

From: "Jan Johnsen" <jajo2@online.no>
Sent: Sat, 29 Mar 2025 08:10:01 +0200
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Cc: "Postmottak SFAG" <sfagpost@statsforvalteren.no>; "Tveitereid, Hans" <Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no>; "Mathisen, Magnus" <Magnus.Mathisen@grimstad.kommune.no>
Subject: saksnummer 21/1927-48.
Attachments: 20250329_064856.jpg, 20250329_063411.jpg
Categories: HKA

Hei

Har glemt å ta med at om det blir bygd så høyt mister jeg sola inn til meg (i hage stua og på uteplassen) i mange timer.

Se vedlegg.

Mvh

Jan J

Den Wed, 26 Mar 2025 14:11:20 +0000, Postmottak Grimstad <Postmottak@grimstad.kommune.no> skrev:

Takk for din henvendelse til Grimstad kommune.

Henvendelsen er sendt til behandling hos **Plan, miljø og landbruk** og registrert med saksnummer 21/1927-48.

Spørsmål i forbindelse med saken, vennligst opplys om saksnummer.

Vennlig hilsen

Postmottak

37 25 03 00

www.grimstad.kommune.no



Grimstad

Tenk personvern! Vanlig e-post som sendes over internett, kan eventuelt bli lest av uvedkommende. Send derfor ikke sensitive opplysninger via e-post. Vi oppfordrer deg til å benytte «Send sikker post (eDialog)» som du finner på vår hjemmeside «[Kontakt kommunen](#)».

Fra: Jan Johnsen <jajo2@online.no>

Sendt: onsdag 26. mars 2025 14:24

Til: Postmottak Grimstad <Postmottak@grimstad.kommune.no>

Emne: Vs: Klage til statsforvaltren i Agder ref 21/1927-46 gjelder strandtoppen 44

Hei

Har dere mottatt denne ?

mvh

Jan J

jajo2@online.no

----- Opprinnelig melding -----

Emne: Klage til statsforvaltren i Agder ref 21/1927-46 gjelder strandtoppen 44

Dato: Sun, 23 Mar 2025 12:02:44 +0000

Fra: "Jan Johnsen" <jajo2@online.no>

Til: postmottak@grimstad.kommune.no, sfagpost@statsforvalteren.no

Kopi: hans.tveitereid@grimstad.kommune.no,

magnus.mathisen@grimstad.kommune.no

Til Statsforvalteren i Agder

Klage på vedtatt endring av reguleringsplan for strandtoppen 44

Sender inn klage på vedtatt reguleringsendring, har de samme punktene som tidligere.

Max høyde 38 m på grunn av innsyn til meg.
Passer heller ikke inn i området.

Punktet som kommunen sier om sprenging er ikke riktig, det er sprengt på et større område nå enn det som hadde vært nødvendig på opprinnelig plan, det er bare dybden i det sprengte område som må senkes.

Dette sier dere i det nye vedtaket, Effektivisere arealutnyttelsen, **redusere unødvendig sprengning** og gi samfunnsmessige fordeler

Se punkt 1 under, regner med at det er for å redusere kostnadene for utbygger at de ikke senker huset

mvh

Jan J

Dette er en melding statsforvalteren har lagt ut på nettet.

Publisert 09.01.2022, Sist endra 10.01.2023

Med mindre endringar meiner ein endringer som ikkje har nevneverdig betydning for nokon berørte partar eller interesser. Vurderinga av kva som er «mindre vesentlig endring» har etter den praksis som er utvikla etter pbl. 85 ofte vore for vid. Føresetnaden er at «mindre endring» skal vurderast snevrere. For eksempel vil endring av arealformål ikkje vere ei «mindre» endring. Ei justering av grensene mellom to formål kan likevel i dei fleste tilfelle sjåast på som ei mindre vesentleg endring. Meir bagatellmessige endringar kan delegerast til administrasjonen.

