



Grimstad

Byggesaksenheten

MKE HOLDING AS

Soloddveien 11
4876 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00019
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
11.05.2026

32/24 - Hesnesøya 2 - vedtak - tillatelse til vannledning i sjø - MKE Holding AS

Eiendom (gnr/bnr): 32 / 24
Ansvarlig søker: GILJE BYGGRÅDGIVNING AS
Tiltakshaver: MKE HOLDING AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 f) og § 21-4, rammetillatelse for etablering av vannledning i sjø. Det vises til søknad mottatt 09.01.26 og endret søknad mottatt 13.03.26.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra § 1-8 forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag og kommuneplanens LNF-formål.

Som vilkår for rammetillatelsen settes at det ved igangsettingstillatelse legges ved

1. godkjent søknad fra Kystverket i henhold til havne- og farvannsloven §14
2. oppdatert kart for valgt trasse
3. gjennomføringsplan

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

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

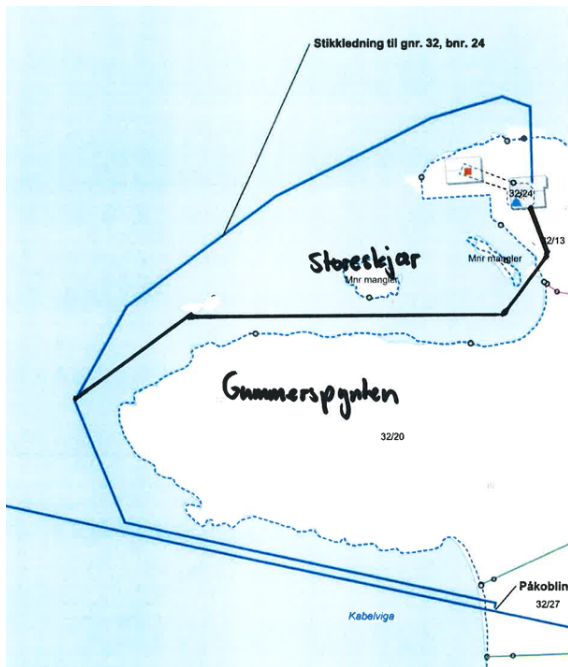
Fakta

Historikk

Søknaden ble opprinnelig sendt inn som en mer omfattende søknad med tiltak på land samt søknad om vannledning i sjø. Statsforvalteren sendt sitt høringssvar 20.02.26 og tiltakshaver valgte på grunnlag av informasjon i brevet å trekke store deler av søknaden. Søknaden gjelder nå kun påkobling til kommunalvannledning i sjø.

Rammesøknaden

Det søkes om å legge ny vannledning i sjø, med påkobling til eksisterende kommunal ledning. Det er allerede lagt vannledning i sjø som tilfører vann til øvrige boliger på øya, og det søkes nå om å koble seg på dette. Det er foreslått to trasser markert i blått og svart på situasjonsplan.



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål gjennom kommuneplan for Grimstad Kommune.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknaden i sin helhet.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden ble sendt på høring ved Fiskeridirektoratet, Kystverket og Statsforvalteren.

Fiskeridirektoratet hadde ingen kommentarer til tiltaket.

Kystverket hadde ingen innvendinger til tiltaket, men minnet om søknadsplikt om tillatelse.

Statsforvalteren har ikke sendt svar.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd.

Tiltaket

Tiltaket er i strid med pbl §1-8 og arealformålet LNF og er avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

Saken vurderes til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8 og LNF-formål 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.

Hensynet bak bestemmelsen er bevare kystnære områder, i sjø og på land. Det er utført utredninger av fiskearter, ålegress og sankeområder i området, og tiltakshaver har foreslått to mulige trasser som tar hensyn til sjølivet i de ulike løpene. Byggesaksenheten tar i sin vurdering hensyn til Kystverket og Fiskeridirektoratets uttalelser og tidligere presedens for samme tiltak i området. Basert på dette vurderer byggesaksenheten at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Ulemper med tiltaket er ytterlige tiltak i sjø og havbunn. En fisker/nabo har uttalt at trasse markert i blått er i konflikt med sankepunkter for hummerfiske, og alternativ 2 i svart ble derfor også foreslått. Det er derimot ikke registrert sårbare arter i noen av løpene, og byggesaksenheten frastår fra å anbefale løp. Det fremstår som en fordel at det allerede er gjort vurderinger som har ført til vannledning til øya, og at tiltaket kobler seg på dette ved avtalt punkt. Innlagt vann på tomten er positivt for videre bruk av tomten og dens bruk som naust og lagring for lokale fiskere, og har få til ingen negative konsekvenser for området. Tiltakshaver og tiltaket viser villighet til å tilpasse seg omstendighetene, og byggesaksenheten vurderer at fordelene overveier ulempene.

Flere av naboene har allerede innlagt vann og stiller seg positive til at tiltakshaver skal få samme tilgang. Dette er vist gjennom tidligere nabomerknader og tiltakshavers beretninger.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon på gitte vilkår er klart større enn ulempene.

Tiltakets plassering

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

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.

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 tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

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

VA-ledning

kr. 12.420,-

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

Søknad om dispensasjon

kr. 17.000,-

For byggetiltak med (BYA) bebygd areal mindre enn 50 m2, på bebygde eiendommer utenom 100-metersbeltet langs sjø, vann og vassdrag, gis gebyrfritak på dispensasjonssøknad fra LNF-formålet og fra plankrav i kommuneplanen avsatt til utbyggingsområder

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke påbegynnes før det er gitt en igangsettingstillatelse. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse. Vilkår for tillatelsen er at det med søknaden legges ved godkjent søknad fra Kystverket i henhold til havne- og farvannsloven §14 og oppdatert kart for valgt trasse.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Igangsettingstillatelse må være innvilget, og tiltaket igangsatt innen 3 år etter vedtaksdato for rammetillatelsen, 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

Anne Berit Bergstad
Byggesaksbehandler/Arkitekt

Marius Raael
Enhetsleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Fiskeridirektoratets svar til høring av søknad om vannledning i sjø - Hesnesøya
2 - gnr32 bnr2 2133309_1_1
Uttalelse til søknad om dispensasjon - vannledning i sjø - gnr. 34 bnr. 24 -
Hesnesøya 2 - Gri 2135576_1_1

Kopimottakere: FISKERIDIREKTORATET
GK Matrikkel
GK Tilknytning
KYSTVERKET
STATSFORVALTEREN I AGDER

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.