

I. FORORD

Denne masteroppgaven er skrevet som en del av Eiendomsstudiet ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet på Ås. Oppgaven representerer 30 studiepoeng og er produsert gjennom vårsemesteret 2015.

Dette er den andre masteroppgaven jeg skriver ved Institutt for Landskapsplanlegging på Ås. Arbeidet med denne oppgaven har vært svært forskjellig fra den tidligere oppgaven, da metodikken og fremgangsmåten er ulik. Arbeidet har vært utfordrende, og samtidig svært lærerikt. Denne oppgaven har gitt meg mulighet til å fordype meg i nok et tema ved NMBU.

Jeg ønsker å rette en stor takk til veileder Øystein J. Bjerva for gode tilbakemeldinger og konstruktiv kritikk. Jeg ønsker også å rette en stor takk til alle som har stilt til intervjuer.

Ann-Iren Trommestad

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet - mai 2015

II. SAMMENDRAG

Denne oppgaven tar sikte på å belyse hvilke utfordringer som avdekkes i et hyttefortettingsprosjekt. Gjennom planfasen av reguleringsarbeidet er det flere privatrettslige utfordringer som oppstår. De fleste belyses godt gjennom merknader og innspill som har kommet inn. Oppgaven ser også på hvordan kommunen håndterer privatrettslige utfordringer underveis i prosessen, samt mulige framtidige utfordringer. Avslutningsvis ser oppgaven på hvilke virkemidler som er til disposisjon i gjennomføringsfasen dersom partene ikke blir enige. Oppgaven tar utgangspunkt i en reguleringsplan som ble vedtatt 11. desember 2014. Reguleringsområdet ligger på Hisøy i Arendal, og er i dag et eksisterende hyttefelt som heter Grødevigen. Reguleringsplanen legger til rette for fortetting av 24 nye hytter i området.

De privatrettslige utfordringene som har blitt avdekket i planfasen er blant annet veien inn til hyttefeltet, parkeringsplassene og arealet langs vannet. Det er i hovedsak ikke kommunen sin oppgave å håndtere privatrettslige forhold. Det kan likevel nevnes flere forhold hvor kommunen enten har lagt forutsetninger som påvirker privatrettslige forhold, lagt begrensninger, eller hvor det kan oppstå framtidige privatrettslige utfordringer. Dette gjelder blant annet i forhold til eksisterende eiendomsgrenser, rekkefølgebestemmelse som sier at vei skal ha støvfritt dekke, at det er avsatt areal til parkering, og til slutt framtidige privatrettslige utfordringer knyttet til båtfestene. Virkemidler som er til disposisjon i gjennomføringsfasen er blant annet jordskiftesak etter jordskifteloven og skjønn etter vegloven ved utfordringer knyttet til privat vei. Jordskifteretten kan fastsette en bruksordning hvor de kan pålegge felles tiltak og felles investering, samt opprette et lag og fastsette vedtekter. Ved uenigheter knyttet til inndeling av nye tomter kan man benytte seg av grensefastsetting etter jordskifteloven. Grunneier har rett til å kreve arealet innløst innen 3 år, og kommunen har rett til å kjøpe arealet innen 10 år. For å få klarhet i båtfestene som omhandler dette arealet, kan man benytte seg av rettsutgreiing etter jordskifteloven.

III. SUMMARY

This thesis takes aim at enlightening which challenges that a cabin densification project encounters. Throughout the planning stages of the regulatory efforts there are several private law challenges that arise. Most of them are enlightened through remarks and suggestions that have come from the respective parties involved. The thesis also focuses on how the municipality handles the challenges concerning private law during the process, and future challenges in the later stages. In the final phase there is an evaluation of the different instruments that are available if the respective parties cannot come to an agreement. The thesis is based on a zoning plan that was adopted on december 11th 2014. The regulatory area is located on Hisøy in Arendal, in an already existing cabin area that is called Grødevigen. The zoning plan allows for densification of 24 new cabins in the area.

The private law challenges that have been identified through the planning stages include the road to the area, parking lots and the area alongside the water. Essentially there lies no responsibility with the municipality to deal with or regulate private law matters. However one can mention several issues where the municipality has either actively made restrictions, interpretations of the private law or identified future challenges concerning future boundary regulation challenges. This also relates to issues concerning existing property boundaries, regulations that dictate dust covered roads, parking lot allocations and finally private law challenges in relation to mooring rights. The instruments at disposal in the implementation phase are land consolidation legislation and the law of roads concerning the challenges about regulation of privately owned roads. The land consolidation authorities can dictate an agreement of use and rights in which they can command that the involved parties make efforts to create common measures, investments and unions with specific bylaws concerning this matter. In case of dispute relating to the division of new plots can avail themselves of boundary determination by the Land Consolidation Act. Landowners are entitled to demand land redeemed within three years, and the municipality has the right to purchase land within 10 years. In order to achieve a clearer understanding of the issues regarding the mooring rights in this area, one may use the land consolidation laws to clarify these matters.

IV. INNHOLDSFORTEGNELSE

I. FORORD	2
II. SAMMENDRAG	3
III. SUMMARY	4
IV. INNHOLDSFORTEGNELSE	6
V. FIGURLISTE	11
KAPITTEL 1 INNLEDNING	13
1.1 BAKGRUNN OG TEMA FOR OPPGAVEN	13
1.2 PROBLEMSTILLING	14
1.3 FREMGANGSMÅTE OG METODE	15
1.3.1 Metodevalg	16
1.3.2 Gjennomføring av intervjuene	16
1.3.3 Utvelgelse av undersøkelsesenheter	17
1.3.4 Intervjusituasjonen	17
1.3.5 Reliabilitet og validitet	18
1.3.6 Etiske avveininger	18
1.4 AVGRENSNING AV OPPGAVEN	19
1.5 VIDERE FREMSTILLING	19
KAPITTEL 2 GRØDEVIGEN HYTTEFELT	22
2.1 BELIGGENHET OG BAKGRUNN FOR PLANFORSLAGET	22
2.2 BESKRIVELSE AV DAGENS OMRÅDE	24
2.3 GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE FØRINGER	25
2.3.1 Kommuneplan	25
2.3.2 Reguleringsplan	26
2.3.3 Konsekvensutredning	26
2.3.4 Rikspolitiske retningslinjer	26

2.4 PLANPROSESSEN	27
2.5 INNKOMNE MERKNADER OG INNSPILL	27
2.6 PLANFORSLAGET	28
2.7 AREALBRUK	29
2.7.1 Fritidsbebyggelse	30
2.7.2 Kommunaltekniske anlegg	31
2.7.3 Brygger	31
2.7.4 Vei	31
2.7.5 Parkering	33
2.7.6 Vann og avløp	35
2.7.7 Grønnstruktur	35
2.7.8 Landbruks-, natur- og friluftformål	38
2.7.9 Bruk og vern av sjø og vassdrag	38
2.7.10 Hensynssoner	38
KAPITTEL 3 INNKOMNE MERKNADER OG INNSPILL	40
3.1 INNLEDNING	40
3.2 MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART I 2008	41
3.2.1 Oppsummering av merknader til varsel om oppstart i 2008	46
3.3 MERKNADER TIL GJENOPPTAKELSE AV PLANLEGGINGEN I 2012	47
3.3.1 Oppsummering av merknader til gjenopptakelse av planleggingen i 2012	49
3.4 INNSPILL TIL PLANARBEIDET VÅREN 2014	51
3.4.1 Oppsummering av innspill til planarbeidet våren 2014	59
3.5 INNSPILL TIL PLANFORSLAGET HØSTEN 2014	61
3.5.1 Oppsummering av innspill til planforslaget høsten 2014	63
KAPITTEL 4 INTERVJUENE	66
4.1 OM INTERVJUOBJEKTENE	66
4.2 INNLEDNING	67
4.3 GAMLE SANDVIGVEI	69

4.4 VEI INN TIL HYTTEFELTET	71
4.5 PARKERINGSPLASSER	74
4.6 TURSTIER	75
4.7 AREALET LANGS VANNET	77
4.8 100-METERS BELTET	79
4.9 EIENDOMSGRENSENE	80
4.10 STEINGJERDET	81
4.11 FORHOLDET TIL FRILUFTSLOVEN	82
4.12 BRANNKRAV	82
4.13 UNIVERSELL UTFORMING	83
4.14 HVORDAN LANDSKAPSBILDET BLIR IVARETATT	83
4.15 AVSLUTNING	85
KAPITTEL 5 TEORETISK RAMMEVERK	87
5.1 INNLEDNING	87
5.2 PLANLEGGING OG STYRING	88
5.2.1 <i>Kommuneplan</i>	89
5.2.2 <i>Reguleringsplan</i>	89
5.3 JORDSKIFTE	90
5.3.1 <i>Jordskifterettens virkemidler</i>	90
5.3.2 <i>Bruksordning</i>	91
5.3.3 <i>Pålegg om felles tiltak og pålegg om felles investeringer</i>	91
5.3.4 <i>Opprettelse av lag og fastsetting av vedtekter</i>	92
5.4 PRIVATE VEIER	92
5.4.1 <i>Innledning</i>	92
5.4.2 <i>Rettslige utgangspunkter</i>	93
5.4.3 <i>Fordeling av kostnader etter jordskifteloven</i>	93
5.4.4 <i>Bruksregler etter jordskiftelova</i>	94
5.4.5 <i>Vegloven om private veier</i>	94

5.5 PARKERING	95
5.6 EKSPROPRIASJON	96
5.6.1 <i>Generelt om lovgivningen</i>	96
5.6.2 <i>Grunneiers rett til å kreve innløsning</i>	97
5.7 BYGGEFORBUDET I 100-METERS BELTET	97
5.7.1 <i>Generelt om lovgivningen</i>	97
5.7.2 <i>Dispensasjon fra byggeforbudet</i>	98
5.8 OPPRETTELSE OG ENDRING AV EIENDOM	99
5.8.1 <i>Oppmålingsforretning</i>	100
5.8.2 <i>Rettsutgreiing og Grensefastsetting etter jordskiftelova</i>	100
KAPITTEL 6 DRØFTELSE	103
6.1 TILBAKE TIL PROBLEMSTILLINGENE	103
6.2 HVILKE PRIVATRETTLIGE UTFORDRINGER HAR BLITT AVDEKKET I PLANFASEN?	105
6.2.1 <i>Vei inn til hyttefeltet</i>	105
6.2.2 <i>Parkering</i>	107
6.2.3 <i>Arealet langs vannet</i>	109
6.3 HVORDAN HAR KOMMUNEN HÅNDTERT DE PRIVATRETTLIGE UTFORDRINGENE?	111
6.3.1 <i>Eiendomsgrensene</i>	111
6.3.2 <i>Vei inn til hyttefeltet</i>	112
6.3.3 <i>Parkering</i>	113
6.3.4 <i>Offentlig friområde langs vannet</i>	113
6.4 HVILKE VIRKEMIDLER ER TIL DISPOSISJON I GJENNOMFØRINGSFASEN?	115
6.4.1 <i>Jordskiftesak etter jordskifteloven</i>	115
6.4.2 <i>Skjønn etter vegloven</i>	117
6.4.3 <i>Rettsutgreiing og grensefastsettelse</i>	118
6.4.4 <i>Grunneiers rett til å kreve innløsning av arealet</i>	118
6.4.5 <i>Kommunens rett til å kjøpe arealet</i>	119
6.5 OPPSUMMERING AV DRØFTELSE	120

KAPITTEL 7 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	123
KILDER	125
LITTERATUR	125
LOVER	128

V. FIGURLISTE

Figur 1: Kart over Arendal (Kilde: Finn.no, 2015).....	22
Figur 2: Kart over Hisøy (Kilde: Finn.no, 2015).....	23
Figur 3: Kart over hyttefeltet (Kilde: Finn.no, 2015).....	23
Figur 4: Store Torungen og Lille Torungen (Kilde: A.T., 2015)	24
Figur 5: Grødevigen hyttefelt (Kilde: A.T., 2015).....	24
Figur 6: Mål for fortetting i eksisterende hytteområder. (Kilde: Arendal kommuneplan, 2011)..	25
Figur 7: Utsnitt av kommuneplanen. (Kilde: Stærk & Co planbeskrivelse, 2014)	26
Figur 8: Oversikt over planprosessen (Kilde: A.T., 2015).....	27
Figur 9: Forslag til reguleringsplankart (Kilde: Stærk & Co planbeskrivelse, 2014).....	29
Figur 10: Vei- og stisystem før regulering (Kilde: Stærk & Co, 2014).....	32
Figur 11: Vei- og stisystem etter regulering (Kilde: Stærk & Co, 2014).....	33
Figur 12: Parkering P1 (Kilde: Stærk & Co, 2014).....	34
Figur 13: Parkering P2 og P3 (Kilde: Stærk & Co, 2014).....	34
Figur 14: Parkering P7, P8 og P9 (Kilde: Stærk & Co, 2014).....	35
Figur 15: Offentlig friområde o_F5 (Kilde: Stærk & Co, 2014).....	36
Figur 16: Offentlig friområde Grødevighaue (Kilde: Stærk & Co, 2014).....	36
Figur 17: Friområdene F1 og F2 (Kilde: Stærk & Co, 2014)	37
Figur 18: Friområde F3 (Kilde Stærk & Co, 2014).....	37
Figur 19: LNF-formål L1-L4 (Kilde: Stærk & Co, 2014).....	38
Figur 20: Oversikt over planprosessen (Kilde: A.T., 2015).....	41
Figur 21: Oversikt over planprosessen.....	47
Figur 22: Oversikt over planprosessen.....	51
Figur 23: Oversikt over planprosessen.....	61
Figur 24: Gamle Sandvigvei (Kilde: A.T., 2015).....	70
Figur 25: Utsnitt fra kommuneplanen. Rød vei viser forslag til ny Gamle Sandvigvei (Kilde: Arendal kommune, 2015).....	71

Figur 26: Bom og vei inn til hyttefeltet (Kilde: A.T., 2015)	73
Figur 27: Ny parkeringsplass P3 og eksisterende parkeringsplasser (Kilde: A.T., 2015)	75
Figur 28: Turstier i hytteområdet (Kilde: A.T., 2015)	76
Figur 29: Arealet langs vannet (Kilde A.T., 2015)	78
Figur 30: Steingjerdet mellom boligfeltet og veien inn til hyttefeltet (Kilde: A. T., 2015)	81
Figur 32: Hyttefeltet sett fra Grødvighaue (Kilde: A.T., 2015)	84

KAPITTEL 1 INNLEDNING

1.1 BAKGRUNN OG TEMA FOR OPPGAVEN

Denne oppgaven tar sikte på å belyse hvilke utfordringer som avdekkes i et hyttefortettingsprosjekt. Gjennom planfasen av reguleringsarbeidet er det flere privatrettslige utfordringer som oppstår. De fleste belyses godt gjennom merknader og innspill som har kommet inn. Oppgaven ser også på hvordan kommunen håndterer privatrettslige utfordringer underveis i prosessen, samt mulige framtidige utfordringer. Avslutningsvis ser oppgaven på hvilke virkemidler som er til disposisjon i gjennomføringsfasen dersom partene ikke blir enige.

Jeg har valgt å benytte meg av casestudie. På denne måten kan jeg få en praktisk tilnærming til problemstillingene. Hyttefeltet jeg har valgt heter Grødevigen hyttefelt og ligger på Hisøy i Arendal. Grunnen til at jeg har valgt Grødevigen hyttefelt er fordi jeg er født og oppvokst i nærområdet og har nære relasjoner til stedet. Interessen min for dette caset er stor, og det har følgelig gjort det utrolig gøy å jobbe med denne oppgaven.

Jeg finner det interessant å se på fortettingsprosjekter fordi det er flere problemstillinger som dukker opp ved fortetting av hytter i eksisterende felt. I arbeidet med slike reguleringsplaner kan det oppstå mange utfordringer, og man må ta hensyn til eksisterende hytteeiere og naboer. Veldig mange har ulike interesser, og det er interessant å se hvordan man imøtekommer og tilpasser dette.

Arendal er en sørlandsby som er preget av turisme og yrende liv om sommeren. Arendal var før i tiden en viktig transportåre med tanke på sjøfart, og bærer fortsatt preg av å være en by med sjøen og båtliv som viktige faktorer. Om sommeren strømmer turistene til for å oppleve nærhet til sjø og badeliv. Arendal kommune har et betydelig antall fritidsboliger. I kommuneplanens samfunnsdel stilles det spørsmål om kommunen ønsker flere, og i tilfelle på hvilken måte og hvor. Samtidig stilles det spørsmål om kommunen ønsker å legge til rette for standardheving/fornyelse av eksisterende hytter. Disse spørsmålene har blitt drøftet av Kommuneplanutvalget som har redegjort for planutfordringer og fakta rundt temaet fritidsboliger. Prioritert arealbruk i Arendal er hovedsakelig bolig, næring og infrastruktur. Likevel avsettes noe areal til fritidsbebyggelse i de

områder kommunen mener at det ikke kommer i konflikt med framtidige bo/næringsareal eller rekreasjons/naturvern- og jordverninteresser.¹

Målet med denne oppgaven er å få en forståelse rundt reguleringsprosesser og hva slags privatrettslige utfordringer som avdekkes i planfasen. Målet er også å se på hva kommunen gjør for å håndtere de privatrettslige utfordringene, og til slutt hvilke virkemidler som er tilgjengelig ved uenighet. Reguleringsplanen ble vedtatt 11. desember 2014. Jeg skal derfor ta sikte på å diskutere hva slags utfordringer som har blitt avdekket ut i fra hva slags problemstillinger som har vært gjennomgående i prosessen. Utbygging og salg av tomter har ikke startet etter at planen ble vedtatt i desember 2014, men det antas at arbeidet settes i gang i løpet av år 2015.

Gjennom arbeidet har jeg tilnærmet meg mye kunnskap rundt reguleringsprosesser og privatrettslige utfordringer. Det har vært vanskelig å ikke gå i dybden av flere temaer, da oppgaven hadde blitt for stor og tidkrevende. Gjennom undersøkelsen har jeg fått et stort innblikk i hvordan ingeniørfirmaet, grunneier, Arendal kommune og Fylkesmannen arbeider med slike prosesser. Jeg har møtt kunnskapsrike mennesker som har gitt meg store mengder av informasjon jeg har brukt i oppgaven.

1.2 PROBLEMSTILLING

Utgangspunktet for problemstillingene er å se på hvilke privatrettslige utfordringer som har blitt avdekket i planfasen, hvordan kommunen håndterer de privatrettslige utfordringene, og hvilke virkemidler som er tilgjengelig ved uenighet i gjennomføringsfasen. Med privatrettslige utfordringer så menes hovedsakelig de type utfordringer som oppstår mellom grunneier/utbygger og de bebygde eiendommene i området. Ved å ta utgangspunkt i et valgt case, gir det meg muligheten til å undersøke prosessens gang fra starten, underveis og avslutningsvis.

¹ Arendal kommuneplan, 2011, s. 36

Problemstillingene mine er som følger:

- *Hvilke privatrettslige utfordringer har blitt avdekket i planfasen?*
- *Hvordan har kommunen håndtert de privatrettslige utfordringene?*
- *Hvilke virkemidler er til disposisjon i gjennomføringsfasen?*

For å svare på problemstillingene har jeg først og fremst tatt utgangspunkt i caset. Jeg har benyttet meg av tilhørende dokumenter til reguleringsplanen for å få innsikt i prosjektet. Jeg har også gjennomført intervjuer og lest relevante lover og litteratur.

1.3 FREMGANGSMÅTE OG METODE

Det finnes to forskjellige metodiske tilnæringsmåter; kvalitativ og kvantitativ metode. Begge metodene har både svake og sterke sider, men felles tar begge metodene i bruk de ulike metodeprinsippene som det analytiske prinsippet, systemprinsippet og aktørprinsippet. Begge metodene har et felles formål ved å kunne bidra til bedre forståelse av det samfunnet vi lever i. Metodene tar også sikte på å vise hvordan enkeltmennesker, grupper og institusjoner samhandler. Hovedforskjellen mellom de to metodene er at kvantitativ metode omformer data til tall og mengestørrelser som man videre bruker til å utføre statistiske analyser. Ved kvalitativ metode er det forskerens forståelse eller tolkning av meningsrammer, motiver, sosiale prosesser eller sammenhenger som er i fokus og som ikke kan eller bør tallfestes. En av styrkene ved kvalitativ metode er at den får fram en helhetsframstilling og en nærhet til undersøkelsesenheter som skaper grunnlag for teoribygging. Kvalitativ metode er fleksibelt da man gjerne bruker en intervjuguide, i motsetning til kvantitativ metode der man bruker et spørreskjema som er preget av strukturering. Styrken ved et spørreskjema kan være at data samles inn på en måte som åpner for generalisering, men svakheten kan være at det er mindre relevant for problemstillingen. Utfallet av undersøkelsene er også forskjellige, for eksempel ved kvalitativ metode kan det være vanskelig å sammenligne dataene, mens kvantitativ metode bruker et standardisert opplegg som kan gjøre det enklere. Det er som sagt både svake og sterke sider ved de to tilnæringsmetodene,

og det er ikke én metode som er mer riktig enn den andre. Det er derfor viktig at man velger metode ut i fra problemstillingen.²

1.3.1 METODEVALG

For å svare på problemstillingene har jeg valgt å bruke kvalitativ metode. Ved å velge kvalitativ metode kan jeg bruke flere ulike teknikker som direkte observasjon, direkte deltaking, dokumentanalyse og intervju. Dette medfører nærhet til undersøkelsesenheter.³ Jeg har valgt å bruke et case for å innhente informasjon fra et konkret hyttefortettingsprosjekt. Informasjonen om caset er innhentet fra Arendal kommune sin hjemmeside. Dokumentene omhandler planforslagene, merknadene/innspillene, kart, vedtaket m.m. Jeg har brukt dokumentene til å undersøke hvilke utfordringer som ble avdekket i planfasen. Videre har jeg også benyttet meg av intervju i oppgaven. De samme utfordringene blir godt belyst i intervjurundene. Dokumentanalyse og intervjurundene har videre hjulpet meg å avgrense det teoretiske rammeverket.

1.3.2 GJENNOMFØRING AV INTERVJUENE

Kvalitative intervju er en krevende datainnsamlingsteknikk da hvert intervju kan ta lang tid ut ifra hvor krevende intervjusituasjonen er, måten man velger svarpersoner på og analysen av data man samler inn. Det positive med slike intervju er at man kan være fleksibel ved å styre utviklingen i intervjuet. Det man ønsker er at intervjuobjektet skal komme med egne synspunkter og forståelse for situasjonen. Jeg har valgt å lage en intervjuguide med de sentrale temaene jeg ønsker å få klarlagt. Intervjuguiden skal ikke følges slavisk, men heller bidra til å sørge for at alle problemstillinger blir dekket.⁴

Intervjurundene ga meg mye informasjon og var nokså omfattende. Underveis tok jeg notater og brukte båndopptaker. Etter intervjuene transkriberte jeg dem, og valgte ut den informasjonen jeg anså som viktigst. Jeg opplevde at intervjurundene gikk veldig bra og samtalene gikk naturlig, samtidig som jeg kunne tilpasse spørsmålene etter hvem jeg snakket med.

² Holme, I.M og Solvang, B.K, 2004, s. 72-84

³ Holme, I.M og Solvang, B.K, 2004, s. 85-94

⁴ Holme, I.M og Solvang, B.K, 2004, s. 94-98

1.3.3 UTVELGELSE AV UNDERSØKELSESENHETER

Utvelgelse av undersøkelsesenheter er avgjørende for den undersøkelsen man skal gjøre. Dersom man velger feil personer kan hele undersøkelsen bli verdiløs. Jeg har derfor tatt utgangspunkt i å velge personer som har et direkte forhold til prosjektet. Intervjuene skal ta sikte på å øke informasjonsverdien og skape en dypere forståelse rundt problemstillingen.⁵ Jeg har valgt å intervju grunneier, Arendal kommune, det rådgivende ingeniørfirmaet som har laget planen og Fylkesmannen i Aust-Agder. Jeg føler at alle har bidratt til å skape en dypere forståelse rundt problemstillingene, samtidig som variasjonsbredden er så stor som mulig.

1.3.4 INTERVJUSITUASJONEN

Utfordringer man må være klar over ved den kvalitative intervjusituasjonen er at forskeren må ha stor forståelse for, og evnen til å sette seg inn i situasjonen til intervjuobjektet. Det er også viktig å legge merke til andre ting enn det som blir sagt, for eksempel hvordan reaksjonsmåten er i ulike tilfeller. Det krever at forskeren er oppmerksom gjennom hele intervjuet, samt følger opp spørsmål for å få med seg ting av interesse. Et tillitsforhold er positivt for begge parter, og det er viktig å starte dette med å gi intervjuobjektet god informasjon om hva intervjuet gjelder.⁶ Det er flere forhold som kan være avgjørende for hvordan utfallet av intervjuet blir. Det første er hva slag tema det intervjues om. Det neste er hva slags forventninger de ulike personene har til hverandres adferd. For eksempel kan personlige forhold påvirke intervjusituasjonen. Det er derfor viktig at man er observant på at det er kun intervjuobjektets meninger en skal ha fram. Videre er det viktig å få i stand den riktige stemningen, samtidig som man følger opp de signaler som blir uttrykt. Dette er en balansegang som krever påpasselighet. Til slutt er kulissene viktige, det vil si forhold som tid, sted, personens plassering m.m. Bruk av teknisk utstyr som båndopptaker vil også spille en rolle for intervjuet. Det er viktig å få tillatelse til å bruke båndopptaker. Forhold som sted kan også ha innvirkning, da atmosfæren kan være en annen på arbeidet enn hjemme i stua på kveldstid.⁷

⁵ Holme, I.M og Solvang, B.K, 2004, s. 98-100

⁶ Holme, I.M og Solvang, B.K, 2004, s. 100-101

⁷ Holme, I.M og Solvang, B.K, 2004, s. 101-103

1.3.5 RELIABILITET OG VALIDITET

Det er viktig for forskningen at valgt metode er pålitelig for at konklusjonen skal kunne betraktes som gyldig. Når man forsker på samfunnsvitenskapelige temaer så er det viktig at man hele tiden stiller seg selv disse spørsmålene:

- Er kunnskapen jeg tilegner meg sann?
- Ligger det forutsetninger bak denne kunnskapen som bør bli gjenstand for diskusjon?
- Hva innebærer eventuelt disse forutsetningene?⁸

Reliabilitet handler om hvorvidt undersøkelsesmetoden er pålitelig. Oppgaven har gjennom drøftelsen tatt utgangspunkt i dokumentanalysen og intervjuene. Dette mener jeg er en bred tilnærming som viser at resultatet er pålitelig. En av svakhetene med oppgaven er at mine nære relasjoner til stedet kan ha påvirket intervjuene. Men stort sett opplevde jeg at intervjuobjektene var ærlige og pålitelige. Derfor anser jeg reliabiliteten av dataene mine som god.

