

Grimstad kommune

Planavdeling v/Hans Tveitereid

Kommentarer til klager på vedtak om reguleringsendring for deler av Grømheia.

Innledning

Klagene gjelder en vei inn til B2 og B3 som ikke er en del av reguleringsendringen, og bør derfor tillegges lite relevans.

Flere av punktene i klagene har tidligere blitt behandlet av Grimstad Kommune og Teknisk Utvalg, der begge har valgt å ikke ta klagene til følge.

Vedtatt endring er innenfor hoveddrammene i gjeldene plan, der området er avsatt til boligtomter. Vedtatt endring legger ikke opp til flere boenheter og dermed økt trafikk enn det som gjeldene plan tillater.

Flytting av B3, ny vendehammer og forlengelse av veiadkomst, er basert på kommunens føringer (se vedlegg 1 e-post korrespondanse), samt godkjent søknad.

Når det gjelder veiretten, så er saken sendt til jordskifteretten

For ordens skyld besvarer vi de enkelte punktene, for avklaring av veiforhold.

1. Klage fra Mari Felix datert 18.12.2024

Når klageholder fremfører en påstand som er tatt ut av kontekst, er kommentaren herfra egentlig bare å belyse resten av den dokumentasjonen som foreligger i saken:

10.05.05

I klagen står det:

Rammetillatelse gitt på følgende vilkår:

“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.

Kommentar:

Da dette aldri er utført, og det bestrides at en avklaring med kommunen og Nivi Eiendom har funnet sted, da kan rammetillatelsen for de eksisterende boliger (B1) ikke lenger være gjeldende.

Er boligene i B1 derfor å anse som ulovlig oppført, da grunnlaget for tillatelsen ikke er oppfylt? Ferdigstillelse ville aldri kunne vært utstedt om forholdene ikke var avklarte.

23.11.09

I klagen står det:

“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.

Kommentar:

Iht. brevet fra Adv. Lars Rodvelt (Se bilag) fremkommer sakens videre forløp. Nemlig at det ble gjort en avtale (se Bilag 1 i brevet fra Adv. Rodvelt, vedlegg 3) mellom partene. Det benektes nå at denne avtalen er gjeldende, dette til tross for at alle Nivi Eiendom sine forpliktelser i avtalen er oppfylt.

26.02.2010:

I Bilag 2 fra samme brevet finner vi et referat fra et møte mellom eierne fra B1, med Adv. Pål Eide og utbygger NIVI Eiendom med Adv. Rodvelt. I møtet blir den pågjeldende situasjon tatt opp og resultat blir da følgende:

Ref. punkt 2 i referatet:

2. Resultat fra møtet:

Kommunen kan akseptere å opprettholde reguleringsvedtaket av 12.5.2009 med de endringer at areal mellom omforent veikant mot bolighusene i B1 justeres som en utvidelse av arealbruksformålet byggeområdet (farges gult). Den regulerte veibredde på 6 meter opprettholdes fra omforenet veikant slik at grøfter/veiskuldre/skjæring anlegges i nødvendig utstrekning på nordsiden av V1.

Her er partene altså enige om en løsning og en vei videre.

09.07.2014:

Dette bekreftes ytterligere i brevet fra Adv. Pål Eide (Som altså har representert alle på B1) – se bilag 3 fra vedlagte brev fra Adv. Rodvelt.

Brevet omhandler en vannskade, men i Pnkt. 3 (veiutvidelse) bekrefter advokaten for B1 selv at det foreligger en avtale mellom B1 og Nivi Eiendom, hvor Nivi Eiendom sin forpliktelse var å asfaltere veien, hvilket allerede på det er utført.

Konklusjon:

Ifølge flere dokumenter etter at kommunen tok Adv. Eide sin klage til følge (se bilag 1-3 i adv. Rodvelt sitt brev), bekrefter dette at det finnes en avtale, og at denne fra Nivi Eiendom sin side er fullbyrdet. På bakgrunn av dette mener vi at beboerne i B1 ikke kan bestride den inngåtte avtalen. Kommunen har både den gang, og pr. i dag akseptert at veien (V1) ble omgjort til felles avkjørsel (FA). Her frafaller normen til vei, da den nå oppfattes som felles avkjørsel (se vedlegg 2 B47_5_omr A6). Om dette ikke var tilfellet, kan vel byggetillatelser og ferdigattester på B1 anses som ugyldige og må søkes på nytt?

2. Klage fra adv. Marius Mørner Staurset (på vegne av Knardahl, Ling Huang og Jing Ying) datert 20.12.2024

Her bestrides likeledes at det er inngått noen former for avtale, tross den vedlagte dokumentasjon beskrevet i klagen fra Mari Felix.

I klagen står det:

Inntil videre viser man til de tidligere kommentarer man har inngitt til kommunen i klageskriv datert 29.05.23, samt brev datert 27.02.24, begge med saksref. 22/7411-21. Man har der vist til manglende veirett og avvik fra reguleringsplan ved plassering av veien, manglende veibredde og underdimensjonering, ulovlige terrenginngrep.

Også Huang/Ying avviser at det er underskrevet eller inngått noen avtale med Nivi Eiendom vedrørende veiens plassering.

Kommentar:

Kommunen har både den gang og pr. i dag akseptert at vei (V1) ble omgjort til felles avkjørsel (FA). Her frafaller normen til vei, da den nå oppfattes som felles avkjørsel (se vedlegg 2 B47_5_omr A6).

I klagen står det:

Man finner grunn til å bemerke at kommunen fortsatt ikke har redegjort for hva som egentlig har skjedd i 2009-10 i forbindelse med klageprosess over avvik fra veiens plassering i forhold til det som fulgte av reguleringsplanens krav. Opprinnelig vedtak om mindre vesentlig reguleringsendring 12.05.09 ble opphevet ved vedtak i teknisk utvalg datert 13.10.09 (saksnr.

188/09) og senere av kommunestyret i vedtak datert 23.11.09 (saksnr.091/09). Man kan ikke se at det senere er fattet noen vedtak som strider mot ovennevnte.

I kommunens digitale kartløsning ser man at veiens plassering utgjør et brudd med reguleringsplanens arealkart. Dette «innrømmes» også i adv. Rodvelts brev datert 13.06.23, hvor det fremgår at «V1 slik den ligger i dag, er noe i strid med opprinnelig reguleringsplan».

