



GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Kristian Kransvik, 37 01 78 08

Grimstad kommune. Statsforvalterens behandling av klage på vedtatt endring av reguleringsplan for Vesøya, planID 43.

Vi viser til kommunens oversendelse av saken den 26.09.2026. Statsforvalteren har vurdert klagesaken og fatter følgende **vedtak**:

Grimstad kommunes vedtak av 19.06.2025 opprettholdes.

Klager har ikke fått medhold i klagen.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder forslag fra Asplan Viak AS på vegne av Ingvild Austenå Berg og Andreas Skalleberg om endring av reguleringsplan for Vesøy. Hovedhensikten med planendringen er å legge til rette for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av en stor enebolig på gnr. 200 bnr. 220 Soloddveien 66, og etablering av allment tilgjengelig friområde/kyststi. I planprosessen ble det levert merknader fra et stort antall naboer som motsetter seg endringen, primært med henvisning til størrelsen, utformingen og plasseringen av boligen det legges til rette for. Det kom også merknad fra hjemmelshaver til gnr. 200 bnr. 79 Soloddveien 68 John Øivind Nørholmen med anmodning om at brygge på eiendommen ble regulert inn i planen. Statsforvalteren leverte innsigelse som ble trukket etter endring av forslaget.

Endring av plan ble i tråd med kommunedirektørens innstilling vedtatt av kommunestyret i møte 19.06.2025. Vedtaket ble fattet mot en stemme for motforslag om å ikke vedta endringen. I motforslaget ble det anført at endringen ikke er i tråd med byplanens, veiledende BYA i kommuneplanen og estetisk veileder.

Reguleringsvedtaket ble ved brev av 08.08.2025 påklaget av Tomstad AS på vegne av John Øivind Nørholmen. Det blir i klagen anført at kommunen burde inkludere innregulering av klagers brygge i planendringen. Vi viser til klagen i sin helhet.



Kommunestyret behandlet klagen i møte den 25.09.2025. Kommunestyret tok i tråd med kommunedirektøren og teknisk utvalgs innstilling ikke klagen til følge. Vedtaket ble fattet enstemmig. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Klagen behandles i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) av 2008 § 12-12 tredje ledd, jf. § 1-9, samt delegasjon av avgjørelsesmyndighet fra Miljøverndepartementet, jf. rundskriv T-2/09. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.

Klagerett og klagefrist

Statsforvalteren legger, på bakgrunn av opplysningene i saken, til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. fvl. §§ 28 og 29.

Sakens opplysning

Saken anses forsvarlig opplyst, jf. fvl. § 17 første ledd. Vi viser til saksdokumentene.

Naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere planforslaget i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12, jf § 7. En vurdering etter nml er nødvendig for at saken skal være tilstrekkelig opplyst etter fvl § 17.

Statsforvalteren legger til grunn at kunnskapsgrunnlaget som er fremskaffet i saken er i tråd med de krav som følger av nml § 8. Vi tiltrer kommunens vurdering av at forholdet til de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt, og at forholdet til naturmangfoldet ikke får avgjørende betydning i denne saken. Vi viser til at endringen primært legger opp til økning av bebyggelse på allerede bebygdt tomt.

Krav til begrunnelse

Enkeltvedtak skal begrunnes, jf. fvl. § 24 første ledd. Kravene til begrunnelse fremgår av fvl. § 25. Det fremgår av fvl. § 25 andre og tredje ledd at de faktiske forhold som vedtaket bygger på skal nevnes, og at hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn bør nevnes.

Planendringens innhold

Når det gjelder det planfaglige skjønn, herunder arealdisponeringen innen planområdet, er det etter plan- og bygningslovens regler kommunestyret som er planleggings- og reguleringsmyndighet, og som etter en samfunnsmessig vurdering i samråd med berørte fagetater og andre som måtte ha interesser i planområdet, avgjør hvilke områder som skal tas med i reguleringsplanen og hvordan disse eventuelt skal utnyttes, jf. pbl. §§ 3-2 og 3-3. Ved utarbeidelse av en detaljregulering må det foretas brede planmessige vurderinger av hvilken utnytting av området som totalt sett regnes som mest tjenlig. Denne avgjørelsen, som må baseres på lokalkunnskap, vil være av skjønnsmessig art. I vurderingen må ulike og til dels motstridende interesser veies mot hverandre. Av dette følger at en plan vil kunne være til ulempe for en eller flere parter uten at dette er til hinder for at planen godkjennes.



Statsforvalterens myndighet til å gjøre endringer i en reguleringsplan som er påklaget er begrenset. Statsforvalteren kan ikke selv endre planen, men kan, dersom en finner grunn til det, forsøke å få kommunen til selv å velge en annen løsning. Dersom dette ikke fører frem skal saken, sammen med Statsforvalterens uttalelse, sendes Kommunal- og moderniseringsdepartementet for avgjørelse. For Statsforvalterens vurdering av en slik sak vil sentrale momenter være bl.a. graden av flertall i kommunestyret samt de regionale fagetatenes holdning til planen.