Oppgavens validitet handler om hvor godt funnene belyser problemstillingene. Det er usikkert om validiteten kan overføres til andre prosjekter. Sannsynligvis ville noen funn vært like, mens andre ville vært ulike. Undersøkelsen min handler om å avdekke privatrettslige utfordringer, samt se på hvordan kommunen håndterer slikt, og til slutt belyse virkemidler som er tilgjengelige ved uenighet. Svakheten ved denne oppgaven er at det var få personer som var godt kjent med prosjektet. Det var også ulike fagfolk som har ulik tilnærming til prosjektet. Det er derfor en mulighet for at enkelte svar i undersøkelsen ikke er valide. Men totalt sett synes jeg at svarene jeg har fått belyser problemstillingene godt, samtidig som det kunne vært like svar ved andre prosjekter.

1.3.6 ETISKE AVVEIINGER

I forskningsprosessen må man forholde seg til den enkeltes personvern og integritet. Personvern betyr at individet har rett til å bestemme selv hvilke opplysninger som kan formidles, samt andres plikt til å respektere denne retten. Med integritet menes den retten individet har til å bestemme og

⁸ Holme, I.M og Solvang, B.K, 2004, s. 31

handle selvstendig, samt andres plikt til å respektere dette. Det er flere forhold som må være oppfylt;

- Fullstendighet: Opplysninger må være mest mulig fullstendige, og gjengitt likt.
- Vern om psykisk og fysisk integritet: Undersøkelsen må ikke få skadelige konsekvenser for den psykiske og fysiske helsesituasjon.
- Diskresjon: Kravet om taushetsplikt og anonymisering må etterleves.
- Informert, frivillig samtykke: Man har krav på å vite hvilke opplysninger som blir brukt og hvordan de blir brukt.⁹

I oppgaven har jeg anonymisert grunneier, hytteeierne i hyttefeltet og boligeierne i Salingen boligfelt. Offentlige organer er ikke anonymisert. Jeg har forsøkt å gjengi informasjon som merknader og innspill mest mulig riktig.

1.4 AVGRENSNING AV OPPGAVEN

Denne oppgaven tar sikte på å belyse hvilke utfordringer som har blitt avdekket i planfasen av prosjektet, hvordan man har håndtert de privatrettslige utfordringene, samt hvilke virkemidler som står til disposisjon i gjennomføringsfasen. Det er følgelig mye som kunne vært sagt rundt detaljene i en reguleringsplan og prosessen. Underveis i arbeidet har jeg måtte ta flere valg om å se dypere på noen temaer og mindre på andre.

Oppgavens fokus er rettet mot å se på et valgt case. Det er tydelig flere utfordringer som har vært gjenstand for diskusjon gjennom reguleringsprosessen, men jeg har valgt å forholde meg til de utfordringene jeg mener er viktige og interessante.

1.5 VIDERE FREMSTILLING

Det andre kapittelet i oppgaven "Grødevigen hyttefelt" gir en innføring i caset og reguleringsprosessen som har foregått. Kapittelet viser hvor området ligger og hvilke overordnede

⁹ Holme, I.M og Solvang, B.K, 2004, s. 299-314

føringer som ligger til grunn, samtidig som kapitlet går i detalj for å vise planforslaget som har blitt vedtatt.

Videre kommer et tredje kapittel med de innkomne merknadene og innspillene. Dette kapitlet er ganske omfattende, men likevel nødvendig for oppgavens helhet. Kapitlet viser en gjennomgang og oppsummering av alle merknader og innspill fra prosessen startet i 2008 til den ble avsluttet i 2014.

Det fjerde kapitlet inneholder intervjuene som ble gjennomført med det rådgivende ingeniørfirmaet, Arendal kommune, Fylkesmannen og grunneier. Her tas de fleste temaene som er relevante for reguleringsprosessen opp, og gir en videre føring for hvilke utfordringer som er mest interessante.

Det femte kapitlet inneholder det teoretiske rammeverket for oppgaven. De foregående kapitlene har hjulpet meg i å velge ut den mest relevante teorien for drøftelsen min. Jeg har blant annet med teori om vei, jordskifte og ekspropriasjon m.m.

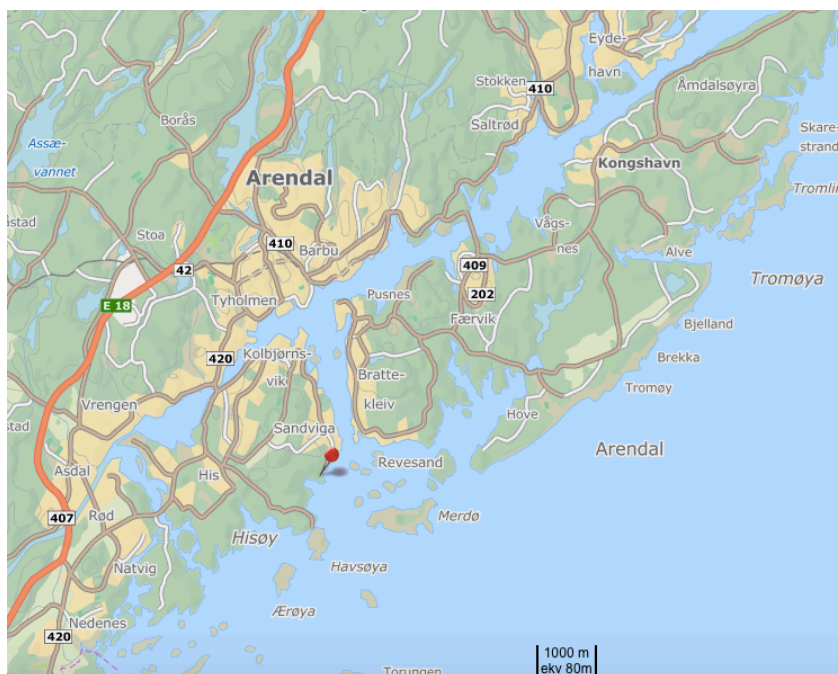
Det sjette kapitlet inneholder drøftelsen. Drøftelsen bygger på caset fra kapittel to, sammen med de innkomne merknadene/innspillene fra kapittel tre, og intervjuene fra kapittel fire, sett i lys av det teoretiske rammeverket fra kapittel fem. I drøftelsen svarer jeg på problemstillingene mine. Siste del av kapitlet inneholder en oppsummering av drøftelsen.

Til slutt inneholder det sjuende kapitlet avsluttende refleksjoner. Her forteller jeg kort om andre problemstillinger som kunne vært interessant å undersøke.

KAPITTEL 2 GRØDEVIGEN HYTTEFELT

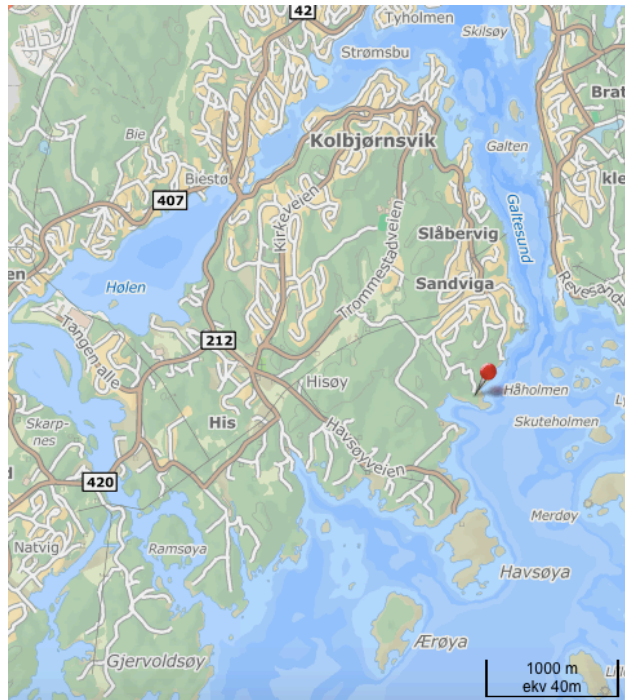
2.1 BELIGGENHET OG BAKGRUNN FOR PLANFORSLAGET

Grødevigen ligger på Hisøy i Arendal med utsikt sør-øst utover havet. Grunnen til at jeg har valgt å se på dette fortetningsprosjektet er fordi jeg er født og oppvokst på Hisøy og har nære relasjoner til stedet. Bakgrunnen for planforslaget er å legge til rette for fortetting av hytter i det allerede eksisterende hytteområdet i Grødevigen. Området er regulert til fritidsbebyggelse med nødvendig areal til adkomst og parkering, grønnstruktur m.m. Området var tidligere avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og var fram til 11. desember 2014 uregulert. Det er det rådgivende ingeniørfirmaet Stærk & Co AS som har fremmet planforslaget på vegne av grunneier.¹⁰ Grødevigen hyttefelt består i dag av 64 hytter. Disse ble bygd på begynnelsen av 1960-tallet. Det var flere ubebygde tomter i området fra 1960 som var oppmålt og merket i kart. Målet med reguleringsplanen er at disse kan benyttes samtidig som nye tomter etableres. Ved å fortette eksisterende hyttefelt vil man få en god arealutnyttelse av et område som allerede er tatt i bruk. Kartet nedenfor viser Arendal by sammen med Hisøy og Tromøy.



Figur 1: Kart over Arendal (Kilde: Finn.no, 2015)

¹⁰ Stærk & Co planbeskrivelse, 2014



Figur 2: Kart over Hisøy (Kilde: Finn.no, 2015)

Grødevigen hyttefelt ligger på sør-østre del av Hisøy i Arendal kommune. Planområdet grenser til Sandvigen og Salingen/Utsikten boligfelt i nord, Grødevigen i vest, havet i sør og Fortet i øst.¹¹ Det er to atkomstveier til hyttefeltet; fra Gamle Sandvigvei og fra Losveien.

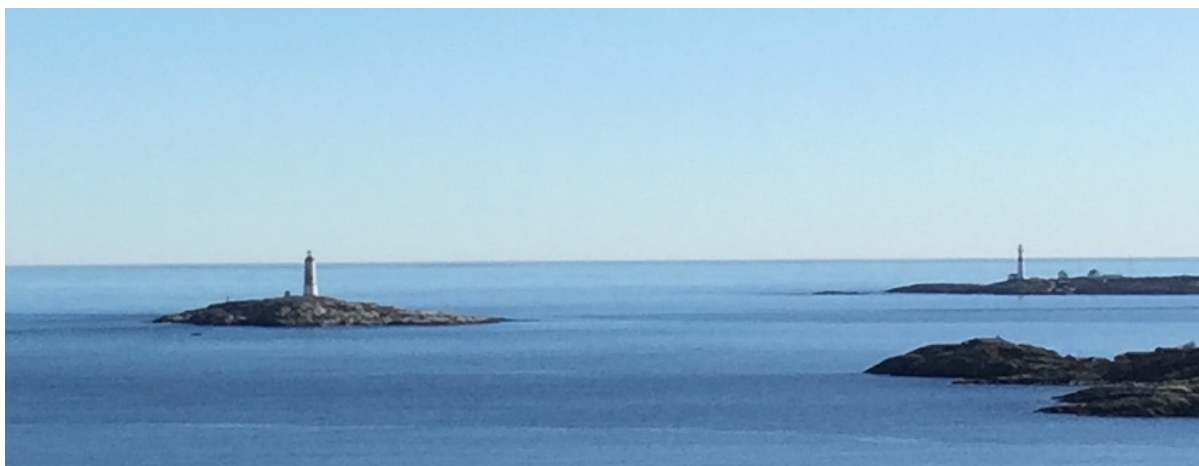


Figur 3: Kart over hyttefeltet (Kilde: Finn.no, 2015)

¹¹ Arendal kommune saksfremlegg, 2014, s. 2

2.2 BESKRIVELSE AV DAGENS OMRÅDE

Innenfor området er det i dag 64 hytter fra 20 meter til 300 meter avstand til sjøen. Området er kjent for å være et tur- og rekreasjonsområde for Hisøys befolkning og generelt i Arendal. Området har turstier som benyttes mye på sommeren. Stiene fører til Sandvigen, Vragvigen, Stølsvigen og Flødevigen, samt over til Trommestad. Ellers benyttes Grødevigen som badested. Fra hyttene i hyttfeltet har man utsikt over innseilingen til Arendal, Mærdø og Store-Torungen og Lille-Torungen Fyr.



Figur 4: Store Torungen og Lille Torungen (Kilde: A.T., 2015)

Bildet ovenfor viser utsikten fra hyttfeltet utover havet og Store og Lille Torungen Fyr. Terrenget i hyttfeltet er kupert og det er vanskelig å bevege seg utenfor veier og stier. Høydeforskjellen fra sjøen og opp til de øverste hyttene er på 45 meter. Hyttene ligger godt plassert i terrenget.



Figur 5: Grødevigen hyttfelt (Kilde: A.T., 2015)

Bildet ovenfor viser hyttfeltet sett fra Grødevighaue (se figur 3 som viser Grødevighaue). Langs vannet ligger båtfester. Det er vanligvis sterk sjø i dette området. Til høyre ligger Nato-kaia som avgrenser området.

2.3 GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE FØRINGER

2.3.1 KOMMUNEPLAN

Kommuneplanens samfunnsdel har mål for fortetting i eksisterende hytteområder (se figur 6).

Kommuneplanens arealdel viser at området i perioden 2011-2021 er avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse (H6), (se figur 7: utsnitt av kommuneplanen). Arealene rundt hyttefeltet er ved Grødevighaue avsatt til LNF-område og grønnstruktur, og langs Grødevigen avsatt til hensynssone grønnstruktur. Områdene nord for hyttefeltet og mellom Gamle Sandvigvei er avsatt til LNF-område.

MÅL FOR FORTETTING I EKSISTERENDE HYTTEOMRÅDER

Bidra til å heve teknisk standard i eksisterende områder.

Ikke forsterke miljølemper knyttet til eksisterende områder.

Ikke avskjære viktige stier, løyper og tråkk.

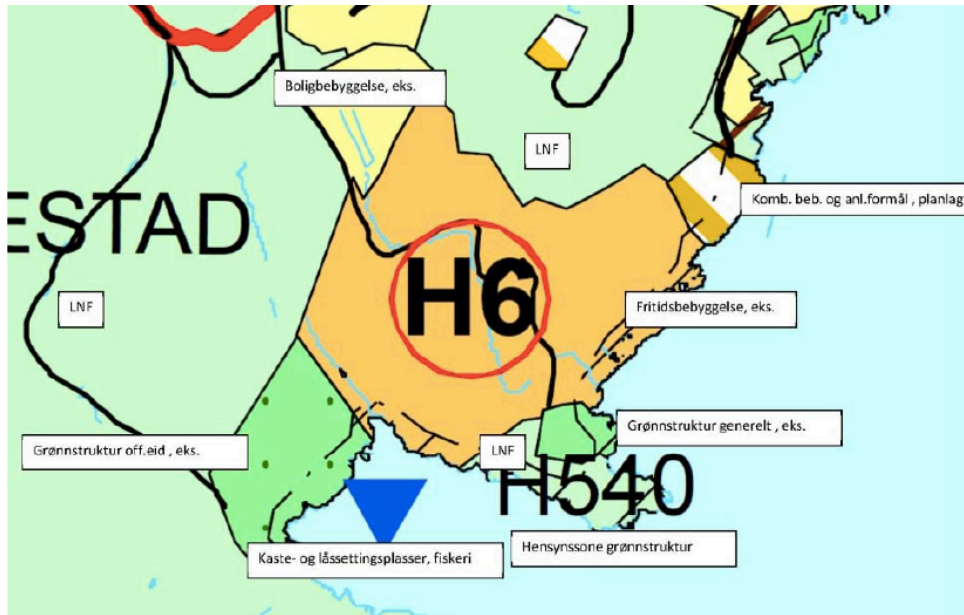
Ivareta de opprinnelige områders preg og kvaliteter.

Sikre tilstrekkelig avstand mellom hyttene og til viktige stier, tråkk og badeplasser/andre fellesareal.

Planlegge hytteplassering, vegger, ledningsnett og brukssoner så detaljert at de samlede virkninger for naturinteressene kan vurderes.

Ved utarbeidelse av fortettingsplaner er samråd og medvirkning essensielt.

Figur 6: Mål for fortetting i eksisterende hytteområder. (Kilde: Arendal kommuneplan, 2011)



Figur 7: Utsnitt av kommuneplanen. (Kilde: Stærk & Co planbeskrivelse, 2014)

2.3.2 REGULERINGSPLAN

Planområdet grenser i nord til reguleringsplan for Salingen boligområde. Denne reguleringsplanen ble vedtatt 29.09.2005.¹²

2.3.3 KONSEKVENsutREDNING

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-1 og forskrift om konsekvensutredning. Planforslaget har blitt vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning som viser at planleggingen er i tråd med overordnet formål.¹³

2.3.4 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER

Disse retningslinjene tar hensyn til både barn og unge i planleggingen og har som mål å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging. Formålet med retningslinjer for barn og unge er først og fremst for å synliggjøre og styrke barn og unges interesser for planlegging og byggesaksbehandling, samtidig som det gir bedre grunnlag for å ivareta barn og unges interesser i løpende planlegging. Til slutt gir det et grunnlag for å vurdere om sakene kommer i

¹² Stærk & Co planbeskrivelse, 2014, s. 4

¹³ Stærk & Co planbeskrivelse, 2014, s. 4

konflikt med andre interesser barn og unge har. En bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging har som hensikt å fremme en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Samordningen bør skje både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer. På denne måten kan det skapes bedre regionale helhetsløsninger, samtidig som planleggingen kan legges i et langsiktig og bærekraftig perspektiv.¹⁴

2.4 PLANPROSESSEN

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i november 2008. Fristen for tilbakemeldinger var 23.12.2008. Etter dette stoppet planarbeidet opp på grunn av finanskrisen. Planarbeidet ble gjenopptatt i 2012 med varsel utsendt i mai 2012. Grunneiere og berørte naboer fikk mulighet til å komme med innspill til arbeidet innen 11.06.12.¹⁵ Planen var til 1. gangs behandling i februar 2014 og til ny 1. gangs behandling i mars 2014 med endringer. 2. gangs behandlingen var i november 2014 og vedtaket skjedde 11. desember 2014. Figuren nedenfor viser en oversikt over planprosessen.

Planprosessen							
2005 februar	2008 november	2008 desember	2012 mai	2014 februar	2014 mars	2014 november	2014 desember
Innspill til kommuneplanen 2007-2017	Varsel om oppstart av planarbeidet	Stans av planarbeidet	Gjenopptakelse av planarbeidet	1. gangs behandling	NY 1. gangs behandling	2. gangs behandling	Vedtak

Figur 8: Oversikt over planprosessen (Kilde: A.T., 2015)

2.5 INNKOMNE MERKNADER OG INNSPILL

Etter varsel om oppstart i 2008 kom det inn 14 skriftlige merknader. Etter gjenopptagelsen av planleggingen i 2012 kom det inn 6 merknader. Våren 2014 kom det 18 innspill. Høsten 2014 kom det 10 innspill.¹⁶ Disse merknadene og innspillene vil bli fremvist senere i oppgaven.

¹⁴ Stærk & Co planbeskrivelse, 2014, s. 4

¹⁵ Stærk & Co planbeskrivelse, 2014, s. 4

¹⁶ Stærk & Co planbeskrivelse, 2014, s. 5

2.6 PLANFORSLAGET

Planforslaget er fremmet av rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co AS på vegne av grunneier som ønsker å tilrettelegge for en fortetting med 24 nye hytter. Det første planforslaget ble behandlet av kommuneplanutvalget 05.02.14. I dette forslaget ble det lagt til rette for utbygging av 29 hytter, samtidig som de 64 eksisterende hyttene ble innregulert da de stod oppført uten reguleringsplan. Etter at kommuneplanutvalget hadde behandlet planforslaget ba de om et nytt forslag hvor tomtene 24-29 revurderes sammen med tilhørende vei.¹⁷

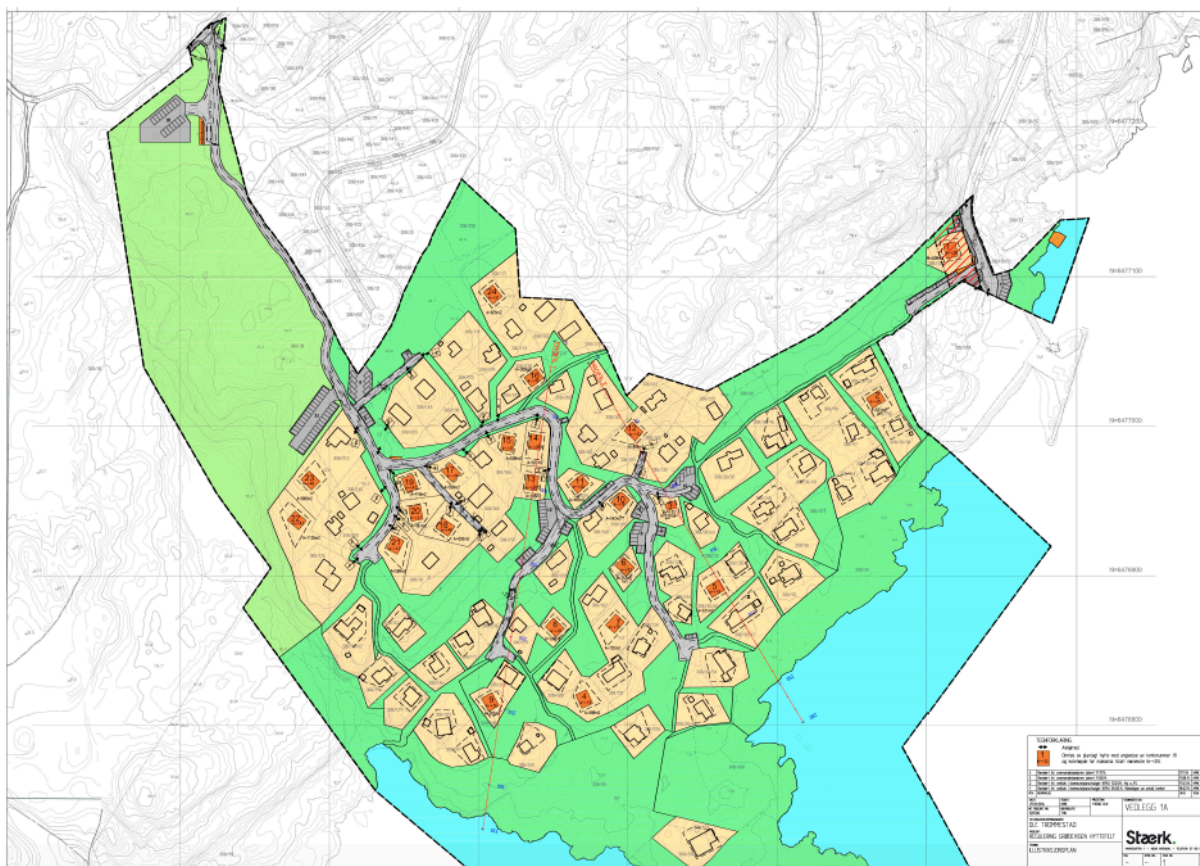
Planen ble deretter revidert og fremmet til ny 1. gangs behandling 12.03.14. Dette forslaget var redusert med fem hytter, og vei og parkeringsplasser var utbedret. I dette forslaget var også muligheten for å etablere hytter med underetasje fjernet. ”Kommuneplanutvalget vedtar iht. plan- og bygningsloven § 12-10/§ 12-11 at forslag til detaljplan for Grødevigen hyttefelt med plankart og bestemmelser datert 27.01.14, sist revidert 18.02.14, legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer: Område regulert til privat friområde mellom Natokaia og Graudevighaue endres til offentlig friområde med sikte på at kommunen kjøper opp området fra grunneier”.¹⁸ (Se figur 15 som viser området mellom Natokaia og Gødevighaue).

