknadspårligte.

Når det gjelder øvrige saksbehandlingsregler uttaler departementet i samme uttalelse(15/2054-3) at

Imidlertid gjelder de materielle regler så langt de passer for konstruksjoner, anlegg, terrenginngrep mv., jf. pbl. § 30-4 første ledd. Noen tiltak har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. Departementet har i flere uttalelser lagt til grunn at pbl. § 29-4 kan passe for tiltak etter pbl. § 30-4, så som oppføring av mindre forstøtningsmurer og de fleste typer/størrelser av (frittstående) parabolantennar, plassering av septiktank, intern veg og vesentlig terrenginngrep. Samtidig er det også klart at noen tiltak har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. I slike tilfeller kommer ikke avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 til anvendelse fordi hensynet bak kravet om avstand fra nabogrense neppe er til stede for disse typene av tiltak, jf. hensynet til brannsikkerhet, lys, luft osv. Det vil i utgangspunktet være opp til kommunens skjønn å avgjøre hvilke tiltak etter pbl. § 30-4 som passer inn under pbl. § 29-4, herunder å avgjøre hvilke tiltak som kan karakteriseres som "mindre" i relasjon til pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b.

I og med at tiltakene i det store og det hele vil være nedgravd vurderer bygningsmyndigheten at tiltakene ikke vil ha noen innvirkning på naboeiendommen slik at avstandsbestemmelsen i § 29-4 ikke kommer til anvendelse.

Når det gjelder pbl 1-8 uttaler departementet

Legging av ledninger i grunnen i LNFR-områder eller i strandsonen for øvrig, vil være søknadspårligte, og dersom tiltaket kommer i strid med arealformålet eller vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen, eller kommer i strid med de hensyn som ligger bak strandsonevernet, vil tiltaket kreve dispensasjon.

I denne saken vurderer bygningsmyndigheten at det å legge en VA ledningen i strandsonen vil kunne gå på bekostning av allmenne interesser som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Og at tiltaket dermed er avhengig av dispensasjon fra pbl § 1-8.

Med bakgrunn i redegjørelse og ansvarsbelegning vurderes tiltaket å tilfredsstillere gjeldene krav til sikkerhet og utførelse. Av den grunn vurderes nabomerknadene å være tilstrekkelig besvart.

De omsøkte tiltakene er avhengig av dispensasjon fra arealformålene Jord- og skogbruk, friluftsområde i sjø og Farled, samt bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet, jmf pbl § 1-8.

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.

Hensynene bak arealformålet jord- og skogbruk er å sikre langsiktig vern av produktive jord- og skogarealer slik at matproduksjon, råstoffuttak og andre fornybare ressurser kan opprettholdes.

Formålet med arealformålet friluftsområde i sjø er å sikre at kyst- og sjøområder bevares for allmennhetens friluftsliv, som bading, padling, ferdsel og naturopplevelser. Det skal hindre tiltak som kan forringe tilgjengeligheten, opplevelsesverdien eller naturkvalitetene i området. I tillegg skal formålet ivareta økologiske hensyn i sjø, som sårbare naturtyper og gode leveområder for marine arter.

Arealformålet farled skal hindre tiltak som kan skape hindringer, redusere sikkerheten eller forringe fremkommeligheten i sjøområder med gjennomgående trafikk. I tillegg ivaretas hensyn til beredskap, miljø og samordning med annen bruk av sjøarealene.

Hensikten med byggeforbudet er å sikre allmennheten tilgang til strandsonen, samt å ivareta andre allmenne interesser slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

De omsøkte tiltakene søkes utført på en etablert boligeiendom, og tiltakene er tiltak som i all vesentlighet ikke er synlig for omgivelsene. Og som ikke medfører varige konsekvenser for allmenheten benyttelse av områdene eller naturmiljøet. Med bakgrunn i dette, og det faktum at tiltaket er ansvarsbelagt og det dermed anses at tiltaket utføres forskriftsmessig, vurderer bygningsmyndigheten at å innvilge dispensasjon ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak arealformålene.