I lovkommentaren til plan- og bygningslova står det vidare følgjande om mindre endringar: "Saken skal forelegges berørte myndigheter før det treffes slikt vedtak, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. Hensikten er at for å avklare om en endring kan regnes som «mindre», skal de myndigheter som er berørt og eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av endringene, ha hatt anledning til å uttale seg. Dersom det foreligger innvendinger til endringene fra de berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som «mindre». Da vil saken måtte behandles som vanlig reguleringsendring".

3. Syntes at det er veldig rart at kommunen går inn for å endre reguleringsplanen for 1 stk tomt, når søknaden er helt lik som den Statsforvalteren avviste, bare at nå kaller dere det omregulering og ikke disp.

Ok. Vi tar ditt syn til etterretning.

Det jeg fikk beskjed om fra advokaten er at når det bare blir gjort en endring på en tomt i reguleringsplanen, der alt blir endret er det samme som disp på tomta, hvist ikke må hele reguleringsplanen endres.

se punkt 2 på oppfølging

Er vel ikke lov til å gjøre forskjell.

1. Er det god nok grunn til å endre en reguleringsplan fordi utbygger syntes det blir for dyrt for han.

Viser til saksfremlegget og prosessen som har vært. Evt. kostnader for forslagsstiller, er ikke en noe som berører eller vurderes som en del av kommunens behandling av saken.

Kostnad med planering av tomta er grunnen tomteeier la frem som argument, til meg når han ville ha underskrift på disp.

Har fått nabovarsel på samme søknad igjen, har dere allerede gitt han tillatelse?

Hei Jan

Se våre svar med rød skrift under de enkelte punkt i din epost (se korrespondansen under).

Generelt, så er det en klageadgang på alle enkeltvedtak. Oppfatter at flere av spørsmålene dine er å betrakte som en klage på reguleringsvedtaket. Dette må du gjerne bekrefte, og eller følge opp med utfyllende info etter du har fått disse svarene.

Svarene i denne eposten er ikke å betrakte som en forberedende klage. Det vil følge av saken senere. Denne eposten er et forsøk på å svare ut dine spørsmål.

Oppfølgings spørsmål av klage sak strandtoppen 44.

1. Så lenge det ikke er en reguleringsplan på strandtoppen 44 må det være en disp dere prøver på.
Det er fattet et vedtak i å endre del av gjeldende reguleringsplan.
Denne prosessen har fulgt de lovkrav som følger av plan- og bygningsloven § 12-14.

2. Disp er avvist av statsforvalteren og kan ikke ankes.
Denne saken er en ny sak, basert på en ny søknad og endret prosess.
Det er altså ikke en anke på tidligere avgjørelser fra Statsforvalteren.
3. Det ligger heller ikke inne en plan endring for strandtoppen.
Du har blitt tilsendt planendringer slik den er vedtatt. Plankart, bestemmelser og beskrivelse for det planendringen fulgte med som vedlegg til varslingsbrevet du fikk tilsendt 11.03.2024.

Klage på Vedtak

Endring av reguleringsplan for Strandtoppen 44

Jeg vil klage på endringen av reguleringsplan for Strandtoppen 44.

1. Er det god nok grunn til å endre en reguleringsplan fordi utbygger syntes det blir for dyrt for han.
Viser til saksfremlegget og prosessen som har vært. Evt. kostnader for forslagsstiller, er ikke en noe som berører eller vurderes som en del av kommunens behandling av saken.
2. Har dere gjort en behandlingsfeil på denne saken, den er ikke lagt ut på kommunens hjemmeside. Er det ikke et krav om at det skal ligge der når dere begynner med saken, slik at alle har en mulighet til å si sin mening.
Berørte parter er varslet i saken i tråd med reglene i plan- og bygningsloven. Denne prosessen er en planendring etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd (forenklet prosess). En slik prosess er det ikke samme varslingskrav som endringsprosessen hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd («full» planprosess).

3. Syntes at det er veldig rart at kommunen går inn for å endre reguleringsplanen for 1 stk tomt, når søknaden er helt lik som den Statsforvalteren avviste, bare at nå kaller dere det omregulering og ikke disp.

