

Stine og Sindre Kvale
Langestrand 45
4879 GRIMSTAD

Grimstad, 19.06.26

Grimstad Kommune
Plan, miljø og landbruk
v/saksbehandler Hans Tveitereid
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Klage på Vedtak om Detaljregulering for Langestrand/Krågevigstien – 18/3713-174

Innledningsvis ønsker vi å poengtere at vi ikke er imot at deler av området omreguleres og herunder tilrettelegges for fortetning. Som eiere av BFS1, har vi imidlertid store utfordringer med å akseptere at enkelte deler av planen går på bekostning av, og forskjellsbehandler berørte parter i så stor grad som dette planarbeidet har gjort og fortsatt gjør.

Vi mener at vi må kunne forvente at utarbeidelsen av slike planer har en ryddig prosess og at man ved fortetning har et visst fokus på å bevare trafiksikkerhet. Vi forventer også en viss likebehandling og velbegrunnede konklusjoner fra administrasjonen side. Vi opplever blant annet at det er gjort stor forskjellsbehandling med tanke på hvilke parter som er tvunget med i planen mot sin vilje uten at det er gitt noe god begrunnelse for dette. Videre mener vi det er tydelig forskjellsbehandling av de eiendommer som er innlemmet i planen.

Vi har valgt å dele vår klage opp i to deler;

Første del omhandler det vi mener er en uoversiktlig og mangelfull prosess, og hvorfor vi mener dette er et ugyldig vedtak. Deriblant bevisstgjøring av det vi mener er saksbehandlingsfeil og manglende likebehandling i planprosessen.

Andre del omhandler detaljreguleringens spesifikke innhold, herunder spørsmål til administrasjonens vurderinger, manglende begrunnelser og forskjellsbehandling.

Vi ber primært om at planen annulleres og at ny oppstart følger gjeldende lovkrav og dagens arealplaner.

Dersom konklusjonen blir at planen i sin helhet ikke annulleres ber vi om at:

- BFS1 tillates takterrasse på øverste plan da denne har takterrasse i dag i henhold til godkjent byggesøknad
- mbh på BFS1 økes tilsvarende en loftsetasje
- BYA på BFS1 økes til 40 %
- Vendehammer endres tilbake til snuplass for å sikre trafiksikkerheten
- BKS1 gjøres om til grøntareal og o_GF beholdes som offentlig grøntareal i kommunalt eie
- Det gjøres en ny vurdering av plassering og utforming av lekeplass i planforslaget

Det klages herved med oppsettende virkning. Vi mener dette er nødvendig da eventuell oppstart før saken er avklart kan medføre uheldredelige terrenginngrep / fjellskjæringer på opptil 10m dersom BKS1 påstartes.

Innhold

1. Planprosessen	3
a. Planen ble trukket	3
b. Møtereferat fra oppstartsmøtet aldri fremvist	5
c. Har saksbehandleren blitt overkjørt?	5
d. Forskjellsbehandling av inkluderte / ekskluderte eiendommer	7
e. Manglende varslings av vedtak september 2025	8
f. Manglende protokollføring og manglende svar på henvendelser	9
2. Planens innhold	10
a. BFS1 har mistet retten til takterrasse	10
b. Vendehammer – Trafikksikkerhet	10
c. BKS1 bør endres til grøntareal	12
d. Øke BYA for BFS1 til 40 %	13
e. Mbh for eiendommen BFS1	14
f. O_GF bør overdras til kommunen og omgjøres til offentlig grøntareal	14
g. Lekeplassen	15
h. Betegnelser i plankart er uforklart	15
3. Avslutning	16

1. Planprosessen

a. Planen ble trukket

Tiltakshaver trakk planen da utfallet etter 1. gangs behandling i kommestyret 22. juni 2020, sak 20/92 - ikke ble som ønsket. Tiltakshaver sendte dette til administrasjonen noen mnd. etter vedtaket:

men planarbeidet har jeg stoppet, da jeg ikke kan etterkomme krav til offentlig parkering og lekeplass på min tomt på vegne av naboen (som skulle få bygge 2 tomannsboliger og som plansjef sa skulle være med i reg. planen min). Fier av 80/294 har også samtykket som nabo og eier av 80/102.

1 – E-post sendt fra tiltakshaver til saksbehandler (08.09.2020)

Videre fulgte administrasjonen opp dette og sendte følgende tilsvarende til tiltakshaver:

Hei,

Viser til gårsdagens samtale, hvor du bekrefter at du trekker planen og ønsker heller å søke om dispensasjon for deling.

2 – E-post sendt fra saksbehandler til tiltakshaver (dato fremkommer ikke)

Noe senere forespurte en berørt part i e-post til administrasjonen hva som var status på reguleringsplanen, hvor saksbehandler besvarte følgende om den avsluttede planen:

Tiltakshaver har nettopp trukket denne planen. Det blir ingen videre oppfølging fra kommunens side.

3 – E-post sendt fra saksbehandler til berørt part (05.11.2020)

Da planen var trukket, søkte tiltakshaver 03.12.20 om tillatelse til fradeling av boligtomt (BKS2 i tidligere plan) med dispensasjon fra plankravet, ref.: 20/7865-7. I avslaget fra administrasjonen ref.: 20/7865-10, som ble sendt til berørt part, fremkommer det igjen at planen er trukket og avsluttet:

Historikk

Eiendommen har inntil nylig vært del av en reguleringsprosess som nå er avsluttet. Siste behandling av planen var i kommunestyret 22.06.2020 sak 20/92 hvor planen ble sendt tilbake for bearbeiding. Etter dette ble planen trukket av tiltakshaver.

4 – Utklipp fra avslag på søknad om søknad om dispensasjon fra plankravet (25.01.21)

Det er altså ingen tvil om planprosessen ble trukket av tiltakshaver. Det faktum at også administrasjonen har konkludert med at det ikke blir noen videre oppfølging fra administrasjonen side burde satt et endelig punktum for denne planen da det er kommunen sin plan, straks den legges ut til offentlig ettersyn.

Det skulle imidlertid vise seg at avslag på søknaden om dispensasjon fra plankravet, gjorde at planen ble brakt på banen igjen - uten formell oppstart. Prosessen ble gjenopptatt fra der den ble avsluttet, som om ingenting hadde hendt. Måten dette ble «*annonsert på*» var at det ble sendt ut en «*begrenset høring*» ifm. lekeplassen. Den berørte parten som fikk tilbakemeldingen «*Tiltakshaver har nettopp trukket denne planen. Det blir ingen videre oppfølging fra kommunens*

side.», ble derimot ikke varslet. Det verdt å nevne at vedkommende ble nabovarslet ved oppstart i 2018 og vedtaket fra kommunestyret mars 2023 sak 23/37.

Vi varslet administrasjon og politikere da vi ble oppmerksomme på dette før 2. gangs behandlingen i kommunestyret 07.02.23. Administrasjonen og politikerne ble tydelig informert om at saken var trukket og avsluttet, for så startet opp igjen der hvor en avsluttet planprosessen – uten å foreta en formell oppstart slik Plan- og bygningsloven § 12-8 krever. Politikerne vedtok i dette kommunestyret at administrasjonen skulle undersøke dette nærmere.

