

Sendt pr e-post

Oslo, 4. mars 2024

DETALJREGULERING «HOMBORGSUND BRYGGE OG NÆRMILJØSENTER» - MISLIGHOLD AV PRIVATRETTLIG AVTALE

Det vises til vårt søksmålsvarsel av 18.09.2023. Vi kan ikke se å ha mottatt noe svar på dette. Videre har vi gjentatte ganger siste to måneder forsøkt å nå plansjef Hans Tveitereid pr telefon og mail, uten å oppnå respons.

Forslagsstiller har foreslått at Grimstad kommunens eiendom gnr 165 bnr 16 avsettes til deponi for masser fra fremtidig byggegrop på gnr 172 bnr 36, og at eksisterende parkeringsplass på kommunens eiendom heves 1,5 meter som følge av deponiet. Slik bruk av kommunens eiendom er i strid med avtale inngått den 2. juni 1980 mellom Grimstad kommune og daværende eier av gnr 165 bnr 16, O.- J. Libæk & Partners. Se avtale inntatt som bilag 1 til dette brev. Avtalen ble tinglyst på eiendommen kommunens eiendom den 23. mai 1985, og hefter fortsatt som servitut på eiendommen.

Bakgrunnen for avtalen var at kommunen satte erverv av eiendommen gnr 165 bnr 16 til seg selv som vilkår for innvilgelse av konsesjon ved O.-J. Libæk & Partners kjøp av eiendommen gnr 165 bnr 2. Den gang omfattet gnr 165 bnr 2 det arealet som i dag utgjør gnr 165 bnr 16. Arealet ble utskilt fra gnr 165 bnr 2 og overdratt fra O.-J Libæk & Partners til kommunen da konsesjonen var innvilget. Det fremgår av skjøtet som ble utstedt for eiendommen gnr 165 bnr 16 at den ved utskillelsen fikk navnet «Vilkåret».

Gitt disse omstendighetene ved overdragelsen av gnr 165 bnr 16 - dvs samtykke til konsesjon under forutsetning av ekspropriasjon av del av konsesjonseiendommen - ble det i form av vilkår for konsesjonen avtalt rettslige bånd for kommunens fremtidige bruk av eiendommen. Videre ble det i avtalen pkt 2 bestemt at «erstatning fastsettes etter offentlig takst», hvilket innebærer at partene var enige om at kjøpesummen for eiendommen skulle fastsettes etter samme prosedyre som ved ekspropriasjon, og at den skulle basere seg på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. I det rettslige skjøttet som senere ble avholdt til fastsettelse av kjøpesummen, ble de avtalerettslige båndene i kommunens eierrådighet førende for skjønnets fastsettelse av kjøpesummen for gnr 165 bnr 16, se skjøttet vedlagt som bilag 2 til dette brev. Avtalevilkårene har siden blitt etterlevet av begge parter, se brevveksling mellom partene fra 1992 inntatt som bilag 3 til dette brev.

I avtalen pkt 3 er det bestemt at eiendommen skulle reguleres til «friområde», hvilket også definerer de rettslige skranker kommunen avtalerettslig forplikter seg til mht fremtidig bruk av eiendommen. Etter dagjeldende Bygningslov av 1965 § 25 nr 4, ble begrepet «friområde» brukt om parker, leirplasser, turveier og anlegg for lek,

idrett og sport. Område for opplag og destruksjon av avfall var på sin side å anse som «spesialområde» i henhold til Bygningsloven av 196 § 24 nr 6. Bruk av eiendommen til deponi er således i strid med avtaleformålet «friområde».

Av skjøtet for eiendommen gnr 165 bnr 16 fremgår det at eiendommen gnr 165 bnr 2 skal ha veirett over gnr 165 bnr 16. Anleggelse av deponi vil innebære et mislighold av kommunens plikt etter skjøtet fordi veiretten ikke kan benyttes i anleggsfasen for deponiet. Bebyggelsen på eiendommen gnr 165 bnr 2 er fredet, og det er derfor av særlig viktighet at utrykningskjøretøy alltid har tilgang til eiendommen.

I avtalens pkt 1 og pkt 6 er det forutsatt at kommunen ikke skal drive virksomhet på eiendommen som kan virke «generende» for gnr 165 bnr 2. Dette prinsippet er også nedfelt i naboloven § 2 og § 5. I forbindelse med det rettslige skjønnen som ble avholdt for å fastsette kjøpesummen for «Vilkåret» fremhevet Grimstad kommunes advokat at «Den inngåtte avtalen gjør området fortsatt til en del av Danneviggen. Det skal være friområde og annen tenkelig utnyttelse finnes i praksis ikke.» Anlegges av deponi og dermed heving av terrenget på 1,5 meter og asfaltering av parkeringsplassen vil hindre drenering av vann på det arealet som omfatter parkeringsplassen. Grunnet topografiske forhold vil en slik endring av parkingsplassen føre til at det stadige økende overvannet føres fra Kistevigveien og ned til bebyggelsen på gnr 165 bnr 2. Allerede med dagens situasjon har det under ekstremvær vært tilfeller av vanninntrengning i kjelleren på bebyggelsen. Bebyggelsen er fredet, og terskelen for hva som anses som sjenerende må fastlegges i lys av de forpliktelser til ivaretagelse av bygningen som følger av fredningsvedtaket. Vannskader er egnet til å forringe bebyggelsen på en slik måte at den mister det særpreg som fredningen skal sikre. Derfor vil økt overvann som følge av deponiet oppleves som sjenerende. Bruk av eiendommen til deponi bryter følgelig med partenes forutsetninger for avtalen.

I tillegg til å medføre økt fare for overvann vil også andre konsekvenser av deponi være egnet til å ha en sjenerende virkning, herunder eksempelvis forurensning som følge av lekkasjer fra deponiet.

På bakgrunn av ovennevnte fremstår det som klart at et anlegg av deponi på kommunens eiendom gnr 165 bnr 16 vil utgjøre et mislighold av avtalen som kommunen inngikk den 2. juni 1980. For å unngå at kommunen kommer i slikt mislighold må det inntas følgende setning i reguleringsbestemmelsene pkt 4.10 første ledd:

«Det er ikke tillatt å deponere eller på annen måte tilføre sulfidinnholdige eller forurensede masser innenfor felt o_P1.»

Dette er å anse som et nytt søksmålsvarsel etter tvisteloven § 5-2. Deres tilbakemelding imøteses innen 2 uker.

Med vennlig hilsen

ADVOKATFIRMAET PROPERTY LAW AS



Mari Helen Gulsvik
advokat