Kommentar:

Man viser også i tidligere kommentarer til den oppfølgende dokumentasjon som fremkommer av adv. Lars Rodvelt sitt brev med bilag. Her fremføres det dokumentasjon som ikke er funnet kommentert av klageholdere.

Det må antas at kommunen i sin tid har akseptert avtalen mellom beboerne i B1 og Nivi Eiendom.

«Innrømmelsen» som det henvises til i adv. Rodvelt sitt brev går vel på åpenhet omkring et avvik.

Klager kommenterer verken resten av brevet, eller de vesentlige bilag som viser til at partene den gang var enige.

I klagen står det:

Det fremstår også som noe påfallende at adv. Rodvelt, som representerte Nivi Eiendom AS i 2009/10 ikke har kunnet fremlegge noen kopi av signert avtale i saken i sitt saksarkiv. Heller ikke adv. Eide, som representerte klagerne, eller noen av klagerne, har et slikt dokument.

Kommentar:

Det er vel nærmere påfallende at det bare er fokus på en avtale, som ikke er signert. Samtidig blir den videre dokumentasjon iht. brevet fra Adv. Lars Rodvelt (Se vedlegg 3) ignorert.

Her fremkommer sakens videre forløp. Nemlig at det ble gjort en avtale (se Bilag 1 i brevet fra Adv. Rodvelt) mellom partene. Det benektes nå at denne avtalen er gjeldende, dette til tross for at alle Nivi Eiendom sine forpliktelser i avtalen er oppfylt.

26.02.2010:

I Bilag 2 fra samme brevet finner vi et referat fra et møte mellom eierne fra B1, med Adv. Pål Eide og utbygger NIVI med Adv. Rodvelt. I møtet blir den pågjeldende situasjon tatt opp og resultat blir da følgende:

Ref. punkt 2 i referatet:

2. Resultat fra møtet:

Kommunen kan akseptere å opprettholde reguleringsvedtaket av 12.5.2009 med de endringer at areal mellom omforent veikant mot bolighusene i B1 justeres som en utvidelse av arealbruksformålet byggeområdet (farges gult). Den regulerte veibredde på 6 meter opprettholdes fra omforent veikant slik at grøfter/veiskuldre/skjæring anlegges i nødvendig utstrekning på nordsiden av V1.

Her er partene altså enige om en løsning og en vei videre.

09.07.2014:

Dette bekreftes ytterligere i brevet fra Adv. Pål Eide (Som altså har representert alle på B1) – se bilag 3 fra vedlagte brev fra Adv. Rodvelt.

Brevet omhandler en vannskade, men i Pnkt. 3 (veiutvidelse) bekrefter advokaten for B1 selv at det foreligger en avtale mellom B1 og Nivi eiendom, hvor Nivi sin forpliktelse var å asfaltere veien, hvilket allerede på det er utført.

Kommunen har både den gang og pr. i dag akseptert at vei (V1) ble omgjort til felles avkjørsel FA. Her frafaller normen til vei, da den nå oppfattes som felles avkjørsel (se vedlegg 2 B47_5_omr A6).

I klagen står det:

Veien er for smal og i tillegg ligger den i betydelig grad innenfor tomtegrensene til Grømheia 46, 48 og 50. Disse eiendommene parkerer langs veien pga manglende p-areal, som følge av at veilegemet legger beslag på deres boligtomter.

Man ber kommunen om å ta en befaring på stedet for å danne seg et ordentlig og reelt bilde av hvordan situasjonen rundt bruk av veien vil bli dersom vedtaket blir stående, uten at tiltakshaver også sørger for at adkomstveien får tilfredsstillende utforming og ikke beslaglegger klagerens tomteareal.

Kommentar:

Løsningen jf. Vedlegg B47_5_omr A6 omgjør vei til fellesavkjørsel, her frafaller da den pågjeldende veinorm.

Kommunen bedes i den innsendte klagen på nytt å ta en befaring, dette har vært gjort før, og også her vurderte kommunen at det ikke var til hinder for adkomst til B2 og B3.

Det kan tilføyes at avkjørselen tydeligvis har fungert frem til i dag. Det er påfallende at klagerne ikke har fulgt opp påstander om krav før nå.

I klagen står det:

Det bemerkes også at kommunen på s.1 i vedtaket, siste avsnitt, viser til at kommunen følger opp ulovlighetssaken mot utbygger/tiltakshaver, herunder også eventuelt krav om tilbakeføring/oppretting.

Kommentar:

Ingen forutsetninger for å svare på, men vil nevne at ansvarshavende entreprenør er fratatt sin ansvarsrett, og sitt levebrød.

I klagen står det:

- Området som B3 flyttes mot/til er ulovlig opparbeidet. Kommunens vedtak innebærer i realiteten at man begunstiger utbyggers ulovlige inngrep og «legaliserer» dem ved etterfølgende planendring. Dette er ikke kommentert i vedtaket og man stiller seg spørrende til om problemstillingen er sett/oppdaget.
- Området for «ny» vendehammer mellom B3 og B2 ligger også delvis på ulovlig opparbeidet areal, sml. kommentarene over.

Kommentar:

Her synes det som at klager ikke anerkjenner at kommunens krav om etablering av vendehammer- og opparbeidelse av stier, tilfører prosjektet en positiv verdi. Dette er gjort for å tilgodese interessene til både B1- og omkringliggende naboer, for minske trafikken og gjøre det mer oversiktlig ved klagers eiendom. Stier anlegges for å bedre adkomst til feltene.

I klagen står det:

- Friområdet mellom Grømheia 50 og B2 er i vesentlig grad sprengt bort og ødelagt

Kommentar:

Ingen forutsetninger for å svare på, men vil nevne at området mellom Grømheia 50 og B2 vil planeres og sådd til.

I klagen står det:

- Kommunen synes å overse, intensjonelt eller ved forglemmelse, at adkomstveien er bygget i strid med reguleringsplanen. Det er vist til privatrettslige forhold, som selvsagt er en del av tvisten, men man har ikke nevnt noe om det offentligrettslige avviket.