I påfølgende kommunestyret 28.03.23, stod planen igjen på agendaen og i saksfremlegget til dette står det blant annet: «Det er et faktum at tiltakshaver trakk planen» «Tidspunktet for når dette skjedde var etter at planen hadde vært på offentlig høring, og før den var fremmet til vedtaksbehandling.». Vi ønsker her å presisere at tidspunktet for når dette skjedde var etter 1. gangs behandling, og ikke mellom offentlig høring og vedtaksbehandling slik det står i saksfremlegget.

Det er et faktum at tiltakshaver trakk planen. Kopi av svaret på dispensasjonssøknaden ble sendt nabo hvor det ble opplyst at planen var trukket. Det ble også svart på e-post fra kommunen til en hytte-eier at planen var trukket av tiltakshaver. Tidspunktet for når dette skjedde var etter at planen hadde vært på offentlig høring, og før den var fremmet til vedtaksbehandling. I henhold til den

5 - Utklipp fra saksfremlegget fra KS 28.03.2023, ref: 18/3713-111

Videre konkluderer kommunedirektøren i saksfremlegget:

Kommunedirektøren kan ikke se at tiltakshavers trekking av plan har redusert muligheter til å komme med innspill da tidspunktet for når tiltakshaver trakk planen var etter vedtaksbehandlingen. Kravet om lekeplass ble sendt ut på ny høring til de naboene som ble direkte berørt av plassering av denne, implisitt at reguleringsplanen fortsatt var i prosess. Kommunedirektøren mener planprosessen ikke er til hinder for vedtak av planforslaget.

6 - Utklipp fra saksfremlegget fra KS 28.03.2023, ref: 18/3713-111

Kommunestyret valgte basert på informasjonen i saksfremlegget å vedta det aktuelle planforslaget (ref. KS 37/2023). Det aktuelle vedtaket ble påklaget både av oss og av andre parter. Da disse klagene kom inn valgte administrasjonen og kommunestyret å annullere vedtatt reguleringsplan, samt sende saken ut på ny høring. Etter høring høsten 2024 ble reguleringsplanen i september 2025, på nytt vedtatt i kommunestyret med minimale endringer. Vi mener dette ikke er tilstrekkelig håndtering av en plan som er trukket. All den tid det er gått siden oppstart i 2018, samt antall klager på kommunestyrets vedtak i 2023, og offentlig høring høsten 2024, tilsier at planforslaget er utdatert og krever full revisjon.

Det å sende den samme reguleringsplanen ut på ny høring for så å kun foreta begrenset «klatting» på enkeltbestemmelser innebærer at man ikke hensyntar alle de momentene en ny reguleringsplan skal hensynta etter dagens krav. Det er forståelig at både tiltakshaver, saksbehandler og politikerne er lei av å håndtere denne reguleringsplanen. Det er imidlertid ikke et argument for å fortsette «klatting» på et dårlig arbeid, og å vedta en reguleringsplan som forskjellsbehandler og gir dårlige løsninger.

Hadde planprosessen startet på ny, mener vi at **utfallet ikke kunne ha blitt det samme** - uavhengig av om administrasjonen fortsatt hadde valgt å ikke hensynta de private merknadene. Ved ny oppstart etter at planen var trukket måtte man ha forholdt seg til Kommuneplanens arealdel 2019-2031. Og ikke Kommuneplanens arealdel 2015-2027 som var gjeldene ved oppstart i 2018. Dette er særlig relevant med tanke på lekeplass i planområdet. For eksempel vil dette punktet fra Kommuneplanens arealdel 2019-2031, sørget for at lekeplassen ville tilført området kvalitet i motsetning til dagens planlagte lekeplass på 50m2:

- **Det enkelte område for lekeplass / felles uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 200 m2. Ved samlokalisering gjelder minstekravet det totale arealet.**

Vi reagerer sterkt på administrasjonens og kommunestyrets konklusjon i dette tilfellet. Konklusjonen gir en uheldig presedens for fremtiden. Her sender man signaler om at det er akseptabelt å sjonglere mellom ulike søknader og prosesser underveis hvor man ikke oppnår ønsket resultat. Dette er svært lite forutsigbart for berørte parter.

b. Møtereferat fra oppstartsmøtet aldri fremvist

Møtereferat fra oppstartsmøte er ikke tilgjengeliggjort for berørte parter. Dette har vi etterspurt ved flere anledninger uten hell. Vi opplever at tiltakshaver og administrasjonen underveis i prosessen har hatt ulike versjoner av hvem som har gjort vurderingen om hvilke eiendommer som er inkludert i planforslaget. Hadde det forelagt et møtereferat slik loven krever, ville det vært enklere for oss som tvunget part å vite hva vi hadde å forhold oss til. Kommuneadministrasjonen var tidlig i prosessen tydelige på at de ikke har plikt til å informere oss som tvunget part (eiere av det som betegnes som BFS1 i planforslaget) om noe som helst i prosessen, men at vi kom til å få informasjon som øvrige naboer. Dersom referat fra oppstartsmøte hadde forelagt kunne vi forhåpentligvis fått informasjon tidligere og involvert oss i planprosessen for å få eiendommen vår ut av planforslaget før det var for sent.

c. Har saksbehandleren blitt overkjørt?

Vi har under hele prosessen uttrykt stor bekymring for denne planen. Vi har derfor forsøkt å holde oss oppdatert over status. November 2021 hadde vi et møte med både daværende saksbehandler og daværende plansjef. Daværende plansjef er nå saksbehandleren for saken.

På dette møtet var plansjefen overrasket over fokuset vårt i våre merknader. Han ba oss heller fokusere på hva vi kan få ut av planen fremfor å påpeke feil og mangler, og avsluttet med: «Dere har jo ikke akkurat bygd et lite hus». Dette mener vi er et usaklig utsagn og oppfattes som at han lar personlige meninger komme i veien for rettferdig behandling. Han foreslo blant annet at vi kunne foreslå å øke BYA til 40% fremfor å påpeke feil og mangler.

Et av punktene vi tok opp på dette møtet var at vi synes det var feil å inkludere området ovenfor veien (inkludert vår eiendom), og sier at det hadde vært langt mer naturlig å ta med alle

eiendommene nedenfor veien, ettersom formålet med planen var en helhetlig plan. Da svarte plansjefen: «Det er jeg enig i».

4. Januar 2022 hadde vi et nytt møte med daværende saksbehandler. Under møtet sier daværende saksbehandler at han husker at plansjefen uttrykte seg uheldig i møtet i november, ref. oppfordringen til å tenke på hvordan vi kunne få mest mulig ut av planen. I dette møtet gjennomgikk vi våre merknader. Vi ble enige med daværende saksbehandler at han skulle sende oss referatet av møte, slik at det skulle følge saken. Dette referatet har vi imidlertid aldri mottatt, til tross for at dette ble etterspurt en rekke ganger. Vi kan heller ikke finne dette arkivert på saken.

Like etter teknisk utvalg møtet 31. januar 2023, fikk fire av de berørte naboene et møte med daværende saksbehandler. I dette møtet ble det sagt ting som indikerer urettferdig saksbehandling. Blant annet innrømmet daværende saksbehandler at hans meninger betydde lite da tidligere plansjef hadde tydelige føringer for denne saken. **Tidligere saksbehandler sa videre at han heller ikke kunne forstå at planen plutselig kom opp igjen, da det var en forutsetning at denne var trukket og avsluttet for at tiltakshaver kunne søke om dispensasjon fra plankravet.** Daværende saksbehandler informerte om at han opplevde det som utfordrende å håndtere saken, da han ikke opplevde at berørte parter ble godt nok ivaretatt. Det kom frem at han var enig i vår vurdering om at planen i for stor grad ivaretar tiltakshavers interesser på bekostning av øvrige parter.

