

Til Arkicon

Til Grimstad kommune ved Fredrik Melgård .

Kopi Eskild Bothner

Haslum 10.04.2025

Sak: Kommentar på nabovarsel 154/1 om Bjelleråsveien (2024/8813)

Vi viser til [nabovarsel av 28.03.2025](#), med [situasjonsplan](#), [terrengprofil](#), [kart](#) og [dispensasjonssøknad](#).

A) Søknaden må avvises pga

1. Det opplyses ikke hvem som er som det søkes på vegne av, kun hvilken eiendommer det gjelder. Det avklares ikke om det er Veilaget, Sigurd Bjellerås eller familien Selmer som eier 154/1, som er søker. Dermed er ikke søknaden gyldig

2. Statsforvalteren og kommunen har opplyste veilaget at alle ikke omsøkte terrengforandringer skal behandles
 - under ett, dvs søknaden må også omfatte
 - den ulovlige hytteveien,
 - gjenfylling av strandalen oppå den lille bekken
 - og den store terrengforandringen, nå kalt for en "møteplass"
 - Og at søknaden skal behandles som om intet arbeid var utført

Søknaden omfatter ikke de ovennevnte punkter og må derfor avvises

3. I nabovarslet referes det til en "*Plan for ombygging av Bjelleråsveien*" Den er aldri oversendt veilagets medlemmer. Hva som måtte stå i den er uinteressant, all den tid jordskifteretten har bestemt hva som er nødvendig, for å imøtekomme Sigurd Bjellerås sine påståtte behov for landbruk og skogbruk: 10 cm heving av veien og 20 cm grøftedyp (det ble oppnådd ved å legge på 10 cm grus).
4. Ut fra tidligere korrespondanse var det Veilaget som skulle stå som søker, men de har ikke juridisk rett til å være søker for å bøte på ulovligheter som privatpersoner, (som satt i styret for veilaget) fikk utført for egen vinnings skyld. uten godkjenning fra jordskifteretten og ei heller fra veilagets årsmøte. Arbeidet som er utført, er i konflikt med mindretallets interesser. Dermed kan ikke veilaget stå som søker. En utdyping om dette i punkt 5.

5. Har veilaget juridisk rett til å stå som søker i denne saken,
og dermed gjøre andelseierne økonomisk og strafferettslig ansvarlig?
 - a. De som satt i styret for veilaget da ulovlighetene begynte, presenterte det for kommunen som om terrengendringene var godkjent av Jordskifteretten og veilaget.
 - b. Det forelå ingen godkjenning fra årsmøtet i veilaget for det ulovlige arbeidet. Alle hadde akseptert rettens avgjørelse om 10 cm heving av veien. (Asdahls plan av 2016)
Retten fastslo at hytteveien og omleggingen ved Bjelleråsveien 2, måtte søkes om.
 - c. Vedtektene gir en andelseier rett til å for egen regning endre vegen, på lovlig vis, så lenge det ikke blir ugunstig for mindretallet.
Men her var det høyst ugunstig fordi dette var ulovlig arbeid **og**
 - i. Det er straffbart å bryte plan, og bygningsloven, kan medføre fengsel straff, for både entreprenør og grunneier, slik [Hanne Madsen](#): fikk erfare.
Og styret lot som veilaget stod bak de ulovlige arbeidene, *slik at vi alle ble medskyldige....*

SB har **tre** ganger utført arbeid i denne saken til tross for skriftlig varslar om søknadsplikt med påfølgende godkjenning.
Hanne Madsen måtte *både* betale for tilbakeføring, og havnet i fengsel.
Til tross for at hun *ikke* hadde fått slike pålegg på forhånd.

Vi mener at det er et alvorlig lovbrudd når det benyttes en annen versjon av Asdals veiplan sammen med jordskifteavgjørelsen ([ekte veiplan 01.12.2016](#) og modifisert veiplan 07.02.2018) .

Det blir vel å prøve å føre myndigheter bak lyset, og *sorterer vel* *formodentlig under grovt bedrageri*. (19.04.2024, byggsak 24/00567).