Privatrettslig har man heller ikke sett at det er sannsynliggjort på noe vis at det foreligger en veirett over eiendommene til Grømheia 46, 48 og 50. Man minner om at det kun er Grømheia 44, 46, 48 og 50 som har brukt veien. Hva kommunen sikter til ved at veien har vært i bruk i mange år er derfor uklart. Den har jo åpenbart vært i

bruk av boligeierne som både har bruksrett til veien og eier sine egne tomter.

Tiltakshaver har imidlertid hverken utøvet slik bruk eller har hatt noen rett til det. Situasjonen har av denne grunn ikke kommet på spissen før tiltakshaver i forbindelse med søknadsprosess den senere tid/det siste år har krevet å bruke veien, men uten at den bringes i overensstemmelse med reguleringsplanen og uten å hensynta klagerne., Man får da en klar konflikt mellom eiendomsgrensene til klagerne, deres bruk av veien til parkering og en tenkt bruk av veien for beboere på B2 og B3.

Dette er for øvrig ikke utelukkende et privatrettslig tema, slik som kommunen anfører i vedtaket. Tiltakene som er omsøkt er avhengig av å ha gyldig adkomst, noe man bestrider at det foreligger. Man deler ikke kommunedirektørens oppfatning om at dette punktet ikke er så konfliktfylt at det ikke kan behandles etter forenklet prosess, jf. at det nå har vært flere «klagerunder» på dette og Knardahl og Ying har mottatt søksmålsvarsel fra Jørgensen. Endringsforslaget er «i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt» og bør ikke være gjenstand for en forenklet behandling etter pbl.§12-14, jf. prop. 149 L (2015-16), s.46.

Twisten mellom klagerne og tiltakshaver vil måtte avgjøres av domstolene dersom de ikke kan klare å komme til en enighet. Hvordan vil kommunen forholde seg dersom tiltakshaver taper en eventuell rettslig prosess og man har fattet vedtak som medfører at tiltakshaver (igjen) igangsetter byggearbeider? Kommunen burde ikke forskuttere noe utfall her og innvilge noen tillatelser før dette spørsmålet er oppklart.

Offentligrettslig:

P.t. er veien ulovlig bygget, og man kan ikke se at det er grunnlag hverken i rettspraksis eller administrativ praksis for at man godtar ulovlige løsninger bare fordi de har blitt benyttet i noen år. Det forventes at kommunen helt konkret og grundig vurderer dette reguleringsmessige avviket og gir en uttalelse om hvorvidt dette er noe som vil bli fulgt opp nå.

Kommentar:

Kommunen har både den gang, og pr. i dag akseptert at vei (V1) ble omgjort til felles avkjørsel FA. Her frafaller normen til vei, da den nå oppfattes som felles avkjørsel (se vedlegg B47_5_omr A6). Om dette ikke var tilfellet kan vel byggetillatelser og ferdigattester på B1 anses som ugyldige og må søkes på nytt, som tidligere nevnt.

Dette, sammenstilt med dokumentasjonen vedlagt i form av brevet fra Adv. Rodvelt med underliggende bilag, bør det ikke gjenstå tvil omkring adgangen til B2 og B3.

Skulle en privatrettslig sak mot forventning tilfalle klagers favør, vil det ikke være til hinder for utbygger og følge eventuelle nye anvisninger, og dermed uansett ha adgang til B2 og B3. Noe som gir kommunen grunnlag for å vedta godkjennelsen av denne endringen.

Oppsummert

Når det kommer til Reguleringsplanen av 15.11.2004 og justering jf. Bebyggelsesplan B47_5_omr A6 av 18.09.01 (Rev. 15.01.2007) har det hele tiden vært en intensjon bak planen at B2 og B3 skulle bygges ut. At beboer ikke har en signert avtale på tiltak som er gjort underveis, er ikke ensbetydende at disse ikke finnes.

I tillegg ligger Bebyggelsesplan B47_5_omr A6 av 18.09.01 (Rev. 15.01.2007) inne som plandokument i planregister på kartløsningen for Grimstad kommune, hvilket er å anse som vedtatt.

Beboerne i B1 har nå gjenntatte ganger brukt klagemulighetene for egen vinnings skyld. Om avtalene ikke var avklarte og kommunen ikke var enig underveis, ville ikke B1 blitt realisert med byggetillatelser og påfølgende ferdigattester.

Med bakgrunn i våre tilbakemeldinger på de enkelte klagepunkter, kan vi ikke se at klager har noen punkter som skal tas til følge.

Med vennlig hilsen

Kenneth Lykke Jensen, Kjell. B. Jørgensen, Aud Jørgensen og Christine Jørgensen

Vedlegg 1 e-post korrespondanse

SV: Tilbakemelding utkast endring B2 og B3 reguleringsplan for Grømheia

← ↩ →



● Tveitereid, Hans <Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no>

torsdag 26. september 2024 kl. 16:41

Til: ● Joann Rexen Busk; ○ Kjell bjellerås Jørgensen

En oppfølging fra dagens samtale og eposten under:

Angående punkt 3 om overtakelse av vegareal, er dette noe som kan evt. vurderes utenom planprosessen. Dere kan inngå en frivillig avtale med kommunen om overdragelse av denne veien. Da slipper dere også å utvide planområdet.

Punkt 4 – andre tiltak i friområdet

Vi ønsker at sti markeres i plankartet. Dette kan enten gjøres med et eget formål (turveg), bestemmelsesområde, eller markert med en stiptet linje (som formelt sett ikke er en juridisk linje i plansammenheng). Hvis stiptet linje brukes kan den imidlertid omtales i en tilhørende planbestemmelse for friområde F1 som redegjør for standard (grus), bredde og evt. tillatt avvik fra linje i plankartet. Formulering kan f.eks. være *gruset sti med bredde på minimum 1 m tilpasses eksisterende terreng*.

Hans

Fra: Tveitereid, Hans**Sendt:** torsdag 26. september 2024 10:57**Til:** Joann Rexen Busk <Joann@trollvegg.no>**Kopi:** Kjell bjellerås Jørgensen <kjellbjellerasjorgensen@gmail.com>**Emne:** Tilbakemelding utkast endring B2 og B3 reguleringsplan for Grømheia

Hei

Beklager at tilbakemelding fra meg har latt vente på seg.