Dette forslaget var ute på høring fra 21.03.14 til 11.05.14. Innenfor denne tiden kom det totalt 22 merknader fra til sammen 18 parter til planforslaget. Forslaget ble igjen revidert og sendt ut på et begrenset ettersyn i september 2014. Fristen for innspill var 13.10.14. Innenfor denne tiden kom det 10 merknader til det reviderte planforslaget.¹⁹

¹⁷ Arendal kommune saksfremlegg, 2014, s. 2

¹⁸ Arendal kommune saksfremlegg, 2014, s. 2

¹⁹ Arendal kommune saksfremlegg, 2014, s. 3



Figur 9: Forslag til reguleringsplankart (Kilde: Stærk & Co planbeskrivelse, 2014)

Reguleringsplankartet viser de eksisterende hyttene med hel-svarte linjer og de planlagt nye hyttene med rød/oransje farge. Det er laget byggegrense innenfor alle de nye tomtene. Dette reguleringsplankartet har blitt endret gjennom hele prosessen for å imøtekomme og hensynta innkomne merknader. Det er i tillegg lagt inn byggegrense for eksisterende hytter som ligger nærme sjøen.

2.7 AREALBRUK

Planområdet er på totalt 214 daa. I planforslaget reguleres inn eksisterende forhold (64 hytter) i området sammen med nødvendige arealer for oppføring av nye fritidsboliger (24 hytter). De nye tomtene varierer i størrelse fra 329 kvm til 1130 kvm.²⁰ Arealformålene vises nedenfor.

²⁰ Stærk & Co planbeskrivelse, 2014, s. 11

Arealformål	Symbol	Areal (dekar)
<i>Fritidsbebyggelse - frittliggende</i>	<i>FF1 – FF38</i>	<i>60,1</i>
<i>Øvrige kommunaltekniske anlegg – post</i>	<i>PO1</i>	<i>0,01</i>
<i>Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon</i>	<i>R1</i>	<i>0,06</i>
<i>Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon</i>	<i>PR1</i>	<i>0,03</i>
<i>Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo</i>	<i>o_TR1</i>	<i>0,006</i>
<i>Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</i>	<i>S1 – S2</i>	<i>0,14</i>
<i>Kjøreveg</i>	<i>o_K1-o_K2, K3 – K10</i>	<i>7,43</i>
<i>Annen veggrunn – tekniske anlegg</i>	<i>o_A1-o_A6, A7</i>	<i>0,24</i>
<i>Parkeringsplasser</i>	<i>P1 – P18</i>	<i>3,2</i>
<i>Grønnstruktur</i>	<i>G1 – G22</i>	<i>32,0</i>
<i>Turveg</i>	<i>T1 – T6</i>	<i>2,7</i>
<i>Friområde</i>	<i>F1 – F3, o_F4- o_F5</i>	<i>47,3</i>
<i>Landbruksformål</i>	<i>L1 – L4</i>	<i>26,7</i>
<i>Friluftsområde i sjø og vassdrag</i>	<i>o_FS1 – o_FS2</i>	<i>49,7</i>
SUM		214,4

2.7.1 FRITIDSBEBYGGELSE

Byggegrense: De 24 nye hyttene har innregulert byggegrenser for nye fritidsboliger. Innenfor 100-meters beltet er det regulert inn omsluttende byggegrenser rundt eksisterende fritidsboliger. Det er ikke regulert inn byggegrenser på eksisterende hytter utover dette fordi grunnlagskartet fra kommunen ikke er 100% oppdatert. Dette ville også ført til at man må ta stilling til hvor det kan være aktuelt å bygge hver enkelt eksisterende hytte, noe som gjør det krevende da man må ha konkrete vurderinger av bygningsmessige konstruksjoner og terrengforhold på stedet. For de

eksisterende byggene som ikke har regulert inn byggegrenser så vil dette følge av plan- og bygningsloven.

Utnyttelse av tomtene: Det er tatt inn bestemmelse om at bebygd areal (BYA) maksimalt kan være på 120 kvm. Det tillates utvendig frittstående bod/uthus på maks 15 kvm. Det tillates også terrasse/platting på inntil 25 kvm.

Byggehøyder: Ved oppføring av nye bygninger på tomt 1-24 tillates det mønehøyde inntil 5,7 meter beregnet fra overkant gulv. Mønekoten er tilpasset hver enkelt tomt. For eksisterende hytter/bebyggelse gjelder mønehøyde inntil 6,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Evt. framtidig radarstasjon: Forsvarsbygg har framtidige planer for radar på Hisøya. Det ble derfor ved utarbeidelsen av reguleringsplan for Utsikten kommet med krav til høyde på bygg innenfor en 500 meter sone rundt den eventuelt framtidige radaren. De planlagte tomtene er vurdert i henhold til dette og alle tomtene tilfredsstillere kravet fra Forsvarsbygg.²¹

2.7.2 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Det er innregulert områder for post, renovasjon og trafo (transformator). Det er også krav om nedgravde avfallscontainere som skal plasseres i det nye området R1. Dette vil bli benyttet av de hyttene som har innkjørsel fra Gamle Sandvigvei.²²

2.7.3 BRYGGER

To brygger som ligger i strandsonen er innregulert, men det er ikke planlagt nye brygger.

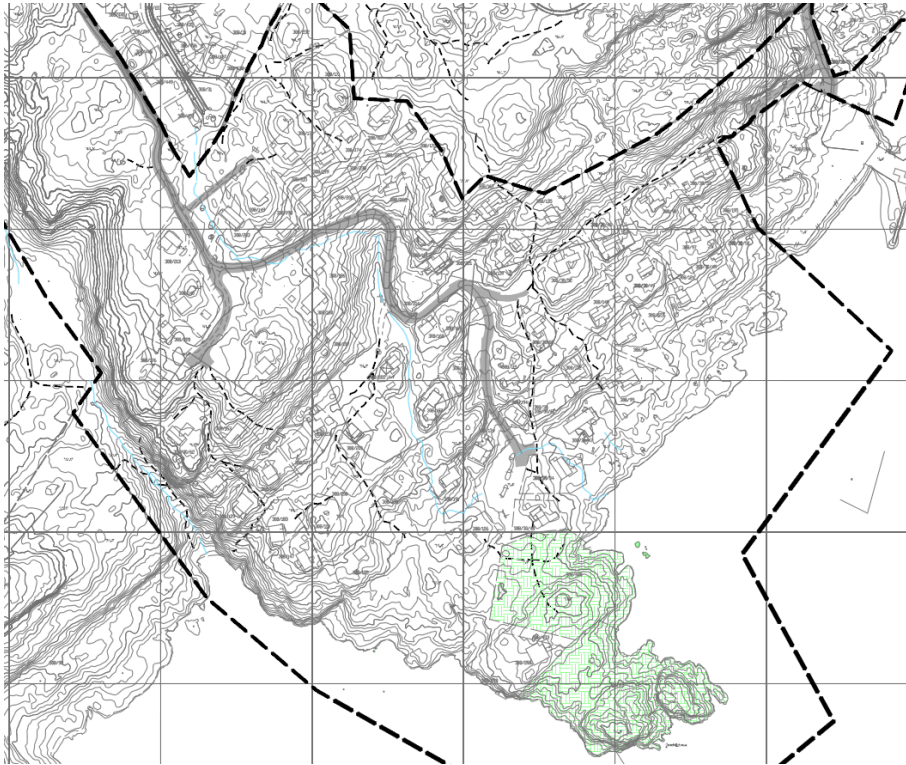
2.7.4 VEI

Gamle Sandvigvei og Losveien er offentlige veier som er regulert inn i tråd med faktiske forhold i området. Eksisterende private veier er innregulert. Her kan veibreddene variere. Det er stor sannsynlighet for at hastigheten på veiene i planområdet blir lavere enn 30 km/t. Ellers er det lagt til rette for at lastebil kan snu inne i planområdet. Veiene skal ikke asfalteres, men det kan gjøres unntak for den bratteste delen i bakken. Veibelysning skal ikke etableres. Kartet nedenfor viser en

²¹ Stærk & Co planbeskrivelse, 2014, s. 12-13

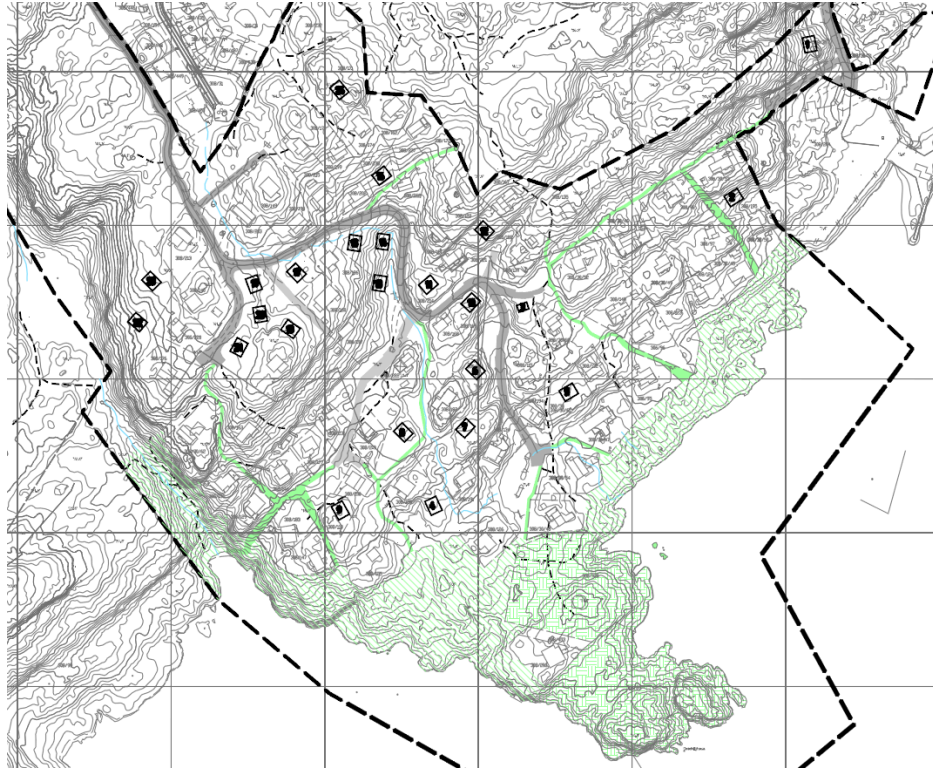
²² Stærk & Co planbeskrivelse, 2014, s. 13

oversikt over dagens vei- og stisystem i området. Det offentlige friområde vises i grønt på Grødevighaue. Grødevighaue ligger sør i området som vist på kartet, og det er kun en hytte som ligger her.



Figur 10: Vei- og stisystem før regulering (Kilde: Stærk & Co, 2014)

Kartet nedenfor viser hvordan det vil bli etter reguleringsplanen. De grønne strekene viser turveier og de grønne arealene viser det som er regulert til friområde vest for Grødevighaue og det som er regulert til offentlig friområde øst for Grødevighaue. Nye veier vises i lys grått.



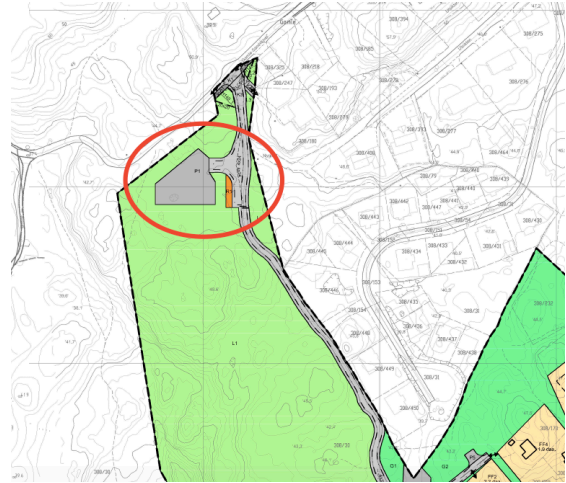
Figur 11: Vei- og stisystem etter regulering (Kilde: Stærk & Co, 2014)

2.7.5 PARKERING

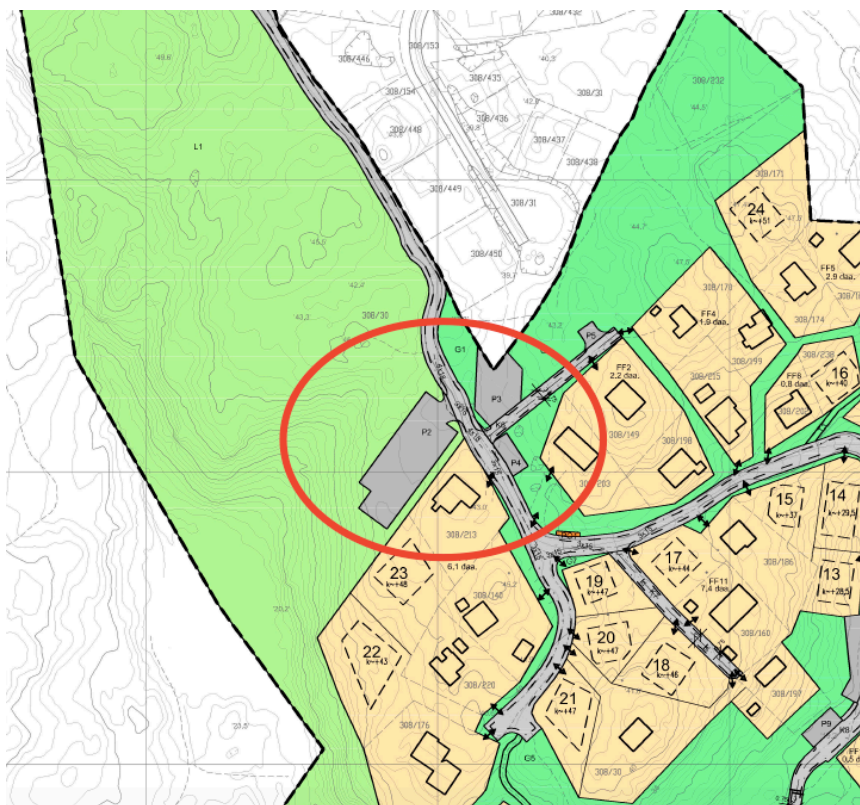
Parkeringsløsningene varierer i området i dag. Noen har parkering på egen tomt, andre har parkering et lite stykke unna hytta. Andre har også kombinasjoner av dette. Reguleringsplanforslaget tar hensyn til eksisterende parkeringsplasser samtidig som nye plasser kommer med. Enkelte parkeringsplasser forsvinner, men disse blir erstattet av nye. De nye parkeringsplassene som må opparbeides er P1, P2, P3, P8, P7 og P9.²³

²³ Stærk & Co planbeskrivelse, 2014, s. 14

Nord for parkeringsplass P1 går Gamle Sandvigvei. Denne innkjørselen er hovedatkomsten til hyttefeltet. P1 har som formål å være gjesteparkering. Ved denne innkjørselen er det en bom som alle hytteeiere har tilgang til. En gjesteparkering utenfor bommen tilfører noe nytt som området ikke hadde tidligere. Veien videre fra P1 går langs med boligfeltet Salingen.

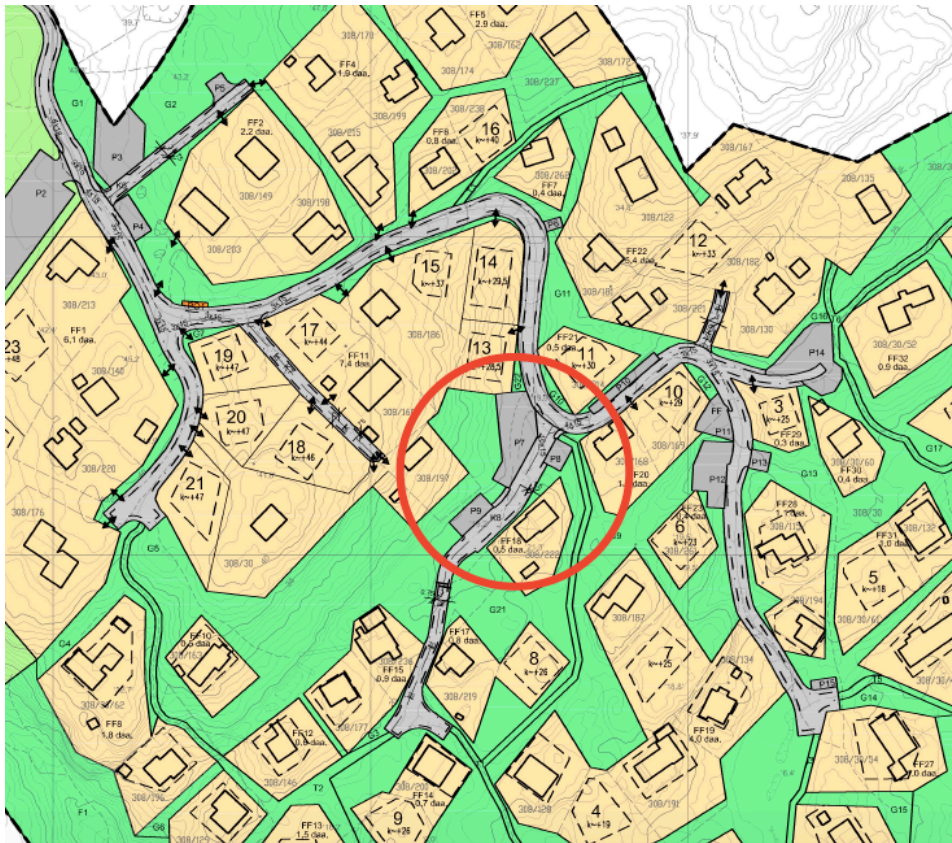


Figur 12: Parkering P1 (Kilde: Stærk & Co, 2014)



Figur 13: Parkering P2 og P3 (Kilde: Stærk & Co, 2014)

Utsnittet viser starten på hyttefeltet fra innkjørselen ved Gamle Sandvigvei. Nord for planlagt parkeringsplass P3 ligger Salingen boligfelt.



Figur 14: Parkering P7, P8 og P9 (Kilde: Stærk & Co, 2014)

Dette viser de nye parkeringsplassene P7, P8 og P9 anlagt midt i hyttefeltet. Totalt viser reguleringsplankartet 183 parkeringsplasser med en dekning på ca. 2,0. Dette er med p-plassene på P1. Veien ned til parkeringsplassene P7, P8 og P9 er bratt.

2.7.6 VANN OG AVLØP

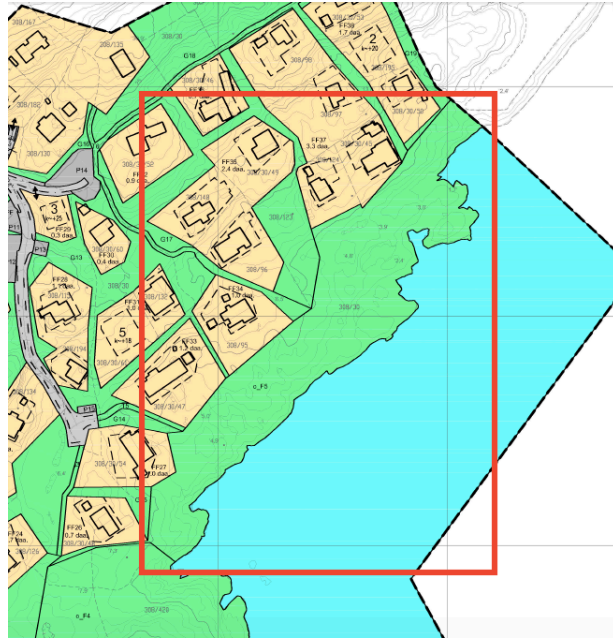
Vann og avløp i området er under utbygging, og nye fritidsboliger har muligheten til å koble seg på dette anlegget.²⁴

2.7.7 GRØNNSTRUKTUR

Alt areal utenfor og rundt tomtene er regulert til grønnstruktur. Grunnen til dette er fordi det skal sikre atkomst til hyttene, allmennhetens muligheter for ferdsel og fungere som grønne bufferområder. Det er regulert inn flere turveier for at alle skal kunne benytte seg av Grødevigen, Grødevighaua og øvrig strandsone. Disse turveiene skal merkes før utbyggingen starter.

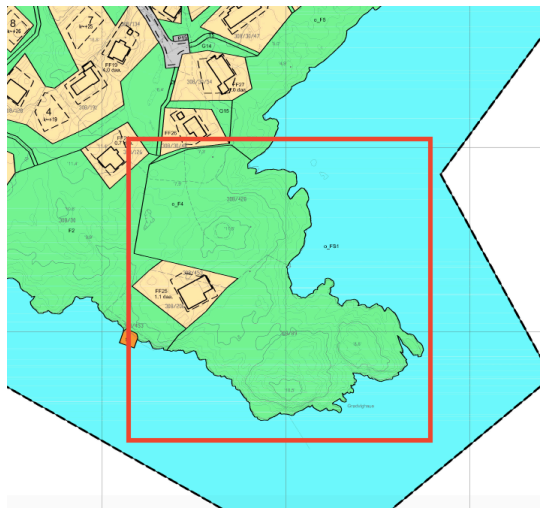
²⁴ Stærk & Co planbeskrivelse, 2014, s. 14

Områdene mellom hyttfeltet og sjøen er regulert til friområde (F1, F2, F3, o_F4 og o_F5). Kommunen ønsker å kjøpe området mellom Grødevighaue og Natokaia (o_F5), (se figur 15 nedenfor). Dette området er i dag i privat eie med tinglyste båt-rettigheter. Et salg til kommunen vil ikke endre på forholdene, men heller sikre allmennhetens tilgang til områdene gjennom en kyststi.²⁵



Figur 15: Offentlig friområde o_F5 (Kilde: Stærk & Co, 2014)

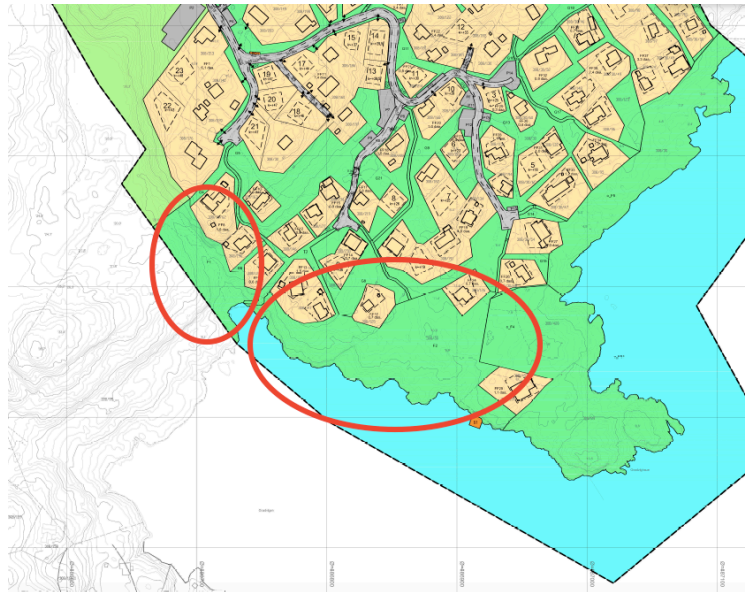
Kartet nedenfor viser Grødevighaue. Dette området er regulert til offentlig friområde.



Figur 16: Offentlig friområde Grødevighaue (Kilde: Stærk & Co, 2014)

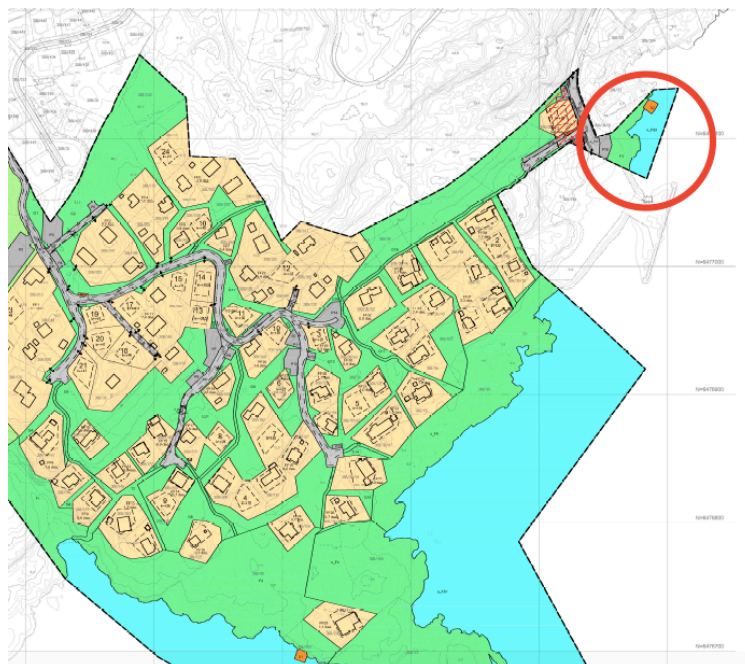
²⁵ Stærk & Co planbeskrivelse, 2014, s. 14-15

Videre vises friområdene F1 og F2 som ligger sør-vest i området. Her er terrenget svært bratt og kupert. Ved den lille bukta som ligger i F1 går det en trapp opp til hytteområdet og flere stier gjennom feltet.



Figur 17: Friområdene F1 og F2 (Kilde: Stærk & Co, 2014)

Kartet nedenfor viser friområde F3 øst i hyttefeltet. Sør for dette friområde ligger Nato-anlegget. Ved dette friområde ligger den andre adkomsten til hyttefeltet fra Losveien.



Figur 18: Friområde F3 (Kilde Stærk & Co, 2014)

2.7.8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTFORMÅL

Områdene L1-L4 er regulert til landbruksformål som er i tråd med kommuneplanen. Kartet viser landbruksområdet L1-L4 med Gamle Sandvigvei, parkering P1 og P2 og atkomstveien til hyttefeltet.