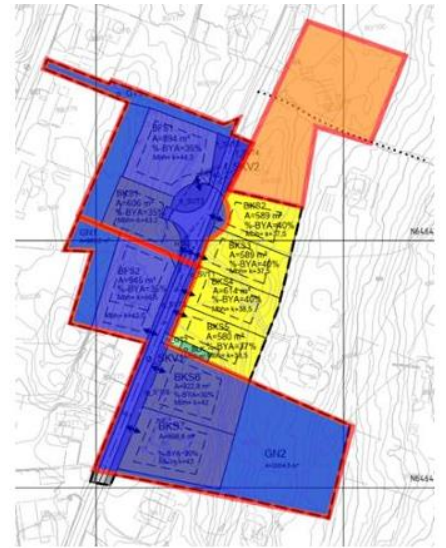
I mars 2023 hadde vi nok et møte med både daværende saksbehandler og daværende plansjef. Dette møtet ble holdt mellom kommunestyret hvor planen ble sendt tilbake og kommunestyret hvor planen ble endelig vedtatt. Her uttrykker plansjefen:

- «Vi føler oss på ingen måte sikre på hva politikerne kommer til å gjøre i denne saken.»
- «Vi skal vurdere om BFS1 skal tas ut av rekkefølgekravene, men det kan jo være at tiltakshaver ønsker at dere skal være med. Da må i så fall BFS2 også tas ut da det står en bolig der i dag.»

Vi opplever det som svært merkverdig at daværende plansjef sier at det avgjørende er hva tiltakshaver mener. Her bør det være administrasjonen som tar beslutningene og ikke tiltakshaver. Dette er et kraftig overtramp og hører ikke hjemme i en reguleringsprosess.

d. Forskjellsbehandling av inkluderte / ekskluderte eiendommer

Det opprinnelige planforslaget la til grunn at hensikten med planen var å «tilrettelegge for boligetablering», «skape en helhetlig plan for område» og «gi en tydelig avrunding». Basert på dette formålet har vi ved flere anledninger stilt spørsmålstegn ved hvorfor man ikke har inkludert de uregulerte tomtene videre innover i planområdet (merket oransje i bildet til høyre). Dette området er ikke detaljregulert per i dag, men er satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel.



Begrunnelsen vi fikk for dette var at første tomteeier i nordre del (nærmest BKS2) var forespurt, men ikke ønsket å være med.

Valget om å være med i detaljreguleringen for Langestrand/Krågevigstien var imidlertid ikke et valg vi som eiere av BFS1 fikk være med å påvirke.

Planens hensikt ble imidlertid senere fjernet fra planbestemmelsene.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligetablering i utkanten av et eksisterende boligområde som er tidligere utviklet. Hensikten er å ta opp tråden fra det eksisterende boligfeltet og skape et helhetlig og godt boligområde. I tillegg er det planens mål å skape en tydelig avrunding av boligformålet opp mot fritidsformålet som området grenser til.

7 - Planens hensikt ved 1. gangs behandling

Vi reagerer på at vi (BFS1) aldri ble spurt, og selv når vi var tydelige på at vi ikke ønsket å være inkludert, ble vi overkjørt og tvunget med i et planforslag som medførte betydelige negative konsekvenser for oss, herunder økonomiske konsekvenser i form av delvis ansvar for rekkefølgekrav. Ikke før i saksfremlegget for kommunestyret i mars 2023, sak 23/37 ble vi hørt på at BFS1 ble fjernet fra rekkefølgebestemmelsene og de økonomiske konsekvensene dette ville ha medført. Dette er da først etter at kommunestyret sendte planen tilbake til administrasjonen for å sikre at alle parter/naboer er hørt i tråd med pbl § 21-3 Nabovarsel, og påse at det ikke er gjort saksbehandlingsfeil ved trekking av saken i 2020 og oppmelding igjen i 2021.

Under kommunestyrets møte 28.03.23 (sak 23/37), ble kommunedirektøren spurt av en politiker om hvorfor ikke nærmeste eiendom til BKS2, som også er avsatt til fremtidig boligformål ikke var inkludert i planen. Kommunedirektøren konfronterte dette med øvrige i administrasjonen og kom tilbake på talerstolen og svarte på spørsmålet: «Nærmeste hytte ønsket ikke å være med».

[Direkte link til opptak fra dette kommunestyret, sak 23/37 Kommunedirektøren svar 6:06:45](#) . Det er videre argumentert for at de aktuelle eiendommene ikke er avsatt til boligformål i kommuneplanen, noe som ikke er riktig.

Det er i utgangspunktet ikke problematisk for oss at eiendommene i nordre del ikke er inkludert når dette ikke er ønskelig fra deres side. Vi reagerer imidlertid på forskjellsbehandlingen hvor vi blir tvunget med når andre får så tydelig valgmulighet.

I saken fremlagt i KS 25/112, for siste versjon av reguleringsplanen, er det videre plutselig presisert at vår eiendom BFS1 ikke tillates takterrasse. Dette til tross for at vi i dag har takterrasse iht. godkjent byggesøknad. Dette er også i strid med vedtaket i KS sak 23/37 hvor et av kulepunktene er «Det tillates ikke takterrasse på øverste etasje på BKS1 og BFS2». Administrasjonen har altså på eget initiativ valgt å frata BFS1 dagens takterrasse, hvorfor?

Videre fortsetter forskjellsbehandlingen innad i reguleringsplanen på en uforståelig måte, blant annet hva gjelder høyder og forskjellsbehandlingen mellom BFS1 og BFS2. Dette redegjør vi mer for lengre ned i dokumentet i punkt 2e. Vårt ønske om at planforslaget skal øke mbh for BFS1 er nevnt fra oss flere ganger, tidligst i forbindelse med våre merknader til «Nabovarsel – Endret lekeplass i detaljregulering for Langestrand» 29.11.2021. Dette ble ikke hensyntatt.

Ved siste behandling av høringsmerknader våren 2025 anfører administrasjonen (i saksdok. 18/3713-170) at økning av mbh for BFS1 ikke kan gjennomføres fordi det vil kreves enda en ny høring, noe forslagsstiller ikke ønsker. Her ønsker vi å påpeke at slike avgjørelser ikke bør tas på bakgrunn av hva tiltakshaver ønsker eller ikke ønsker, men på bakgrunn av faglige vurderinger. Dette kan imidlertid uansett ikke være et gyldig argument ettersom dette ble spilt inn fra oss flere ganger før den siste høringsrunden. Dersom det hadde blitt hensyntatt da vi spilte det inn enten i november 2021 eller i september 2023 kunne det altså vært inkludert i siste høringsrunde. Argumentet bortfaller. Vi legger oss ikke opp i hvorfor det mbh økes på BFS2, men reagerer nok en gang på forskjellsbehandlingen.

e. Manglende varsling av vedtak september 2025

Etter kommunestyrets vedtak av saken 25.09.25 (sak 112/25) ble vi som berørte parter i utgangspunktet ikke varslet hverken om vedtaket eller vår klagefrist. Vi ble først ved en tilfældighet gjort oppmerksomme på vedtaket, og måtte selv oppsøke informasjon gjennom kommunens nettsider og offentlig publisering i Grimstad Adresstidene.

Som direkte berørt part i reguleringsplanen mener vi at dette utgjør saksbehandlingsfeil. Vi påpekte også dette ovenfor kommunen i egen henvendelse/klage i etterkant av vedtaket 02.11.25.