Det som daværende veilagstyre satte i gang av ulovlig arbeid, og har fortsatt med,

er derfor *mye mer alvorlig* enn det H.M. ble dømt for.

Og grunnloven krever at kommunen må praktisere likhet for loven...

Statsforvalteren påpekte at det er kommunens lovpålagte plikt å slå ned på ulovligheter.

Omfanget av arbeidet var hinsides det som man kan gjøre uten å ha søkt på forhånd.

Slik det også er påpekt av Statsforvalteren. Derfor må det søkes samlet om alt som er utført.

Både Sigurd Bjellerås og Sjur Eftevaag var profesjonelle utbyggere og dermed innforstått med lovverket. Sjur Eftevaag var styrets formann da ulovlighetene startet. Han er direktør for to utbyggingsselskaper i Krag gruppen og vi anser derfor Kraggruppen som de som har fått oppgaven

med å bygge ut LNF område med hytter. Sjur bruker sin jobbmail i [kommunikasjonen med strømleverandøren](#), og her er [kart over planlagt hytteutbygging](#) .

- ii. Ulovlighetene medfører også mulig økonomisk straff, bøter og dagmulkt.
Høyst ugunstig for mindretallet...
- iii. Og det medfører sannsynligvis krav om tilbakeføring, og slike kostnader kan bli *meget* store. SB har ikke lenger sentralgodkjenning etter Grømheia-prosjektet, og har ikke lov til å utføre arbeidet.
Veilaget må da leie inn et firma.
Dersom noen andelseiere ikke kan betale, blir vi andre kollektivt ansvarlig og må dekke også dette. *Høyst ugunstig for mindretallet....*
- iv. Formålet med hevingen av veien var å bygge en ny ulovlig, hyttevei.
Den hytteutbyggingen vil medføre en verdi-senking av vår eiendom.
Høyst ugunstig for oss.
Dessuten prøver SB å forlenge veien gjennom vår plen...
Vi har klaget dette til kommunen som har befart og bekreftet at arbeidet var påbegynt
- v. Det er ikke i veilagets mindretalls interesse at vedlikeholdsfondet brukes til å søke ettergodkjenning for *andres* lovbrudd.
Sånt må de skyldige selv dekke. SB har selv skrevet til kommunen (28.05.2020, sak 20/5386-1) at han trengte å forsterke veien mer enn det Jordskifteretten bestemte, på grunn av *hans eget behov*.
Vi andre skal ikke betale for SB sine behov...
- vi. Veilaget blir nå nødt til å betale søknads og dispensasjon gebyr på titusener pga ulovlighetene.
Vi skulle ikke betalt ett øre for at veien ble hevet 10cm ,slik beskrevet i Asdahls 2016 veiplan.
- vii. Statsforvalteren krever at søknaden nå skal behandles som om intet arbeid var utført.
Men det var *intet* behov for veilaget å heve veien flere meter....
Det ble fastslått i Asdals veiplan (den første og gyldig, 2016) samt av andelseierne, [skriftlig til retten](#),
Så da kan *ikke* søknaden godkjennes...
og *det* kan bli kostbart for alle andelseiere...
Høyst ugunstig for mindretallet...
Og hytteveibyggingen (avkjørselen fra Bjelleråsveien) var forhåndsavslått av *både* retten og [av kommunen](#). Dvs også veihevingen. Det var bare utbyggerne som hadde interesse av å heve veien for å lage ny hyttevei.

Punktene ovenfor betyr at det ikke er lovhemmel for at veilaget kan stå som søker.

For dette er høyst ugunstig for mindretallet.

Når veilaget står som søker, så blir *vi alle ansvarlige* for myndighetenes straff, for de straffbare handlinger som ble iverksatt av de tre i det opprinnelige styre...

Nå påføres samtlige andelseierne mulighet for *mega økonomisk tap* og for mulig rettslig straffeforfølgelse.

Det er høyst ugunstig for oss.

6. Kommunen har ikke lovhemmel til å behandle en søknad fra noen som ikke er legitime søkere.

Statsforvalteren ugyldiggjorde kommunens saksbehandling og sa at veilaget måtte søke.

