



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/10870-145
Saksbehandler Benedicte Thunning Kluck

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	16.09.2025
Kommunestyret 2023 - 2027	25.09.2025

Klagebehandling - Reguleringsplan for Soloddveien 66 m.fl.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Klagen tas ikke til følge og oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Vedlegg

- 1 - Klage på vedtak av 08.08.25
- 2 - Vedlegg til klage
- 3 - Forslagsstillers kommentar til klagen
- 4 - Plankart - Soloddveien 66 mfl
- 5 - Planbestemmelser - Soloddveien 66 mfl
- 6 - Planbeskrivelse - Soloddveien 66 mfl
- 7 - Saksfremlegg vedtaksbehandling Soloddveien 66 m.fl.
- 8 - Saksprotokoll KS, 19062025, Sak 25_86 Vedtaksbehandling Soloddveien 66 m.fl.

Sammendrag

Øivind Nørholmen, eier av Soloddveien 68 (gnr. 200 bnr. 79), klager på at en eksisterende brygge på sin eiendom ikke er innarbeidet i reguleringsplanen for Soloddveien 66 m.fl. Kommunedirektøren har tidligere vurdert at brygger bygget etter 1965 som ikke er omsøkt og godkjent uten videre vurderinger ikke kan inkluderes i detaljreguleringen. Klager anfører at brygga ble oppført tidlig på 1980-tallet og at den er lovlig. Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge, men poengterer samtidig at det ikke er gjort en endelig vurdering om den eksisterende brygga er lovlig eller ulovlig anlagt.

Fakta

Kommunestyret vedtok endring av del av reguleringsplan for Vesøya (Plan Id 43) spesifisert Soloddveien 66 m.fl. i sitt møte 19.06.2025 sak [25/86](#). Hensikten med reguleringsendringen var å legge til rette for riving av eksisterende eldre fritidsbolig og oppføring av ny helårsbolig i Soloddveien 66 (gnr 200 / bnr 220), samt sikre allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen.

Planvedtaket ble kunngjort 07.07.2025 og 1 nabo har påklaget vedtaket. Klageparten ba om utsatt

klagefrist til 09.08.2025, som ble akseptert av kommunen, og klagen ble mottatt innen ny frist. Klagepart vurderes å ha rettslig klageinteresse i saken. Klagen oppsummeres under og ligger vedlagt saken i sin helhet:

Klagepart: Øivind Nørholmen, eier av Soloddveien 68 (gnr. 200/ bnr. 79), klage mottatt 08.08.2025:
Tomstad AS er engasjert av Øivind Nørholmen eier av Soloddveien 68, for å påklage vedtatt planendring for Soloddveien 66 m.fl. Klagepart viser til eksisterende brygge på sin eiendom og ønsker å påklage det faktum at bryggen ikke ble regulert inn, på tross av tidligere innsendt merknad med ønske om dette. Det fremmes ingen merknader til andre deler av planen.

Klagepart refererer til kommunens saksdokumenter der det fremkommer at nevnte brygge ikke er godkjent og av den grunn ikke medtatt i planen. Eksisterende brygge opplyses av eier å være oppført første halvdel av 80-tallet. Et brev fra Hans Habbestad bekrefter dette (vedlegg 2). Klagepart skriver at det ikke var meldings- /søknadspliktig for brygger av denne type, størrelse og bruk på dette tidspunkt. Søknadsplikt for slike tiltak ble innført i 1985/86 ved endring av regelverket. Dette ble, ifølge klagepart, nylig (desember 2024) stadfestet i dom fra Høyesterett [HR-2024-2211-A](#). Klagepart mener at adkomstbryggen er lovlig oppført og trenger ikke godkjenning av kommunen. Bryggen er ikke til fortrengsel for noen og eier redegjør for at allmennheten kan benytte denne om ønskelig som en del av friluftsområdet. Den aktuelle bryggen ligger innenfor friområde GF2 i reguleringsplanen. Det bes om en ny vurdering i lys av nevnte dom fra Høyesterett, og at bryggen kan tegnes inn i plankartet på samme måte som øvrige brygger i planen.

