



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00216-20
Saksbehandler Hans Tveitereid

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	27.01.2026

Mindre endring av reguleringsplan for Grømheia (felt B2) - klagebehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg tar ikke klagen fra Felix til følge og sender saken til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Vedlegg

Klage Felix
Forslagsstiller tilsvaret på klager
Vedtak - Endring av reguleringsplan for Grømheia (felt B2)
Søknad - endring av plan
Plankart
Planbestemmelser
Trukket klage
Rettsforlik jordskifteretten

Sammendrag

Felix har klaget på vedtaket om reguleringsendring for Grømheia B2. Klagen gjelder primært forhold rundt adkomstvei, anleggsaktivitet og påståtte ulovlige tiltak. Kommunedirektøren vurderer at disse forholdene ikke berøres av selve planendringen, som i hovedsak omfatter mindre justeringer innenfor gjeldende planrammer. Eksisterende adkomstvei har fungert godt siden 2005 og vurderes som akseptabel. Planendringen påvirker ikke hovedformålene i planen og legger til rette for økt tilgjengelighet i friluftsområdet. Klagen tas ikke til følge. Saken sendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Fakta

Endring av reguleringsplan for Grømheia (felt B2) ble vedtatt 21.11.2024 av kommunedirektøren på delegert myndighet. Hovedformålet med planendringen er justeringer på boligtype, utforming, utnyttelse, forlengelse av eksisterende vei og etablering av stier i friområder.

Planendringen ble i utgangspunktet påklaget av to parter; Felix og felles klage fra Knardahl og Ying. Klagen fra Knardahl og Ying er senere trukket som følge av avgjørelse i jordskiftesak. Knardahl og Ying sin opprinnelige klage, informasjon om trekking av deres klage og jordskifterettens avgjørelse ligger vedlagt saken, men blir ikke redegjort for eller behandlet videre i denne saken.

Felix påklager kommunens vedtak i planendringen. Klagen er vedlagt saken i sin helhet. Kort oppsummert omhandler klagen følgende forhold:

- Viser til plan- og bygningslovens krav om at opparbeidelse av veg, vann og avløp gjelder for området reguleringsendringen omhandler (B2) på tilsvarende måte som det gjaldt for når eksisterende boliger i B1 ble bygd i 2005. Felix er forundret over de vurderingene som er gjort i saken og henviser til tidligere prosesser/saker for området tilbake i 2009 hvor det ble fattet vedtak av kommunestyret som aldri har blitt fulgt opp.
- Felix viser videre til tillatelser som er gitt for hennes bolig (tidligere eier) om at tillatelsen er gitt med vilkår om at vegen utformes i henhold til vedtatt reguleringsplan. Felix mener at tidligere eier ikke har vært kjent med vilkårene som gjaldt tillatelsen, men har forventninger om at tilsvarende vilkår blir gitt til ny bebyggelse i B2 som ligger innenfor, og dermed ordner også adkomstforholdene/veien forbi B1.
- Mener videre at hun har blitt skadelidende i forhold til anleggsvirksomheten på områdene B2 og B3.
- Felix mener videre at utbygger belønnes for de ulovlige byggearbeider som er gjennomført ved at ulovlig utfylt areal i regulert grøntområde tillates.
- Ber om at det stilles rekkefølgekrav mht. på å sikre fjellskjæringen som utbygger har etablert i forlengelsen av snuhammer som ligger nært min eiendom.

Forslagsstiller har gitt tilsvar til klagen, jf. vedlegg til saken. Forholdene som gjelder veien inn til B2 og B3 er ikke en del av reguleringsendringen og bør derfor tillegges lite relevans. Vedtatte endringer er innenfor hoveddrammene i gjeldende plan, der området er avsatt til boligtomter. Vedtatt endringer legger ikke opp til flere boenheter og dermed heller ikke økt trafikk. Mener videre at Felix sin begrunnelse for klagen er tatt ut av kontekst. Når det påstand om at vilkåret i byggetillatelsen i B1 ikke er fulgt opp, stiller forslagsstiller dermed spørsmål om boligene i B1 dermed er å anse som ulovlig oppført. Når det gjelder prosess fra 2009 og påstand om at vedtaket fra kommunestyret ikke er fulgt opp, så vises det til prosess mellom partene i etterkant av dette. Forslagsstiller mener her partene kom til enhet og hvor blant annet at bygd vei kunne beholdes. Det vises her til korrespondanser og møtereferater fra prosessen. Det vises videre til at kommunen har akseptert at regulert vei oppfattes som felles avkjørsel.

Forslagsstiller har også kommentert/kommet med tilsvaret på klagen fra Knardahl og Ying. Men da denne klagen er trukket, redegjøres det ikke for dette noe nærmere i saksfremlegget.

Vurderinger:

Kommunedirektøren vurderer at klager har rettslig klageinteresse, og at klagen er kommet inn rettidig, jf. forvaltningslovens § 28.

De forhold i klagen som gjelder adkomstvei, knytter seg i hovedsak til eksisterende forhold etablert i forbindelse med utbyggingen av felt B1 i 2005. Disse forholdene er ikke en del av den reguleringsendringen som er til behandling i denne saken.

Den aktuelle planendringen tar ikke stilling til plassering eller utforming av adkomstveien, utover å videreføre eksisterende løsning. Klagepunkter som gjelder historiske avvik fra regulert veiføring, eller spørsmål om opparbeidelse av vei knyttet til tidligere byggetillatelser, kan derfor ikke tillegges avgjørende vekt i vurderingen av den foreliggende planendringen.

Kommunedirektøren er kjent med at eksisterende adkomstvei ikke fullt ut samsvarer med regulert veiføring i gjeldende reguleringsplan. Denne løsningen har imidlertid fungert som felles adkomst for eksisterende boliger over lang tid, og planendringen tar ikke stilling til eller endrer disse forholdene.

Flere av klagepunktene gjelder påstander om ulovlige tiltak, anleggsvirksomhet og forhold knyttet til gjennomføring av tidligere eller pågående tiltak. Disse forholdene faller utenfor rammen av den aktuelle planendringen, og er eventuelt å behandle som del av egne byggesaks- eller tilsynssaker. Kommunedirektøren har derfor vurdert planendringen på et selvstendig grunnlag, uavhengig av de forhold klager viser til, og vurderer at planvedtaket ikke er påvirket av disse forholdene.

Kommunedirektøren vurderer videre at endringene som er vedtatt i planendringen ligger innenfor rammene for endring etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke utover planens hoveddrammer og

berører heller ikke hensynet til viktige natur- eller friluftsområder. Den endrede planen legger til rette for økt bruk av friluftsområdet for allmennheten gjennom etablering av stier i området.

Forhold knyttet til rekkefølgekrav for sikring og istandsetting av fjellskjæring mellom Felix sin eiendom og regulert vendehammer er fulgt opp i egen sak, og inngår ikke i vurderingen av denne planendringen.

Konklusjon

Kommunedirektøren er ikke enig i de forhold Felix peker på i klagen, og vurderer at klagen ikke belyser forhold av en slik karakter at vedtaket må endres eller oppheves. Kommunedirektøren anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge, og at saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.