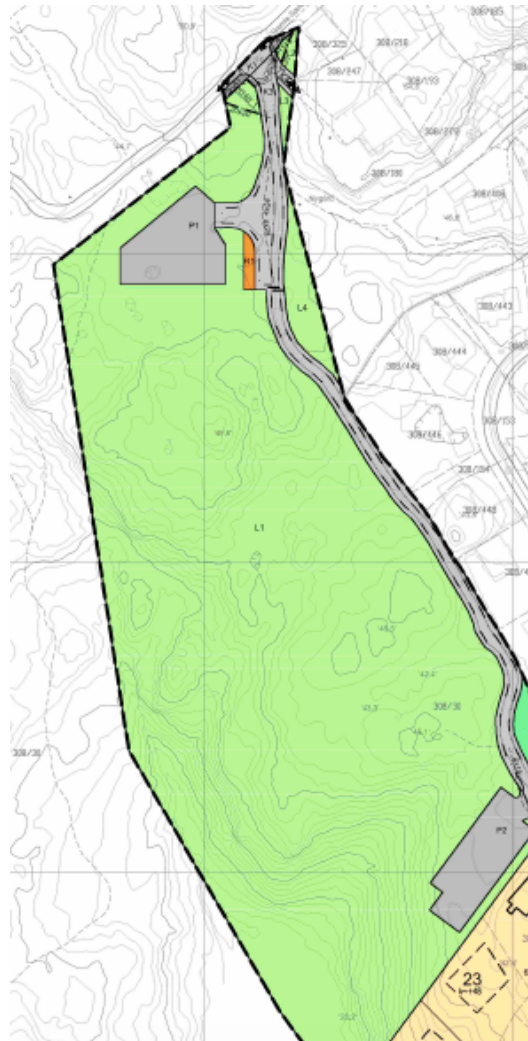
2.7.9 BRUK OG VERN AV SJØ OG

VASSDRAG

Områdene i sjøen er regulert til offentlig friluftsområde.

2.7.10 HENSYNSSONER

Gjennom østre del av planområdet går det en høyspentlinje (se figur 18). Denne går tvers over tomt 36. Det er tatt med i bestemmelsene at denne ikke kan bebygges før høyspentlinje er lagt i bakken. I tillegg gjelder hensynssonen om fri sikt over kulepunktet på veien.



Figur 19: LNF-formål L1-L4 (Kilde: Stærk & Co, 2014)

KAPITTEL 3 INNKOMNE MERKNADER OG INNSPILL

3.1 INNLEDNING

Dette kapitlet gir en oppsummering av de merknader og innspill som har kommet inn under planarbeidet fra oppstarten i 2008 til planen ble vedtatt 11. desember 2014. Her er en oversikt over de totale merknadene og innspillene:

- 2008: 14 merknader og innspill.
- 2012: 6 merknader og innspill.
- Våren 2014: 18 merknader og innspill.
- Høsten 2014: 10 merknader og innspill.

Kapitlet tar for seg hver enkelt merknad og innspill med kommentar fra rådgivende ingeniørfirma under. Grunnen til at jeg har valgt å ha med dette er fordi det viser hvordan man tilpasser seg og imøtekommer hverandre. Dette kapitlet gir et stort og variert bilde av hvordan de forskjellige partene i saken har tenkt da planarbeidet har pågått. Og man kan se tydelige trekk i ulike synspunkter fra oppstarten i 2008 til innspillene fra høsten 2014. Jeg har anonymisert alle ved å bruke hytteeier A, B, C osv. Likedan med boligeier A, B, C osv. fra Salingen boligfelt. Offentlige organer er ikke anonymisert.

Etter hver runde har jeg oppsummert det viktigste som har kommet inn for å gi en enkel oversikt over hva som var hovedpunktene av merknadene og innspillene. I tillegg har jeg laget en oversikt over planprosessen som viser hvilket år og hvor langt man har kommet i prosessen for hver runde.

Jeg har brukt denne informasjonen til å utvikle intervjuguide til de fire intervjuobjektene. Det kommer tydelig fram hvilke utfordringer som har oppstått gjennom planprosessen, som jeg har tatt med meg videre i undersøkelsen.

3.2 MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART I 2008

Til varsel om oppstart i 2008 kom det inn 14 merknader. 6 av disse merknadene var fra hytteeiere i området, samt en merknad fra Grødevigen Velforening. De andre merknadene var fra Forsvarsbygg, Aust-Agder fylkeskommune: kulturminnevern, Kystverket Sørøst, Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap, Aust-Agder Fylkeskommune: Fylkesrådmannen, Fylkesmannen i Aust-Agder og Statens Vegvesen.

Planprosessen							
2005 februar	2008 november	2008 desember	2012 mai	2014 februar	2014 mars	2014 november	2014 desember
Innspill til kommuneplanen 2007-2017	Varsel om oppstart av planarbeidet	Stans av planarbeidet	Gjenopptakelse av planarbeidet	1. gangs behandling	NY 1. gangs behandling	2. gangs behandling	Vedtak

Figur 20: Oversikt over planprosessen (Kilde: A.T., 2015)

Hytteeier A opplyser om flere hytteeiere som er interessert i å få inn vann/kloakk i hyttefeltet. Asplan Viak jobber med løsningsalternativer. Ser frem til at vann/kloakk kan innarbeides i reguleringsplanen.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: VA-anlegg er under utbygging. Det er tilpasset reguleringsplanen, men det er ikke lagt inn egne VA-traseer. Disse følger hovedsakelig veiene og stiene i området.

Hytteeier B skriver i brev at området har fungert som et godt rekreasjonsområde både for hytteeiere og nærmiljøet. Det er tatt hensyn til strandsonen, 100-meters beltet og grønne friareal mellom hyttene, slik at allmennheten kan benytte seg fritt av naturen. Bilveien som er anlagt for noen år siden skaper ulempe og støy, og ved fortetting vil dette forsterke ulempene. Videre påpekes det at den nye plan- og bygningsloven vil forsterke byggeforbudet innenfor 100-meters beltet. Området er i dag lagt ut som et LNF-område i kommuneplanen og det vil derfor ikke være aktuell politikk. Det biologiske mangfoldet må vernes mot utbygging. Hovedargumentet til hytteeier B er at både hytteeiere og fastboende skal kunne ferdes etter frilufsloven i et åpent landskap uten å møte noen former for stengsler. Muligheten for dette må ikke tas bort ved fortetting av flere hytter. Hytteeier B har observert økende bruk av hytteområde som turområde.

Til slutt konkluderer hytteeier B med at området ikke tåler videre utbygging, og at dette vil medføre en rekke problemer og konflikter.

Kommentar fra rådgivende ingeniørfirma: Strandsonen og atkomsten til denne, samt allmennhetens ferdselsmuligheter opprettholdes. Det eksisterende veisystemet reguleres inn i planforslaget. Planen tar sikte på fire mindre veier i området. I gjeldende kommuneplan er området endret fra LNF til byggeområde for eksisterende fritidsbebyggelse. Planen medfører økt trafikk, men dette er i liten grad støybelastning.

Hytteeier C er interessert i best mulig atkomst med bilvei og parkeringsplass. Han er interessert i å få vurdert muligheten for en forlengelse av kjøreveien med parkeringsmulighet nær egen hytte. Dette kan løses ved å utbedre stien fra Natoanlegget til veistandard.

Kommentar fra rådgivende ingeniørfirma: Eksisterende veisystem blir regulert inn i planen. Det planlegges tre mindre veier i området. Hovedsakelig til parkering, hvor det legges opp til mest mulig fellesplasser. Atkomst til hytteeier C sin hytte er ikke aktuelt, fordi området er bratt og en vei vil medføre store terrenginngrep.

Hytteeier D har hytta vest i området like ved trappene ned til Grødevigen-bukta. Hytteeier D ønsker at det føres vei fram til området ved broen like bak hytta. Dette vil gi parkeringsplasser og atkomst til flere hytter, samt avlaste eksisterende parkeringsplass og gjøre den handicap-vennlig. Renovasjon, septiktømming m.m. vil kunne bli enklere. Dette vil være stikkvei og ikke medføre vesentlig trafikk eller sjenere andre hytter. Trafikken kan også begrenses ved bom, slik det gjøres i dag, som også reduserer faren for innbrudd.

Kommentar fra rådgivende ingeniørfirma: Planforslaget regulerer inn eksisterende veisystem, samt tre mindre veier, hovedsakelig i fbm. nye parkeringsplasser. Planen legger opp til felles parkeringsplasser. Foreslått vei blir ikke aktuelt da området er bratt og vei vil medføre store terrenginngrep.

Hytteeier E ønsker å påpeke at strandlinjen er tilgjengelig for allmennheten og at det er viktig at man fortsatt må ha mulighet til å bruke strandlinjen aktivt. Turstiene bør bli vernet i den

fremtidige reguleringsplanen, og Grødevighaue bør bevares. Det er ønske om et flytebryggeanlegg for båtene i området etter fortettingen. Antall biler bør reguleres og begrenses, for eksempel kun en parkeringsplass pr. hytte.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Strandlinjen og allmennhetens ferdselsmuligheter skal opprettholdes slik den gjør i dag, samt atkomsten til den. Det vil ikke komme noen nye hytter nærmere sjøen enn de eksisterende. Flytebryggeanlegg er ikke aktuelt fordi området er værutsatt. I forhold til parkering så reguleres dette i dag ved bom ved innkjørselen til hyttefeltet.

Hytteier F er eier av hytta som har fått betegnelsen Natokaien 7. Denne hytta har sammen med Natokaien 6 en atkomst til sjøen mellom Natokaien 5 og 8. Atkomsten var etablert før hytta ble kjøpt på slutten 1960-tallet, og han regner med at denne atkomsten blir dokumentert gjennom reguleringsarbeidet. Hytteier F opplyser også om en bod nordøst for hytta som ikke er med på kartet, men som stod der når hytta ble kjøpt. Kommunen er klar over dette.

Kommentar fra rådgivende ingeniørfirma: Atkomst til sjøen vil være slik den er i dag. Ferdsel over eiendommene vil være tillatt selv om området er regulert til fritidsbebyggelse. I tillegg vil det være mulig å ferdes innenfor grønnstruktur-arealet.

Grødevigen Velforening skriver i brev at hytteområdet benyttes til friluftsmål av hele Arendals befolkning hele året. Aktivitetene har i tillegg økt kraftig etter at nye boligområder har blitt etablert i nærområdet. På sommertid kan det være vanskelig å finne plass til båten langs strandlinjen. Bilkjøring på sommertid medfører støy, støv- og parkeringsutfordringer. Det bes om at reguleringsplanen evaluerer virkningene av økt trafikk, og kommer med en løsning som kan fungere for alle. Velforeningen mener at det kun er plass til en meget begrenset utbygging/fortetting da området allerede er svært belastet. Hyttebygging i 100-meters beltet bør ikke tillates da dette vil forringe verdien som rekreasjonsområde. Fri ferdsel bør opprettholdes mellom Grødevigbukta og Natokaia. Det bes om at de miljømessige virkningene av økt aktivitet evalueres.

Kommentar fra rådgivende ingeniørfirma: Strandsonen og atkomsten til strandsonen opprettholdes. Det gjør også ferdselsmulighetene i området. Det vil ikke bli bygd hytter nærmere sjøen enn de eksisterende hyttene. Parkeringsplass for gjester er regulert inn. Den økte trafikken medfører noe økt trafikk, men i liten grad økt støybelastning.

Forsvarsbygg har vurdert saken opp mot Forsvarets interesser og har på nåværende tidspunkt ingen merknader til den planlagte reguleringen.

Aust-Agder Fylkeskommune (kulturminnevern) skriver at det ikke finnes opplysninger om kulturminner innenfor planområdet. Det er nødvendig å foreta grundigere registrering før endelig uttalelse kan gis jf. kulturminneloven § 9. Dette vil i første omgang være visuell overflateregistrering og prøvestikk med spade. Det ble gjennomført arkeologiske undersøkelser den 01. og 04.04.2009 med hensyn til fredete kulturminner. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner i planområdet.

Kommentar fra rådgivende ingeniørfirma: Undersøkelsesplikten jf. kulturminneloven § 9 er oppfylt.

Kystverket Sørøst har ingen merknader, men ønsker å påpeke at anlegg i sjø ikke må være til hinder for sjøverts ferdsel. Det anbefales at planarbeidet skjer i samarbeid med Arendal Havn, og at utarbeidet planforslag sendes Kystverket Sørøst.

Kommentar fra rådgivende ingeniørfirma: Det planlegges ikke anlegg i sjø.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) forutsetter at Fylkesmannen i Aust-Agder ivaretar eventuelle spørsmål vedrørende samfunnssikkerhet.

Aust-Agder Fylkeskommune (fylkesrådmannen) har tre anbefalinger til planarbeidet. Det første er at det bør legges stor vekt på å finne gode traseer for stier fra bakenforliggende boligområde og ut til friområdene langs kysten. Stiene bør merkes. Det neste er at det bør anlegges

sykkelparkering i forbindelse med stiene ut til friområdene. Til slutt må det legges stor vekt på estetikk og landskapsplanlegging ved planlegging av nye hytter i området.

Kommentar fra rådgivende ingeniørfirma: Strandsona og atkomsten til denne opprettholdes. Det gjør også allmennhetens ferdselsmuligheter gjennom området. Bakenforliggende områder kan gå gjennom Salingen eller hytteområdet på innregulerte stier og benytte seg av grønt korridorer. Turveier skal merkes. Det er ikke problematisk å sette fra seg sykkel i området, så sykkelparkering er ikke aktuelt. I tillegg ville det vært vanskelig å finne riktig plass, da det er flere veier atkomst til sjøen.

Fylkesmannen i Aust-Agder (miljøvernavdelingen) påpeker at all planlegging etter plan- og bygningsloven skal ivareta estetiske hensyn jf. §§ 2 og 74, 1. ledd, nr. 2 og St.meld. nr. 29 (1996-97) "Regional planlegging og arealpolitikk". Man bør søke løsninger som hindrer silhuettvirkning, og som tilpasses landskapet. Videre må fortettingen skje i det området som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, samt utenfor 100-meters beltet. Det må videre gis reguleringsbestemmelser for eksisterende bebyggelse som byggegrenser og utnyttelsesgrad. Grødevighaue må reguleres til friområde. Stiene i området må sikres og reguleres til grønt formål. Til slutt må det gjennomføres en ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) med tanke på samfunnssikkerhet og beredskap. Hvis analysen ikke gjennomføres kan fylkesmannen fremme innsigelse til planen.

Kommentar fra rådgivende ingeniørfirma: Strandsona, atkomsten og allmennhetens ferdselsmuligheter opprettholdes. Fortettingen skjer hovedsakelig innenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse. Det er foreslått noen nye fritidsboliger innenfor 100-meters beltet der forholdene ligger til rette for det. Det vil si med tanke på landskap, terreng, eksisterende hytter og ferdsels- og friluftinteressene. Ny fritidsbebyggelse har byggegrenser og maks BYA. Eksisterende bebyggelse har fått bestemmelse om maks BYA. ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) er gjennomført.

Statens Vegvesen skriver i brev at området som tas opp til regulering ikke ligger nær riks- eller fylkesveger som er Statens Vegvesen sitt ansvarsområde fordi atkomsten til hyttefeltet går via det kommunale vegnettet. Vegvesenet skriver videre at de er noe usikre i hva som ligger i begrepet moderat fortetting, men regner ikke med at antall hytter vil øke vesentlig. Når antall hytter som

skal bygges er klart så vil det gjøres en ny vurdering om dette kan utløse krav til forbedring av vegnettet.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Planforslaget legger opp til 24 nye hytter. Dette betyr en økning av ÅDT (årlig døgntrafikk) på fv. 212 Trommestadveien og fv. 211 Sandvigveien med henholdsvis 45 og 5 biler pr. dag, gitt 2 turer pr. dag og pr. hytte. Sommerdøgntrafikken (SDT) vil øke mer da mesteparten av trafikken forventes å foregå i juli og august. Hvis man forutsetter 4 turer pr. dag og hytte så vil sommerdøgntrafikken på fv. 212 Trommestadveien øke med 90 biler og fv. 211 Sandvigveien øke med 10 biler per dag.

3.2.1 OPPSUMMERING AV MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART I 2008

Man ser ut i fra merknadene at flere hytteeiere er positive til utbedring av eksisterende vei og parkeringsplasser. En av hytteeierne viser interesse for vann og kloakk og at dette innarbeides i reguleringsplanen. En annen hytteeier er svært negativ til planen og fokuserer på ulempene bilveien skaper, som vil forverres ved fortetting. Det blir også fokusert på 100-meters beltet og at det biologiske mangfoldet må vernes. En annen hytteeier ser viktigheten i at strandlinjen, turstiene og Grødevighaue bevares, samtidig som hytteeieren mener antall biler bør reguleres og begrenses. Velforeningen mener at bilkjøringen allerede medfører støy, støv- og parkeringsutfordringer, og ber om at virkningene av økt trafikk evalueres. Fri ferdsel bør opprettholdes og bygging i 100-meters beltet bør ikke tillates.

Av de andre merknadene fremgår det av Fylkesrådmannen og Miljøvernavdelingen at planen bør legge vekt på estetikk og landskapsplanlegging. Det blir også nevnt at stier ut til friområdene er viktig. Videre påpeker Miljøvernavdelingen at fortettingen må skje utenfor 100-meters beltet. Forsvarsbygg, Kystverket Sørøst, DSB og Statens Vegvesen har ingen merknader av betydning til planforslaget.

3.3 MERKNADER TIL GJENOPPTAKELSE AV PLANLEGGINGEN I 2012

Planarbeidet ble stoppet i 2008 , og grunneier valgte å utsette prosjektet på grunn av finanskrisen. I 2012 ble planarbeidet gjenopptatt. Det ble sendt ut brev om at arbeidet gjenopptas for å informere. Dette var ikke nødvendig, men grunneier og rådgivende ingeniørfirma valgte likevel å gjøre det. Det kom inn 6 merknader.

Planprosessen							
2005 februar	2008 november	2008 desember	2012 mai	2014 februar	2014 mars	2014 november	2014 desember
Innspill til kommuneplanen 2007-2017	Varsel om oppstart av planarbeidet	Stans av planarbeidet	Gjenopptakelse av planarbeidet	1. gangs behandling	NY 1. gangs behandling	2. gangs behandling	Vedtak

Figur 21: Oversikt over planprosessen

Hytteeier G er opptatt av at utsikten på egen hytte ikke forringes. Han forutsetter at planarbeidet legger til grunn å beholde opprinnelige tidstypiske preg og at vulgærarkitektur unngås. Takvinduer bør heller ikke avvike fra det som er vanlig på dagens hytter. Hytteeier G ser positivt på at det skal reguleres inn stier, parkering, friområder med mer, og har forøvrig forståelse for grunneiers ønske om fortetting.

Kommentar fra rådgivende ingeniørfirma: De nye fritidsboligene er forsøkt å plassert slik at de eksisterende hyttene beholder sjøutsikten og byggegrensene på reguleringskartet sammen med bestemmelsene styrer utbyggingen av de nye tomtene.

Hytteeier B har siden reguleringsarbeidet ble oppstartet i 2008 merket seg at området nå er omklassifisert fra LNF-område til "område for eksisterende fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel". Hytteeier B mener at dette vil endre områdets karakter, og den politiske beskyttelsen området hadde nå vil falle bort. Hytteeier B mener at dette ikke må medføre at grunneier står fritt fram til å fortette mest mulig med tanke på økonomisk vinning, uten å ta hensyn til rekreasjonsverdien i området. Hytteeier B håper at 100-meters beltet blir beholdt urørt, og all annen fortetting holdes lavt for å ikke være til sjenanse for andre eksisterende hytter. Hisøys befolkning og friluftsfolket må ikke miste retten til fri ferdsel eller sitt rekreasjonsområde. Frykter det biologiske mangfoldet vil bli sterkt redusert.

Kommentar fra rådgivende ingeniørfirma: Planforslaget tar hensyn til rekreasjonsverdien. Viser til kommentar til hytteeier B sitt brev fra 2008.

Hytteeier E viser til brev fra 2008 og har ingen nye konkrete merknader. Men hytteeier E gjør oppmerksom på de mange stier som går gjennom området og er helt nødvendige for tilgang til strandområdet og hyttene. Ønsker at disse blir vernet. Forutsetter at strandområdet vil være tilgjengelig for allmennheten.

Kommentar fra rådgivende ingeniørfirma: Viser til kommentar til hytteeier E sitt brev fra 2008.

Boligeier A er negative til fortettingen av hyttefeltet. Dette begrunnes med at det vil gå utover turområder og at det vil øke konfliktnivået mellom den lokale befolkning og hytteeiere. Videre vil denne fortettingen føre til presedens, det vil si at alle grunneiere i området Grødevigen-Stølsvigen vil få muligheten til å bygge ut sine områder. Hyttefelt i eller ved boligområder fører til interessekonflikter. Biltrafikken på Hisøy er allerede høy med mange skolebarn og uten gang og sykkelsti. Arendal kommune har enorme landområder andre steder som heller kan utvikles til bolig- og fritidseiendommer, som vil si at flere hytter på Hisøy er unødvendig.

Kommentar fra rådgivende ingeniørfirma: Stiene er regulert til grønnstruktur som da sikrer at allmennheten kan bruke disse. Strandsona og adkomsten til denne, samt allmennhetens ferdselsmuligheter gjennom området opprettholdes. Området er i tråd med fortettingen da det er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

Boligeier B skriver at belastningen på Gamle Sandvigvei er stor. Veien må utvides og det må etableres fartsdumper. Adkomstveien til hyttefeltet må også utbedres med økt bredde, asfaltering og etablering av fartsdumper for å redusere hastigheten. Det er stor trafikk når bommen står åpen på sommeren. Ingen begrenser trafikken. Boligeier B er plaget med at folk parkerer på snuplass og grøfter i Salingen som følge av begrenset parkeringsplasser i hyttefeltet. Det er nødvendig med tilstrekkelig parkeringsplasser i hyttefeltet. Bommen har forverret situasjonen. Boligeier B ønsker også at grunneier rydder skog når det likevel skal settes i gang med arbeidet.

Hver gang det blåser hardt, ramler det ned trær i området, og det fryktes at noen vil bli skadet. Rydding og tynning vil gjøre området mer attraktivt for hytteeiere og nærliggende grunneiere.

Kommentar fra rådgivende ingeniørfirma: Planforslaget medfører noe økt trafikkbelastning på Gamle sandvigvei. ÅDT (årlig døgntrafikk) vil øke med ca. 7 %. Atkomstveien til hyttefeltet beholdes som i dag. Den smale veien gir lav hastighet og følgelig bedre trafiksikkerhet. Støvbelastningen kan løses ved salting. Det er regulert inn tilstrekkelig parkering i området, samt parkeringsplasser for hyttegjester. Skogrydding inngår ikke som del av reguleringsplanen, og må derfor avklares med grunneier som egen sak.

Boligeier C forteller at turområdet som strekker seg fra Sandvigen til Stølsvigen blir mye brukt, og mener at stier som innreguleres vil medføre at turgåere blir stengt ute fra områder hvor det er mulig å gå i dag. Gamle Sandvigvei er ikke i stand til å tjene biltrafikken slik den fremstår i dag, og en fortetting vil øke belastningen. Veien bør utvides, til to felt, med bedre sikt og fartsdumper. Boligeier C ber videre om at adkomst veien til hyttefeltet utbedres, da det er støv- og støyplager for Salingens beboere. Vei bør asfalteres og det bør etableres fartsdumper. Trafikkmengden er stor tross bom. Grunnet knapphet på parkering i hyttefeltet er Boligeier C plaget med at hyttegjester benytter snuplass og grøfter i Salingen, og fortettingen vil forverre dette. Etter bom ble satt opp har det forverret seg. Boligeier C ønsker at grunneier rydder bort skog i form av planarbeidet langs adkomstveien inn til hyttefeltet. Kvister og greiner faller fra trærne. Området vil bli mer attraktivt og innbydende.

Kommentar fra rådgivende ingeniørfirma: Stiene er regulert til grønnstruktur turvei som sikrer allmennhetens rett til å benytte seg av disse. Strandsona og adkomsten til denne opprettholdes, samt allmennhetens ferdselsmuligheter. Viser til kommentaren til boligeier B over.

3.3.1 OPPSUMMERING AV MERKNADER TIL GJENOPPTAKELSE AV PLANLEGGINGEN I 2012

Det var 6 merknader til gjenopptakelsen av planleggingen. Tre var fra hytteeiere og tre fra boligeiere i Salingen. To av hytteeierne (B og E) hadde uttalt seg i 2008, og det var mye av det samme som ble tatt opp igjen. Hytteeier B er opptatt av rekreasjonsverdien i området og at 100-meters beltet blir beholdt urørt, samt det biologiske mangfoldet. Hytteeier E er opptatt av stiene som gir tilgang til strandområdet og hyttene, og ønsker at disse blir vernet. Hytteeier G hadde

ikke merknad i 2008, og er opptatt av at utsikten på egen hytte ikke forringes, samt at man unngår vulgærarkitektur. Hytteeier G er positiv til regulering av stier, parkering og friområder.

Boligeier A er negative til fortetting og mener at det vil føre til interessekonflikter mellom boligområder og hyttefelt. Det som går igjen hos boligeierne er trafikken på Gamle Sandvigvei. Boligeierne skriver også at de er plaget med at folk parkerer på snuplass og grøfter i Salingen. To av boligeierne ønsker at grunneier rydder skog. Boligeier B og C ønsker at atkomstveien til hyttefeltet skal forbedres med økt bredde, asfaltering og fartsdumper.

3.4 INNSPILL TIL PLANARBEIDET VÅREN 2014

Dette er innkomne merknader til offentlig ettersyn. Totalt kom det 18 innspill til planarbeidet fra berørte parter. Åtte av disse var fra hytteeiere. Grødevigen Velforening hadde et innspill. Fra boligfeltet var det innspill fra tre boligeiere og Salingen Velforening. Av offentlige organer var det Fylkesmannen, Kystverket Sørøst, Statens Vegvesen og Aust-Agder fylkeskommune.

