

TIL GRIMSTAD KOMMUNE

postmottak@grimstad.kommun.no

Endring av reguleringsplan for deler av Grømheia. Klage på kommunens vedtak.

Viser til kommunens brev av 29.11.2024.

Kommunens kommentarer til vegspørsmålet er jeg forundret over.

Reguleringsstatus for adkomstveien anser jeg for å være avklart:

Etter behandling av forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplanen i teknisk utvalg 12.05.09 og 13.10.09 fattet kommunestyret følgende vedtak 23.11.09:

“Kommunestyret tar klagen fra adv. Eide tilfølge. Saken må fremmes som en vesentlig endring av reguleringsplanen da konflikten mellom utbygger grunneier er stor og i tillegg inneholder planen mangler som må løses.”

Saken har aldri blitt fremmet som en vesentlig endring av planen.

Altså viser gjeldende reguleringsplan samme veiføring idag som dengang boligene ble godkjent.

Plan- og bygningsloven har samme krav til opparbeidelse av vei idag som da byggesakene for boligene i område B1 ble godkjent i 2005:

I plan- og bygningslovens § 18-1 heter det:

“Krav til opparbeidelse av veg, hovedledning for vann og avløpsvann samt hovedanlegg for overvann.

I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom følgende er oppfylt:

- a. Offentlig veg skal være opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun og offentlig plass. Det kan kreves at vegen legges ut i en bredde av inntil 10 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring, og opparbeides til en effektiv vegbredde av inntil 6 meter. “

Det ble søkt om byggetillatelse for bolig innenfor område B1 den 01.04.05. Situasjonsplan for boligene innenfor område B1 var i overensstemmelse med gjeldende reguleringsplan (som fortsatt gjelder).

Byggetillatelse ble gitt 10.05.05. Kommunens vedtak lyder:

“Bygningsmyndighetene gir rammetillatelse til bolig med garasje som vist i søknad 01.04.05 på følgende vilkår:

1. Vegen må utformes i henhold til gjeldende reguleringsplan.”

Målebrev for eiendommene innenfor område B1 følger også reguleringsplanens grenser.

Hvilket ansvar har kommunen for at lovlig fattede vedtak følges opp?

Vi forventer at gjeldende planer og vedtak følges opp i den videre behandling av saken.

Jeg overtok min eiendom i 2011 og har hatt forventninger til at vegføringen i reguleringsplanen gjelder og skal følges for nye boliger.

Beboerne innfor område B1 har ikke tidligere hatt kjennskap til regelverk og har i realiteten gitt opp kampen mot utbyggerne mht endring av adkomstvei til egne boliger. Samtidig har det vært en felles forståelse blant beboerne at nye boliger må følge reguleringsplanens anvisninger.

Utbyggers dokumentasjon mht avtaler og forhandlinger som måtte ha vært for mer enn 10 år siden, er aldri blitt fullført og undertegnet. Dette fordi partene aldri ble enige om alternative løsninger.

Dessuten kan vel ikke en forhandlingsløsning overprøve kommunestyrets vedtak?

Som eier av bolig i område B1, gnr. 1 og bnr. 337 er jeg blitt skadelidende i forhold til anleggsvirksomhet på områdene B2 og B3 samt grøntområdene rundt.

Når det gjelder reguleringsendringene som kommunen har behandlet og godkjent 29.11.2024 har jeg følgende kommentarer:

- Det synes som om utbygger belønnes for de ulovlige byggearbeider som er gjennomført. Det å legge ny bebyggelse på ulovlig utfyllt areal i regulert grøntområde vil vel kommunen normalt motsette seg. For min eiendom kommer bebyggelsen nærmere enn forutsatt, noe jeg vil protestere på.
- Videre vil jeg be om at det stilles rekkefølgekrav mht å sikre fjellskjæring som utbygger har etablert i forlengelsen av snuhammer som ligger nært min eiendom. Rekkefølgekravet må inneholde bestemmelser om sikrer oppsetting av gjerde på toppen av skjæringa. Likeledes bør steinrøysa fra vendehammer og opp til område F2 jordslås slik at adkomsten til F2 blir mulig å benytte.

Jeg ber om at dette brevet også følger videre behandling av byggesaken.

Grimstad 18.12.24

Mari Felix

