

09.06.2026

## **Marivoldveien 52 – Merknader til nabovarsel datert 29.05.26**

### **Innledning**

Følgende merknader sendes inn av Steinar Bjørnsen på vegne av sin mor, Berit Bjørnsen, som er grunneier av Marivoldveien 68. Merknadene er utarbeidet med bistand av pensjonert advokat Pål Eide.

Vi viser til Statsforvalteren i Agder sitt vedtak av 03.07.2025 og ber om at kommunen forholder seg til de bindende føringer som er lagt der. Vi kan ikke se at tiltakshavers søknad ivaretar Statsforvalterens omgjøring av kommunens vedtak vedrørende tilleggsetasje på fritidsbolig og oppheving av vedtak om flytting av regulert sti som ivaretar vår eiendoms særskilte rett til gangvei over fjellet.. Statsforvalterens vedtak var forøvrig datert 03.07.2025 og ikke 10.01.2025 slik tiltakshaver oppgir i sin søknad. Videre mangler søknaden lesbar dato.

### **Tilleggsetasje**

Tiltakshaver hevder i sin søknad at boligen er redusert til 1 etasje. Vi kan ikke se at dette medfører riktighet. Ifølge vedlegget ”Marivoldveien 52 – Tverrsnitt” opereres det med en takhøyde på ”loftet” på hele 190 centimer, samme høyde som i tidligere søknad om 2 etasjer omgjort av Statsforvalteren, og derved i konflikt med Statsforvalterens vedtak. Videre viser vedlegget ”Marivoldveien 52 - Tverrsnitt” en trapp i full bredde opp fra 1. etasje, noe som heller ikke synes å være i tråd med kun et ”loft”. Endelig indikerer vedlegget ”Marivoldveien 52 - fasader” minst syv vinduer, på ”loftet”, inkludert et halvmåneformet vindu mot vest. Det er i det hele tatt foretatt bemerkelsesverdig små endringer i boligens størrelse og utforming i forhold til forrige søknad, hvor kommunens vedtak om godkjenning av 2 etasjer ble omgjort av Statsforvalteren. Tiltross for, og i strid med, Statsforvalterens vedtak, framstår boligen fortsatt som planlagt oppført i to etasjer.

## **Stien**

Den angjeldende regulerte stien, som har eksistert siden 1930-tallet, går rett i forkant av det regulerte byggeområdet i vest og nord og videre østover. Stien kan ikke endres uten at den blir like god som den eksisterende, jfr.

Serrvituttlovens paragraf 5. En overtredelse av dette kan resultere i krav om stans ved begjæring om jordskifterett, se jordskifteloven paragraf 3 og PBL paragraf 21-6. Da denne stien også benyttes av allmenheten viser vi til det alminnelige vernet som er gitt etter friluftsloven, Kommunen bes derfor forelegge saken for Agder Fylkeskommune.

Som angitt i vedlegget til nabovarsel "Marivoldveien 52 – oversiktsplan og situasjonsplaner" har tiltakshaver likevel valgt å plassere boligen helt i vestre kant og nesten helt i nord av det regulerte byggeområdet slik det er inntegnet på kartet i reguleringsplanen, tett opp mot den regulerte stien. Det regulerte friområdet privatiseres derved ytterligere. For å ivareta allmenhetens interesser bør boligen, som tidligere påpekt, plasseres lenger innover/østover på det regulerte byggeområdet slik den er tegnet inn på kart i gjeldende reguleringsplan for området. Tiltakshaver skriver i sin søknad at "annen plassering innenfor byggeområdet vil kreve terrenginngrep i form av sprengning". Etter vår vurdering medfører dette ikke riktighet da tilstrekkelig areale lenger øst på byggeområdet allerede er delvis planert og ellers flatt. I forbindelse med planeringen ble det foretatt sprengning på byggeområdet, uten tillatelse fra kommunen. Det påpekes også at de ulovlige, varige terrenginngrepene ikke er fulgt opp av Grimstad kommune. Det omsøkte tiltaket bygger videre på dette ulovlige grunnlaget. Dette gir liten tillit til forvaltningen av byggesaker og fører til manglende respekt for loven.