Planprosessen							
2005 februar	2008 november	2008 desember	2012 mai	2014 februar	2014 mars	2014 november	2014 desember
Innspill til kommuneplanen 2007-2017	Varsel om oppstart av planarbeidet	Stans av planarbeidet	Gjenopptakelse av planarbeidet	1. gangs behandling	NY 1. gangs behandling	2. gangs behandling	Vedtak

Figur 22: Oversikt over planprosessen

Boligeier A er sterkest imot bygging i strandsonen og tomt 24 som presses mellom Salingen boligfelt og hyttefeltet. Boligeier A er generelt negativ til fortetting og har disse begrunnelsene; Den nasjonale målsettingen om nedbygging i strandsonen, interessekonflikter, allmennhetens interesser langs kysten, negative konsekvenser for nærrekreasjonsområder og friluftsliv. Salingen er allerede preget av ekstra trafikk og ulovlig parkering ifm. hyttefeltet, som vil øke. Skoleveien er usikret og fortau/sykelsti mangler. Økt utbygging vil øke trafikken.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: I kommuneplanen er området avsatt til fritidsbebyggelse. Tomt 24 ligger i god avstand fra Salingen boligfelt og samtidig inntil eksisterende hytter. Tomten vil i liten grad være til sjenanse for Salingen og allmennheten. Det vil gjennom planen bli flere parkeringsplasser enn det det er i dag, samtidig som det vil bli gjesteparkering. Etter krav fra kommunen vil området bli utstyrt med nedgravde avfallscontainere. Angående trafikkbelastning vises det til planbeskrivelsen.

Hytteeier H mener at tomt 4 vil forringe området rekreasjonsverdi og egen hytte. Tomt 4 vil hindre utsikten for egen hytte da den vil ligge høyt i terrenget. Tomt 4 er også plassert tett inntil andre hytter, og trivsel og rekreasjonsverdien for området vil reduseres betraktelig. Utbygging vil utløse forstyrrelser av privatlivets fred knyttet til støy og visuell utforming. Videre vises det til uttalelser fra rådmann og fylkesmann om fortetting. Hytteeier H mener at tomt 4 ikke bør bebygges.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Avstand fra byggegrense på tomt 4 og hytteeier H er tilsvarende avstand mellom hytteeier H sin hytte og nabohytta i nordvest. Bebyggelse på tomt 4 vil i noen grad redusere utsikt for hytteeier H mot sørvest, men hytta vil fortsatt beholde god utsikt til sjø i retning sør og sørøst.

Fylkesmannen i Aust-Agder skriver at det ikke er regulert inn hytter nærmere sjøen enn de eksisterende i 100-meters beltet. Fylkesmannen har ingen merknader til disse, men viser til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona, hvor det blant annet fremgår at nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger bør skje i retning bort fra sjøen. Videre bør utbygging av vei og annen infrastruktur skje slik at det blir minst mulig, og ulemper i fht. tilgjengelighet til strandsona bør skje slik at inngrep blir minst mulig. Totalt sett bør det vektlegges å bedre landskap og allmennhetens tilgang til sjøen. Fylkesmannen påpeker at det er positivt om det blir lagt til rette for offentlig parkering i tilknytning området, og at det bør legges til rette for å sikre allmennhetens tilgang til området. Fylkesmannen mener det er positivt at kommunen har avsatt 308/30 (arealet langs vannet) til offentlig friområde og planlegger innløsning av dette. Det er også positivt at det er satt byggegrenser som umuliggjør utvikling av hyttene i retning friområdet, som er viktig for at allmennheten skal føle seg bekvem når man ferdes. Fylkesmannen anbefaler at stier trekkes opp mot byggegrensen for å begrense tomteopparbeidelsen, samt at det settes omsluttende byggegrenser på alle tomter.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Byggeformålet er hovedsakelig lagt til eiendomsgrensene til tomtene da opparbeidelse av eksisterende tomter er varierende. Det er gjort justeringer av byggeformålet og grøntstruktur innenfor enkelte byggeområder (FF11, FF16, FF35 og FF38). For å sikre allmennhetens interesser i området er det satt av stor grøntområder og grønne belter mellom tomtene. Innenfor 100-meters beltet er det ikke regulert inn omsluttende byggegrenser. Det er heller ikke regulert inn byggegrenser for øvrige eksisterende hytter. Grunnen til dette er fordi bebyggelsen registrert i grunnkartet ikke er 100% oppdatert, og fordi det ville krevd at man tok stilling til hvor hvert enkelt bygg kan bygges. Dette hadde krevd vurderinger av bygningsmessige konstruksjoner og terrengforhold på stedet. Dette vurderes heller å gjøres i form av byggesøknad. Der det ikke er regulert inn byggegrenser får plan- og bygningsloven anvendelse. Parkeringsplass P1 er vurdert til offentlig parkeringsareal, men denne eiendommen vil også nyttes i forbindelse med landbruksdriften på eiendommen ved oppslag av tømmer. Tiltakshaver ønsker ikke at det er en offentlig parkeringsplass som begrenser og vanskeliggjør driften av landbrukseiendommen.

Kystverket Sørøst har ingen merknader til planforslaget, men gjør oppmerksom på at tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten krever tillatelse av kommunal havnemyndighet.

Grunneier mener området som er foreslått regulert til offentlig friområde bør beholdes som privat friområde, samtidig er det gitt klarsignal om kyststi. Asfalt vil ikke bli lagt før de fleste har koblet seg til VA. Først asfalteres bakken nedenfor postkassene, ellers vil salt bli brukt.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Grunneier planlegger asfaltering av bratteste del av veien i hyttefeltet, mens resten skal være gruset.

Hytteeier I viser til kommuneplanens kapittel 12 som sier at ny fritidsbebyggelse skal ha høy standard ved vei, vann, avløp, elektrisitet. Veien er underdimensjonert for dagens bruk og til tider dårlig vedlikeholdt. At fortettingen ikke gir en økning av trafikken er ikke tilstrekkelig ihensyntatt til kommuneplan og dens intensjoner. Innkjøringsvei og bratteste del er spesielt krevende. Hytteeier I har forslag til mulige løsninger som ivaretar de fleste interessene; veien inn til hyttefeltet bør ha flere møteplasser med frisikt mellom plassene, økt veibredde, asfaltering og fartsdumper. Bratteste del av bakken bør ha bedre underlag/asfalt, pålegge grunneier bedre vedlikehold ved høysesong, samt krav om at grunneier skal rapportere om dette jevnlig til kommunen. Parkeringsplassene bør spres bedre, og P15 bør utvides for flere tomter. Gamle Sandvigvei bør ha flere møteplasser og grusing langs asfaltkant og gjerde på utsatte steder. En ny trase utenom tunet på Trommestad bør vurderes, som vil redusere trafikken via Kolbjørnsvik. Det bør ikke være urimelig å øke veistandarden i området, da reguleringsplanen skaper private verdier.

I tillegg til innspill om vei har Hytteeier I merknader som direkte berører egen hytte og eiendom. Han opplyser om å ikke ha mottatt nabovarsel i det pågående planarbeidet. Hytteeier I mener at byggeområde FF25 må utvides for å reflektere loven, faktisk bruk og vedtatte tiltak. Det vises til miljøverndepartementets definisjon om at den private sone rundt et fritidshus er ca. 1 daa, men at det kan variere etter terrengforhold, byggets størrelse, lokal tradisjon med mer. Det er 16 meter frisikt fra hytteeier I sin hytte til forstøtningsmur, hytta har store glassvinduet og fri innsikt, og området rundt hytta må derfor defineres som innmark. Privat område for plating og forstøtningsmur er godkjent i 1984, og han viser til fylkesmannens vurdering i saken om at det nærmeste området, hvert fall 30 meter rundt hytta må betraktes som innmark, der det ikke er rett

til fri ferdsel, jf. friluftsløven § 3. Trapper ned til sjøen er godkjent i 1985 og bryggen på plankartet er godkjent i 2009. Planutvalget konkluderte med at bryggen ikke vil være til hinder for allmennheten da bratt terreng gjør det vanskelig å bevege seg langs sjøen. Brygge, trapp, platting og nærområdene må derfor defineres som innmark. Han påpeker videre at byggegrensen i forslaget ikke tar for seg mur, pergola og platting fra 1964, og at dette må inkluderes innenfor byggegrensen. Andre hytter er gitt byggegrense med areal, og det bør også gjelde for Hytteeier I sin tomt. Mener det er urimelig forskjellsbehandling og har foreslått en byggegrense. Ber til slutt om at område FF25 utvides slik at brygge, trapp og platting inkluderes. Området er definert som særskilt da det har andre eierforhold og bruksområde.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Det er etablert møteplasser på atkomstveien til hyttefeltet langs Salingen boligfelt. Asfaltering av bratt del er planlagt, resten blir grus som i dag. Fartsdempere vurderes som unødvendig, da veien er smal vil hastighet holdes nede. Parkeringsplasser er godt spredt over området, og eksisterende p-plasser er innregulert. Tiltakshaver ønsker ikke ytterligere spredning, men er i stor grad samlet for å begrense arealbruken. Veisystemet er privat og mangler knyttet til drift og vedlikehold må tas gjennom velforeningen. Det er inngått avtale med Arendal kommune i fht. utbedring av Gamle sandvigvei. Nabovarsel er sendt. Byggegrense rundt hytteeier I sin hytte utvides slik at eksisterende forhold kommer innenfor byggegrense. Reguleringsplanen medfører at hytteeier I ikke vil måtte fjerne platting og trapp, da begge er godkjent og vil ligge slik det gjør i dag. Byggeområde FF25 omfatter det aller meste av opparbeidet areal rundt hytteeier I sin hytte.

Hytteeier J mener at planforslaget ikke ivaretar Grødevigen hyttefelt som rekreasjonsområde for fastboende og hyttefolk. Nye hytter, kjøreveier, parkeringsplasser og grusede stier medfører at mange hytter får innsyn. Flere veier øker også faren for innbrudd. Hytteeier J får snuplass rett foran egen hytte, og snaue 2 meter fra hytta er det en vei som gjør hytta uegnet som feriested for småbarnsfamilie. Ber derfor om at veien stoppes ved inntegnet parkeringsplasser.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Veien foran hytteeier J sin hytte skal stenges med bom, og siste delen er sikret atkomst for brannbil, jf. krav fra brannvesenet. Veien benyttes daglig som gangvei. Parkering skal foregå på de anviste parkeringsplassene, og der er det ca. 6 meter mellom vei og hytteeier J sin hytte.

Hytteieier K viser til fortetting av 29 hytter hvor fem oppføres med underetasje pga. store høydeforskjeller på tomtene. Fasade mot sjø kan bli 7,5 meter, mens dagens hytter følger terrenget og er lave. Område er svært eksponert mot innseilingen til Arendal og er et mye benyttet turområde. Landskapet vil bli påvirket negativt av fortettingen, og den er i strid med kommuneplanen. Ber om at antall tomter reduseres og at de med underetasje fjernes.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Planforslaget innebærer en fortetting med 24 hytter, hvor ingen tillates oppført med underetasje.

Grødevigen Velforeningen skriver i første brev at Velforeningen generelt er positive til å få på plass en reguleringsplan, og har forståelse for kommunens ønske om fortetting i eksisterende hyttefelt, men en økning på 29 hytter er for mye i fht. opprinnelig forslag på ti hytter. Hyttefeltet glir i dag godt inn i naturen med spredt bebyggelse, mye vegetasjon og enkelt å bevege seg. Velforeningen frykter at hyttefeltet kommer til å se ut som et byggefelt, at utbyggingen er til sjenanse for hytteiere og fastboende, og at området blir mindre brukt av fastboende. Velforeningen ønsker at hyttene spres jevnt utover feltet for å berøre andre hytter minst mulig samtidig som de glir inn i terrenget. Det vises til Statens vegvesen sin kommentar fra 2008 vedrørende fortetting og krav om utbedring i området. Videre vises det til Fylkesmannens miljøvernnavdeling sin uttalelse fra 2009 om å hindre at ny bebyggelse for silhuettvirkning og at man bygger etter landskapets premisser. Fortetting må skje utenfor 100-meters beltet. Dette er ting velforeningen frykter.

I andre brev skriver Velforeningen at 24 hytter er for mye. De er generelt positive til å få en reguleringsplan. Stiller seg tvilende til kommunalt oppkjøp av strandsonen. Velforeningen ser ikke behov for asfaltering av veiene i hyttefeltet. Det blir påpekt at parkeringsplasser og veier allerede har et stort press, da det blant annet ikke finnes gjesteparkering. Veiene er smale og ligger tett inntil enkelte hytter. Velforeningen har vanskelig for å se at kommunen vil ha noen fordeler ved å kjøpe opp strandsonen, og kjenner ikke til problemer med dette området så langt. Velforeningen er tvilende til asfaltering av veien, og redd for høyere hastighet, samt kostnadene som fryktes at hytteiere må betale, direkte og indirekte. Grusveiene gjør hyttefeltet naturnært og pittoresk.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Fortettingen kan ikke spres jevnt i feltet, da man har funnet terrengmessig plasser som ligger til rette slik at bakenforliggende hytter beholder sjøutsikt. Det er også tatt

hensyn til at tomtene plasseres slik at grønnstrukturen bevares. Planen vil gi flere parkeringsplasser spredd utover området enn det det er i dag, også gjesteparkering. Eksisterende parkeringsplasser er regulert inn, som er grunnen til at det er så mange små parkeringsplasser. Ytterligere spredning er uønsket. De nye parkeringsplassene er mest mulig samlet for å begrense arealbruken og plassert der de er minst mulig til sjenanse. Statens vegvesen ser ikke grunn til at det kreves utbedring av fylkesveinettet. Og Fylkesmannen har ingen vesentlig merknader til hyttene foreslått innenfor 100-meters beltet.

Boligeier D har forståelse for fortettingen, men ser at det byr på utfordringer for Salingen boligfelt. Det første er utfordringer i fht. trafikken på Gamle Sandvigvei. Det bør etableres nye møteplasser, og kollen bør sprenges for å bedre sikten. Gjeste-parkeringen ved innkjøringen til hyttefeltet bør ha mer enn 12 oppgitte plasser. Vei inn til hyttefeltet bør behandles med dustex/asfalteres og legge fartsdumper da veien gir støvplager. Utbedringer i infrastrukturen bør sikres med rekkefølgekrav. Stiller videre spørsmål om hvordan steingjerdet skal ivaretas. Lurer på om hytte 25 og 27 vil danne silhuett. De seks hyttene nær Salingen boligfelt kommer tett innpå og kan fremstå massivt og privatiserende. Boligeier D ønsker grønt felt.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Tiltakshaver og Arendal kommune har inngått avtale om utbedring av Gamle Sandvigvei. Steingjerdet går i eiendomsgrensen og skal bestå som i dag. Veiformålet går ut til eiendomsgrensen. Tomt 25 utgår, og tomt 24 har redusert kote til 51.

Statens vegvesen har vurdert saken og har kommet fram til at 24 nye hytter ikke utløser krav om utbedring av fylkesveinettet. Området ligger ikke nær riks- eller fylkesvei som er vegvesenets ansvarsområde.

Salingen Velforening mener det er positivt at antall hytter er redusert og at mer areal er foreslått til friluftsområde. Fortettingen vil likevel by på utfordringer for Salingen (se innspill fra boligeiere A og D). Trafikken på Gamle Sandvigvei er stor, og det er utfordringer i fht. veibredde, sikt og manglete møteplasser. Det foreslås tiltak for å dempe dette (Se forslag fra boligeier D).

Boligeier E er imot utbyggingen og deler synspunktene til boligeier A, særlig tom 24 mot Salingen boligfelt, samt bygging i strandsonen. Dette blir begrunnet med nasjonal målsetting om å

begrense nedbygging i strandsona, interessekonflikter, allmenne interesser langs kysten svekkes, negative konsekvenser for nærrekreasjonsområder og friluftsliv. Salingen er allerede preget av ekstra trafikk og ulovlig parkering i fht. hyttefeltet som vil øke. Området vil bli forsøpelt og skoleveien er usikret, da fortau/sykelsti mangler og økt utbygging vil øke trafikken.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Se kommentar til boligeier A over.

Hytteieier B viser til tidligere argumenter og mener at 24 hytter er et oppsiktsvekkende brudd på tidligere gitt forutsetninger for området. Hytteieier B mener at forslaget bør avvises, og at det lages en ny plan som er bedre tilpasset området med moderat utbygging. Hytteieier B mener at det må vurderes størrelse og gesimhøyder ved de nye hyttene. De eksisterende hyttene er mellom 50-70 kvm fra 1950-60 tallet. En grunnflate på 120 kvm og gesimhøyde til 5,7 meter er i strid med fylkesmannens anførsler til planen. Den øvre grense for tillatt areal bør settes betydelig lavere enn 120 kvm, dette bør også gjelde eksisterende hytter. Hytteieier B stiller spørsmål over bygging i 100 meters beltet. Hytteieier B stiller seg negativ til fjerning av faste båtplasser langs ervervet strandlinje. Han har hatt båtplass siden 1962 og skriver at strandlinjen er værutsatt og leggetid for båt er kort, samtidig som de få båtene som er der i dag ikke er til hinder for allmennheten.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Utbyggingen skjer i tråd med kommuneplanen der området er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse. Tidligere planer gjelder ikke. Det er gitt bestemmelse om at maksimalt bebygd areal ikke skal overstige 120 kvm for både eksisterende hytter og nye hytter. Dette omfatter ikke bare hytta, men også terrasser over 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå, takoverbygg, boder og nødvendig parkeringsareal. Det stilles ikke maksstørrelse til hyttene men det er ønskelig at de ikke går utover 100-120 kvm. 120 kvm er vurdert som akseptabel størrelse i området da mange allerede har boder, store terrasser og parkeringsplass på egen tomt. Det er mønehøyden for nye hytter som ikke kan overstige 5,7 meter. Strandlinjen er foreslått ervervet av kommunen, men er ikke det pr. nå.

Det skal oppføres tre nye hytter i nærheten av hytteieier L. Høyde, størrelse og beliggenhet til disse tre hyttene vil være til sjenanse mener hytteieier L. De nye hyttene vil øke trafikkbelastningen og er et alvorlig inngrep i form av urbanisering. Videre stiller han spørsmål i henhold til parkering, forurensning og belastning i terreng. Spør videre hvor fritidsbåter skal ligge

for hytteeiere og besøkende som kommer vannveien, dersom strandsonen blir friareal. Hytteeier L mener at egen hytte/tomt forringes med 50 %.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Fortettingen er i tråd med kommuneplanen, området er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse. Det er kun en av hyttene som grenser til hytteeier L sin hytte. De to andre er skilt fra eiendom med vei og grøntbelte. Tillatt mønehøyde på tom 6 er redusert med 2 meter. Den økte trafikkbelastningen er vurdert som akseptabel. Støvbelastning reduseres med enkle tiltak som salting og forurensninger med avgasser er uproblematisk. Strandlinjer er foreslått ervervet, men er det ikke pr. nå. Området er værhardt og lite egnet for båtplasser. Det er ikke planlagt båtplasser.

Aust-Agder Fylkeskommune påpeker at det er positivt å fortette eksisterende område for fritidsbebyggelse. De nye hyttene i 100-meters beltet er akseptable da de ligger bakenfor eksisterende bebyggelse. Plan- og naturseksjonen vil sterkt foreslå at utstrekningen av byggeområdene nærmest sjøen blir trukket tilbake, dvs. nærmere byggegrensen. Dette gjelder tilsvarende langs stinettet som må vurderes. Det er positivt at planen legger til rette for ytterligere friluftsområder i strandsonen. Seksjon for kulturminnevern har ingen merknader.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Se kommentar til Fylkesmannen over.

Hytteeier M peker på at planen ikke ivaretar hyttefeltet; asfalterte veier, mer trafikk, større hastighet, innsyn fra andre, landskapet blir ikke ivaretatt og faren for innbrudd øker. Det stiller videre spørsmål om bygging av vei, snuplass og at flere hytter skal bygges innenfor 100-meters beltet. 24 hytter er en ekstrem fortetting som anses uansvarlig, og det er allerede er trangt om parkeringsplassene. Dette vil gi mindre muligheter for rekreasjon, turer, trening, mindre privatliv mv.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Det er kun den bratteste delen av bakken som skal asfalteres og det skal settes en bom på vei K8. Siste del av veien sikrer atkomst for brannbil, men skal til daglig benyttes som gangvei. Hytteeier M er sikret parkeringsplass i samme område som i dag. Det er god parkeringsdekning i planen, og de plassene som forsvinner vil bli erstattet av nye. Å bygge i 100-meters beltet kan gjøres dersom

det tas tilstrekkelig hensyn. Strandsonen vil ikke berøres utover slik det er i dag, og nye hytter vil bli plassert på bakkant av eksisterende. For å imøtekomme hytteeier M er tillatt høyde på tomt 6 redusert.

Hytteeier N viser til møte med Arendal kommune og skriver at planen må testes opp mot kommunenes overordnede målsetting i fht. fortetting av hytter. Det skal bidra til å heve teknisk standard og sikre tilstrekkelig avstand mellom hytter, ikke avskjære stier, tråkk, ødelegge områdets kvalitet og preg. Hyttfeltet bærer preg av å være selvgrodd og utbygd over tid. Parkering har vært lagt til ledige lommer, og ved å redusere kravet til parkering vil man redusere ulempene mht. Veier og parkering. Videre påpeker hytteeier N at den nye planen endrer hyttfeltets preg og karakter, og at egen hytte er mest berørt da det vil komme vei og parkering tett inntil hytta. Parkeringsplassene ved innkjørselen til hyttfeltet bør utvides. Viser til slutt til velforeningens merknader som sier at utvidet vei og 22 nye parkeringsplasser rundt hytteeier N sin hytte ikke kan aksepteres.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Det vises til planbeskrivelsen som vurderes å være i tråd med kommunens føringer angående fortetting i eksisterende hytteområder. Parkeringsløsningene i hyttfeltet i dag varierer veldig, noen har parkering på egen tomt, mens andre har andre løsninger. Det ønskes at denne løsningen videreføres slik at nye hytter sikres parkering. Parkeringsplassen er justert rundt hytta for å imøtekomme hytteeier N sitt ønske. Det som tidligere var P19 er tatt ut, og P8 er redusert med tre plasser. Eksisterende parkeringsplass K3 er tatt inn, samtidig som vei K8 stenges med bom. Den siste delen av vei K8 skal sikre atkomst for brannbil. Veien skal daglig nyttes som gangvei.

3.4.1 OPPSUMMERING AV INNSPILL TIL PLANARBEIDET VÅREN 2014

Innspillene i denne runden er svært detaljerte og mange har forskjellige meninger, enten det går på feltet som helhet eller på egen hytte/bolig. Flere av hytteeierne påpeker i denne runden forhold som spiller inn på egen hytte.

Hytteeier H viser til at tomt 4 vil forringe utsikten. Hytteeier I påpeker mulige løsninger for veien inn til hyttfeltet, at parkering bør spres bedre i feltet, samt hvordan Gamle Sandvigvei kan utbedres. I tillegg har hytteeier I innspill som påvirker egen hytte; byggeområde må utvides slik at brygge, trapp og platting inkluderes. Hytteeier J stiller seg negativ til snuplass ved egen hytte, og mener generelt at planen ikke ivaretar Grødevigen som rekreasjonsområde. Hytteeier K mener at

de nye hyttene kan bli for høye og ber om at underetasje fjernes. Planforslaget viser at ingen tillates oppført med underetasje. Hytteeier B mener at det bør lages en bedre plan som tilpasses området bedre. Hytteeier B stiller spørsmål ved bygging i 100-meters beltet og er negativ til kommunens erverv av strandsonen med båtplasser. Hytteeier L fokuserer på tre nærliggende hytter som vil påvirke egen hytte. Stiller spørsmål om hvor båter skal ligge for dem som kommer vannveien. Hytteeier M påpeker blant annet parkering og økt trafikk som store problemer ved fortettingen. Hytteeier N viser til parkeringsproblemer ved egen hytte og at 22 nye parkeringsplasser utenfor egen hytte ikke kan aksepteres.

Grødevigen Velforening er positive til at feltet får en reguleringsplan, men ønsker at hyttene spres godt og jevnt utover feltet. På grunn av terrengutfordringene i feltet er ikke dette mulig å få til. Velforeningen stiller seg tvilende til kommunalt oppkjøp av strandsonen, da det ikke er noen problemer tilknyttet dette området slik det er i dag. Velforeningen ønsker ikke asfaltering av adkomstveien inn til hyttefeltet, da frykten for høyere hastighet og kostnader ligger tilstede.

Grunneier ønsker at området som er regulert til offentlig friområde beholdes slik det er i dag som privat friområde.

Boligeiere A, D og E mener at hyttene som er plassert nærme boligfeltet blir for tett, og de ønsker grøntarealer. Her ble hyttene 24-29 fjernet i neste planforslag. Det neste de er opptatt av er adkomstveien som går forbi boligfeltet. Veien bør asfalteres og få fartsdumper. Boligeierne påpeker at skoleveien ikke har fortau/sykelsti. Salingen velforening viser kun til innspillene fra de andre boligeierne, og påpeker utfordringen ved Gamle Sandvigvei.

Fylkesmannen har ingen merknader til hyttene i 100-meters beltet da de ligger bak eksisterende bebyggelse. Fylkesmannen viser likevel til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen. Fylkesmannen er positive til at strandområdet blir offentlig friområde, og at byggegrenser er lagt inn for nedre del av feltet. Kystverker Sørøst og Statens Vegvesen har ingen merknader til planforslaget. Aust-Agder fylkeskommune har mange like kommentarer som Fylkesmannen og stiller seg positive til at man fortetter eksisterende områder.