I ettertid har vi nå mottatt vedtaket fra kommunen. Dette skjedde imidlertid først rundt et halvt år etter at vi gjorde kommunen oppmerksomme på den manglende varslingen. Etter vår vurdering er dette klart kritikkverdig, både sett i lys av kravene i forvaltningsloven om underretning av parter, og generelle prinsipper om god forvaltningsskikk.

Tidligere i prosessen har varsler om vedtak og høringer i hovedsak blitt varslet oss gjennom Digipost, med unntak av vedtak fra sak 23/37 i kommunestyret 29.03.2023 som ble sendt på privat e-post. Dette mener vi i seg selv innebærer saksbehandlingsfeil. Den manglende varslingen

i denne saken har bidratt til å svekke vår mulighet til å ivareta våre interesser på en forsvarlig måte.

Samtidig er det verdt å merke seg at informasjonen som har vært tilgjengelig på kommunens nettsider gjennom prosessen har vært lite pålitelige. Etter vedtaket fra sak 23/37 i 2023 (som senere ble opphevet) fremstod planen fortsatt som «endelig vedtatt» på kommunens nettsider. Så sent som i mai 2025 lå planen ute med status «endelig vedtatt» til tross for at vedtaket var opphevet. Når dette eventuelt ble korrigert før vedtaket i september 2025 er uklart. Dette understreker at det ikke har vært mulig å stole på offentlig tilgjengelig informasjon i saken, noe som ytterligere svekker tilliten til saksbehandlingen.

f. Manglende protokollføring og manglende svar på henvendelser

Vi har dessverre ved flere anledninger tatt kontakt med tidligere plansjef både på telefon, sms og epost uten at vi får svar på våre henvendelser. Når man går inn på saken i einnsyn på kommunens hjemmesider ligger det per 19.06.26 opplyst at det er 65 dokumenter i saken. Dokumentnr. 1 til 101 er imidlertid ikke mulig å finne. Videre ligger det ingen dokumenter for perioden før 2022. Så vidt vi kan se innebærer det at det mangler 101 dokumenter som det burde vært mulig å få innsyn i, dersom man kun regner de dokumentene som faktisk er protokollført.

Vi opplever dessverre at dette har vært tilfelle ved flere anledninger siden oppstart av reguleringsarbeidet i 2018. Første eksempel er manglende dokumentasjon på oppstartsmøte. Et av de nyeste eksemplene er vårt forsøk på å få svar på hvorfor retten til takterasse er fjernet fra vår eiendom i siste liten før endelig vedtaksbehandling 2025. Vi antok at dette måtte være en feil da vi allerede har takterasse, og det aldri hadde vært snakk om at vi skulle bli fratatt denne. Her ringte vi tidligere plansjef, nå saksbehandler, ved flere anledninger uten svar. Da vi ikke fikk svar sendte vi sms hvor den ene ble besvart med tommel opp som vi oppfattet som en bekreftelse på at saksbehandler skulle ringe oss tilbake. Da vi hadde ringt hver dag i en uke, samt sendt sms etter hver oppringning, valgte vi å sende en epost til saksbehandler og postmottak. Vi har tidligere fått beklagelse fra administrasjonen at de er dårlige til å svare på telefon og blitt oppfordret til heller å sende epost. Vår epost er protokollført som dokument 165. Vi har imidlertid aldri mottatt noe tilbakemelding på denne.



[Spørsmål vedrørende takterasse - Reguleringsplan Langestrand](#)

165

Fra Sindre Kvale og Stine Ervik Kvale

Inngående dokument

17.02.2025

17.02.2025

20.02.2025

[Vis dokument](#)

Om ikke dette er saksbehandlingsfeil så strider det uten tvil mot god forvaltningsskikk.

2. Planens innhold

Her følger de punktene som vi mener er særlig utfordrende med planen. Viser for øvrig til tidligere innsendte merknader fra oss og andre berørte parter, da vi mener det er for mange løsninger som ikke har hensyntatt allmennhetens interesser og berørte parter på best mulig måte.

a. BFS1 har mistet retten til takterrasse

Opprinnelig saksbehandler har hele tiden vært tydelig på at reguleringsplanen ikke skal medføre ulemper for oss som tvunget part. Videre ble det i kommunestyrets sak 20/92 i juni 2020 tydelig presisert at den nye reguleringsplanen skulle videreføre eksisterende status for eksisterende boliger. Vi (BFS1) har godkjent, og bygd, takterrasse på øverste plan i dag. Dette er tidligere plansjef, nåværende saksbehandler, kjent med. Likevel har han fulgt opp at tiltakshaver i siste versjon av planforslaget som ble vedtatt i kommunestyret september 2025, etter siste høring, har lagt inn en endring som hindrer alle boliger i planområdet å ha takterrasse på øverste plan. Til tross for at vedtaket fra vedtaksbehandlingen i mars 2023, sak 23/37, spesifiserte at det ikke skal være takterrasse på øverste etasje på BFS2 og BKS1, har man nå altså valgt å si at ingen av eiendommene i planområdet får ha takterrasse oppå øverste etasje. Det kan her nevnes at bakenforliggende terreng ved BFS1 er høyere en mbh. Dette er ikke tilfellet for BFS2 hvor bakenforliggende terreng er betydelig lavere enn planforslagets mbh for denne eiendommen. Se vedlegg 1.

Vi har forståelse for en tanke om at man ønsker likhet innenfor planområdet, men dette er ikke akseptabelt når det kun blir anvendt i enkelte tilfeller. Dagens vedtatte plan har altså fjernet vår rett til å ha takterrasse, noe som er en ulempe for oss som tvunget part i planen.

Når det er snakk om takterrasse behandler man BFS1 og BFS2 likt ift begrensning til tross for at BFS1 i dag har godkjent takterrasse. Vi lurte derfor på hvorfor man ikke behandler disse likt når det er snakk om øvrig utnyttelse. Ettersom man nekter takterrasse på begge, bør det ikke da også på BFS1, som på BFS2, tillates loftsetasje med tilhørende økt kote på +3m over dagens mbh dersom man skal likestille disse?

b. Vendehammer – Trafikksikkerhet

Som en del av prosessen for å legge til rette for nye boliger, særlig BKS1, er det i planforslaget lagt til grunn å endre dagens snuplass til vendehammer. Det fremkommer av saksfremlegget for første gangs behandling side 8 avsnitt 5, at kommunens samferdselsavdeling anbefaler å beholde dagens snuplass på bakgrunn av vurderinger knyttet til driftsforhold og trafikksikkerhet.