Vi har følgende kommentarer og tilbakemelding på planendringen som vi ønsker at dere reviderer før planforslaget sendes til naboer og andre berørte parter (oppsummerer punktvis):

1. Veirett/adkomst:

Angående gjeldende plangrunnlag og diskusjonen rundt om signerte/ikke signerte avtaler og klager/klagebehandling tilbake 2009-2010, ser det ut til at det har vært laget en avtale. Som nevnt tidligere, har ikke vi dokumentasjon på at den er signert (vi har kun en usignert avtaletekst). Men intensjonen ut i fra versjonen av usignerte avtalen kommunen har var at det skulle gjøres utbedringer på både vei og oppkjørsler langs veien mot at klager ble trukket. Vi kan ikke se at siste klage er trukket eller for så vidt behandlet. Da dette er 15 år tilbake mener vi at partene har innrettet seg til dagens situasjon og at det derfor kan legges til grunn.

Imidlertid vil all den tid det er uenighet om dette punktet, så vil naboene kunne hevde at du ikke har tilgang på deler av eksisterende vei (da den ligger på deres eiendom). Ved en fremtidig byggesøknad så må dere ha *sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende*, jf. [pbl § 27-4](#). I praksis betyr dette at dersom naboer protesterer begrunnet med at dere ikke har tillatelse til å kjøre over deres grunn, så vil dere heller ikke kunne få byggetillatelse. I realiteten kan dette løses på 2 måter:

- Dere kommer til en minnelig løsning med naboene (tinglyst avtale)
- Bringer saken inn til jordskifteretten

Uavhengig hva dere velger her, så kan planendringsprosessen gå videre, men da dere vil kunne støte på utfordringer med å få byggetillatelse, så anbefaler vi at dere tar tak i å sikre adkomsten til dere fremtidig boliger.

2. Vendehammer

Vi anbefaler at utforming av ny vendehammer gjøres i tråd med [vegnormalens](#) krav om blant annet plassering i enden av veien. Dette kan gjøres ved å flytte B3 lenger mot nordvest. Dette frigjør plass til en vendehammer i enden av veien. Se enkelt skisse under:



SV: Tilbakemelding utkast endring B2 og B3 reguleringsplan for Grømheia - christine.jorgensen@uia.no

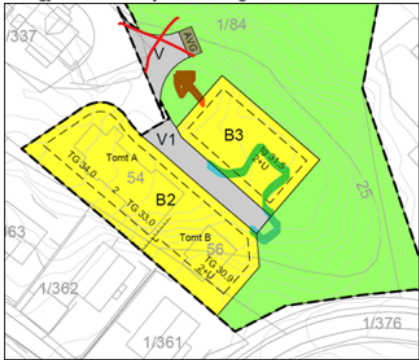
SV: Tilbakemelding utkast endring B2 og B3 reguleringsplan for Grømheia

Til: ☒ Tveitereid, Hans <Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no> ☐ Joann Rexen Busk; ☐ Kjell bjellerås Jørgensen

torsdag 26. september 2024 kl. 16:41

2. **Vendehammer**

Vi anbefaler at utforming av ny vendehammer gjøres i tråd med [vegnormalens](#) krav om blant annet plassering i enden av veien. Dette kan gjøres ved å flytte B3 lenger mot nordvest. Dette frigjør plass til en vendehammer i enden av veien. Se enkelt skisse under:



Vi anbefaler en løsning som følger dette prinsippet. Da vil en også kunne anlegge adkomst fra vei (ikke far vendehammer), samt snøopplag i enden av armene i vendehammeren. Evt. avvik fra denne løsningen må beskrives, og konsekvenser redegjøres for, som en del av endringsdokumentene (se evt. skjema for dette i vegnormalen).

3. **Overføring av arealer til kommunen**

Kommunen drifter i dag vei og snuplass inn til F1/B4 i gjeldende reguleringsplan. Se skisser under (markert med rødt) Dette er en del av grunneiendommen 1/84. Det er uklart hvorfor det er slik, men kan henge sammen med både utbyggingsrekkefølge og/eller teknisk utførelse på dette anlegget. Kommunen overtar gjerne dette arealet (all den tid vi allerede drifter denne veien. Dette området er allerede regulert til veg som det offentlige skal overta (fra gjeldende reguleringsplan), men tidsfristen på 10 år hvor det kan fremsettes et krav om overtakelse har gått ut. Om dette er noe dere ønsker dere sikret adgang til å pålegge kommunen å overta dette anlegget, må dette arealet innlemmes i planendringen og reguleres til veg med offentlig eierform. Alternativt kan dette løses gjennom en avtale både du og kommunen er enige om. Øvrige arealer er ikke aktuelt for kommunen å overta.



Importer Slett Arkiver Flytt Flagg Lest/ulest Synkroniser

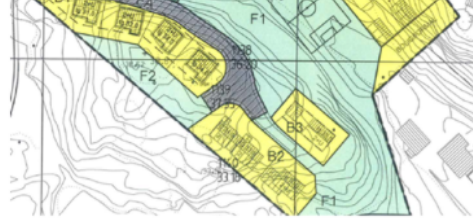
SV: Tilbakemelding utkast endring B2 og B3 reguleringsplan for Grømheia



Tveitereid, Hans <Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no>

torsdag 26. september 2024 kl. 16:41

Til: ☒ Joann Rexen Busk; ☐ Kjell bjellerås Jørgensen



4. Andre tiltak i friområdet?

Kommunen ser det på som en god kvalitet som kommer beboere i området til gode dersom det anlegges gode stiforbindelser gjennom friområdet. Se på skissen under som vi ser på som gode forbindelsen gjennom området. Hvis dette er noe som kan legges inn som regulerte stiforbindelser og/eller turveier, med krav om etablering ved brukstillatelse for boliger i B2 og B3 (innføre som et rekkefølgekrav til planen). Standardvalg på stien må vurderes opp mot både tilgjengelighet, naturinngrep, landskapsvirkning, m.m.



5. Adkomstpiler

Det må innføres adkomstpiler til boligene i planen. Adkomstene til den enkelte tomt kan ikke være fra eksisterende eller ny vendehammer.

Øvrige forhold som endringsforslaget tar opp/foreslår, har vi ikke noen sterke føringer på. Juster planforslaget i tråd med punktene over, evt. svar de ut, så kan planforslaget sendes inn for behandling. Dette kan gjøres administrativt.