Ok. Vi tar ditt syn til etterretning.

4. Det vil si at ingen kan stole på kommunen, når jeg kjøpte tomte i 1986 sjekket jeg hvordan reguleringsplanen var, nå får jeg direkte innsyn og mister utsikt.

Generelt så er det sånn at det vil alltid kunne bli endringer i forhold til hva som er plangrunnlaget (gjeldende reguleringsplan) ved eiendomsoverdragelse. I plan- og byggesaksprosesser må prosessene følge de lover og regler om medvirkning som følger av plan- og bygningsloven.

5. Jeg syntes at det er en stor endring, Høyde, plassering, størrelse, takvinkel og etasjer.

Vi registrer ditt syn i saken. Viser forøvrig til de utredninger som er gjort i saken samt saksfremlegget til den politiske behandling.

6. Hva er en stor endring, når dere kaller dette en liten endring.

Viser til vårt svar i pkt 2 over. Vi har vurdert at dette kunne bli behandlet gjennom en prosess etter plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd. Viser for øvrig til regjeringens sitt rundskriv H-6/17. Rundskrivet omhandler hvilke type tiltak som kan vurderes gjennom en planendring jf. plan- bygningsloven § 12-14, andre ledd (forenklet prosess). Se side 7-9:

https://www.regjeringen.no/contentassets/5daa315e943447678600a9ae39e723d3/rundskriv_endringer_pbl_h6_17.pdf

7. Dere må senke total høyde til 37 moh som høyeste punkt, for at det ikke skal skade så mye.

Vi registrerer ditt syn på saken og vil ta det med oss i klagebehandling etter at klagefristen har utløpt.

8. Jeg kommer også til å ta en takst før og etter, slik at jeg kan kreve erstatning for tap av verdi på huset.

Ok. Viser til varslingsbrevets henvisning til plan- og bygningsloven §§ 15-2 og 15-3 og fristen 11.03.2027 evt. kravet må være fremsatt. Se utsnitt under:

Eventuelt krav om innløsning og erstatning for tap som følge av reguleringsplanen jf plan- og bygningslovens §§15-2 og 15-3 må være fremsatt 11.03.2027 etter denne kunngjøring.
--

Om du er berettiget til å kreve erstatning for tap av utsikt kan vi ikke ta stilling på nåværende tidspunkt.

9. Sender dere klagen videre til statsforvalteren?

Når klagefristen har gått ut 1. april 2024, vil kommunen foreta en forberedende klagebehandling alle klager som har innkommet. Dersom det kommer frem

opplysninger i evt. klager, har kommunen anledning til å ta klagen til følge og med det omgjøre sitt eget vedtak. I motsatt fall, at klagen ikke tas til følge, vil saken bli sendt over til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse. Vedtak i den forberedende klagebehandlingen, før evt. oversendelse til Statsforvalteren i Agder, gjøres av teknisk utvalg (politisk behandling).

10. Se vedlegg fra saken da den var til behandling hos statsforvaltere

Vi er kjent med Statsforvalterens avgjørelse i den tidligere saken (byggesaken). Som nevnt over, dette er en ny sak, dog riktignok som omhandler mye av de samme ønskede tiltakene.

Dere skriver mye av det samme, det er helt likt.

11. Har snakket med advokaten, de lurte på hva som skjer etter 01.04 2024.

De lurte også på hvorfor dere endrer på reguleringsplanen.(årsak)

Viser til svarene gitt over. Spesielt i pkt. 10.

Viser ellers til de aktuelle sakspapirene opplysninger om saken.

12. Må dere ikke lage ny reguleringsplan for Strandtoppen 44, vist ikke følger den standard regulering.

Gjelde reguleringsplaner er rettskraftig frem til de enten blir endret, opphevet eller erstattet av en ny. Dette gjelder generelt, også for Strandtoppen 44.

13. kan ikke se noen reguleringsplan på det dere har lagt inn, det er byggesøknaden på et hus.

Viser til svarende over.

mvh

Jan Johnsen