Men Statsforvalter kjente ikke [vedtektene](#) for veilaget. Mindretallet, helt fra ulovlighetene startet, har protestert til veilaget *og til kommunen* om at utførte arbeider var ulovlig.

Kommunen *kan* behandle en søknad fra Bjellerås og/eller Selmer. Men da må dette fremgå av søknaden.

Pga at ulovlighetene er på deres grunn og at de, sammen med Sjur Eftevaag, stod bak ulovlighetene.

Vedtektene tillater at de kan søke arbeid utover jordskifteavgjørelsen.

Da blir *de* økonomisk ansvarlig, og ikke vi andre andelseiere.

B) Søknaden skal avslås,
med påfølgende krav om tilbakeføring for utfører og grunneiers
regning

Usann påstand og begrunnelse: veien er hevet inntil 2 meter ved tiltak 2:

Her er høyden målt ut fra nivå etter at bunnen av Strandalen er hevet et par meter.



Da blir høydeangivelsen en bløff

Veien er hevet mer enn 2 meter, kotene ovenfor viser f. eks. at ved avkjørselen er veien hevet ca det dobbelte

“Veien har en dump og påfølgende bratt stigning ved tiltak 2 og dette fører til at vann skyller bort litt av veien og utbedres ofte.

Dette problemet løses ved å fylle ut masse i dump og gradere stigning bedre”

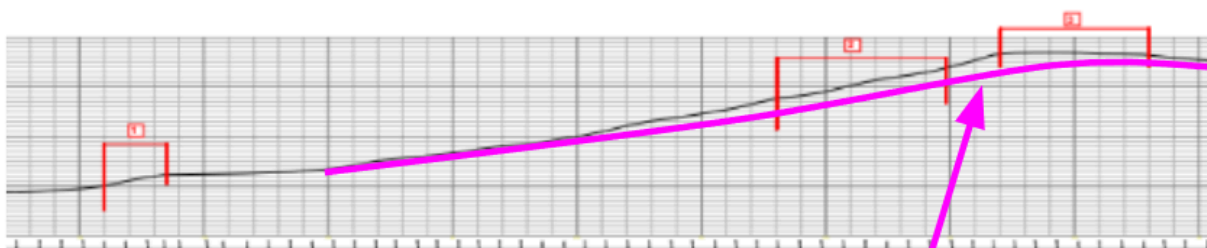
I denne sonen har veien ikke hatt problemer. Og det var ikke grunn til endringer overhodet. Det er bare en usann påstand for å få hevet veien slik at SB kunne få laget en avkjørsel til den ulovlige hytteveien. AT det var unødvendig med en slik flere meter høy heving av veien bevises av

- Asdals veiplan (den første og gyldig 1.12.2016)
- samt av andelseierne, [skriftlig til retten](#),

På grunn av veiheving for å få til avkjørsel til den ulovlige hytteveien, ble veien sønnenfor avkjørselen nødvendigvis mye brattere enn det den tidligere var.

Det er det motsatte av hva som påstås i denne søknaden.

Veien er riktig nok blitt rettere, men det var komplett unødvendig å heve den mer enn 10 cm.



Ca Opprinnelig veiprofil, svingete, men slakere, og asfaltert.
Ikke vannskader her etter asfalteringen på 80 tallet

I søknaden står det

“Sikker og effektiv transport er vesentlig for sikker bruk og ivaretagelse av eiendommen i forbindelse med skogdrift og gårdsbruket forøvrig”.