Vurderinger

Kommunedirektøren har tidligere i planprosessen gitt tilbakemelding om at lovlig anlagte brygger kan reguleres inn, andre brygger skal ikke hjemles i plan. Grunnlaget for dette var at det ikke er gjort noen vurderinger knyttet til brygger som ikke er omsøkt/godkjent sin påvirkning på blant annet naturmangfold, landskap og kulturmiljø eller allmenn ferdsel og friluftsliv. I tillegg til gjeldende føringer i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen der et generelt prinsipp er å søke å bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen, og dermed unngå ytterligere privatisering av strandsonen. Det finnes ikke dokumenter i kommunens arkiv om bryggen på klagers eiendom, og denne ble dermed utelatt fra planen.

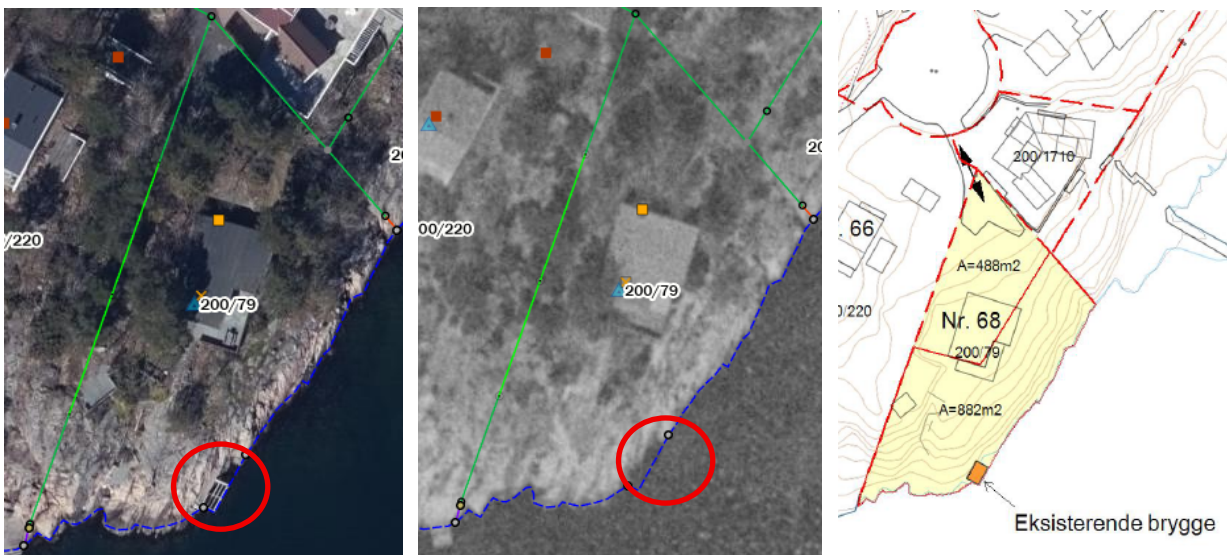
Kommunedirektøren har vært av den oppfatning at før 1965 var det hverken krav om melding eller søknad for oppføring av brygger. Med bygningsloven fra 1965 § 84 ble det innført meldeplikt for visse typer brygger, omtalt som "kaianlegg, moloer og dokker ... og andre varige konstruksjoner". Og med innføringen av den nye plan- og bygningsloven fra 1985 (rettskraftig fra 1986) ble brygger definert som konstruksjoner eller anlegg som omfattes av søknadsplikten etter § 93. Lovligheten av brygger oppført mellom 1965 og 1986 som ikke er søkt om eller meldt inn må dermed tolkes med lovteksten i bygningsloven fra 1965, og på dette punktet har det nok vært ulik praksis både lokalt og nasjonalt. Kommunedirektøren mener Statsforvalterens innsigelse til planen styrker grunnlaget for tolkning i retning av at eldre brygger (bygget mellom 1965 og 1986) ikke uten videre kan anses som godkjente dersom de ikke er byggemeldt eller omsøkt. Utdrag fra Statsforvalterens innsigelse til planforslaget:

«Tilrettelegging for ytterligere tiltak i tilknytning til og bruk av bryggene SMS1 og SMS 2, synes å være i strid med SPR for strandsonen som sier at det ved bygging i strandsonen skal legges vekt på løsninger som bedrer eksisterende situasjon.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til de deler av SMS1 og SMS2 som går utover hva det eventuelt er gitt byggetillatelse til tidligere, inkludert bestemmelse 2.3, ledd 1.»

Bryggen på klagepart sin eiendom var ikke en del av planforslaget som ble sendt på høring og offentlig ettersyn, og har dermed ikke vært grunnlag for en potensiell innsigelse, men teksten i innsigelsen antyder at bryggen ville vært omfattet av denne. Kommunedirektøren mener det ikke er riktig å ta klagen til følge uten å ha sendt planforslag med bryggen på høring og offentlig ettersyn.

Et annet moment er at tidspunkt for bygging ikke kan fastsettes med sikkerhet. Ifølge klagepart ble bryggen oppført tidlig på 1980-tallet, nøyaktig når er vanskelig å tidfeste, men familien fikk besøk av en båt som la til ved brygga sommeren 1980 eller 1981 ifølge klagepart. Flyfoto fra mai 1981 viser at brygga ikke var oppført. Det finnes imidlertid ikke tilgjengelige flyfoto mellom 1982 og 1997, og kommunen har derfor heller ikke dokumentasjon som viser når brygga faktisk ble etablert og kan ikke fastslå om det var før eller etter plan og bygningsloven fra 1985, da reglene for bygging uten søknad ble innskrenket.



Flyfoto fra 2021 (t.v.) og 1981 (t.h.) viser ingen brygge etablert ved flyfoto tatt 11.05.1981

Klagepart trekker frem en Høyesterettsdom fra desember 2024 ([HR-2024-2211-A](#)) som omhandler pålegg om riving av en brygge bygget mellom 1965 og 1986 på grunnlag av manglende byggemelding. Før 1986 gjaldt bygningsloven av 1965, hvor § 84 fastsatte meldeplikt for visse tiltak, herunder "andre varige konstruksjoner og anlegg". Høyesterett har i dom HR-2024-2211-A slått fast at denne bestemmelsen må tolkes snevert, og at mindre private brygger normalt ikke var meldepliktige etter denne bestemmelsen. Domstolen konkluderte med at mindre private brygger, som ikke avviker fra normal størrelse og karakter, ikke var meldepliktige. Dette gjelder selv om tiltaket ikke er dokumentert gjennom byggemelding eller arkivført hos kommunen. Høyesterettsdommen konkluderte med at kommunen ikke hadde gyldig hjemmel for å kreve bryggen revet. Kommunedirektøren poengterer at i dette tilfellet har kommunen ikke pålagt riving eller rekkefølgekrav om fjerning av eksisterende brygger innenfor planområdet. Dersom høyesterettsdommen er relevant for dette tilfellet og bryggen dermed er lovlig anlagt fordi den er bygget mellom 1965 og 1986 og ikke vurderes som en «varig konstruksjon» med meldeplikt kan bryggen brukes som før og reguleringsplanen har ingen innvirkning på dagens bruk.

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.

Konklusjon

Klagen tas ikke til følge. Brygga ved Soloddveien 68 innarbeides ikke i reguleringsplanen for Soloddveien 66 m.fl. Dette vedtaket innebærer ikke en vurdering av bryggas lovlighet, og det får ikke konsekvenser for klagerens bruk av brygga, forutsatt at den er lovlig oppført.