Vennlig hilsen
Hans Tveitereid
 Enhetsleder
 Plan-, miljø- og landbruk

95 12 44 88
www.grimstad.kommune.no



Grimstad



Vedlegg 3

Brev fra Advokat Rodvelt med bilag

ADVOKAT (H*)

Lars Ths. Rodvelt
M.N.A.

Grimstad kommune
Postboks 123

4891 GRIMSTAD

1/84 – GRØMHEIA. TILVAR TIL KLAGE FRA ARVE KNARDAL
OG MARI FELIX OVER TEKNISK UTVALGS VEDTAK AV
8/8.2023.

Tlf: 37 25 81 80
Telefax: 37 25 81 81

Org.nr.: NO 971 456 221 MVA

E-post:
lars@advokatrodvelt.no

Adresse:
Skolegaten 6
4878 Grimstad

13. juni 2023

I. Bakgrunn/sammendrag.

Den 8/5.23 traff TU vedtak om dispensasjon iht søknad mottatt 17/8.2022 fra KVA Byggjenester AS og etterfølgende komplementerte opplysninger. Ved brev av 29/5.2023 har advokat Marius Staurset påklaget vedtaket på vegne av Arve Knardal og Mari Felix. Den 5/6.2023 er KVA Byggjenester meddelt IG for tiltaket med den reservasjon at IG skjer på egen risiko siden klagesaken ikke er rettskraftig avgjort.

II. Eiendomsrett til grunn og regulert vei V1.

V1 er i sin helhet bygd og finansiert av Nivi Eiendom AS. Traséen, slik den ligger i dag, var ferdig opparbeidet da tomtene i B1 ble lagt ut for salg - parkering og garasje i bygningene inklusive bod. Veien ble opparbeidet etter avtale med daværende grunneiere Signe Grøm Andersen og Kjell Ellef Andersen. Nivi Eiendom AS var dermed eiere av veien (veilegemøt m/dekke og underlag). Boligeiendommene i B1 har rett til adkomst fram til egen eiendom m/parkering i garasje. Ved avtale av 22/11 og 24/11.2021 kjøpte Kjell Bjellerås Jørgensen og 3 sameiere til eiendommen 1/84 i sin helhet av dødsboet til Signe Grøm Andersen og Kjell Ellef Andersen. Ved avtale av januar 2022 overdro Nivi Eiendom AS veien (veilegemøt m/ dekke og underlag) til Kjell Bjellerås Jørgensen og de 3 sameierne slik at disse er eiere av veien i sin helhet og disponerer denne alene innenfor reguleringsplanens rammer. Eiendommene innenfor B1 har som nevnt bruksrett til veien for adkomst og i samsvar med vegloven av 1963 hører det vedlikeholdsplikt til veien i samsvar med bruk.

III. Tidligere klager fra beboerne i B1.

V1 slik den ligger i dag, er noe i strid med opprinnelig reguleringsplan. Dette skyldes topografiske forhold og V1 kom noe nærmere og delvis inn på regulert tomtegrunn – hvilket var et akseptert faktum da veien var anlagt og tomtene bebygget da eiendommene i B1 ble solgt. Ordningen ble godkjent av Grimstad kommune i vedtak 12/5.2009 – sak 96/09 som en mindre vesentlig reguleringsendring. Dette vedtak ble påklaget av advokat Pål Eide på vegne av beboerne i B1. Partene møttes til forhandlinger og befaring, og fant fram til en overenskomst; se

Advokat Lars Ths. Rodvelt
Møterett for Høyesterett *

Klientkonto: 3000.59.21399

Konto: 2840.05.17292

- 2 -

Bilag 1: Udatert og usignert avtale fra februar 2010 m/situasjonsplan av 22/2.05.

Befaring fant sted 30/10.2009 og avtalen er utarbeidet av meg etter forutgående telefonsamtale med adv. Eide den 28/11.2009.

I samsvar med avtalens pkt 6 ble det avholdt et møte med kommunen den 26/2.2010 der begge parter var til stede; se

Bilag 2: Referat fra møte av 26/2.2010 m/situasjonsplan dat. 22.205.

Deretter ble klagen fra beboerne i B1 trukket og Nivi Eiendom AS gjennomførte de forpliktelser som fremgår av avtalen; så som asfaltering og flytting av vei etc.

Nils Ivar Gundersen i Nivi eiendom AS mener at han signerte avtalen hos adv. Eide. Siden adv. Staurset er tilknyttet samme kontor som adv. Eide, kan det kanskje undersøkes i hans arkiv om det foreligger en signert avtale. Om avtalen er usignert, så er den likevel i kraft og ligger til grunn for kommunens godkjenning og de gjennomføringer som Nivi Eiendom AS har foretatt. I tillegg har advokat Eide bekreftet avtalen; se

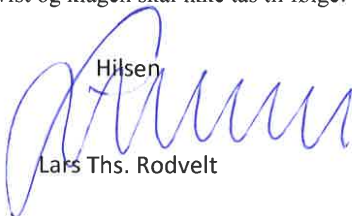
Bilag 3: Brev fra adv. Pål Eide av 9/7.2014 se side 2 under pkt. 3.

IV. Vegadkomst og privatrettslige forhold.

Siden tiltakshaver er eier av både veigrunn og vei, er vilkårene i pbl. §27-4 oppfylt. Overdragelsen av selve veien fra Nivi Eiendom AS til tiltakshaver berører ikke eiendommene innenfor B1 sine kjørbare adkomster til boligene. Disse har en bruksrett til veien samt forpliktelse til vedlikehold etter bruk. Parkering skjer ikke i veibanen men i garasje. Samtykke fra Knardal og Felix er nødvendig.

Påstanden fra Knardal om at Nivi Eiendom AS ikke har rett til å overdra sitt eierskap av veien til tiltakshaver, er et privatrettslig forhold som bygningsmyndighetene ikke har myndighet til å avgjøre. Klagerne må her henvises til domstolene.

Med dette er faktum i saken klargjort. De 3 klagegrunnene som klager lister opp på side 3 i brevet av 29/5.2023 er dermed avvist og klagen skal ikke tas til følge.