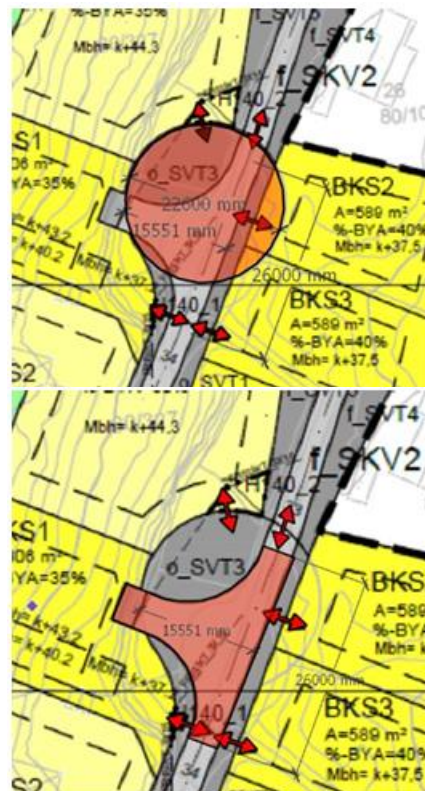
Etter offentlig ettersyn er det gjort en ny vurdering av samferdsel som nå anbefaler at vendehammeren endres til en snuplass. Selv om en snuplass med avkjørsler også vil være i strid med veinormen vurderes en snuplass dimensjonert for liten lastebil å være den beste løsningen i området. Dette begrunnet i driftsforhold og trafiksikkerhet da en snuplass vil medføre at brøytebiler og andre kjøretøy av større dimensjoner lettere kan manøvrere med tanke på brøyting. Snuplass vil også medføre at de større kjøretøyene unngår å rygge for mye og får et bedre overblikk av trafikkbildet med mange avkjørsler.

8- Utklipp saksfremlegg 18/3713-79

Vi reagerer sterkt på at det til tross for samferdsel sin anbefaling legges opp til å endre dagens snuplass til vendehammer, noe som vil gå på bekostning av naboers trafiksikkerhet. Vi kan heller ikke se at det er argumentert med hvilke fordeler man mener en vendehammer vil gi som er viktigere enn ulempene beskrevet over. Våren 2016 ble Grimstad kommune sertifisert som «Trafikksikker kommune», og godkjent på nytt høsten 2022. Vi har tidligere stilt spørsmål om hvordan kommunedirektøren kan stå inne for denne sertifiseringen og samtidig gå mot sin egen samferdselsavdelings anbefaling hva gjelder trafiksikkerhet. Dette står fortsatt ubesvart.

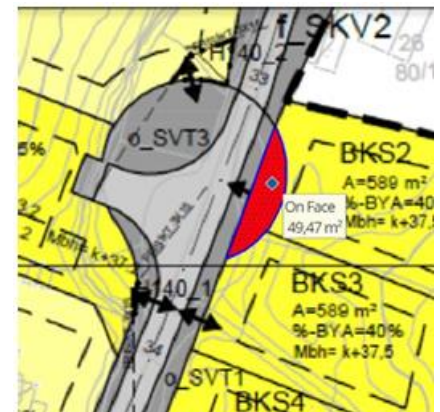
I forsøk på å forstå vurderingen som er gjort fra forslagsstiller side for å forsvare «vendehammer», fremfor dagens snuplass finner vi kun vurderingen i planbeskrivelsen. I planbeskrivelsens kapittel 3 under «Snuplass /Vendehammer» (s.24) finner vi følgende påstander:

- Påstand 1: «Et alternativ med en sirkulær snuplass mener vi vil forverre trafiksikkerheten betraktelig»
 - Uenig: I en snuplass er det ikke behov for å rygge, derimot må man rygge for å snu i en vendehammer.
- Påstand 2: «En snuplass vil kreve totalt fem avkjørsler til private areal fra snuplassen»
 - Uenig: Snuplassen vil ha tre utkjørsler, som er det samme som foreslått «vendehammer». Forskjellen er at «vendehammeren» legger opp til at man rygger inn i arealet til den ene av avkjørslene, fremfor å kjøre fremover som man gjør i en snuplass.
- Påstand 3: «Vendehammeren er iht. kommunens veinormal, bortsett fra avkjøringen til en privat eiendom»
 - Uenig:
 - «Vendehammeren» vil ha tre utkjørsler, ikke en.
 - Vendehammere skal plasseres i enden av en blindvei, men i denne «vendehammeren» går vegen videre til boligene innerst i Langestrand.
 - Vendehammere skal ha to blindlommer for snø depot, denne «vendehammeren» har bare et snø-depot
- Påstand 4: Under 4.2 Trafikale forhold, «Snuplassen er oppgradert av kommunen til slik den er i dag: En halvsirkelformet snuplass brukt som vendehammer»



- Uenig: Deler av snuplassen er kun gruslagt, men den blir likefylt brukt som snuplass uten behov for rygging.
- Påstand 5: «Vi mener derfor at bruk av vendehammer her representerer et godt eksempel på kompromiss mellom plassbehov, funksjon og sikkerhet»
 - Plassbehov: Det er riktig at vendehammerne «frigir» ca 50 kvm som overdras fra kommunalt eie til privat og boligformål.
 - Sikkerhet: Det er hevet over enhver tvil at rygging i et boligfelt hvor små barn ferdes er mindre trafiksikkert enn å kjøre fremover. Dette sammen med samferdsel sin vurdering om å beholde dagens snuplass taler for seg selv.

Det er åpenbart at endring til vendehammer er fordelaktig for tiltakshavers eiendom ettersom deler av snuplassen (ca. 50 kvm) overdras fra kommunalt eie og omgjøres til boligformål i planen. Ved å beholde dagens snuplass vil man imidlertid sikre trafiksikkerheten og leve opp til sertifiseringen som en trafiksikker kommune. Planforslaget vil fortsatt sikre tilstrekkelig fortetning gjennom utvikling av tomtene BKS2-5 som ikke kommer i større konflikt med dagens snuplass, enn foreslått vendehammer.



Vi som bor her og har små barn, synes det er særdeles bekymringsverdig at kommedirektøren ikke setter trafiksikkerheten til våre barn høyere enn 50 kvm boligformål. Dersom det konkluderes med at «vendehammeren» er den beste løsningen ber vi om at kommedirektørens vurdering av fordeler og ulemper med «vendehammeren» i forhold til snuplass listes opp i kommende saksfremlegg slik at dette tydelig kommer frem for alle berørte parter og beslutningstakere.

Ønsker avslutningsvis her også å henvise til merknad fra Statens Vegvesen, saksnr. 2018/3713 dokument nr. 161. Statens Vegvesen påpeker i sin merknad at de ikke har mottatt «høringsuttalelsen om reguleringsplanen Langestrand/Krågevigstien. Vi mener det er av særlig interesse i forhold til vårt poeng hva gjelder trafiksikkerhet da Statens Vegvesen påpeker at de blant annet vil vurdere reguleringsplanenes trafiksikkerhet. Vi kan heller ikke ut fra protokollføringen se at denne henvisningen er besvart av administrasjonen.

c. BKS1 bør endres til grøntareal

BKS1 bør endres til grøntareal da ulempene ved å legge en bolig her er større enn fordelene:

- Massive terrenginngrep: for å kunne realisere bolig slik detaljreguleringen legger opp til, selv med avtrappende etasjer, vil medføre betydelig terrenginngrep. BKS1 vil potensielt måtte sprengje hele 10 meter ned (fra kote 43 i bakkant til kote 33 veinivå) dersom man velger å bygge garasjen under huset. Det er ikke gitt noen tegninger av terrenginngrepene, men simple illustrasjoner av foreslått bolig. Dette bør man kunne forvente at leveres på en langt bedre måte med dagens verktøy. Hvorfor er det ikke utarbeidet snitt-grunnlag som vil kunne gi tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for beslutningstakere og berørte parter? Det ble

også vedtatt i KS sak 20/92 punkt 3 at det skulle etableres snitt med terrengingngrep i plandokumentene. Dette er imidlertid ikke etterfulgt.