Men det er allerede bevist at den eksisterende Bjelleråsveien var mer enn bra nok:

A) Som kommunen selv har påpekt,

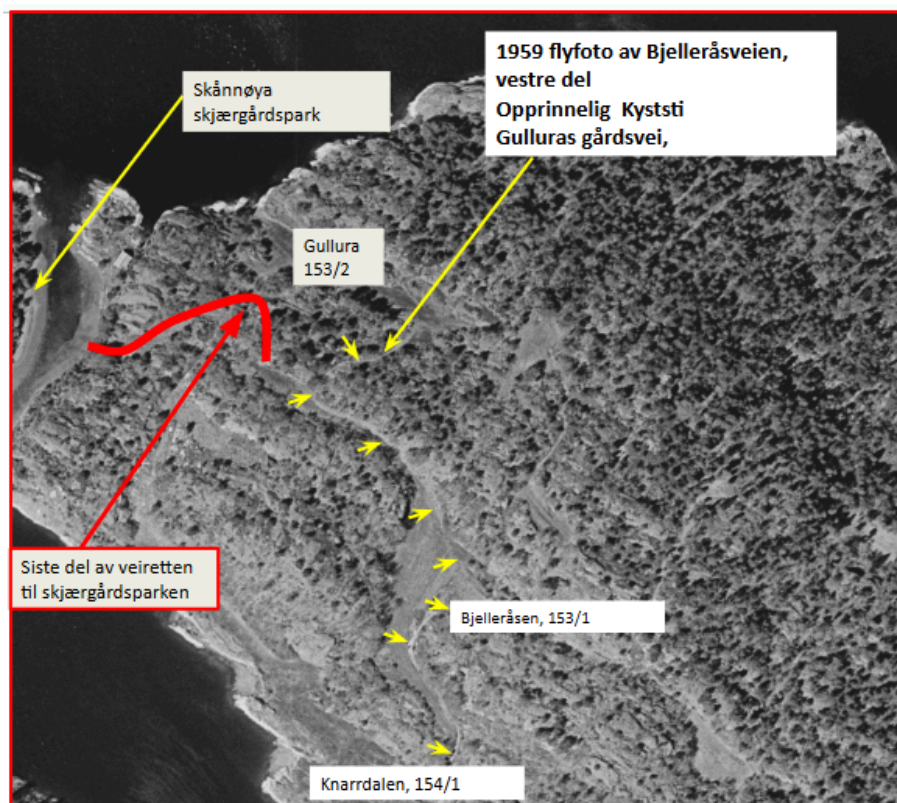
så kan Sigurd Bjellerås benytte Bjelleråsveien over Knardalen til å drifte *både* Bjelleråsen og skogen i området.

Han hverken driver eller har drevet med jordbruk, og slikt har ikke vært drevet på Bjelleråsjordet siden femtitallet. Veien fra 1869 synes godt på flyfoto av 1959 nedenunder.

SB har planert hytteveien fra den ulovlige avkjørselen og gjennom hele Bjellerås eiendommen.

(Den midtre delen av denne ulovlige hytteveien mangler på det kommunale kartet.

Pussig, for veien er der.)



B) På Bjelleråsveien kjøres det tunge dumper-biler,

til ulovlig veibygging over 153/8, en ulovlig hyttevei til 154/4, Sjur Eftevaags hytte, så da skulle den fint takle fremtidig tømmertransport.

Men gitt at hogstmodent tømmer allerede er kjørt ut, så blir det lenge til.

Bjelleråsveien fra P plass i Stranddalen til sørvestenden av Bjelleråsjordet er ikke endret siden 1869. Men på den kjøres det med fullastede dumpere, uten at veien der tar skade av det.

Se foto nede for av dumper på 154/4. Etter at det var bygget ulovlig, permanent vei over 153/8 slik at kommunens veirett til Skjærgårdsparken ble permanent blokkert. (øya til venstre i bildet).

De omfattende terrengendringene i skråningen ned mot Skjærgårdsparken er aldri omsøkt.

Ulovlighetene er varslet av flere, for lenge siden, men er ikke fulgt opp av kommunen.



C) Hogstmodent tømmer ble kjørt ut før hytteveibygging startet, og før Bjelleråsveien ble hevet.

og det er *ikke* noe jordbruk i Bjelleråsen.

Og det har siden 1869 gått en vei til Bjelleråsen (153/1) over Knardalen (154/1).

Hvilket *objektivt beviser* at heving av Bjelleråsveien var, og er, helt nødvendig av skogbrukshensyn.

Derfor eksisterer det absolutt intet behov for noen såkalt “*landbruksvei*” eller “*skogbruksvei*” med tilhørende behov for avkjørsel fra Bjelleråsveien.