Bygningsmyndigheten ser det som en klar fordel at bebyggelsen i kommunen har tilfredsstillende VA løsninger. Og at det ved etablering av VA løsninger benyttes eksisterende VA ledninger slik at det dermed foretas minimale inngrep i naturen.

I dette tilfellet finnes det VA ledningen i sjøen ikke langt fra aktuell eiendom, og bygningsmyndigheten vurderer det som positivt at tiltakshaver benytter eksisterende VA ledninger fremfor å etablere nye VA ledninger gjennom store terrenginngrep.

Riktignok vil etableringen av VA ledning på havbunnen kunne medføre utfordringer ved oppankring, men da det allerede er etablert tilsvarende ledninger i aktuelt område uten registrerte utfordringer med oppankring, vurderes sannsynligheten for disse utfordringene som små.

Å etablere sjøledning på havbunnen har åpenbare ulemper for livet i sjøen, men denne ulempen anses som mindre enn de ulempene som gjør seg gjeldende av å foreta store terrengendringer, herunder sprenging på land, for å etablere tilsvarende ledning.

Basert på overnevnte vurderer bygningsmyndigheten at fordelene av å tillate tiltakene er klart større enn ulempene.

Bygningsmyndigheten legger til grunn som en viktig hovedregel at konsekvensene av å fjerne et tiltak som er utført uten tillatelse normalt ikke skal tillegges vekt ved vurderingen av en søknad om ettergodkjenning.

I denne saken er tiltaket ikke synlig for allmennheten, og en fjerning vil kunne medføre betydelige inngrep i havbunnen med potensielle konsekvenser for det marine miljøet. Bygningsmyndigheten vurderer derfor at konsekvensene av å fjerne tiltaket kan være omfattende og berøre flere interesser. På dette grunnlaget anses det nødvendig å inkludere disse konsekvensene i den helhetlige vurderingen.

VA-ledningen har ligget etablert i over ti år. Bygningsmyndigheten vurderer at naturinngrepene og

belastningen ved å fjerne ledningen vil være større enn ved å la den bli liggende. Etter en samlet vurdering mener bygningsmyndigheten derfor at det kan gis dispensasjon.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og at de nødvendige dispensasjonene kan gis.

Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten har lagt tegninger og beskrivelse til grunn for vurderingen. Tiltaket innehar etter Bygningsmyndighetens skjønn, tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til utforming, funksjon, bygde og naturlige omgivelser, samt plassering.

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 Bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

Ansvarsrett

Det vises til søknadens vedlagte erklæringer om ansvarsrett.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 10.11.2025, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkers foreslåtte tiltaksklasser godkjennes.

Tilsyn

Det kan være aktuelt å føre tilsyn med tiltaket. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, jfr. pbl. § 25-1. Dette for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

2.4 Alle andre søknadspålydende tiltak etter PBL § 20-1 og § 20-2

VA-anlegg kr. 12.000, -

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

2.8 Søknad om dispensasjon kr. 17.000, -

Tillegg for søknader om dispensasjon i 100-metersbeltet langs sjø, vann og vassdrag kr. 18.000, -

Totalt kr. 47.000, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Ferdigstillelse

Før tiltaket tas i bruk, skal kommunen etter søknad utstede midlertidig brukstillatelse eller

ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med pbl. § 21-10 og SAK 10 § 8-1 skal vedlegges.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år etter vedtaksdato for tillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

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. Kopi av vedtaket er sendt til andre saksparter.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Magnus Heck Eide
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: AGDER FYLKESKOMMUNE
ARENDALSADVOKATENE DA
Bodil Stormoen Midtstøl
Brit Irene Nilsen
FISKERIDIREKTORATET
GK Tilknytning
Jan Tore Klemmetsen
KYSTVERKET
Rune Midtstøl
STATSFORVALTEREN I AGDER
Venke Fløistad

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 Statsforvalteren 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.