- Frisiktlinjer er ikke iht. veinormalen: slik vi leser det er ikke informasjon om frisiktlinjer i saksfremlegget/ plankartet korrekt. Grimstad kommune sin veinormal kapittel 1.8 stiller krav til frisiktarealer hvor prosentmessig stigning / fall påvirker frisiktkravet. Planforslaget viser frisiktlinje 3x15, men har ikke hensyntatt korrekt stigning eller at siktlinjen skal gå til midten av adkomstvei. Dette er nok et moment som vi med stor bekymring ser at forringer trafiksikkerheten i området.
- VA – Kommunalt nett: Det vil ikke være naturlig fall til kommunalt VA nett fra denne eiendommen. Realisering av denne eiendommen forutsetter dermed at det etableres pumpehus/kum som en del av infrastruktur og teknisk anlegg slik planforslaget legger til grunn. Plassering av et slikt pumpehus/kum er imidlertid ikke hensyntatt i planen.
- Byggegrensen mellom BKS1 og BFS2 er satt til kun 2 meter. Dette tyder på at tomten i utgangspunktet ikke er egnet for utbygging, og at prosjekterende har måttet gjøre betydelige tilpasninger i forsøket på å gjøre prosjektet gjennomførbart.

Overnevnte kompromisser indikerer at denne tomten ikke er passende for fortetning av høy kvalitet. Det kan her også nevnes at KS 24/8 har bedt om at alle eiendommene skal illustreres med maks utnyttelse. Så vidt vi kan se er det i saksframlegget, (arkivsak 18/3713-170) til kommunestyrets sak 25/112, gjort for alle eiendommene med unntak av BFS2 som eies av tiltakshaver. Saksfremleggets side 4 viser BFS2 slik boligen er i dag, noe som ikke gir et korrekt bilde av egnetheten til BKS1 i planforslaget.

d. Øke BYA for BFS1 til 40 %

Hensikten med BYA begrensning er blant annet å sikre tilstrekkelig grønt- og uteomhusareal. For BKS2-5 er det vurdert akseptabelt med 40 % BYA, mens resterende eiendommer ligger inne med BYA-prosent på 30 og 35 % til tross for at disse er større. I tillegg har man på BKS2-5 redusert avstandskravet ved at byggegrensen er satt 3 meter fra tomtegrensene. Man skulle tro at dersom man anser uteomhusarealet tilstrekkelig med 40 % BYA begrensning for disse minste tomtene så bør det være akseptabelt med tilsvarende for øvrige tomter i samme reguleringsplan.

Dersom målet med BYA begrensningen i planen hadde vært å redusere bygningsvolum, kan vi ikke se at det å tillate loftetasje og bygningskropp på inntil 32m lengde (byggegrensen), uten ryggdekning av bakenforliggende terreng, hadde vært ønskelig (som er tilfellet på BFS2 i planforslaget).

Vi ber om at BYA for vår eiendom, BFS1, settes til 40 %.

e. Mbh for eiendommen BFS1

Den opprinnelige/tidligere reguleringsplanen har ikke spesifisert maksimal byggehøyde (mbh) for vår eiendom BFS1. I planforslaget for «Detaljregulering Langestrand/Krågevigstien» er det nå satt en mbh på kote +44,3, noe som innebærer en betydelig begrensning i forhold til tidligere gjeldende plan.

Basert på at vi mener det må være likhetsprinsipp innad i planen ønsker vi å få muligheten til å etablere en loftsetasje over dagens regulerte høyde, tilsvarende det som er lagt til rette for på tiltakshavers eiendom BFS2.

Gjennom planprosessen har BFS2 fått økt maksimal byggehøyde til kote +46,5, hvor hensikten har vært å muliggjøre en ekstra loftsetasje. Dette gir tiltakshaver en vesentlig høyere utnyttelse av egen eiendom, samt større fleksibilitet i utforming av boligen. Samtidig åpner denne løsningen også indirekte for å oppnå tilsvarende effekt som en takterrasse, ved at dagens øverste plan ikke lenger blir definert som øverste etasje.

Vi kan ikke se at det er gjort noen tilsvarende vurdering for BFS1, til tross for at eiendommene i utgangspunktet er sammenlignbare i planområdet. Dette fremstår som en klar og usaklig forskjellsbehandling uten tilstrekkelig faglig begrunnelse.

Videre vil en økning i byggehøyde for BFS1, for å muliggjøre en loftsetasje, ha begrensede konsekvenser for omkringliggende eiendommer. Høyeste bakenforliggende terreng for BFS1 ligger på ca. kote +45,0, noe som innebærer at en økning i mbh tilsvarende en loftsetasje vil påvirke utsikt og visuelle forhold for naboer i mindre grad enn tilfellet ved BFS2. Kote på bakenforliggende terreng til BFS2 er betydelig lavere enn foreslått maksimal byggehøyde på BFS2.

Det kan også nevnes at dagens løsning med flatt tak har medført praktiske utfordringer knyttet til avrenning og vedlikehold. Mulighet for å etablere loftsetasje og endre takform vil gi en mer funksjonell og robust bygningsmessig løsning.

Administrasjonen har i tidligere behandlinger vist til at en økning av høyde for BFS1 vil kreve ny høring. Vi kan ikke se at dette er et holdbart argument, da endringer av høyde er gjort for andre eiendommer i planforslaget. Videre har dette vært spilt inn fra vår side i flere runder tidligere i prosessen, dog med en mindre økning enn vi nå ber om, og kunne således vært inkludert i siste høringsrunde.

Vi ber derfor om at planbestemmelsene justeres slik at det åpnes for etablering av en loftsetasje på BFS1, med tilhørende justering av maksimal byggehøyde. Dette vil sikre en mer konsekvent og rettferdig behandling av eiendommene i planområdet, samtidig som det gir en funksjonell og fremtidsrettet løsning for vår eiendom.

f. O_GF bør overdras til kommunen og omgjøres til offentlig grøntareal

Vi ønsker å påpeke viktigheten av at o_GF beholdes som offentlig grøntareal iht vedtak. Den relevante planbestemmelsen 3.3 spesifiserer at det kun er grunneiers rett til å tynne/vedlikeholde områdene. Vi mener at denne planbestemmelsen legger opp til et konfliktfylt miljø dersom den

skulle endres tilbake til tiltakshavers eie. Slik planbestemmelsen er satt vil man ved endring til privat eie legge opp til en situasjon hvor tidligere eier/tiltakshaver kan ta seg til rette og utvider områdene som han «kontrollerer». Videre vil han fortsatt kunne kontrollere om naboer skal ha utsikt eller forringe naboers uteoppholdsareal ved å minimere solforholdene.

g. Lekeplassen

Som nevnt i første del ville man ved ny oppstart etter at planen var trukket, måtte ha forholdt seg til Kommuneplanens arealdel 2019-2031, og ikke Kommuneplanens arealdel 2015-2027 som var gjeldene ved oppstart i 2018. En lekeplass fra Kommuneplanens arealdel 2019-2031 ville medført at lekeplassen ville vært minimum 200 m² og faktisk ha tilført området kvalitet, i motsetning til lekeplassen som er lagt i dagens plan.