Hilsen

Lars Ths. Rodvelt

AVTALE VEDRØRENDE VEI BENEVNT V1 I FELT B1 I GRØMHEIA.

Mellom Rune Håland, Grømheia 44, Huang og Ying Jing , Grømheia 46, Arve Knardal, Grømheia 48, og Johan Wilhelmsen, Grømheia 50, (heretter kalt kjøperne) og Nivi Eiendom ved Nils Ivar Gundersen og Vidar Igland (heretter kalt Nivi) vedrørende overnevnte vei.

Bakgrunnen for avtalen er den uenighet som har versert vedrørende adkomsten fordi denne er blitt noe omlagt i forhold til veitraseen slik den er vist i opprinnelig reguleringsplan.

Partene er med dette enige om å opprettholde V1 slik den ligger i dag på følgende betingelser:

1. Nivi opparbeider og asfalterer hele vegbredden på eksisterende veg inntil snuplassen. Selskapet forplikter seg også til å opparbeide og asfaltere innkjørsler etc. til hver enkelt eiendom dersom huseier ønsker det.
2. Nivi plikter å markere hele vegbanen med en markeringsstripe 4 meter fra ytterkant veg.
3. Utenfor Grømheia 48, vil eksisterende veg utvides med ca. 1,5 meter i samsvar med befaringsforetak 30.10.2009.

Situasjonen for Pkt 1, 2 og 3 slik den skal bli, er vist på vedlagte situasjonsplan av 22.2.05 med rød strek. Plansituasjonen vedlegges denne avtale som del av avtalen.

4. V1 skal i følge reguleringsplanen benyttes som adkomst for regulerte boliger i felt B3 og B2.

Kostnader i forbindelse med fremtidig utbygging av B2 og B3 med adkomst via V1 og de opparbeidede tekniske anlegg er kjøperne uvedkommen og skal – i den utstrekning de oppstår – dekkes av Nivi.

Nivi forestår forhandlingene med eier(ne) av B2 og B3 – og eventuelt andre interessenter – i forbindelse med den fysiske tilknytning til V1 og tekniske anlegg for øvrig. Nivi påser i denne forbindelse at de rettigheter kjøperne har etter denne avtale blir bindende akseptert av nye brukere av V1.

V1 er i samsvar med opplysninger gitt i salgsprospekt m.v. privat frem til vendehammeren og vedlikeholdes av kjøperne i felleskap med lik andel.

Det som her er sagt om V1, gjelder også vann- og avløpsanleggene.

5. Kjøperne forplikter seg til å trekke sin klage ved advokat Pål Eide av 11.6.2009 til Fylkesmannen i Aust-Agder. Når klagen trekkes, bortfaller vedtaket truffet i TU 13.10.09 og plansituasjonen blir dermed slik den er beskrevet i TU-vedtak 12.5.09 sak 09/09. Dermed blir det samsvar mellom den faktiske situasjonen og reguleringssituasjonen.
Nivi på sin side trekker sin klage ved advokat Rodvelt av 19.11.09 over TU-vedtak av 13.10.09.
6. Den fysiske gjennomføringen av denne avtale skjer straks klagen er trukket og kommunen har bekreftet at TU-vedtak av 12.5.09 blir stående vedlag.
7. Alle kostnader knyttet til utarbeidelse av denne avtalen bekostes av Nivi.

Denne avtale er utarbeidet i 5 eksemplarer – 1 eksemplar til hver av partene.

