

Fra: "NORDLI Vidar" <vidar.nordli@traftec.no>
Sendt: mandag 20. april 2026 14:42:06
Til: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Emne: Vs: Presisering og supplering av klage – byggesak gnr. 49 / bnr. 35
Categories: TL

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

Med vennlig hilsen / best regards,

Vidar

Prosjektingeniør

Traftec AS -

E: vidar.nordli@traftec.no

M: +47 901 03 071

Langsæveien 4 Floor 4

4846

NORDLI

traftec.no

Arendal

Traftec



Fra: NORDLI Vidar <vidar.nordli@traftec.no>
Sendt: mandag, 20. april 2026 14:39
Til: Pannier, Konrad <Konrad.Pannier@grimstad.kommune.no>
Kopi: GK.plan <plan@grimstad.kommune.no>
Emne: Presisering og supplering av klage – byggesak gnr. 49 / bnr. 35

Hei,

Jeg viser til kommunens svar vedrørende min klage av 09.03.2026, samt deres presisering om at det formelt er truffet vedtak i byggesak.

Jeg finner grunn til å **supplere og presisere klagen**, idet jeg anfører at byggesaksvedtaket er beheftet med **vesentlige rettslige og saksbehandlingsmessige feil som kan lede til ugyldighet**, jf. alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper.

1. Feil rettsanvendelse – tiltaket er ikke i samsvar med reguleringsplan

Det avgjørende ved vurderingen av planmessig lovlighet er tiltakets **faktiske bruk og funksjon**, ikke hvilken betegnelse kommunen eller tiltakshaver har valgt å legge til grunn.

Omsorgsboliger med personalbase og tilknyttet drift representerer etter sin karakter en annen bruk enn ordinær boligbebyggelse, slik dette normalt forstås innenfor et regulert boligformål. Når tiltaket i realiteten etablerer en funksjon som endrer områdets bruk og karakter, foreligger det enten:

- planstrid, eller
- dispensasjonsplikt.

Vedtak truffet i strid med reguleringsplan uten nødvendig planendring eller dispensasjon innebærer **materiell rettsanvendelsesfeil**.

2. Manglende dispensasjonsbehandling – brudd på pbl. § 19-2

Dersom kommunen har lagt til grunn at tiltaket innebærer avvik fra reguleringsplanens forutsetninger, skulle dette nødvendigvis vært behandlet etter reglene om dispensasjon, med eksplisitt vurdering av:

- om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt
- om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene

Fravær av dispensasjonsbehandling, eller realitetsvurdering som i praksis erstatter en slik, utgjør en **alvorlig saksbehandlings- og rettsanvendelsesfeil**, som etter fast praksis kan medføre ugyldighet.

3. Brudd på utredningsplikten – forvaltningsloven § 17

Det synes ikke tilstrekkelig dokumentert at kommunen har foretatt en selvstendig og fullstendig vurdering av:

- tiltakets faktiske driftsform og omfang
- personalbase, aktivitet og besøksfrekvens
- virkninger for nærområdet og omkringliggende eiendommer

Når slike forhold ikke er tilstrekkelig belyst før vedtak treffes, foreligger brudd på forvaltningsloven § 17. Mangelfull saksopplysning svekker vedtakets rettslige holdbarhet.

4. Omgåelse av planinstituttet

Byggesaksbehandling kan ikke benyttes til å oppnå materielle virkninger som etter plan- og bygningslovens system forutsetter planendring. Dersom tiltaket i realiteten etablerer en annen bruk enn reguleringsplanen åpner for, vil behandling som ordinær byggesak innebære en **ulovlig omgåelse av plansystemet**.

5. Mangelfull medvirkning og nabovarsling

Det reises også spørsmål ved om berørte naboer er varslet og hørt på bakgrunn av en korrekt og fullstendig beskrivelse av tiltakets faktiske bruk og konsekvenser. Dersom nabovarsel eller saksfremstilling har gitt et misvisende bilde av tiltaket, foreligger brudd på grunnleggende medvirkningskrav.

På denne bakgrunn anføres det at byggesaksvedtaket lider av **så vesentlige feil at det må anses ugyldig**, og klagen fastholdes fullt ut.

Jeg ber om at kommunen i sin videre behandling:

- foretar en reell og etterprøvbar vurdering av ovennevnte forhold
- og redegjør uttrykkelig for sitt rettslige grunnlag

Dersom klagen ikke tas til følge, forutsetter jeg at saken oversendes Statsforvalteren med fullstendig oversendelsesbrev og redegjørelse for kommunens rettsanvendelse og skjønnsutøvelse.

