

Grimstad kommune
Plan, miljø og landbruk og

Statsforvalteren i Agder

Sendt elektronisk til
postmottak@grimstad.kommune.no,
magnus.heck@grimstad.kommune.no,
sfagpost@statsforvalteren.no og
gro.stensater@statsforvalteren.no

Advokat Pål Christensen (H)*
Advokat Eva Johnsen Holm
Advokat Kristoffer Wibe Koch
Advokat Marius Mørner Staurset
Advokat Samuel Bjørnson

* Møterett for Høyesterett

Arendal, 13.11.25

Kommunens ref. 24/3778-8 og Bygg-23/00118
Statsforvalterens ref. 2025/4172

Vår ref.: 14763/2624/ MMS

Vedrørende klage på vedtak om endring av reguleringsplan for deler av Grømheia og klage over innvilget rammetillatelse mv.

Det vises til mine klageskriv pva hjemmelshavere til gnr.1, bnr.335 og 336, hhv. Arve Knardahl og Jing Ying, i følgende saker:

- Grimstad kommunes ref. 24/3778-8 (vedtak om endring av reguleringsplan, 29.11.24)
- Grimstad kommunes ref. Bygg-23/00118 (vedtak om rammetillatelse, 07.03.25)
- Statsforvalterens ref. 2025/4172 (klagebehandling av vedtak om rammetillatelse)

Knardahl og Ying har i dag kommet til et rettslig forlik i Agder jordskifterett med grunneiere til gnr.1, bnr.84, senere oppdelt/fradelt i flere parseller og med følgende eierforhold:

- Gnr.1, bnr.84, bnr.419 og bnr.420: Aud Jørgensen og Kjell Bjellerås Jørgensen
- Gnr. 1, bnr.418 og bnr.420 : Kenneth Lykke Jensen

Forliket medfører at alle aktuelle problemstillinger mellom partene er avklart og løst. Av denne årsak og etter felles avtale trekker Knardahl og Ying derfor i sin helhet klagen i sakene som er angitt over.

Det bes vennligst om å få en bekreftelse på at dette brevet er mottatt og at klagen fra Knardahl og Ying er registrert som tilbakekalt/trukket.

Med hilsen
Marius Mørner Staurset
advokat
mms@arendalsadvokatene.no
Mobil: 994 41 136



From: "Marius Mørner Staurset" <mms@arendalsadvokatene.no>
Sent: Thu, 13 Nov 2025 19:22:31 +0100
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>; "Postmottak SFAG" <sfagpost@statsforvalteren.no>
Cc: "Eide, Magnus Heck" <Magnus.Heck.Eide@grimstad.kommune.no>; "gro.stensater@statsforvalteren.no" <gro.stensater@statsforvalteren.no>
Subject: Vedrørende tilbakekall av klager på vedtak fra Grimstad kommune vedr gnr.1, bnr.84, Grømheia
Attachments: Brev til kommunen og Statsforvalteren, klager trekkes, 13.11.25.pdf
Categories: KS

Hei!

Se vedlagt brev vedrørende at Arve Knardahl og Jing Ying trekker sine klager i klagesaker vedrørende gnr.1, bnr.84, Grimstad kommune.

Med hilsen

Marius Mørner Staurset

Advokat/Partner



Tollbodgaten 1, 4836 Arendal | www.arendalsadvokatene.no

Tlf 99 44 11 36 | E-post mms@arendalsadvokatene.no

Denne meldingen er kun ment for adressaten og kan inneholde opplysninger som ikke skal bringes videre. Dersom du ikke er riktig mottaker, vennligst informer oversender og slett meldingen umiddelbart.

Grimstad kommune
Plan, miljø og landbruk

Sendt elektronisk til postmottak@grimstad.kommune.no

Advokat Ove Andersen (H)*
Advokat Pål Christensen (H)*
Advokat Eva Johnsen Holm
Advokat Kristoffer Wibe Koch
Advokat Marius Mørner Staurset
Advokat Samuel Bjørnson

* Møterett for Høyesterett

Arendal, 20. desember 2024

Deres ref. 24/3778-8

Vår ref.: 14763/2624/ MMS

Vedrørende klage på vedtak om endring av reguleringsplan for deler av Grømheia

Det vises til brev fra kommunen datert 29.11.24 til Arve Knardahl (Grømheia 48) og med varsel om vedtak om endring av reguleringsplan for Grømheia.

Undertegnede har også blitt kontaktet av Ling Huang og Jing Ying (Grømheia 46) for bistand i saken.

Dette klageskrivet fremsettes på vegne av Knardahl, Huang og Ying i fellesskap. Klagefristen er 20.12.24 og er overholdt.

Vedtaket påklages herved.

Som følge av kort varsel før ferieavvikling blir klagen kortfattet og man tar sikte på å supplere den over nyåret.

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.

For øvrig viser man også til klage inngitt av Mari Felix, som Knardahl og Huang/Ying stiller seg bak.

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».

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.

Kommunen er tidligere tilskrevet og man har bedt om dokumentasjon på hva som er status for reguleringen i området og en redegjørelse for hva som skjedde i 2009-10, jf. mitt brev 29.05.23. Man har fortsatt ikke fått noen slik dokumentasjon eller redegjørelse.

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 klagernes tomteareal.

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.

Man stusser da over at kommunen vedtar det man oppfatter som en ganske vesentlig forskyvning av området B3 og forlenging og utvidelse av vei inn mellom B2 og B3. Kommunen har vurdert dette som «relativt små endringer».

Man deler ikke denne oppfatningen og ønsker også å påpeke følgende:

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

Det bes om at kommunen omgjør vedtaket.

Med hilsen

Marius Mørner Staurset
advokat
mms@arendalsadvokatene.no
Mobil: 994 41 136



From: "Marius Mørner Staurset" <mms@arendalsadvokatene.no>
Sent: Fri, 20 Dec 2024 20:24:57 +0100
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Cc: "arve.knardahl@wemail.no" <arve.knardahl@wemail.no>; "Arve Knardahl" <arve.knardahl@akersolutions.com>; "ying" <yingj_168@hotmail.com>
Subject: Sak24/3778-8, Klage på vedtak om endring av reguleringsplan
Attachments: Klageskriv, 20.12.24.pdf
Categories: TL

You don't often get email from mms@arendalsadvokatene.no. [Learn why this is important](#)

Se vedlagt brev pva klagere Arve Knardahl og Ling Huang/Jing Ying.

Med hilsen

Marius Mørner Staurset
Advokat/Partner



Tollbodgaten 1, 4836 Arendal | www.arendalsadvokatene.no
Tlf 99 44 11 36 | E-post mms@arendalsadvokatene.no

Denne meldingen er kun ment for adressaten og kan inneholde opplysninger som ikke skal bringes videre. Dersom du ikke er riktig mottaker, vennligst informer oversender og slett meldingen umiddelbart.