Grimstad den _____

Rune Håland

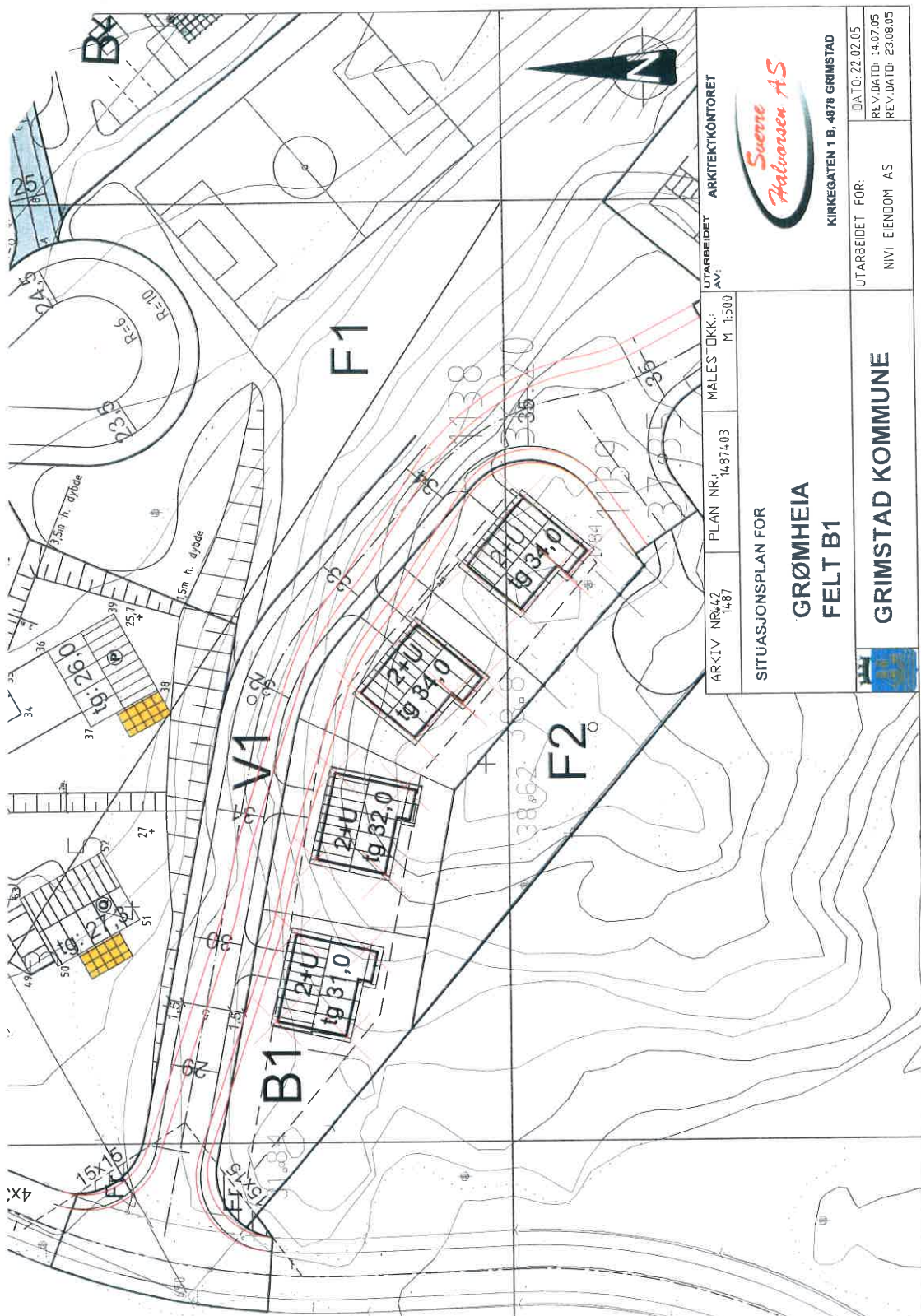
Huang/Ying Jing

Arve Knardal

Johan Wilhelmsen

Nivi Eiendom AS

Nils Ivar Gundersen, Vidar Igland



REFERAT FRA MØTE 26.2.2010

Den 26.2.2010 ble avholdt møte hos Teknisk etat i Grimstad. Til stede var: fra kommunen møtte Stanton, Bjørgum og Haarde. Fra de private parter møtte huseierne i B1 sammen med advokat Pål Eide og representanter fra NIVI Eiendom AS v/advokat Rodvelt.

1. Den aktuelle situasjon.

Med bakgrunn i topografiske forhold innen regulert område i Grømheia, er adkomstveien V1 kommet noe nærmere og delvis innpå tomtegrunn tilhørende huskjøperne. Ordningen ble godkjent i Grimstad kommune i vedtak 12.5.09 – sak nr 096/09 som en mindre vesentlig reguleringsendring. Vedtaket ble imidlertid påklaget av huskjøperne v/advokat Pål Eides brev av 11.6.09. Klagen ble tatt til følge og kommunen traff 13.10.09 følgende vedtak:

”teknisk utvalg tar klagen fra advokat Eide til følge. Saken må fremmes som en vesentlig endring av reguleringsplanen da konflikten mellom utbygger og grunneier er stor og i tillegg inneholder planen mangler som må løses.”

Dette vedtak, som er et ordinært forvaltningsmessig vedtak, ble påklaget av NIVI Eiendom AS v/advokat Rodvelts brev til kommunen av 9.11.09. Klagen er fortsatt til behandling hvilket betyr at vedtaket av 13.10.09 ikke er rettskraftig.

Tomtekjøperne og utbygger er imidlertid enige om hvordan saken skal løses og omforent veglinje er inntegnet på kart av 22.2.2005, se vedlegg. Enigheten forutsetter imidlertid at den reguleringsmessige situasjon blir brakt til å samsvare med den fysiske løsning partene nå er enige om.

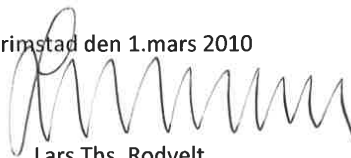
2. Resultat fra møtet:

Kommunen kan akseptere å opprettholde reguleringsvedtaket av 12.5.2009 med de endringer at areal mellom omforent veikant mot bolighusene i B1 justeres som en utvidelse av arealbruksformålet byggeområdet (farges gult). Den regulerte veibredde på 6 meter opprettholdes fra omforenet veikant slik at grøfter/veiskuldre/skjæring anlegges i nødvendig utstrekning på nordsiden av V1.

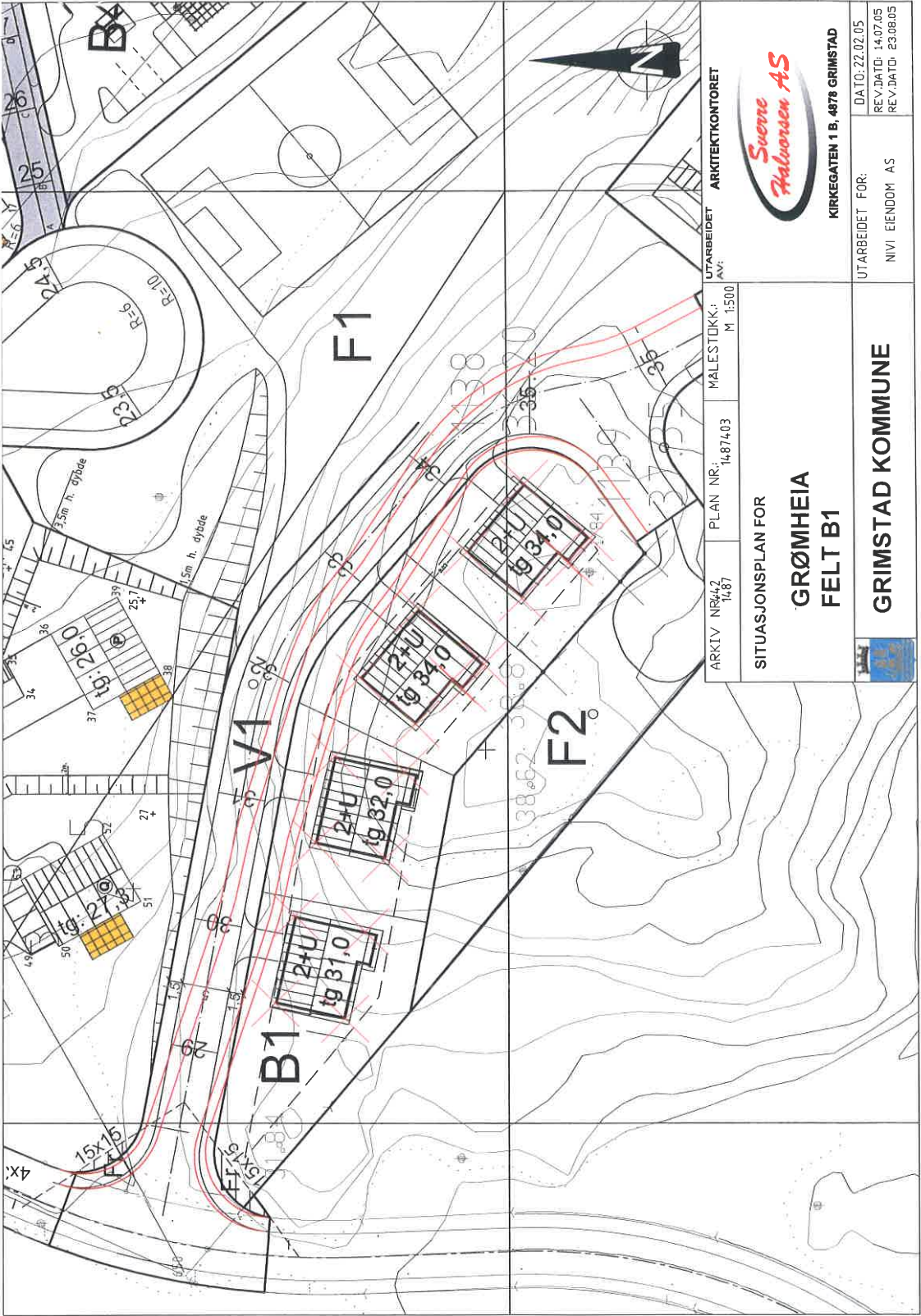
3. Veien videre.