Slike påstander fremmes i konflikt med objektive og veldokumenterte fakta.

Tilsvarende for påstått behov for å heve Bjelleråsveien med mer enn 10 cm ut fra et behov for forsterkning ut fra jordbruks og skogbrukshensyn.

Hevingen av Bjelleråsveien ble utført utelukkende for å få til avkjørselen for den ulovlige hytteveien. Men nå har kommunen avslått [hytteutbyggingsplanen](#) som beviser at det slettes ikke var pga “*jordbruks*” og “*skogbruks*” hensyn at den ulovlige hytteveien var nødvendig.

Det hadde kommunen allikevel [visst lenge](#).

Begrunnelsen for at planforslaget for hytteutbyggingen ble tatt ut av arealplanen var at området var “*jomfruelig sjønær natur*”. Og det strider mot offentlige føringer.

I et slikt område skal det ikke anlegges en *unødvendig* vei.

Dette var 3. omregulerings-forsøk, det kommer nok flere.

Usann påstand, påstått nylaget "møteplass"

Den er noe helt annet enn søker prøver å forlede kommunen til å tro.

Størrelsen er 24 x 45 meter.

Det var et krav fra retten at det skulle bygges flere møte plasser (det var en fra før).

Det har ikke skjedd.



Usann påstand, "**Tiltaket berører ikke vann- og vassdrag vesentlig**".

Den lille bekken er gjentfylt gjennom hele Stranddalen, ikke bare ved avkjørselen til den ulovlig bygde veien. Det offentlige kartet er feil.

C) Oppsummering

Søknadens forsøk på å begrunne disse ulovlige terrengendringene er en åpenbar bløff, og har ingen rot i hva som er behov.

- i) Det reelle behov for heving av veien var å få anlagt en ny, ulovlig, hyttevei
 - Den var unødvendig da Bjelleråsveien anno 1869, gikk helt frem til Gullura (153/2). Og andelseierne samt jordskiftettens veiekspert hadde konkludert at det ikke var nødvendig med ny vei, kun et ekstra 10 cm lag med grus.
 - Men Familien Selmer vil ha turtrafikken vekk fra sin eiendommen Knardalen (154/1) Der går kommunens, og dermed innbyggernes, [tinglyste veirett til Skjærgårdsparken](#). For Selmer-familien er det milliongevinst på å bli kvitt turtrafikken på det de til jordskrifteretten skrev er "den gamle tur og kjerreveien" over deres eiendom (se flyfoto av 1959). Derfor vil de ha en ny hyttevei inn til Bjelleråsen.

Ved å få anlagt ny hyttevei med påfølgende blokkering av den veiretten i Knardal, med å bygge hytte oppå veiretten, ville kommunen miste den veiretten og allmenheten sin turvei "gammel tur- og kjerrevei". De har prøvd å få godkjent hytte oppå Bjelleråsveien (de kommunen har veiretten til Skjærgårdsparken). Når det ble avslått, omdøpte de hytta til "våningshus", og søkte om oppføring på samme sted, men det ble også avslått. Originalt å kalle det "våningshus" når eierne bor på Stabekk og i Holmenkollen, og slettes ikke er gårdbrukere.

- ii) Sigurd Bjellerås har tre ganger utført ulovlige byggearbeid på Bjelleråsveien
Til tross for skriftlig varsel om krav om søknad og påfølgende godkjenning
- Ved huset sitt, (i konflikt med jordskifte-avgjørelsen)
 - Ny hytte vei, dvs også denne veihevingen (i konflikt med både jordskifte-avgjørelsen, og kommunalt pålegg). [Dronefoto](#)
 - Ulovlig hyttevei over 153/8 med ulovlig permanent blokkering av Skjærgårdsparkens tinglyste veirett. (aldri godkjent av kommunen).

Likeledes har han på oppdrag av Sjur Eftevåg (styreformann i veilaget når ulovlighetene begynte) utført meget betydelige ulovlige terrengforandringer i strandsonen ned mot Skjærgårdsparken. Det hadde krevd godkjent disposisjonsøknad.