3.5 INNSPILL TIL PLANFØRSLAGET HØSTEN 2014

Planforslaget ble lagt ut på begrenset høring i september med frist for innspill 13.10.14. Til det reviderte planforslaget kom det totalt 10 innspill; Syv fra hytteeiere og tre fra offentlige organer.

Planprosessen							
2005 februar	2008 november	2008 desember	2012 mai	2014 februar	2014 mars	2014 november	2014 desember
Innspill til kommuneplanen 2007-2017	Varsel om oppstart av planarbeidet	Stans av planarbeidet	Gjenopptakelse av planarbeidet	1. gangs behandling	NY 1. gangs behandling	2. gangs behandling	Vedtak

Figur 23: Oversikt over planprosessen

Hytteeier J ønsker at tidligere innsendt merknad tas med videre. Hytteeier J forutsetter at veien som skal komme foran hytten kun blir brukt til utrykningskjøretøy, samt skilting ved bommen som påpeker dette for å unngå snikkjøring. Hytteeier J skriver videre at parkeringsplassen ved egen hytte er en stor ulempe.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Rekkefølgebestemmelsene sikrer en bom på vei K8, samt opparbeidelse av vei og vendehammer innenfor bom.

Hytteeier I skriver i brev at hans tomt er frikjøpt og kan ikke uten lovhjemmel omreguleres til privat friområde. Han stiller spørsmål om hvilken lovhjemmel og prosess kommunen følger. Videre skriver hytteeier I at området mellom hytta og vannet er vedtatt definert som innmark av Fylkesmannen i 1984, og kan derfor ikke omgjøres. Han stiller spørsmål om hvilken lovhjemmel kommunen bruker ved å omdefinere innmark til friområde og grønnstruktur.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Kommunen har besvart hytteeier I sine spørsmål og merknader. (Hytteeier I har klaget på vedtaket fra desember 2014. Dette gjelder hytta på Grødevighaue som er frikjøpt. Kommunen svarer på klagen at regulering av området til privat friområde ikke vil endre noe i praksis. Kommunen påpeker at innmark-begrepet ikke fremgår klart i loven, og viser til to høyesterettsdommer; Furumoadommen (1998) og Hvalerdommen (2005). Videre skriver kommunen i tilsvar på klagen at eventuelle tiltak på privat friområde krever tillatelse fra grunneier. Arealbruken i reguleringsplanen vil også hindre tiltak som ikke fanges opp av arealbegrensningen som står i bestemmelsene. Rådmannen vurderer at

det ikke er grunnlag for å oppheve vedtaket fra 11.12.14 og oversender saken til Fylkesmannen i Aust-Agder for endelig klagebehandling).

Hytteieier B mener det er synd over at kommuneplanutvalget ikke berørte gesimshøyde, størrelse og tilpasning til terrenget på en klar og entydig måte for de planlagte hyttene. Hytteieier B skriver at han kanskje blir mest berørt av planforslaget da det reguleres en tomt foran egen hytte. Hytteieier B mener at tomten bør fortsette å være friareal for turgåere.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Det har blitt vurdert mønehøyde på tomt 7 og redusert med en meter til kote + 25. Dette vil gi utsikt mot sørøst og sørvest, mens utsikten i sør blir i noen grad begrenset av tomt 7. Avstand til sjø er relativt stor i denne retningen, så kontakt med sjø er uansett begrenset.

Hytteieier O mener hytte 18, 19 og 20 vil ta utsikten fra egen hytte.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Hyttetomten ligger høyt oppe i hyttefeltet, med begrenset sjøutsikt, som avhenger av at vegetasjon i området er ryddet. Mønekotene på tomt 18, 19 og 20 er vurdert. Tomt 19 vil ikke endre solforholdene på hytteieier O sin hytte, og i mindre grad berøre utsikten, møtekoten på tomt 19 er derfor ikke endret. Tomt 18 og 20 vurderes å ha mindre betydning for utsikten fra hytta til hytteieier O og blir derfor ikke endret.

Hytteieier N er fornøyd med at minstekravet til antall parkeringsplasser er redusert til 1,5 plasser pr. hytte, samt at revisjonen har fjernet P19. Men det stilles spørsmål om hvorfor det er en økning i parkeringsplasser fra 22 til 23 i parkeringsfelt P7-P9. Hytteieier N ber forslaget om 23 parkeringsplasser reduseres betydelig, da hytta ligger tett inntil parkeringsplassen.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: I planforslaget datert 11.08.14 er antall parkeringsplasser redusert fra 22 til 20, samtidig som det i mindre grad berører hytteieier N sin eiendom. Parkeringsplassene vil bli plassert lavt i terrenget nord for hytteieier N sin hytte. Parkeringsløsningene som gjelder i dag er ønskelig å videreføre av tiltakshaver.

Hytteieier P stiller spørsmål om hvor høy grunnmuren blir på tomt nr. 3. Viktig at den blir minimal for utsikten til egen hytte. Hytteieier P mener mønekoten på 5,7 meter er for høyt, da det virker unaturlig i terrenget, samtidig som det tar utsikt fra bakenforliggende hytter. Hytteieier P skriver at grunnmuren kan bygges høyere, da det står mønekote fra gulv.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Maksimal høyde på tomt 3 er redusert til kote + 25, og bygget vil i liten grad ta utsikt da grunnflate ligger på ca. kote + 24.

Hytteieier Q ser fram til å bygge om hytta da det ble søkt om rivning/nybygg/utvidelse i 2006 med avslag grunnet påvente av reguleringsplan. Hytteieier Q skriver videre at han er fornøyd med planforslaget i fht. retningslinjer og krav for endringer/utvidelser av eksisterende hytter. Byggegrensene til hytteieier Q sin tomt gir derimot utfordringer med hensyn til plassering av nybygg. Ønsker derfor mindre justering av byggegrense, slik at hans hytte kan forlenges mot nord-øst.

Kommentarer fra rådgivende ingeniørfirma: Byggegrense er vurdert og i noen grad imøtekommet ved at den er utvidet i nord og vest.

Fylkesmannen viser til brev av 25.04.14 som fortsatt gjør seg gledende og har ikke andre merknader i saken.

3.5.1 OPPSUMMERING AV INNSPILL TIL PLANFORSLAGET HØSTEN 2014

Av de totalt 10 innspillene kom syv av dem fra hytteiere og de resterende fra Fylkesmannen, Statens Vegvesen og Plan- og naturseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune som ikke hadde noen merknader til endringene i planforslaget. Man ser ut i fra innspillene at det er flere av de samme hytteieierne som har fulgt med hele veien, samtidig som det i denne runden var tre nye hytteiere som sendte inn innspill. Det er hovedsakelig kommentarer til endringer som har blitt gjort i det nye planforslaget. Alle hytteieierne kommenterer utsikt, parkeringsplasser, høyde og byggegrense som påvirker egen hytte. Hytteieier I er ulikt stilt i forhold til de andre hytteieierne, ved at hans tomt er frikjøpt. Hytteieier I stiller spørsmål om hvilken lovhjemmel og prosess kommunen følger for å omgjøre et vedtak fra 1984 av Fylkesmannen ved å omdefinere innmark til friområde og

grønnstruktur. Etter vedtaket i desember 2014 ble det klaget på dette, og det er per dags dato under behandling av Fylkesmannen i Aust-Agder. Arendal kommune har svart på klagen som jeg skriver om ovenfor. Her kommer det fram at Rådmannen vurderer at det ikke er grunnlag for å oppheve vedtaket fra 11.12.14 og oversender saken til Fylkesmannen i Aust-Agder for endelig klagebehandling. Jeg velger å ikke gå dypere inn i problemstillingene som vedrører hytteeier I, da det ikke vil ha noen betydning for fortettingen av hyttefeltet, fordi klagen kun omfatter klagerens eiendom.

KAPITTEL 4 INTERVJUENE

4.1 OM INTERVJUOBJEKTENE

Jeg har i denne oppgaven valgt å intervju 4 personer som har vært med på planleggingen og prosessen. Første person er grunneier som har ønsket å regulere hyttefeltet. Neste person jobber i ingeniørfirmaet Stærk & Co AS og har utarbeidet planforslaget på vegne av grunneier. Videre har jeg intervjuet en saksbehandler i Arendal kommune som har vært med på prosessen. Og til slutt en rådgiver hos Fylkesmannen i Aust-Agder som kunne fortelle om retningslinjene for å kunne bygge i 100-meters beltet.

Grunneier er gårdbruker på Hisøy i Arendal. Grunneiers ønske har vært å få en reguleringsplan i området. Grunneiers rolle har vært å fremme forslaget til det rådgivende ingeniørfirma som har utarbeidet planforslaget.

Rådgiver i ingeniørfirmaet Stærk & Co er ansvarlig for å lage planbeskrivelse og tilhørende bestemmelser, samt kart som er i tråd med innkomne innspill og grunneiers ønsker. Stærk & Co er et uavhengig rådgivende ingeniørfirma som ligger i Arendal. De er mest aktive i planfasen av slike prosjekter. Stærk & Co jobber med å ivareta interessene til grunneier samtidig som man må ta hensyn til krav fra kommunen.

Saksbehandler i Arendal kommune arbeider med å få inn det første planforslaget og gå gjennom dette med konsulenten. Arendal kommune har som oppgave å gi råd på hvordan de mener at planen må være og hvordan ting må løses. Det kan kun gis råd, de kan altså ikke fortelle hvordan det skal være. Grunnen til at det er slik er fordi alle har rett til å fremme det forslaget de vil til politisk behandling. Rådmannen skal legge fram saken for politikerne når den skal til politisk behandling. I praksis er det en saksbehandler som svarer på innspillene. Rådmannen skal påse at kravene er i tråd med reguleringsplanen som for eksempel de nasjonale føringer i fht. strandsona m.m. Etter dialog fram og tilbake mellom kommune og ingeniørfirma blir man enige om et forslag som vises til politikerne. Da har man en befaring hvor politikerne og dem som ønsker det får sett området og samtidig peke på ulike utfordringer.

Seniorrådgiver hos Fylkesmannen i Aust-Agder er statens representant og deres rolle er å ivareta regionale og nasjonale interesser. Fylkesmannen er kun inne i planfasen og har ingenting med gjennomføringsfasen å gjøre.

4.2 INNLEDNING

Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at planen er vedtatt, men det er mottatt en klage på en av hyttene. Det gjelder Hytteeier I som er eier av hytte og eiendom på Grødevighaue. Klagen gjelder arealformål. Dette får ingen konsekvenser for de planlagte hyttene lenger inne. Deler av eiendommen er avsatt til friområde, mens hytteeier mener at det skal være byggeområde. Alle kan klage på vedtaket. Her er det 3 uker klagefrist. Man kan klage på saksbehandlingen. Rådgiver forteller at det skal mye til for å få gjennom en klage når det er en så grundig planleggingen. Alle innspill fra offentlige etater var forsåvidt greie, det gikk hovedsakelig på 100-meters beltet.

Arendal kommune forteller at planen er vedtatt, men den er påklaget. En klage gjelder kun det området klagen er på. Det er eier av hytte ytterst på Grødevighaue som har klaget. Hytteeieren mener at større del av eiendommen må vises som byggeområde, hvor det i dag er regulert inn grønt. Han ønsker ikke at det være friområde mellom hytte og brygge. Klagen vil kun gjelde denne eiendommen, og de andre hyttene vil ikke bli påvirket av behandlingen som foregår.

Arendal kommune forteller at det i denne saken var utfordringer knyttet til veien som gikk forbi boligfeltet, og hvor tett hyttene skal være til boligene. Etter befaringen samlet politikerne seg og diskuterte saken og stemte over om planen var god nok til å legges ut til offentlig ettersyn. Da ble planforslaget sendt ut til alle naboer og offentlige myndigheter. I dette tilfellet ble planen sendt tilbake til konsulenten med beskjed om å fjerne noen hytter som var for tett opptil boligfeltet. Da dette var gjort ble det sendt tilbake til politisk behandling og godkjent og lagt ut til offentlig ettersyn.

Grunneiers ønske med denne planen er å fortette hytteområdet. For å imøtekomme merknadene og innspillene så har grunneier hatt tett kontakt med rådgivende ingeniørfirma som har utarbeidet kommentarene.

Seniorrådgiver hos Fylkesmannen har vært borti lignende planer, da det er mange hytteprosjekter på Sørlandet, både nye felt og eksisterende felt. Seniorrådgiver i Fylkesmannen forteller videre at de ønsker det samme som kommunen, altså at det fortettes i eksisterende felt, i stedet for å ta i bruk nye arealer. Men det kommer helt an på hvor stor konflikt det er om de arealene. Det stiller seg annerledes om hyttene er i eller utenfor 100-meters beltet.

Rådgiver i ingeniørfirmaet har kommentert alle innspillene og merknadene som har kommet inn. Det er ikke alt som har kommet inn som gjelder reguleringsplanen. Det er også privatrettslige forhold som dukker opp. Men det er forsøkt å tatt hensyn til alle innspill og merknader.

Arendal kommune forteller at siden det allerede er et eksisterende hyttefelt så har det vært mange merknader fra naboer. Fortettingsprosjekter er alltid litt mer krevende enn et helt nyetablert felt. Det er mange ulemper med fortettingsprosjekter, for eksempel innsynsproblematikk og utfordringer i forhold til vei. Det er en politisk vurdering hvorvidt man skal vektlegge de ulike forhold. I dette tilfelle ble det lagt mest vekt på de fastboende i Salingen. Arendal kommune forteller videre at antall innsigelser og merknader kommer helt an på hva slags plan det er. Engene boligfelt vises som et eksempel, hvor det var få naboer som brydde seg om utbyggingen. Mens i sentrumsnære områder blir det fort mer bråk. Kommunen viser også til saken i Barbu som har pågått veldig lenge og regnes som en ekstremsak.

Arendal kommune forteller videre at prosessen er preget av politikk. Høyresiden ønsker for eksempel at grunneier skal få realisert eiendom, mens venstresiden er mer opptatt av bevaring av friluftsområde. Det er også individbasert. Noen har sine egne personlige meninger, som kanskje ikke er helt i tråd med hva som står i planprogrammet til partiet de tilhører. Videre forteller kommunen at de kun er aktive i planfasen fram til planen er vedtatt. Planen er styrende og man kan ikke komme i ettertid å klage på byggegrensene for eksempel.

Det rådgivende ingeniørfirmaet forteller at kommuneplanen blir rullert hvert fjerde år. Ikke hele planen, men deler av den. Kommuneplanen er den overordna planen som styrer arealbruken, mens reguleringsplanen styrer detaljene. Videre lages det tekniske planer og så bygges det. Forskjellen fra nye felt til eksisterende felt er at man slipper å opparbeide veisystem osv.

Rådgiver i ingeniørfirmaet har arbeidet med flere hytteprosjekter. Det er blant annet oppstart på et hytteprosjekt på Sandå på Tromøya. Her ligger store deler av planområdet i 100-meters beltet. Dette prosjektet er akkurat kunngjort. Sammenlignet med Grødevigen er dette prosjektet nokså likt. Hyttene er fra 1960-70 tallet, også skal det fortettes innimellom. Grødevigen er mer eksponert og vesentlig større, men likevel ligger hyttene skjerma. Kjørvinga hyttefelt er et nytt hyttefelt som Stærk & Co også har hatt. Dette ligger også på Tromøya. Her er hyttene mer åpne i og med at det er et helt nytt hyttefelt og alt av infrastruktur måtte etableres.

4.3 GAMLE SANDVIGVEI

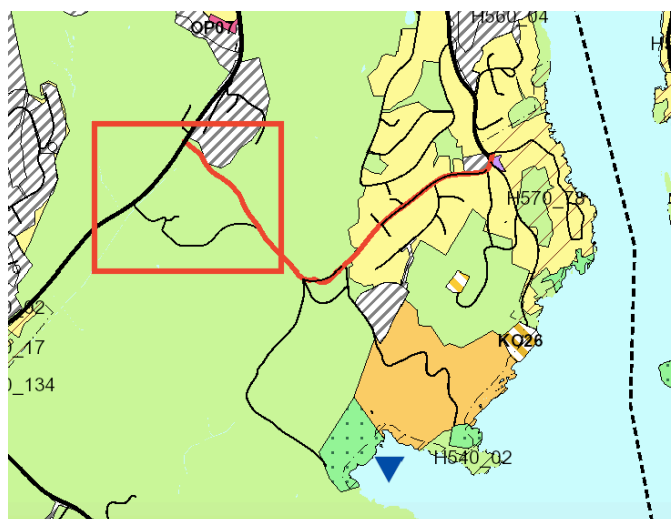
Det fremgår av innspillene at spesielt Salingen boligfelt er opptatt av forbedringer av Gamle Sandvigvei. Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at dette kan ha påvirkningskraft på planforslaget. Myndighetene kan sette ned foten og si at utbyggingen ikke kan starte før veien er forbedret. Det har ikke kommet inn i denne saken som krav. Grunnen til dette er nok fordi de ikke har vurdert fortettingen som stor nok, og at det forventes og gå greit. Den største delen av trafikken til hyttene vil være på sommeren. Man vil for eksempel ikke ha trafikk til skole, jobb m.m. på sommertid.

Videre stilles det spørsmål om hvorvidt utbedringer av Gamle Sandvigvei kom opp under reguleringsplanen til Salingen boligfelt. Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at et boligfelt har betydelig mer trafikk fordelt utover året. Man regner 6 turer pr. dag, i gjennomsnitt. I planforslaget ble det satt inn 2 turer pr. dag fordelt utover året. I og med at dette er fordelt over hele året, så vil ikke hyttetrafikken bli mye. Det rådgivende ingeniørfirmaet har også har regnet på sommerdøgntrafikk (SDT). Da blir tallet noe høyere. Ved å regne ÅDT (årlig døgntrafikk) og SDT får man også vite hvor mye ekstra belastning det blir på veien. For å komme til hyttefeltet så trenger man ikke å kjøre Gamle Sandvigvei. Det kan også kjøres på Sandvigveien. Som rådgiver i ingeniørfirmaet er oppgaven er å argumentere for at det ikke blir så mye trafikk, slik at man slipper rekkefølgekrav om utbedringer av veier utenfor planområdet. Det er videre mange naboer som har kommentert støy og støv forteller rådgiver. I dette tilfellet vil ikke støyen på veien inn til hyttefeltet bli særlig stor, da bilene kjører så sakte. Flere av kommentarene fra boligfeltet er motstridende. Noen mener det kjøres for fort og det ønskes asfaltering. Samtidig ønskes det fartsdumper for å redusere hastigheten forteller rådgiver. Det er inngått avtale med Arendal kommune og grunneier om utbedring av Gamle Sandvigvei ved å asfaltere lommene ytterligere.



Figur 24: Gamle Sandvigvei (Kilde: A.T., 2015)

Arendal kommune forteller at det var oppe til behandlingen om det måtte gjøres noe med Gamle Sandvigvei. Men det har blitt som det har blitt. Man kunne for eksempel laget rekkefølgekrav som sier at maks 10 hytter kan bygges ut før veien er forbedret. Men dette ble ikke gjort. Videre forteller Arendal kommune at det er veldig varierende hvor mye hyttene blir brukt avhengig av standard. Høystandard hytter kan brukes hele året. Men så har man det med vei ned til hyttefeltet som ikke er så god å bruke. Så det vil nok begrenses av dette også. Saksbehandler i kommunen viser til kart fra kommuneplanen med forslag til hvordan man kan endre Gamle Sandvigvei (se kart nedenfor). Man kan også kjøre Sandvigveien, men det kommer helt an på hvor du skal.



Figur 25: Utsnitt fra kommuneplanen. Rød vei viser forslag til ny Gamle Sandvigvei (Kilde: Arendal kommune, 2015)

Grunneier forteller at Gamle Sandvigvei kan forbedres ved å legge ny vei, enten til Stølsvigen eller til Kværnhusbakken. Gamle Sandvigvei er den korteste veien til hyttene og boligene i Sandvigen, og det er derfor naturlig at alle kjører der. Grunneier har tidligere i prosessen gjort avtale med kommunen angående tiltak ved å asfaltere lommene større. I dag utgjør veien vanskeligheter i forhold til å møte biler, noe alle brukere opplever i rushtrafikken. Grunneier forteller at denne veien burde vært forbedret for 30 år siden og at den ikke holder dagens standard i forhold til trafikkmengden.

4.4 VEI INN TIL HYTTEFELTET

Dette er veien som vises på figur 12 og 13. Veien går fra parkering P1 til P2 og P3. Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at en av utfordringene knyttet til denne veien er om den tåler belastningen. Men det er ikke noe i veien for at man kan oppgradere veien heller. En annen utfordring er at Velet må være med på spleiselaget, og at det vil bli en økonomisk belastning for dem som er med i Velet. Men på den annen side vil det også bli flere som er med i Velet og følgelig flere som samarbeider. Før man eventuelt asfalterer veien så må man gjøre noe grunnarbeid. Hun forteller videre at bestemmelsen til planen er litt diffus. Det står at veien skal ha støvfritt dekke. Det var politikerne som kom med denne bestemmelsen og ville ha den inn. Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at Salingen legger begrensninger for utviklingen av hyttefeltet. Man kunne kanskje fått flere hytter på toppen av feltet, dersom ikke Salingen hadde ligget der.

Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at noen vil ha bilvei helt fram til hytta, mens andre ikke vil ha det i det hele tatt. Hvordan tar man hensyn til dette? Rådgiver forteller at det er viktig å se det store bildet, og stiller spørsmål om det er greit om man har bilvei ned til 100-meters beltet ved sjøen? Likevel har alle nye hyttefelt høy standard, og kommunen har krav til nye felt ved at man skal ha vann og avløp m.m. I Grødevigen hyttefelt har det blitt et kompromiss, da det er en del fellesparkeringsplasser på toppen, og en del enkeltparkeringsplasser i feltet fordi hytteiere har avtale om parkering på egen tomt. Det rådgivende ingeniørfirmaet forteller at det med rettigheter er en stor utfordring når det gjelder fortetting i eksisterende felt. I et helt nytt hyttefelt hadde man ikke hatt de problemene, og man kunne enklere ha laget flere store felles parkeringsplasser.

Det fremgår av innspillene at Grødevigen Vel ikke ønsker at veien skal asfalteres fordi det vil ødelegge naturopplevelsen. Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at et viktig forhold er økonomi. Det er fordi Velet kan risikere at de må være med å betale regningen for asfalteringen. Det ligger mest sannsynlig mer bak.

Administrasjonen i Arendal kommune foreslo at veien inn til hyttefeltet skal være som den er i dag. Saksbehandler i kommunen forteller at det har litt med at veien er privat og at kommunen ikke har noen normer på hvordan veier skal være i forhold til bredder. Veien må være bred fram til renovasjonen slik at en renovasjonsbil kommer inn, men utover det så mente kommunen at det var en sak for dem i området. Politikerne endret på dette, og det ble tatt med at veien må ha støvfritt dekke forbi boligfeltet.

Hvordan det gjøres med veien og kostnader knyttet til dette må være en privatsak mellom grunneier og brukere av veien, forteller saksbehandler i Arendal kommune.

Arendal kommune forteller at de har stått for at veien er OK i forhold til belastning. Hun forteller at man har noen lommer som kan etableres der, og så lenge man har lav hastighet så skal det gå greit. Veien er likevel avhengig av hvem som flytter inn og hvor mye trafikk det er. Noen typer reiser på hytta og er der uten å farte så mye, mens andre, kanskje lokale, reiser fram og tilbake og på jobb.



Figur 26: Bom og vei inn til hyttefeltet (Kilde: A.T., 2015)

Veien inn til hyttefeltet er privat og grunneier forteller at han vedlikeholder veien. Dette gjøres ved å skrape og fylle igjen med grus, samt salte. Alle hytteeierne er med på å betale en årlig avgift på 200 kr i året. Grunneier forteller at han totalt bruker mer penger på veien enn det han får inn. Det er muligheter for at veien på sikt skal asfalteres. Vedlikeholdsarbeidet vil da bli betraktelig mindre i motsetning til dagens vedlikehold som krever ca. 10 arbeidsdager i året. Grunneier ser ikke store utfordringer med veien når feltet er ferdig utbygd. Han skal salte når det er tørt for at veien skal feste seg bedre.

Grunneier forteller at avgift til vei er nedskrevet i festeseddelen. Alle må være å betale på dette. Men han stiller spørsmål om alle skal betale likt. Er det rettferdig at alle skal betale en lik sum om man har hytte ved inngangen til hyttefeltet eller helt nederst i enden av veien? Noen av hyttene bruker bare 1/3 av veien, mens andre bruker 3/3. Men på den annen side så bruker hytteeierne veien forskjellig. Noen kjører mindre enn andre, og andre kjører mer, så man må ikke se på bruken. Grunneier trekker fram kostnadene til kloakk som eksempel, hvor alle betaler likt.

4.5 PARKERINGSPLASSER

Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at de fleste parkeringsrettigheter i hyttefeltet er ikke tinglyst. Hun forteller videre at det kanskje kan være en fordel for hytteeierne at det er tinglyst, mens for grunneier så er det kanskje en fordel at det ikke er tinglyst. Avtalene kan følge personen, det kommer helt an på hva som er avtalt. Det rådgivende ingeniørfirmaet forteller at de ikke vet så mye om slike problemstillinger, men påpeker at man kanskje bør tenke gjennom hvordan man vil gjøre dette i framtiden. Hvordan bør dette løses så det er greit for begge parter? Hva skjer med neste generasjon? Hva skjer ved salg av hytter eller overføring til neste generasjon?