Selskapet for Grimstad Bys Vel var også, i merknad gjengitt i Statsforvalterens vedtak, opptatt av at området vest for det regulerte byggeområdet ikke privatiseres ytterligere. Vi kan forøvrig ikke se at omrisset av den planlagte boligen i ovennevnte vedlegg samsvarer med vedleggene "Marivoldveien 52 -fasader" og vedlegg "Marivoldveien 52 – Tverrsnitt". Omrisset synes nær identisk med den tidligere søknaden godkjent av kommunen i vedtak omgjort av Statsforvalteren.

## **Veranda/bruksareale**

Boligen oppgis å skulle ha et totalt bruksareal på 100 m<sup>2</sup>, helt på grensen til hva som er tillatt. I vedlegget ”Marivoldveien 52 – Tverrsnitt”, side 1 av 2, oppgis arealet til veranda på vestsiden av boligen som ”ikke målbart areal”. Dette dreier seg imidlertid ikke om en åpen veranda med tak over, men derimot en fullt innbygd del av boligen med vinduer, som klart må regnes som en del av boligens totale bruksareale, slik det klart framgår av vedlegg ”Marivoldveien 52 – fasader”, side 2 av 4. Boligens totale bruksareale vil derved klart overstige et totalt areale på 100 m<sup>2</sup>. Vi merker oss i denne sammenheng at vedlegg ”Marivoldveien 52 – Tverrsnitt) side 1 av 2 viser ”verandaen” med skrått tak, mens den i vedlegg ”Marivoldveien 52 – fasader”, side 2 av 4 viser ”verandaen” med flatt tak. Vi ber tiltakshaver avklare hvilket vedlegg som er gjeldende.

## **Oppstillingsplass/manøvreringsareal**

I tiltakshavers søknad punkt 3.6 (side 7 av 8) står det at: ”Tomten har på egen grunn oppstillingsplass og manøvreringsareal for 3 biler”. Tiltakshaver viser til kart i vedlegg ”Marivoldveien 52 – oversiktsplan og situasjonsplaner”, hvor parkering er anvist øst for byggeområdet. Her vil vi gjerne ha presisert at ingen biler skal kjøres fram til, eller parkeres, nærmere byggeområdet enn området anvist til parkering. Reguleringsplanen åpner ikke for bilvei fram til tiltakshavers bolig. Som vist på kartet i reguleringsplanen fortsetter den regulerte stien videre innover mot øst forbi byggeområdet. Stien ble utvidet, uten tillatelse fra kommunen, for å lette tilgang i forbindelse med tidligere tiltak på byggeområdet, blant annet i form av planering, men skal tilbakeføres til sti.

## **Toleransegrenser for plassering**

Under dette avsnittet i søknaden skriver tiltakshaver blant annet at: ”I dette tilfellet kan det være utfordrende å sette eksakte begrensninger. Vegetasjon hindrer eksakt innmåling av terreng. På den tiden planen var laget var praksisen at man var ikke så veldig nøye på å følge planene i praksis”. Vi deler ikke denne vurderingen. Planen synes svært gjennomtenkt, da selv en marginal heving eller forflytning av tiltaksgrensen mot vest vil påvirke allmenhetens interesser og innsyn mot naboeiendom i vesentlig negativ grad. Tiltakshaver søker videre om ”en toleranse/margin på +/- 1,0 meter og +/- 0,5 meter i høyde for plassering av fritidsbolig”. Dette bør ikke invilges. Ved

bruk av Ortofoto eller eksisterende grensepåler vil tiltakets grense kunne plasseres med en presisjon ned til 10 cm.

### **Forhåndsgodkjent plan i henhold til paragraf 3.10**

”Før det godkjennes deling eller utbygging i området H17 skal det legges fram og godkjennes en plan som viser tomtegrenser, bebyggelsens plassering, felles atkomst, parkering og andre felles utearealer, samt turstier i samsvar med reguleringsplanen”. Det vises her til området H17, men dette dreier seg om utbygging på området H32. Dette må endres. Tiltakshaver beskriver i sin søknad paragraf 3.10 som ”Ikke relevant”. Vi finner denne høyst relevant gitt usikkerhet rundt plassering av boligen i forhold til regulert sti, samt omstillingsplass/manøvreringsareal for biler.