Klager anfører at brygge på eiendommen er lovlig oppført, og at det følgelig ikke er noe grunn til at denne ikke burde reguleres inn i plan. Klager viser til nylig avsagt dom fra Høyesterett hvor spørsmål om lovligheten av brygge oppført etter bygningsloven av 1965 var gjenstand for behandling. Klager anfører at det er snakk om en liten adkomstbrygge som er nødvendig for å kunne legge til med båt på eiendommen.

Kommunen har begrunnet at bryggen ikke reguleres inn med at det er tvil om lovligheten av bryggen, og at den ikke ønsker å sikre lovligheten av bryggen i plan. Kommunen begrunner i forberedende klagebehandling først sitt standpunkt vedrørende tvil om lovligheten av bryggen, og uttaler følgende om hvorfor den ikke ønsker å sikre lovligheten av bryggen i plan:

Uten å ta stilling til lovligheten av brygga foreslår kommunedirektøren å ikke ta klagen til følge. At bryggen ikke er innarbeidet i planen innebærer ikke at den er ulovlig oppført, og det medfører heller ikke sanksjoner eller begrensninger i bruken hvis bryggen er lovlig oppført. I saken foreligger det ikke tilstrekkelig dokumentasjon for når brygga ble oppført, og kommunen kan ikke fastslå med sikkerhet at brygga ble oppført før eller etter 1986. Det mangler vurderinger av bryggens påvirkning på omkringliggende miljø og bryggen kan være grunnlag for innsigelse fra Statsforvalteren. Å ta klagen til følge og dermed omgjøre vedtatt plan uten en ny høring kan resultere i saksbehandlingsfeil. Reguleringsplanens formål var ikke å legalisere eksisterende tiltak. Klagepart står fritt til å fremme et reguleringsforslag der bryggen kan vurderes eller få lovligheten av bryggen vurdert uavhengig av reguleringsplanen. Kommunedirektøren vurderer at klagepart sitt ønske om å få bryggen med i reguleringsplanen ikke er tungtveiende nok til at kommunedirektøren vil anbefale å gjøre om kommunestyret sitt vedtak av planen.

Statsforvalteren har vurdert klagerens anførsler, men vi kan ikke se at disse kan føre frem. Vi bemerker at kommunen har vært kjent med klagerens anmodning om at innregulering av brygge inkluderes i planendringen. Kommunen har svart ut klagers anmodning og konkret begrunnet hvorfor den har valgt å ikke ta disse til følge. Etter vårt syn er vurderingene og det reguleringsmessige skjønnet kommunen har foretatt forsvarlig og akseptabelt. Det foreligger ikke holdepunkter i sakens dokumenter som tilsier at kommunen har vektlagt usaklige hensyn, eller lagt til grunn feil faktum. Når ingen statlige eller regionale myndigheter har hatt avgjørende innvendinger mot reguleringsendringen, er kommunens skjønn i hovedsak en avveining av interesser av lokal karakter. Når situasjonen er slik, vil hensynet til det kommunale selvstyre ha avgjørende vekt mot at vi foreslår endringer i de valg kommunen har gjort, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Reguleringsvedtak er en type skjønnsmessig avgjørelse hvor Statsforvalteren ved sin vurdering skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jfr. fvl. § 34, andre ledd. Vi viser til at endring av plan ble vedtatt mot kun en stemme, og at vedtak om å ikke ta klage til følge ble fattet enstemmig. Hensynet til det kommunale selvstyret tilsier at det ikke foreslås endringer i de valg kommunen har gjort. På denne bakgrunn opprettholdes kommunestyrets reguleringsvedtak av 19.06.2025. Det betyr at klager ikke har fått medhold i sin klage.



Konklusjon

Under henvisning til vurderingen over opprettholder Statsforvalteren Grimstad kommunes vedtak av 19.06.2025. Det vil si at klager ikke har fått medhold i sin klage.

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med visse unntak har partene rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Partene har fått informasjon om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Monica Bjørkholt Breive (e.f.)
justis og kommuneøkonomidirektør
Seksjon justis og kommuneøkonomi

Kristian Kransvik
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ASPLAN VIAK AS AVD ARENDAL
MARIUS EGELAND ARKITEKTER AS
TOMSTAD AS
Ingvild Austenå Berg
Andreas Skalleberg
John Øivind Nørholmen

Postboks 701	4841	ARENDAL
Strandgata 8	4790	LILLESAND
Storgaten 33	4876	GRIMSTAD
Grooseveien 86	4879	Grimstad
Grooseveien 86	4879	Grimstad
Skårerveien 26	1470	Lørenskog