Grunneier forteller at alle hytteeierne i dag har parkeringsplass i nærheten av hytta, i tillegg til en ekstra plass andre steder i feltet. Reguleringsplanen har krav om 1,5 parkeringsdekning, mens flere har i dag tre plasser. Grunneier forteller at det kun er en nedre grense, ikke en øvre, og at det er nok av plasser å dele ut. Parkeringsplassene har muntlige avtaler og er ikke tinglyst. Grunneier forteller at det ikke er noen utfordringer med parkeringsplasser knyttet til kjøp/salg av hytter. De som kjøper hytte vet som regel hvor parkering er, da de overtar forrige eiers parkering, og kontakter grunneier for betaling av årlig avgift. Dette blir en videreførelse av avtalen. Noen har tinglyst parkeringsplass. Men det er ikke noen fare for dem som ikke har det. Alle får parkeringsplass, forteller grunneier.

Parkeringsplassene i hyttefeltet er navngitt slik at det kan holdes orden på hvem som kan parkere hvor. Grunneier kontrollerer stadig at dette er i orden. Man må i tillegg ha parkeringskort og nøkkel til bommen som Velforeningen deler ut.

De nye tomtene har parkeringsplass på tomten. Utenom dette kan de bruke P2, P3, P7, P8 og P9. Grunneier ser ikke på parkeringsplasser som en stor utfordring med de nye tomtene, da de fleste har plass til en bil på tomten.



Figur 27: Ny parkeringsplass P3 og eksisterende parkeringsplasser (Kilde: A.T., 2015)

4.6 TURSTIER

Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at merking av turstier er et krav. Hun forteller videre at det er både positive og negative sider ved dette. Ved merking så kan hytteeiere oppleve at det blir mer aktivitet i stiene, samtidig som man ved merking kan lose tursti-trafikken der man ønsker å ha den. Dette er i hovedsak et nærrområde for de som bor på Hisøy, og man kan risikere at merkingen vil gi litt mer tråkk gjennom det. Det er grunneier som selv må merke turstiene. For eksempel kan dette gjøre ved å sette opp skilt i kryssene med ”adkomst til sjø” osv. Dette er et resultat av det å ta og gi. Dette er noe grunneier må gi for at det skal kunne bygges hytter. Totalt sett er merking av stier en bra ting for feltet, fordi man får styrt trafikken unna privat eiendom, forteller rådgiver.



Figur 28: Turstier i hytteområdet (Kilde: A.T., 2015)

Arendal kommune forteller at det er stilt et rekkefølgekrav til merking av stier. Med en gang byggingen starter så må stiene være merket. Arendal kommune forteller videre at det er et mye brukt turområde, som mange går gjennom, så hun tror ikke det blir noe særlig økning på det i og med at det allerede er der. Men hadde det vært nye stier som skulle etableres så hadde det vært en annen sak. Turstiene blir merket i terrenget.

Grunneier tror ikke merking av turstiene vil påvirke hytteeierne på noen negativ måte, men det vil naturlig nok bli mer aktivitet i feltet når utbyggingen er ferdig.

Seniorrådgiver hos Fylkesmannen forteller at de er positive til turstier. Det er vanskelig å si om disse turområdene blir mer kjent etter plan og merking, men det er allerede populære turområder. Om hytteeiere liker det eller ikke er helt individuelt. Noen liker aktivitet forbi hytta, andre gjør det ikke. Det positive er at man får kanalisert trafikken, slik at det er bekvemt og naturlig å gå der.

4.7 AREALET LANGS VANNET

Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at arealet som kommunen skal kjøpe er ekspropriasjon. Grunneier kan kreve det innløst nå, fordi det er regulert til offentlig og fordi det skal bli innløst. Kommunen har en frist på 10 år på å gjennomføre det. Hvis kommunen ikke gjør noe i løpet av denne tiden så må man ha et nytt vedtak for å ekspropriere det. Når kommunen har lagt det inn som offentlig friområde så har de tatt stilling til at de skal ha det. Hun forteller videre at når kommunen først tar det skrittet om å kjøpe arealet, så burde de også gjøre det for at det ikke bare skal virke som en trussel. De kunne alternativt lagt det til grønnstruktur. Konsekvensene av dette blir ikke så stor uansett, fordi man vil ikke kunne få bygd der. Det er derimot usikkerhet knyttet til båtfestene. Rådgiver i ingeniørfirmaet er usikker i forhold til hvordan dette skal foregå, men mener at man bør kunne få innløst de båtfestene som er tinglyst.

Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at omreguleringen til offentlig friområde var en forutsetning for at planen skulle bli godkjent. Det er kommunen som sitter på makten, og i dette tilfelle var det et kompromiss. Hun forteller videre at det handler om å gi og ta hele veien. Generelt går man høyt ut med en innstilling på at alt kanskje ikke er like bra. Rådgiver i ingeniørfirmaet er usikker på om båtfesterettene kan fortsette mellom kommunen og båtfesterne etter at arealet er ekspropriert.

Saksbehandler i Arendal kommune forteller at kommunen har en 10-årig frist på å ekspropriere arealet. Grunneier har en 3-årig frist på å kreve innløsning av arealet. Det var ikke så mange som hadde tinglyst båttrett, i forhold til hvor mange det var som sa at de hadde det. Kommunen fikk ikke kart fra tinglysningen over hvor båtfestene ligger, så dette må undersøkes nærmere. Saksbehandler forteller videre at for dem som har tinglyst båtfeste så endres ikke denne retten, da må man finne et alternativ. Eventuelt komme til en løsning med hver enkelt hvor man tilbyr noe annet i stedet for. Den tinglyste retten gjelder eiendommen og er ikke personlig. Så lenge båtfeste er tinglyst så vil avtalen fortsette mellom kommunen og hytteeier.

Arendal kommune vet ikke om planen hadde blitt vedtatt dersom grunneier ikke hadde gått med at arealet blir regulert til offentlig friområde. Forslaget fra konsulenten var at det skulle være privat eid, mens administrasjonen foreslo at det skulle bli offentlig, og da bestemte politikerne det. Forskjellen med at området blir offentlig er at man kan tilrettelegge uten å spørre grunneier. Hvis man skal gjøre noe som helst så kreves godkjennelse fra grunneier, selv om det er regulert til

friområde. Det er ønskelig for kommunen å eie areal langs sjøen der det skal tilrettelegges. I dette tilfelle er det tenkt en kyststi ved at man går på svabergene, forteller saksbehandler.



Figur 29: Arealet langs vannet (Kilde A.T., 2015)

Grunneier forteller at ingen av båtfestene vil miste sin rett etter at kommunen kjøper arealet. For at et båtfeste skal være gyldig så må det stå i festeseddelen. Festesedlene er tinglyst. Grunneier forteller at flere av båtfestene ble inngått muntlig av hans far, og grunneier har fortsatt med denne praksisen.

Grunneier forteller at hvis han ikke hadde gått med på dette forslaget så ville han ikke fått bygd så mange hytter i 100-meters beltet. Det vil i praksis ikke bli noe forskjell når kommunen eier arealet, forteller han.

Seniorrådgiver hos Fylkesmannen forteller at de synes det er positivt at arealet har blitt lagt ut til offentlig formål. Dette forutsetter at kommunen kjøper det innen ti år. Hun forteller videre at det kan være lettere for kommunen å gjøre det tilgjengelig for allmennheten hvis de eier det.

4.8 100-METERS BELTET

Det er fem tomter som ligger i 100-meters beltet. Den ene tomten er veldig vanskelig å få bebygd på grunn av en høyspentledning som går over tomten. Rådgiver i ingeniørfirmaet var nesten sikker på at denne ville ryke ut av planen, men det ble den ikke. Man kan ha tenkt at denne er så usannsynlig å få bygd at det ikke er så farlig. Hun forteller videre at grunnen til at man får lov til å bygge i 100-meters beltet er hvis tomtene ligger i bakkant av eksisterende hytter. Det er vanligvis ikke så vanskelig å få bygd i 100-meters beltet dersom man har gode grunner for det. Forutsetningene er at det ligger skjerma, i bakkant av eksisterende bebyggelse og at det ikke ødelegger for ferdsel, friluft og rekreasjon. Det må gjøres en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at det ikke var noen særlige merknader fra Fylkesmannen på de tomtene som ligger i 100-meters beltet. Hun forteller også at dersom man søker om dispensasjon og det er en reguleringsplan på gang, så får man ikke dispensasjon. Da må man vente til reguleringsplanen er ferdig.

Arendal kommune forteller at området i kommuneplanen er farget oransje, som betyr byggeområde. Det ytterste område er grønnstruktur. Dette er et argument som taler for at det kan bygges. Det viktigste er at de nye hyttene kommer bak den eksisterende bebyggelsen. Arendal kommune forteller videre at de vurderte dette da de var på befaring, derfor gikk de for en slik løsning. Men det er likevel tatt bort noen tomter som var fra det opprinnelige forslaget. Fylkesmannen har mulighet til å komme med innsigelse hvis de mener at nasjonale hensyn ikke er tatt godt nok hensyn til. Fylkesmannen har også lagt vekt på at man får sikret strandarealer ved at det blir offentlig og at stiene blir merket. Dette blir en gi og ta situasjon, forteller saksbehandler.

Det er vanligvis strengt å få bygget i 100-meters beltet forteller Arendal kommune. Dersom området hadde vært helt nytt så hadde man mest sannsynlig tatt hensyn til dette. Men så lenge det ligger hytter her, så er det en åpning for å vurdere dette. Enkelte tomter i 100-meters beltet har fått en omsluttende byggegrense, mens tomter lenger opp i feltet ikke har det. Her gjelder de generelle reglene i plan- og bygningsloven med 4 meter til nabogrense. Hun forteller at å få dispensasjon er varierende fra kommune til kommune. I Arendal er det veldig streng praksis på

dispensasjoner nå. Det er i utgangspunktet ikke forskjell fra bolig til hytte. Det er ønskelig i Arendal kommune at mest mulig tas gjennom plan.

Seniorrådgiver hos Fylkesmannen forteller at det ikke finnes noen konkret svar på hvor lett eller vanskelig det er å få bygd i 100-meters beltet. Regjeringen har laget statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen som er vist til i Fylkesmannens uttalelse. Regjeringen har sonert det, og retningslinjene sier at det er mest strengt langs Oslo-fjorden, mens Agder-fylkene er i sone 2, altså midt imellom. Fra Hordaland og oppover er det mer lempelig. Det må også legges vekt på hva arealet er avsatt til i kommuneplanen. Hun forteller videre at man skal legge vekt på løsninger som bedrer eksisterende situasjon og allmennhetens tilgang. I denne planen kommer det noen få nye hytter i 100-meters beltet, samtidig som kommunen legger opp til erverving av areal. Her er det noe til allmennheten og noe til bygging i 100-meters beltet, som er en gi og ta situasjon. Det er ikke noe krav til å bygge bak eksisterende bygg, men det er anbefalt i retningslinjen. Det står blant annet at nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig og man skal tenke på tomteopparbeiding.

Seniorrådgiver hos Fylkesmannen forteller videre at hun tror ikke det hadde vært så lett å få dispensasjon til å bygge en ny hytte før reguleringsplanen kom. Erfaringsmessig er det veldig få som søker om dette, fordi de vet at det er veldig vanskelig og det koster mye å søke. 100-meters beltet er egentlig et forbud, men man kan avvike forbudet gjennom plan forteller seniorrådgiver. 100-meters beltet ble fastsatt på 1960-tallet gjennom strandplanloven. Den gamle plan- og bygningsloven fra 1985 hadde et klart forbud og dette er videreført i ny lov. Fra 1960-tallet ser man en god del bebyggelse som man gjerne skulle vært foruten i dag.

Grunneier forteller at han tror det ville vært vanskelig å få dispensasjon til å bygge i 100-meters beltet før reguleringsarbeidet startet.

4.9 EIENDOMSGRENSENE

Det er oppmålingsavdelingen i kommunen som har oppmålt og inndelt eiendomsgrensene til de eksisterende hyttene, forteller rådgiver i ingeniørfirmaet. Hun forteller at når de begynte å se på eiendomsgrensene så stemte ikke dette overens med det som faktisk var der. Eiendomsgrensene gjelder før reguleringsplanen. Man kan risikere å måtte gjøre endringer i reguleringsplanen

dersom eiendomsgrensene er feil. Det er derfor viktig å avklare eiendomsgrensene før man starter reguleringsarbeidet slik at man slipper de problemene. Erfaringsmessig forteller ingeniørfirmaet at dette kan skje. De håper ikke det blir noen utfordringer knyttet til dette når man skal begynne å bygge. Det kan være enighet om hvor eiendomsgrensene går og det kan være uenighet. Dette er grunnen til at man har nabovarsel. Det er også viktig at hytteeiere passer på at de nye hyttene blir bygd i tråd med kravene i reguleringsplanen, for eksempel at man ikke bygger utover byggegrensen.

Arendal kommune forteller at det er konsulentens arbeid å få eiendomsgrensene på plass sammen med oppmålingsavdelingen i kommunen.

Grunneier forteller at eiendomsgrensene nå er forbedret og oppmålt etter kommunens arbeid.

4.10 STEINGJERDET

Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at grunnen til at steingjerdet ikke har vært diskutert under reguleringsarbeidet er fordi det ligger i grensen av eiendommen, og at det er naturlig at det bare ligger der. Hvis man eventuelt skal utvide veien så må det gjøres den andre veien. Steingjerdet er en fin grense mellom boligområde og hytteområde.



Figur 30: Steingjerdet mellom boligfeltet og veien inn til hyttefeltet (Kilde: A. T., 2015)

Arendal kommune forteller at man i planen har valgt å ta hensyn til steingjerdet. Det er et fint landskapselement. Bevaringen av gjerdet vil videre komme an på hvilken høyde man legger veien på og hvor forsiktig man er. Hvis veien blir høyere så vil gjerdet forsvinne i en grøft. Det står i planbeskrivelsen at steingjerdet er ihensyntatt, så da var det greit, tenkte kommunen. Det var nok av andre ting å ta tak i. Man må fokusere på det man mener er viktigst, forteller saksbehandler i kommunen.

Grunneier mener at man best mulig kan bevare gjerdet ved å ikke røre det. Asfaltering vil gjøre at gjerdet står mer stødig. Steingjerdet er likevel delvis ødelagt.

4.11 FORHOLDET TIL FRILUFTSLOVEN

Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at arealet mellom hyttene og stiene er utmark. Veldig ofte har man rett til å gå veldig nære hyttene, hvis det er en gjennomført sti. Hun forteller at det ikke er lett å vite akkurat hvor man kan gå eller ikke. For eksempel er hytta som ligger på Grødevighaue litt spesiell. I teorien kan man gå mellom hytta og brygga, men på grunn at platting osv. vil det kanskje ikke være veldig behagelig fordi man føler man går på privat eiendom.

Arendal kommune forteller at reguleringsplaner og friluftsløven skal vurderes hver for seg. Et eksempel er hvis man regulerer et skogområde til bolig, så er det ikke innmark selv om det bare er skog. Det er fremdeles en skog der. Men når det blir realisert så blir det innmark. Det er vurderingen av hva som er der i dag, ikke hva som er regulert. Man må se på de faktiske forholdene.

4.12 BRANNKRAV

Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at det er brannkrav i området. En av veien ble forlenget med en etablert snuplass slik at brannbil har mulighet til å komme fram. For at brannslange skulle rekke til alle hyttene så måtte den ene veien forlenges. Det som kan gjøres med siste del av veien er at man lar den gro igjen, slik at man ikke ser den noe særlig, men likevel har mulighet til å kjøre med en brannbil. Det kommer i tillegg en bom slik at man kun kommer inn med brannbil. I praksis blir denne veien seende ut som en gangsti. Det er positivt for hytteeiere at de nå har tilgang til brannvann, forteller rådgiver.

Brannvesenet er i utgangspunktet kommunalt forteller Arendal kommune. Men i dette tilfellet er det Austre-Agder brannvesen som samarbeider med flere kommuner med krav om brannvannsdekning. Kravet her var at man skulle kunne komme inn med tankbil. Terrenget i dette hyttefeltet er nokså vanskelig, så det dukker i tillegg opp utfordringer knyttet til vann og avløp.

For å imøtekomme brannkravene måtte en av veiene i feltet forlenges forteller grunneier.

4.13 UNIVERSELL UTFORMING

Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at det ikke er mulig å tilfredsstillere krav om universell utforming fordi terrenget er så bratt. Arendal kommune er generelt utfordrende med kupert terreng. Men man må forsøke å tilstrebe det. Det er ikke alt som er krav, mye er veiledning. Det er veldig utfordrende med universell utforming.

Arendal kommune forteller at det er krav til universell utforming i teknisk forskrift, men det går til bebyggelse og uteareal til bebyggelsen. For eksempel lekeplasser. Det er ikke krav til friareal eller grøntareal.

4.14 HVORDAN LANDSKAPSBILDET BLIR IVARETATT

Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at ingen av hyttene vil ligge i silhuett sett fra sjøen. Alle hyttene ligger med god støtte i bakenforliggende terreng og ingen vil stikke ut over toppen. Det stilles videre spørsmål om hva som er negativt med silhuett. Det er mye uenighet rundt dette, forteller rådgiver.

Rådgiver i ingeniørfirmaet tror at landskapsbildet kommer til å se bra ut når det er ferdig utbygd. Det vil selvfølgelig bli en del tettere enn det det er nå, og det kommer an på hvor mye skog som blir hogd. Planen legger ikke opp til at man må sprengte mye for å bygge hytte. Hyttene plasseres ganske forsiktig. I motsetning til nye hyttefelt så kommer dette til å se mindre tett ut. Det blir en helt annen opplevelse her enn på Kjørvinga hyttefelt. Det handler også om at når man først har et

etablert hyttefelt så kan man like godt bruke det opp. Så lenge man kan ivareta allmenhetens ferdselsrett.

Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at det er lettere å fortette eksisterende felt enn å etablere helt nye. Dette samsvarer også med politikken til kommunen. Dette er en typisk plan som får mange endringer underveis. Hun forteller at det for eksempel måtte legges inn byggegrense i planen etter krav fra kommunen. Dette kunne også vært gjort av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Da ville man fått en bedre tilpasset byggegrense. Videre forteller hun at det kan være uheldig for noen, men det var et krav som måtte med.



Figur 31: Hyttefeltet sett fra Grødvighaue (Kilde: A.T., 2015)

Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at en av utfordringene var at strålene fra radarstasjonen ikke skulle treffe hyttene. Det måtte beregnes hvor strålingen ville treffe. Man ser at reguleringsplaner bare blir mer og mer komplisert, og det blir flere detaljer å ta stilling til. Før i tiden var det enklere. Hun forteller også at det ikke ligger noen lekeplasser i feltet. Det er tross alt et hyttefelt og ikke et boligfelt. Det er heller ikke noe krav til lekeplasser i hyttefelt, men ved etablering av et helt nytt felt så hadde man kanskje tenkt på det. Mange har plass til lekeplass på egen tomt, samtidig som sjøen er viktig for barn og unge.

Grunneier mener at landskapsbildet blir ivaretatt på en god måte, da hyttene er plassert spredt i terrenget og utgjør liten ulempe for eksisterende hytter.

Arendal kommune forteller at de har plukket ut de hyttene de mener ikke passer. Men det er klart at området vil bli påvirket som landskap fordi det er et gammelt område med mye vegetasjon rundt som demper det. Ved hogst og utbygging så vil det bli en stor endring, men etter at kommunen fjernet de hyttene som var verst, så var det ikke noe argument for å ikke kunne anbefale planen. Det kom blant annet inn et krav om at man ikke skulle ha halvannen etasje. Det er ikke åpnet for tilrettelegging for barn og unge, men dette kan man gjøre ved enkle tiltak. I og med at det er et hytteområde så er det ikke noen krav til lekeplass, forteller saksbehandler.

Seniorrådgiver hos Fylkesmannen forteller at det er vanskelig å se hvordan landskapsbildet blir ivaretatt ut i fra en plan. Det kommer helt an på hvordan opparbeidingen skjer. Hun nevner blant annet en sak fra Agderposten i sommer 2014, hvor Øyna-hyttfelt ble trukket fram. Her går politikerne ut mot flatsprenging og deler bekymringer. Øyna er et helt nytt hyttfelt, med andre krav til vei, vann og kloakk, så derfor blir det store inngrep. I eksisterende hyttfelt som Grødevigen så blir hyttene plassert mer forsiktig i terrenget, forteller Seniorrådgiver.

4.15 AVSLUTNING

Rådgiver i ingeniørfirmaet forteller at hytteeierne har flere muligheter etter reguleringsplanen er vedtatt enn det de hadde før. Det vil være positivt for hytteeierne fordi forholdene blir mer ryddig. Det vil være en fordel for hytteeiere å regulere området, samtidig som det kan være en ulempe for de hyttene som mister litt utsikt. Som hytteeier har man ingen garanti om hva som vil komme på framsiden.

Grunneier forteller til slutt at det nå arbeides med å utarbeide en tekst til skjøtet som er lik teksten til de eksisterende hytters festeseddel. Her skal det tas med bestemmelser som gjelder hugging av trær. Alle i området har rett til å få hogd eller beskåret trær som er til hinder for utsikt på egen hytte.

KAPITTEL 5 TEORETISK RAMMEVERK

5.1 INNLEDNING

Dette kapittelet inneholder det teoretiske rammeverket for oppgaven. Jeg har gjennom arbeidet med de innkomne merknadene/innspillene og intervjuene sett hvilke utfordringer som har vært gjennomgående i hele prosessen. Jeg har på grunnlag av dette valgt teori som jeg mener er relevant for å drøfte og svare på problemstillingene mine.

I de innkomne merknadene og innspillene kom det inn mye informasjon. Noe var felles ønsker for hyttefeltet generelt, mens andre ting var individuelle ønsker som omhandlet egen hytte. Videre forsøkte jeg å ta med meg det viktigste inn i intervjurundene. I intervjuene gikk jeg gjennom de fleste utfordringene, og det viste seg og stemme overens med det som fremgikk av innspillene og merknadene. Dette har hjulpet meg i å velge teori som er relevant for å svare på problemstillingene. Det er likevel mye mer jeg gjerne skulle gått dypere inn i, men som jeg ikke har hatt mulighet til grunnet tid og mengde. Teorien i dette kapittelet fremstilles kanskje på et mer overordnet nivå, hvor jeg har måtte velge å utelukke enkelte ting. Men jeg mener at jeg har tatt med det jeg anser som viktig for å skape en god drøftelse i neste kapittel og samtidig svare på problemstillingene.

Den første problemstillingen inneholder privatrettslige utfordringene som jeg har avdekket i planfasen. Her har jeg kommet fram til fire utfordringer som jeg har funnet relevant teori til. Dette gjelder veien inn til hyttefeltet, parkeringsplassene, arealet langs vannet og 100-meters beltet. Neste problemstilling omhandler hvordan kommunen håndterer privatrettslige utfordringer. Her har jeg valgt å se på hva de gjør med veien inn til hyttefeltet, eiendomsgrensene, parkeringsplassene og arealet langs vannet. I den siste problemstillingen ser jeg på hvilke virkemidler som er til disposisjon i gjennomføringsfasen. Her er teori om Jordskifterettens virkemidler relevant, i tillegg til veglovens regler om skjønn. Videre teori knyttet til deling og oppmåling av tomtene. Og om reglene rundt ekspropriasjon av arealet langs vannet.

Kapittelet inneholder en kort innføring om planlegging, kommuneplan og reguleringsplan. Videre kommer jeg inn på Jordskifterettens virkemidler og kompetanse i forhold til vei. Så kommer jeg dypere inn i teori som omhandler privat vei. Til slutt ser jeg på parkering, ekspropriasjon, 100-

meters beltet og opprettelse og endring av eiendom gjennom oppmålingsforretning og grensefastsetting.

5.2 PLANLEGGING OG STYRING

Plan- og bygningsloven trådte i kraft 27. Juni 2008. Formålet med denne loven er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, jfr. § 1-1. Plan- og bygningsloven er et politisk styreredskap som man skal bruke ved planlegging og som skal fremme en ønsket samfunnsutvikling og arealbruk innenfor et avgrenset område. Planleggingen foregår på tre nivåer med Regjeringen, fylkestinget og kommunestyret. Kommunestyret har ansvar for at det gjennomføres nødvendig planlegging, da de er øverste planmyndighet. Planleggingen er et viktig politisk styreredskap i kommunen for å sikre ønsket samfunnsutvikling og arealbruk, og kommunestyret har selv ansvar for å vedta en kommunal planstrategi og arealplaner som samsvarer med reglene. Fylkeskommunene har samme oppgaver og må som regional planmyndighet sørge for at det skjer nødvendig planlegging innenfor fylket. Fylkestinget må vedta regional planstrategi, regional plan, og regionale planbestemmelser. Regional planmyndighet har også i oppgave å utvikle interkommunalt plansamarbeid der det trengs. Staten har en overordnet rolle som sørger for å ivareta hensyn til den kommunale og regionale planleggingen. Staten kan treffe vedtak i form av statlige planretningslinjer og planbestemmelse, og arbeider hovedsakelig med å sikre nasjonale og overordnede regionale hensyn. Systemet er hierarkisk oppbygd, selv om arealplanene treffes på nederste nivå i kommunestyret. Disse planene er bindende oppover i systemet. Det fremgår også av formålsparagrafen 1-1 at ”*planleggingen skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser*”.²⁶

Private forslag skal først legges fram for kommunen slik at kommunen får tilstrekkelig informasjon om innhold og avgrensning av detaljreguleringen. Det blir videre avklart hvilke krav som stilles, samtidig som kommunen gir råd og bistand. Dersom planen er i strid med overordnet plan, så må tiltakshaver utrede konsekvensene gjennom en konsekvensutredning. Kommunen avgjør om planen skal fremmes. Kommunen har en frist på 12 uker til å avgjøre om forslaget skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn. Eventuelle alternativer tas med her, og kommunen står fritt til å foreslå alternative forslag, gjøre endringer, eller velge å ikke fremme forslaget. Dersom kommunen velger å ikke fremme forslaget, så skal tiltakshaver få brev om dette med begrunnelse

²⁶ Pedersen, O.J. m.fl. (2010) s. 94-95

som ikke kan påklages. Dersom planen er i samsvar med kommuneplanen kan han derimot kreve at kommunestyret vurderer om området skal tas opp til regulering. Endelig reguleringsvedtak og vedtak skal kunngjøres og alle direkte berørte parter skal underrettes.²⁷

5.2.1 KOMMUNEPLAN

Alle kommuner har en kommuneplan som har som mål å samordne fysiske , økonomiske, sosiale og kulturell utvikling innenfor sine områder. Kommuneplanen har en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen er en langsiktige del som inneholder mål for utviklingen i kommunen og retningslinjer for planleggingen. Arealdelen inneholder retningslinjer for forvaltning av areal og naturressurser.²⁸

Plan- og bygningsloven kapittel 11 har bestemmelser om kommuneplanen. Det fremgår av § 11-5 (kommuneplanens arealdel) at kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Videre står det at arealdelen skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Her skal det framgå hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk er ivaretatt.