Vi mener dagens foreslåtte lekeplass tilfører liten verdi til planområdet. På nåværende tidspunkt er det store høydeforskjeller mellom tomtene BKS5 og BKS6. Med bebyggelse på BKS6 i tillegg til terrengforskjellene er vi bekymret for at lekeplassen vil bli liggende i en «skyggedump». Vi mener en bedre plassering ville vært lengre nord i planområdet, f.eks. mellom BKS2-3 eller BKS3-4.

h. Betegnelser i plankart er uforklart

Vi stusser på bruk av betegnelsene «Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse» og «Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse». Definisjonen på konsentrert småhusbebyggelse: «*Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4.*»

Dette stemmer ikke med boligene på plankartet, særlig hva gjelder sammenbygd i kjeder eller rekker. Byggegrensen er 2m mellom BKS1 og BFS2, samt 3m mellom BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5. Vi lurer på hvorfor man i planen har valgt å skille mellom frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

Videre er det enkelte betegnelser/tegnforklaringer som ikke ser ut til å henge sammen i plankartet og planbestemmelsene. Det ble spesifisert i kommunestyrets vedtak fra 7. februar 2024 i sak 24/8 at «Benevnelser på formålsområdet gjennomgås og korrigeres slik at de korresponderer mellom plankart og bestemmelser». Vi kan ikke se at dette er tilstrekkelig fulgt opp i vedtatt plan. Det kan f.eks. nevnes at O_SVT2 og O_SVT3 kun er spesifisert i plankartet, men ikke omtalt i planbestemmelsene. Videre er o_SVT og o_SV1 nevnt i planbestemmelsen, men vi kan ikke finne denne i plankartet. Det er derfor fortsatt uklart hvilket formål som er tiltenkt disse og om de kan benyttes felles av alle boligene i planområdet.

Avslutningsvis ser vi at «f» er fjernet fra henvisningen til arealet som nå er omtalt som SVT4 og SVT5. I forrige høringsrunde ba vi om å få en klarhet i hva disse områdene med «f» var tiltenkt tilgjengelig for. Uten at administrasjonen har svart ut dette ser vi nå at f'en er fjernet fra de aktuelle områdene. Oppdaterte planbestemmelser punkt 3.2 sier at «F_SKV2, SVT4 og SVT5 er tilgjengelig for allmenn ferdsel». Betyr det da at dette arealet er disponibelt for samtlige av boligene i planområdet? Er det f.eks. disponibelt for midlertidig parkering?

3. Avslutning

Som nevnt innledningsvis ber vi med denne klagen primært om at planen annulleres og at ny oppstart følger gjeldende lovkrav og dagens arealplaner.

Dersom konklusjonen blir at planen i sin helhet ikke annulleres ber vi om at:

- BFS1 tillates takterrasse på øverste plan da denne har takterrasse i dag i henhold til godkjent byggesøknad
- mbh på BFS1 økes tilsvarende en loftsetasje
- BYA på BFS1 økes til 40 %
- Vendehammer endres tilbake til snuplass for å sikre trafiksikkerheten
- BKS1 gjøres om til grøntareal og o_GF beholdes som offentlig grøntareal i kommunalt eie
- Det gjøres en ny vurdering av plassering og utforming av lekeplass i planforslaget

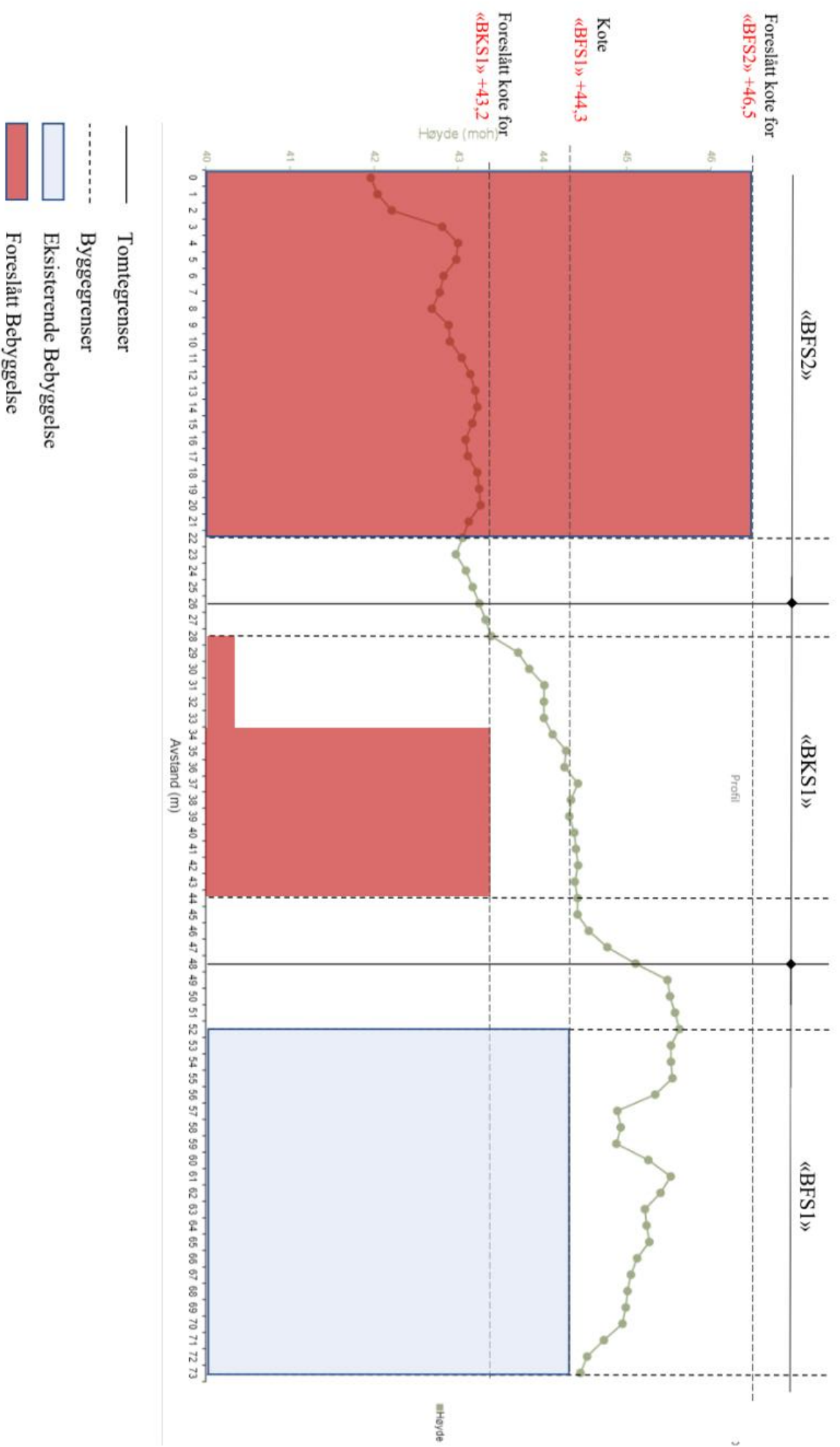
Det klages herved med oppsettende virkning. Vi mener dette er nødvendig da eventuell oppstart før saken er avklart kan medføre uheldredelige terrenginngrep / fjellskjæringer på opptil 10m dersom BKS1 påstartes.