[Grømheiaprosjektet](#) viser at Sigurd Bjellerås fremdeles ikke bryr seg om lover og forskrifter.

Det er beviselig ikke noe reelt behov for:

- heving av veien med flere meter
- en gigantisk "møteplass" fordi han allerede har nok oppstillingsplasser for anleggsmaskiner ved huset sitt
- bygging av avkjørsel for ulovlig hytte vei ut fra påstått "*jordbruks- og skogbruks-hensyn*"

Det faktum at 2000 kubikkmeter hogstmodent tømmer ble kjørt ut, uten forutgående veiheving og avkjøringsrampe, samt at i tidligere tider ble tømmeret kjørt ut via Knardalen. Hogstmodent tømmer er nå kjørt ut og det er dermed flere tiår før det er behov for mer utkjøring. Begrunnelsen i dispensasjonssøknaden er derfor i åpenbar konflikt med objektive fakta.

Andelseiere i veilaget som har protestert mot ulovlighetene har blitt utsatt for det de opplever som trusler. [Eksempel 1](#), og [eksempel 2](#).

To fastboende familier har måttet flytte for de tør ikke bo i distriktet lenger...

Dette har kommunen vært inneforstått med i flere år, men tross for det, lar kommunen utbyggerne fortsette med å trenere denne saken i *årevis*.

Når kommunen får slike alvorlige, dokumenterte opplysninger, gang på gang, skulle saken fått topp prioritet, og vært ferdigstilt for fem år siden.

Statsforvalteren påpekte i 2022 kommunens plikt til å slå ned på ulovligheter.

Regjeringen har tidligere påpekt at kommunen kan vise skjønn og ikke forfølge ulovligheter som er av "mindre betydning". Her er ulovlighetene så omfattende og graverende at det under ingen omstendighet kan regne som av "*mindre betydning*"

I Hanne Madsen saken, gav kommunen pålegg om tilbakeføring, samt politianmeldte grunneier og entreprenør. Noe som medførte at høyesterett fastslo ubetinget fengsel både for begge. De hadde ikke fått gjentatte skriftlige pålegg om at det måtte søkes først.

D) Konklusjon

Grunneiere, familien Selmer, og utfører og grunneier, Sigurd Bjellerås, må pålegges å tilbakeføre veien til slik beskrevet i Asdals opprinnelige veiplan, dog med en tillatt heving av veien på en meter i forhold til opprinnelig terreng nivå, men i samme tracee som de nå har lagt veien i.

Den ulovlige hyttevei avkjørselen må fjernes, likeledes den ulovlige gjenfyllingen av bunnen av Stranddalen. Den er bare utført for å kamuflere at veien er hevet flere meter. Arbeidene må utføres utenom hyttesesongen.

Vi har tidligere varslet styret i veilaget (med kopi til kommunen) at strøm, vann og avløp ikke måtte graves ned i området som var omfattet av Statsforvalters vedtak. Dersom det allikevel har skjedd så må de ansvarlige dekke omleggingskostnadene.

Ulovlighetene er også i konflikt med allmennhetens turveiinteresser og veirett som utbyggerne prøver å få permanent sabotert.

Når det også dreier seg om profesjonelle aktører, så er det en meget skjerpende omstendighet.

Når de ansvarlige for ulovlighetene demonstrerer en forakt for myndighetene pålegg gang på gang, så må søknaden avslås.

Dersom det ikke fremsettes krav om tilbakeføring av terrengendringene blir det i konflikt med

- statsforvalters påpekning av plikt til å forfølge ulovligheteter
- kommunal praksis, sett i lys av Hanne Madsen saken
- grunnlovens pålegg om likhet for loven, også det i henhold til Hanne Madsen saken
- bestemmelsen at man ikke kan gi noen "*en utilbørlig fordel*"

De ansvarlige for lovbruddene må ta det fulle ansvar, og ikke veilaget.

Nå må denne saken ferdigstilles og myndighetene må parere nye forsøk på trenering.

Med vennlig hilsen

Liv Longva Johansen og Hans Otto Johansen
Andelseierne (153/2)