Med vennlig hilsen / best regards,

Vidar

NORDLI

Prosjektingeniør

Traftec AS -

traftec.no

E: - vidar.nordli@traftec.no

M: +47 901 03 071

Langsæveien 4 Floor 4

4846

Arendal

Traftec



Fra: Pannier, Konrad <Konrad.Pannier@grimstad.kommune.no>

Sendt: torsdag, 16. april 2026 08:18

Til: NORDLI Vidar <vidar.nordli@traftec.no>

Kopi: GK.plan <plan@grimstad.kommune.no>

Emne: SV: Formell purring – krav om svar på klage av 09.03.2026 (gnr. 49 / bnr. 35)

Hei ,

Vi viser til deres klage av 09.03.2026 og påfølgende henvendelser.

Kommunen bekrefter at klagen er mottatt og journalført.

Det presiseres at det ikke er fattet vedtak om reguleringsendring for eiendommen.

For eiendommen er det behandlet en byggesak etter plan- og bygningsloven, hvor tiltaket er vurdert opp mot gjeldende reguleringsplan.

Vi ber samtidig om at dere bekrefter om klagen gjelder vedtak i byggesaken, da det i klagen er vist til reguleringsendring som ikke er gjennomført.

Klagen er til behandling hos bygningsmyndigheten. Forholdene som er tatt opp vil bli vurdert som en del av den videre klagebehandlingen.

Når det gjelder videre fremdrift, tas det sikte på å ferdigbehandle saken innen 8 uker. Dette har sammenheng med sakens omfang og at klagen reiser flere forhold som må vurderes nærmere før endelig stillingtagen.

Dersom klagen ikke tas til følge, vil saken bli oversendt klageinstansen (Statsforvalteren) for endelig avgjørelse.

Dokumenter i saken er tilgjengelige etter forespørsel, i tråd med reglene om innsyn.

Vennlig hilsen

Konrad Pannier

Saksbehandler byggesak



Grimstad

Fra: NORDLI Vidar <vidar.nordli@traftec.no>

Sendt: tirsdag 7. april 2026 11:24

Til: GK.plan <plan@grimstad.kommune.no>

Kopi: Bjørkli, Klara Malene <Klara.Malene.Bjorkli@grimstad.kommune.no>

Emne: Formell purring – krav om svar på klage av 09.03.2026 (gnr. 49 / bnr. 35)

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

Hei,

Jeg viser til min **klage datert 09.03.2026** på kommunens vedtak om reguleringsendring for eiendommen **gnr. 49 / bnr. 35 (Salverødheia 10)**.

Per dags dato har jeg **verken mottatt bekreftelse på mottak av klagen eller noen form for tilbakemelding om sakens status**. Dette er i strid med kommunens saksbehandlingsplikt etter forvaltningsloven § 11 a, som pålegger forvaltningen å behandle saker og klager uten ugrunnet opphold, samt å informere parten om mottak og videre fremdrift.

På denne bakgrunn fremsetter jeg herved en **formell purring**, som er vedlagt denne e-posten.

Jeg **krever skriftlig svar** som minimum inneholder:

1. Bekreftelse på at klagen av 09.03.2026 er mottatt og journalført
2. Opplysninger om sakens nåværende status
3. Tidsangivelse for videre behandling, herunder når saken forventes behandlet eller oversendt klageinstansen (Statsforvalteren)

Dersom jeg **ikke mottar tilfredsstillende svar innen 10 dager** fra dags dato, vil jeg anse dette som fortsatt manglende oppfyllelse av kommunens lovpålagte saksbehandlingsplikter. Dette vil da bli fulgt opp videre, herunder ved **henvendelse til Statsforvalteren og vurdering av den rettslige betydningen for vedtakets gyldighet**.

Jeg forutsetter at saken nå prioriteres og besvares uten ytterligere opphold.

Vedlegg:

– Purring – anmodning om umiddelbar oppfyllelse av saksbehandlingsplikter (07.04.2026)

Med vennlig hilsen / best regards,

Vidar

Prosjektingeniør

Traftec AS -

NORDLI

traftec.no

E: - vidar.nordli@traftec.no

M: +47 901 03 071

Langsæveien 4 Floor 4

4846

Arendal

Traftec

C2 - Restricted

C2 - Restricted

C2 - Restricted