Med vennlig hilsen

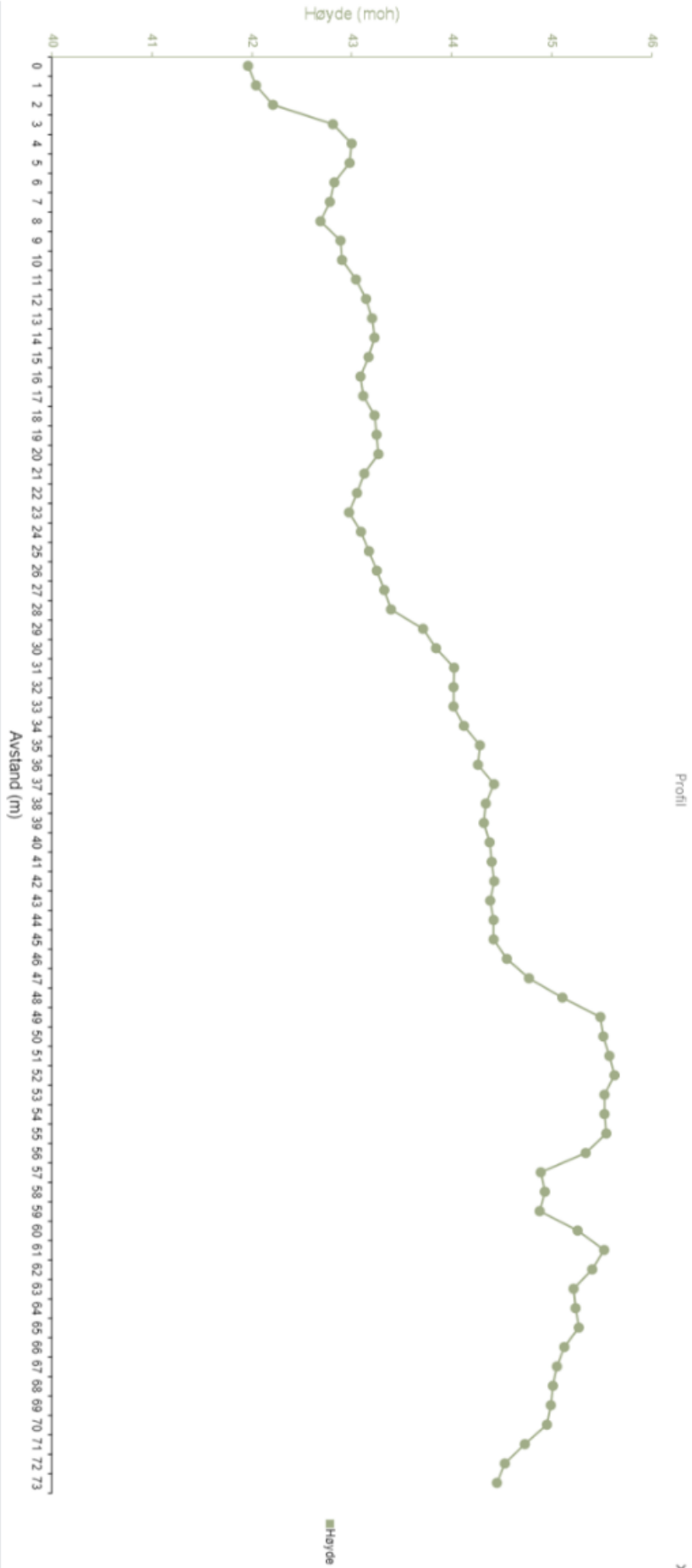
Stine og Sindre Kvale

Vedlegg: 3 sider

VEDLEGG 1: HØYDEPROFIL BAKENFORLIGGENDE TERRENG OPP MOT BYGGEHØYDER BFS1-2 OG BKS1

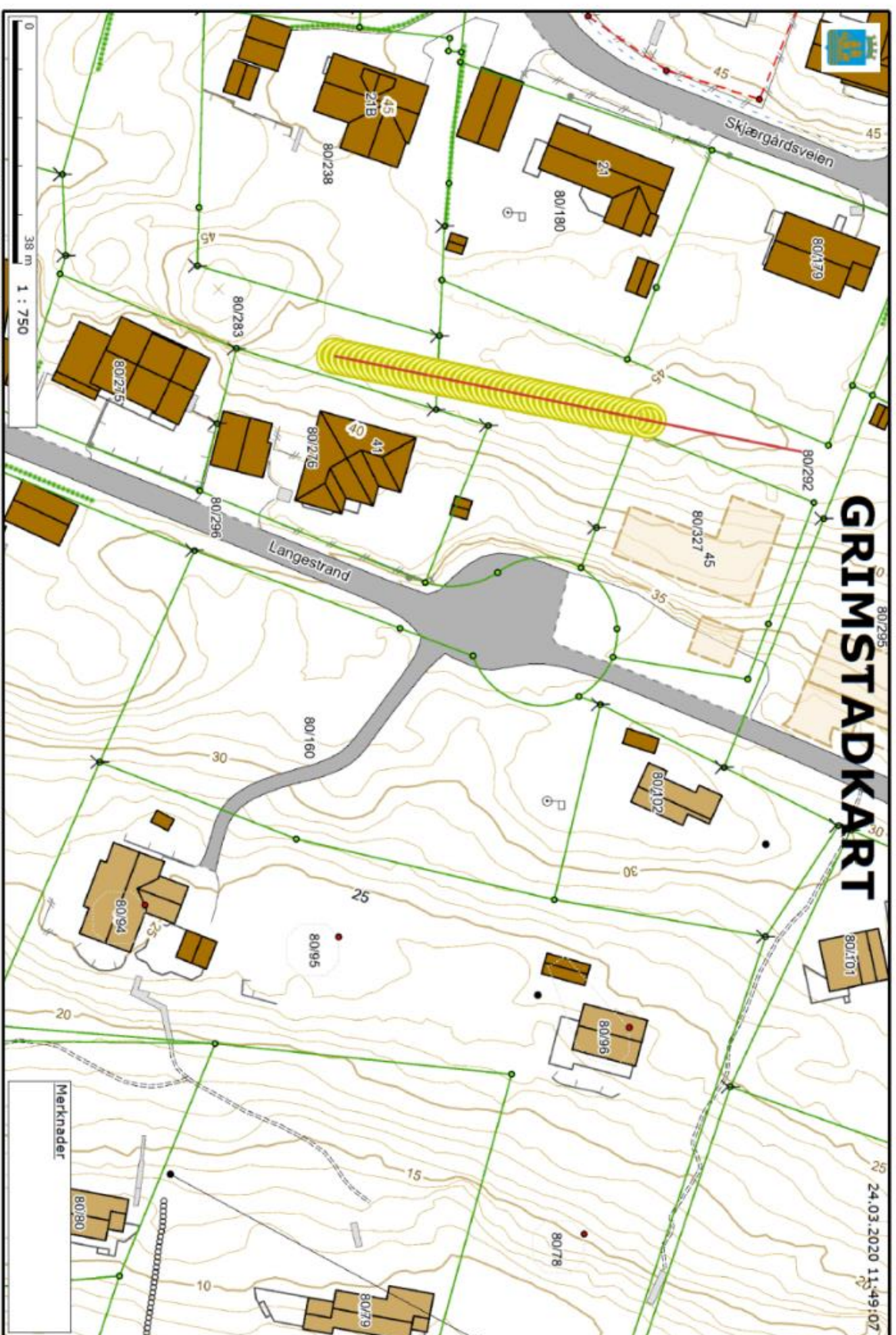


VEDLEGG 1: HØYDEPROFIL BAKENFORLIGGENDE TERRENG OPP MOT BYGGEHØYDER BFS1-2 OG BKS1



1 - Høydeprofilen hentet ut fra Grimstadkart

VEDLEGG 1: HØYDEPROFIL BAKENFORLIGGENDE TERRENG OPP MOT BYGGEHØYDER BFS1-2 OG BKS1



2- Høydeprofil hentet ut fra Grimstadkart