NIVI Eiendom AS engasjerer oppmålingsfirma til å måle opp og kartfeste den omforente veikant. Deretter sendes søknad til Grimstad kommune om å godkjenne reguleringsvedtaket fra 12.5.09 med de endringer som er nevnt foran. Det sendes i den forbindelse nabovarsel til grunneier og til eierne av bolighusene på nordsiden av veien.

Søknaden er betinget av at så vel huskjøperne i B1 og utbygger trekker sine respektive klager av henholdsvis 11.06.09 og 9.9.09.

Grimstad den 1.mars 2010

Lars Ths. Rodvelt

Sendes Grimstad kommune v/saksbehandler I.Stanton, advokat Pål Eide og NIVI Eiendom AS.





Advokat Lars Ths. Rodvoldt
Skolegaten 6
4876 Grimstad

Grimstad, den 09.juli 2014

Jing Ying, Grømheia 46 – Nivi Eiendom AS

1. Innledning

Jeg representerer Jing Ying. Saken gjelder dels reklamasjon for en nylig oppstått skade på huset hennes i Grømheia 46 samt et forhold som gjelder saken om veiutvidelsen fra 2010.

2. Vannskaden

I mars 2014 oppdaget min klient at det lekker vann fra taket. Hun fikk Byggmester Robin Hansen til å undersøke dette nærmere. Han har gitt en beskrivelse av vannskaden og årsaken til denne.

Jeg vedlegger

Bilag 1. Kopi av brev av 01.04.2014 fra Robin Hansen til Jing Ying.

Min klient har videre tatt et fotografi av synlig merke etter vannskade i himlingen i taket på soverommet. Jeg viser til:

Bilag 2. Kopi av bilde tatt for ca. 3 uker siden.

Årsaken til vannskaden synes etter Robin Hansens oppfatning å være at ventilasjonsrør gjennom ytre tak ikke er avsluttet forskriftsmessig. Det betyr at vann og snø som driver inn under luftehatten ved sterk vind, renner inn på loftet. Kostnadene med denne vannskaden er stipulert til kr. 7 100,-. Min klient og jeg har forsøkt å synliggjøre problemstillingen teknisk på baksiden av brevet fra Robin Hansen.

Avtalen mellom partene er datert 09.09.2005 og bygger på bustadoppføringsloven. Overtakelsen av eiendommen fant sted 06.02.2006.

Fristen for reklamasjon etter bustadoppføringsloven § 30 er således utgått. Spørsmålet er om en slik mangel som dette – lovlighetsmangel – kommer inn under bestemmelsens fjerde ledd.

ADVOKATER I KONTORFELLESKAP

Advokat Pål A. Eide

E-post: paeid@online.no
Mobil: (+47) 93 49 86 14

Org.nr: NO 971 517 425 MVA

Web: www.grimstadadvokat.no

Advokat Øyvind Tvedt

E-post: otved@online.no
Mob: (+47) 92 41 10 99

Org. nr. NO 998 660 076 MVA

Web: www.advokattvedt.com

Sekretær: Grete Ellingsen
E-post: ellingsen.grete@gmail.com

Telefon: (+47) 37 25 02 00
Telefax: (+47) 37 25 02 01

Post/Besøksadr.: Storgaten 9
4876 GRIMSTAD

Det er antakelig en kurant sak å reparere skaden. Jeg ber derfor om at det blir gjort.

3. Veitutvidelse

Sammen med to andre grunneiere i Grønnheia; Arve Knardal (Glømhcia 48) og Johan Wilhelmsen (Glømhcia 50) tok Jing Ying opp spørsmålet om utvidelse av stikkvei i forhold til de opprinnelig reguleringsplan. Dette ble gjort fordi veien synes for smal når man skal beregne 4-fire meter fra hushjørnet til en utkjørsel fra den enkeltes garasje. Som følge av dette ble en klagesak stoppet til Fylkesmannen og det ble inngått en avtale som innebar at Nivi Eiendom AS skal opparbeide og asfaltere hele veibredden på eksisterende vei inntil snuplassen. Eiendommen til Knardal er nå solgt. Nye eiere har klaget over for trang adkomst opp veien. Min klient har ut fra dette sett at det ikke er foretatt noen veitutvidelse slik avtalen lyder. Hun har nå målt opp 4-fire meter ut fra hennes husvegg og markert dette med kritt i asfalten. Det viser seg da at den forutsatte veibredde ikke er lagt ut slik denne avtalen forutsatte.

Jeg må be om at Nivi Eiendom AS ser på dette i forhold til den inngåtte avtale som altså ikke er oppfylt og utfører nødvendig utlegging av veien.

Jeg vedlegger kopi av reguleringsplanen, se bilag 3.

Bilag 3. Kopi av reguleringsplan datert 22.02.2005.

Jeg hører fra deg med det første om saken.

Med vennlig hilsen



Pål A. Eide

Vedlegg

Kopi: Jing Ying