5.2.2 REGULERINGSPLAN

En reguleringsplan er et plankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jfr. § 12-1. Plankartet skal vise arealformålene, jfr. § 12-5, og inneholder de samme elementene som i kommuneplanens arealdel. Det kan også angis hensynssoner, jfr. §§ 12-6 og 11-8. Det finnes to typer reguleringsplaner; detaljregulering og områderegulering. Med hensyn til innhold og rettsvirkninger er det ingen forskjell mellom disse, men det vil normalt være kommunen som utarbeider og vedtar områdeplaner, mens detaljregulering normalt blir utarbeidet av private.²⁹

²⁷ Miljøverndepartementet (2009)

²⁸ Pedersen, O.J. m.fl. (2010) s.191

²⁹ Pedersen, O.J. m.fl. (2010) s. 279

En reguleringsplan kan få begrensninger gjennom bestemmelser. Dette kan for eksempel ha betydning for senere utforming av eiendommer. Det kan ikke gis bestemmelser av privatrettslig karakter. Plan- og bygningsloven § 12-7 har en oversikt over hva det kan gis bestemmelser om. Men hovedbegrensningen er at en reguleringsplan ikke kan gi bestemmelser av privatrettslig karakter.³⁰

5.3 JORDSKIFTE

Jordskifteretten er en særdomstol som vil si at domstolen har saklig begrenset kompetanse. Jordskifteretten arbeider blant annet med omforming av eiendommer, fastlegging av eiendomsgrenser, klarlegging av rettsforhold, tilrettelegging av samarbeid på tvers av eiendommer, og ulike skjønn. Det er hovedsakelig jordskifteloven som brukes sammen med andre lover som grannegjerdeloven, servituttloven m.m.³¹ I denne oppgaven har jeg tatt utgangspunkt i den nye jordskifteloven som trer i kraft 01.01.2016. Videre kommer jeg inn på Jordskifterettens virkemidler som vi finner i jordskifteloven kapittel 3. Jeg kommer senere i teoridelen inn på rettsutgreiing og grensefastsettelse etter jordskiftelovens kapittel 4.

5.3.1 JORDSKIFTERETTENS VIRKEMIDLER

Jordskifteretten har ulike virkemidler som kan være med å forbedre eiendomsforholdene. For å kunne fremme et jordskifte så må disse benyttes. Virkemidlene som jordskifteretten kan bruke finner vi i kapittel 3 i jordskifteloven. Her fremgår det at Jordskifteretten kan bruke virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10 for å bøte på utjenlige eiendomsforhold. Dette er virkemidler som omhandler ny eiendomsutforming, opprettelse av sameie, oppløsning av sameie, deling av eiendom, bruksordning, pålegging av felles tiltak og investeringer og opprettelse av lag med tilhørende vedtekter.³² For denne oppgaven er bruksordning etter § 3-8, pålegg om felles tiltak og felles investeringer etter § 3-9 og opprettelse av lag og fastsettelse av vedtekter etter § 3-10 relevant.

En forutsetning for å holde jordskifte er at hovedvilkåret i § 3-2 er oppfylt: *"Jordskifteretten kan halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 dersom minst én eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskeleg å*

³⁰ Holth, F., (2014) s. 193

³¹ Langbach, T. (2009) s. 36-37

³² Reiten, M. (2009) s. 235-241

bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva". At området må være vanskelig å bruke på en tjenlig måte etter tida og tilhøve viser at det er et dynamisk perspektiv som viser at man må se utjenligheten i forhold til dagens bruksmåter. Videre fremgår det av første ledd andre punktum at Jordskifteretten kan holde jordskifte etter disse virkemidlene dersom en eiendom eller bruksrett er vanskelig å bruke, som følge av et offentlig eller privat tiltak. Et offentlig tiltak kan være reguleringsplan.³³ En annen forutsetning for å holde jordskifte er at ingen skal lide tap jfr. § 3-18: *Jordskifteløysinga skal ikkje føre til at kostnadene eller ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett.*

Videre i oppgaven kommer jeg inn på tre forskjellige virkemidler; bruksordning, pålegg om felles tiltak og felles investeringer, og til slutt opprettelse av lag og fastsettelse av vedtekter. Det er disse virkemidlene som anses å være mest relevant knyttet til vei og veiproblematikk.

5.3.2 BRUKSORDNING

Ved bruksordning kan Jordskifteretten gi regler om bruk og organisering for et gitt område hvor partene skal samarbeide, for eksempel en vei. § 3-8 i jordskifteloven har regler om dette. Jordskifteretten kan også opprette bruksordningsregler. Det fremgår av § 3-8 første ledd at: *"Jordskifteretten kan gi eller endre reglar for eksisterande sambruk mellom eigedommar. Jordskifteretten kan skipe sambruk og gi reglar om sambruk der det ikkje er sambruk frå før, dersom det er særlege grunnar for det. Jordskifteretten kan ordne tilhøva mellom eigar og bruksrettshavar og mellom bruksrettshavarar. Jordskifteretten kan mellom anna avgrense feltet for utøving av bruksrett, og gi reglar om bruksmåte"*.

5.3.3 PÅLEGG OM FELLES TILTAK OG PÅLEGG OM FELLES INVESTERINGER

Jordskifteretten kan etter § 3-9 første ledd pålegge partene til felles tiltak og pålegge de investeringer. Felles vei og investeringer til vei er eksempel på et slik tiltak. Første ledd gjelder både nye tiltak endring av eksisterende tiltak: *"Jordskifteretten kan påleggje felles tiltak og påleggje felles investeringar i samband med bruk av eigedommar eller bruksrettar"*. Begrepet pålegge er brukt for å få fram at Jordskifteretten kan tvinge en uvillig part til å bli med på tiltak og/eller investeringer.³⁴

³³ Prop 101 L (2012-2013)

³⁴ Prop. 101 L (2012-2013) s. 427-428

5.3.4 OPPRETTELSE AV LAG OG FASTSETTING AV VEDTEKTER

For at Jordskifteretten skal kunne opprette et lag må det gjøres en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Det avgjørende er en vurdering av hva slags virksomhet laget skal drive. Det kan for eksempel være et veglag, tingsrettslig sameie, liknende rettslig forhold eller et ansvarlig selskap. Det fremgår også av første ledd andre punktum at Jordskifteretten kan endre eksisterende lag: *”Jordskifteretten kan skipe lag for drift eller vedlikehald når fleire skal bruke eigedom eller har bruksrett. Jordskifteretten kan òg endre eksisterande lag”*. Andre ledd har regler om at Jordskifteretten skal fastsette vedtekter: *”Jordskifteretten skal fastsetje vedtekter for lag han skipar. I eksisterande lag skal vedtektene endrast i den mon endringar i bruksreglar eller endringar i laget tilseier det”*.³⁵

5.4 PRIVATE VEIER

5.4.1 INNLEDNING

Det er flere lover som kommer til anvendelse når man snakker om private veier; vegloven, servituttloven, plan- og bygningsloven, friluftsløven og jordskifteloven. Vegloven § 1 definerer private veier som alle andre veier enn offentlige veier. Europavei, riksvei, fylkesvei og kommunal vei er eksempler på offentlige veier. En privat vei er underlagt privat eiendomsrett. Man kan etter § 4 forby ferdsl med hestekjøretøy, motorvogn og parkering av motorvogn på eller ved veien. Friluftsløven § 2 har likevel bestemmelser om allmennhetens rett til fri ferdsel på vei eller sti i utmark til fots, med sykkel eller hest. Ved private veier kan man ha ulike interesser;

- 1) Bruker av veien
- 2) Eier av vegbygningen
- 3) Eier av grunnen under veien

Man kan ha flere interesser i samme vei, fra å være kun veibruker, til å være både bruker og grunneier. Før man eventuelt organiserer et veglag eller lager bruksregler så er det viktig at de rettslige spørsmålene som kan oppstå er avklart.³⁶

³⁵ Prop. 101 L (2012-2013) s. 428-429

³⁶ Flø, O.A og Haraldstad, H. S. (2009) Perspektiver på jordskifte, s. 398-399

Twister som kan oppstå ved private veier er for eksempel uenighet om standard på veien, vegområdets avgrensning og fordeling av utgifter til opprustning og vedlikehold. Slike forhold kan løses enten ved å kreve jordskiftesak eller skjønn.³⁷

5.4.2 RETTSLIGE UTGANGSPUNKTER

En veirett er en positiv servitutt. Det vil si at den gir begrenset rett til faktisk rådighet over fremmed eiendom. Problemstillinger som typisk oppstår i bruksordningssaker i Jordskifteretten er for det første hvem som har veirett og hva begrensningen består av, samt veirettens nærmere innhold. Dette er rettslige spørsmål som må klarlegges før man kan gå videre ved å organisere bruken. Utgangspunktet er nå stiftelsesgrunnlaget. Det vil være veirettens nærmere innhold som gjennom praksis reiser utfordringer. Spørsmål som dukker opp kan være om veiretten er personlig eller en realservitutt. Om veiretten er tidsbegrenset eller alltidvarende. Dette er problemstillinger som må vurderes i hver enkelt sak. Neste problemstilling man må ta stilling til er den geografiske avgrensningen av veiretten og hvordan framkomstmiddel en kan benytte. Faller den geografiske veiretten bort om man får en ny direkte adkomst på egen avkjørsel til offentlig vei? Rettspraksis er ikke entydig på disse spørsmålene, og må derfor vurderes i hvert konkrete tilfelle. I forhold til framkomstmiddel kan man ikke benytte seg av annet enn det som positivt angitt. Det vil si at en gangrett ikke automatisk utvikler seg til en adkomstrett med bil som følge av samfunnsutviklingen. Innenfor dette temaet finnes det rikelig med rettspraksis. Andre problemstillinger som kan fremkomme er eventuelle fradelinger av veirettshaverens eiendom. Grunneier/veiretthaver skiller ut bolig- og hyttetomter for salg og ønsker at disse skal få veirett med grunnlag i hans opprinnelige veirett. Denne type problemstilling har vært gjenstand for omfattende behandling i rettssystemet. Det uttales i Rt. 1915 s. 20 at dersom det ikke fremgår noe av stiftelsesdokumentet, og ikke særlige forhold foreligger, så må man regne med at veiretten tilkommer senere utskilte parseller. Det som menes med særlige forhold er om det blir en ulempe for eiendommen som utskiller. Disse synspunktene er videreført i nyere rettspraksis.³⁸

5.4.3 FORDELING AV KOSTNADER ETTER JORDSKIFTELOVEN

I en jordskiftesak skal man skal hovedsakelig legge nytten til grunn når man skal fordele vedlikeholdskostnadene som den enkelte bruker har av veien. Det vil si at man må se på bruken.

³⁷ Flø, O.A og Haraldstad, H. S. (2009) Perspektiver på jordskifte, s. 421

³⁸ Flø, O.A og Haraldstad, H. S. (2009) Perspektiver på jordskifte, s. 399-400

Det betyr at man må legge til grunn tilknytningsavstand og belastning på veien uttrykt i tonn. Ved skjønn etter vegloven er det likedan. For å kartlegge dette så er det viktig at man finner fram til den normale bruken av veien. Jordskifteretten legger i slike tilfeller ned betydelig tid og arbeid i å registrere dette, for å skape et mest mulig riktig grunnlag for beregning av bruken. Først og fremst må man avklare hva slags type vei det gjelder, og hva slags eiendommer som tjener denne veien. Jordskifterettene bruker et EDB-program som heter Vegkost for å finne kostnadsfordelingen.³⁹

5.4.4 BRUKSREGLER ETTER JORDSKIFTELOVA

Jordskifteretten bør være forsiktig med å gi bestemte regler om vegstandard i saker som omhandler etablering av veglag og bruksregler. Dette bør i hovedsak være opp til veglaget selv. Ulempen knyttet til dette er at man kan påtvinge unødvendige kostnader. Men det er likevel viktig at veien har en standard som tilfredsstiller offentlige krav. Det skal være nødvendig for brannbil, ambulansebil, renovasjonsbil m.m. å komme til. Man bør også kunne snu i enden av veien. Slike forhold blir ihensyntatt når Jordskifteretten fordeler vedlikeholdskostnader.⁴⁰

5.4.5 VEGLOVEN OM PRIVATE VEIER

Vegloven § 53 gir adgang til ekspropriasjon av grunn og rettigheter til privat vei. Bestemmelsen gir også i samme forbindelse regler om skjønn og erstatning. Det fremgår av første ledd at: *"Eiendomsinngrep til bygging, utbedring, vedlikehold og drift av privat vei, herunder gangsti, kløvvei og lignende, kan gjøres vedtak om i skjønn"*. Ordet eiendomsinngrep betyr ekspropriasjon. I andre punktum er formålet utvidet til å også gjelde rett til *"å bruke"* eksisterende vei: *På same måte og vilkår kan skjønnet òg gi rett til å bruke veg som alt ligg der*. I følge tredje ledd skal skjønnet avgjøre hva inngrepet skal gå ut på, hvor langt det skal gå, og hvilket omfang det skal ha.⁴¹

Det kan holdes skjønn etter vegloven § 54. Det er flere prosessuelle og materielle forskjeller fra et skjønn etter vegloven til en jordskiftesak etter jordskifteloven. En av forskjellene er partenes medvirkning som gjennom en jordskiftesak er større enn ved et skjønn etter vegloven. Et skjønn er vanligvis kortvarig, mens en jordskiftesak er mer omfattende. Ved jordskiftesak utarbeider man

³⁹ Flø, O.A og Haraldstad, H. S. (2009) Perspektiver på jordskifte, s. 415-417

⁴⁰ Flø, O.A og Haraldstad, H. S. (2009) Perspektiver på jordskifte, s. 419-420

⁴¹ Vegloven kommentarutgave

et forslag som sendes på høring. Slik er det ikke ved skjønn etter vegloven. Ved jordskiftesak har man muligheten til å ta i bruk andre virkemidler som vil skape tjenlige løsninger. Dette kan man ikke etter vegloven.⁴² Den nye jordskifteloven har bestemmelser om at Jordskifteretten nå holder skjønnet etter vegloven. Dette er nytt i ny lov. Dette bør i praksis ikke bli ulikt slik det gjennomføres i dag, fordi lovverket fortsatt er likt.

Veiloven § 54 har bestemmelser som regulerer fordelingen av felleskostnader mellom brukerne. Denne bestemmelsen gjelder dersom ingenting er avtalt.⁴³ Det fremgår av første ledd at: *”Når privat veg blir brukt som sams tilkomst for fleire eigedomar, pliktar kvar eigar, brukar eller den som har bruksrett, kvar etter same høvetal som gjeld for den bruk han gjer av vegen, å halde vegen i forsvarlig og brukande stand. Det blir med dette ikkje gjort endring i rettar som måtte vere vunne, eller i føresegner som elles måtte vere gitt for vedlikehaldet av vegen. Plikta kan oppfyllast med yting av materiale eller arbeid eller med betaling av pengar”*. Andre ledd sier at det som i første ledd er fastsatt om vedlikeholdet av veien, skal på samme vilkår også gjelde for utbedring av privat vei. Dersom man ikke blir enige så kan det holdes skjønn slik det fremgår i tredje ledd: *”Blir dei interesserte ikkje samde om korleis plikta til vedlikehald eller utbetring skal fordelast, kan kvar av dei krevje at desse spørsmåla skal avgjerast ved skjønn”*. Fjerde ledd viser til § 53: *”Er slik avgjerd og avgjerd etter § 53 tredje ledd teke etter reglar i § 55, må skjønn vere kravd innan tre månader etter at mottakaren fekk melding om avgjerda eller kunne ha gjort seg kjent med ho og om fristen”*.

5.5 PARKERING

Reguleringsplanen kan ha bestemmelser om parkering som kommunen setter. Dette blir vurdert i hvert enkelt tilfelle og antall kan derfor variere. Det stilles derimot ikke krav i reguleringsbestemmelsene til hvem som kan disponere parkeringsplassene. Det ville blitt å regulere privatrettslige forhold. Kommunen følger vanligvis vedtatt parkeringsnorm om antall parkeringsplasser som gjelder i den enkelte kommune.⁴⁴

⁴² Flø, O.A og Haraldstad, H. S. (2009) Perspektiver på jordskifte, s. 405-406

⁴³ Vegloven kommentarutgave

⁴⁴ Bjaaland, M.R. og Nielsen, J. (2010) s.174-175

5.6 EKSPROPRIASJON

5.6.1 GENERELT OM LOVGIVNINGEN

Ekspropriasjon vil si at råderetten over eiendommen overføres til eksproprianten. Eksproprianten er pliktig til å erstatte ekspropriatens fulle tap. Dette følger av Grunnloven §§ 97 og 105.⁴⁵ Kapittel 16 i plan- og bygningsloven har regler om ekspropriasjon. § 16-1 definerer det slik: *”Ekspropriasjon foreligger etter denne loven når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn”*.

§ 16-2 har bestemmelser om at kommunen kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Kommunen har en 10-årig frist på å gjennomføre ekspropriasjonen etter at planen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd: *”Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd”*. Unntaket fra dette gjelder grunn som i planen er avsatt til landbruk etter § 12-5 nr. 5. § 16-2 fjerde ledd sier at: *”Før kommunestyret gjør vedtak om ekspropriasjon etter første ledd og om å søke samtykke til ekspropriasjon etter tredje ledd, skal saken være best mulig klarlagt, og de som inngrepet er rettet mot, skal ha hatt mulighet til å uttale seg. Oreigningslova §§ 12 og 28 gjelder tilsvarende. § 12 første ledd andre punktum gjelder ikke”*.

Det kreves at reguleringsplanen er endelig vedtatt, dersom man skal ekspropriere til gjennomføring av reguleringsplan, jfr. § 16-2 første ledd. Planen må være vedtatt av kommunestyret, underordnet organ eller av departementet. Man kan klage på kommunens vedtak etter § 12-12 tredje ledd. Gjennomføringen av ekspropriasjonen må derfor vente til klagefristen er ute. Vedtaket som må gjøres av kommunen går ut på å påstevne skjønn, og kommunen binder seg ikke til å gjennomføre ekspropriasjonen. Ved ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan er det snakk om et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Det betyr at forvaltningslovens bestemmelser om enkeltvedtak får anvendelse. Samtidig gjelder saksbehandlingsreglene i § 16-2 fjerde ledd.⁴⁶

⁴⁵ Pedersen, O.J. m.fl. (2010) s. 402

⁴⁶ Pedersen, O.J. m.fl. (2010) s. 440-444

5.6.2 GRUNNEIERS RETT TIL Å KREVE INNLØSNING

Grunneier har rett til å kreve innløsning som følge av reguleringsplan. § 15-2 har regler om dette. Innløsningen er egentlig et krav til kommunen om å sette i gang og gjennomføre ekspropriasjonen. Det fremgår av § 15-2 at kommunen har rett til å ekspropriere til offentlige friområder, og at grunneier straks kan kreve den foretatt: ”Medfører en reguleringsplan at kommunen, eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen, etter § 16-2 har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren eller festeren kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er angitt til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder”. Grunneier har en frist på 3 år for å kreve innløsning etter at reguleringsplanen er kunngjort, jfr. § 15-2 tredje ledd.⁴⁷ Bestemmelsens tredje ledd sier at: ”Krav etter første ledd må være satt fram senest tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd, eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd”.

5.7 BYGGEFORBUDET I 100-METERS BELTET

5.7.1 GENERELT OM LOVGIVNINGEN

Den første loven som vernet mot bebyggelse i strandområdene kom i 1954 som tok sikte på å bevare allmennhetens adgang til bading og ferdsel. Loven ble i 1965 avløst av strandloven. Strandloven innførte et generelt byggeforbud i 100-meters beltet mot sjø. Videre ble strandloven avløst av strandplanloven i 1971. Da plan- og bygningsloven kom i 1985 ble byggeforbudet inntatt i § 17-2. Strandplanloven ble opphevet da reglene ble tilstrekkelig ivaretatt gjennom plan- og bygningsloven. Grunnen til at man så behovet for å ha et særskilt vern i 100-meters beltet var på grunn at de motstridende interessene. Man hadde på den ene side utbyggingsinteressene av de attraktive områdene langs sjøen. Og på den annen side hensynet til naturverninteresser og allmennhetens behov for rekreasjonsområder. I dag gjelder paragraf 1-8 i plan- og bygningsloven. I tillegg til denne bestemmelsen gjelder også overordnede krav i rikspolitiske retningslinjer.⁴⁸ De

⁴⁷ Pedersen, O.J. m.fl. (2010) s. 456

⁴⁸ Pedersen, O.J. m.fl. (2010) s. 372-374

statlige planretningslinjene har som formål å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-meters beltet langs sjøen, ved å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging.⁴⁹

Det fremgår i § 1-8 første ledd at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftslav, landskap og andre allmenne interesser. Videre sier loven at andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer ikke kan settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen. På denne måten er arealdisponeringshensyn lovfestet som videre gir sterke føringer ved utarbeidelse av planer og avgjørelser ved dispensasjon. Hensynene i § 1-8 er ikke enerådende, men kun prioritert. Dette suppleres gjennom lovens øvrige bestemmelser. Det ble uttrykt et ønske om statlige planretningslinjer under behandlingen av loven i Stortinget. Dette var for å skape en differensiert strandsonopolitikk for å fange opp ulikheter langs kysten. Det ble derfor utarbeidet et utkast til planretningslinjer etter § 6-2 for en differensiert forvaltning av strandsonen av Miljøverndepartementet i 2009.⁵⁰

100-meters beltet trekkes fra sjøen der vannet står ved alminnelig høyvann og regnes 100 meter innover i horisontalplanet. I området hvor ferskvann og sjø møtes gjelder forbudet der saltvannet og tidevannsskiftningene påvirkes. Byggeforbudet i 100-meters beltet gjelder uavhengig av hva området er regulert til eller avsatt for i kommuneplanens arealdel. Byggeforbudet gjelder med mindre annen grense er bestemt i plan, jfr. § 1-8 tredje ledd. Grenser kan fastsettes etter § 11-9 nr. 5 og § 12-7 nr. 2, gjennom en individuell vurdering hvor man tar stilling til hvor byggegrense skal gjelde. Denne grensen kan være kortere enn 100 meter fra sjøen. Det vil si at skal det bygges nærmere sjø enn 100 meter så må dette utarbeides i reguleringsplan med byggegrenser mot sjø.⁵¹

5.7.2 DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUDET

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd har regler om at kommunen kan gi dispensasjon: ”Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen”. Det vil si at det er åpent for dispensasjon fra forbudet i §

⁴⁹ Statlige planretningslinjer (2011)

⁵⁰ Pedersen, O.J. m.fl. (2010) s. 375

⁵¹ Pedersen, O.J. m.fl. (2010) s. 375-376

1-8 annet ledd mot deling og bebyggelse i 100-meters beltet.⁵² I følge annet ledd må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene ved en samlet vurdering. Det skal i følge tredje ledd legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det fremgår av bestemmelsens fjerde ledd at kommunen ikke bør dispensere fra forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. De nasjonale målene legger opp til en streng praksis ved behandling av dispensasjonssøknader i 100-meters beltet langs sjøen. Det skal mye til for at dispensasjon kan gis ved bygging, spesielt i områder som er preget av utbyggingspress.⁵³

5.8 OPPRETTELSE OG ENDRING AV EIENDOM

I følge plan- og bygningsloven § 26-1 kan ikke ny eiendom opprettes på en slik måte som strider i mot lov, forskrift eller plan. Opprettelse og endring av eiendom er å anse som et tiltak og vil følgelig kreve tillatelse fra det offentlige etter § 1-6, jfr. § 20-1 første ledd bokstav a til m. I § 20-1 m står det at opprettelse og endring av eiendom er et søknadspliktig tiltak.⁵⁴

Planmyndigheten kan etter plan- og bygningsloven § 12-7 gi bestemmelser om hvordan eiendom skal utformes. Skillet mellom offentlig og privat rett er viktig. En arealplan kan ikke gripe inn i lovlig etablerte forhold. Planen kan kun si noe om hva som er lovlig bruk av arealer etter planen er vedtatt. Dette kan for eksempel være bestemmelser om byggegrenser og fremtidige eiendomsgrenser. En plan griper ikke inn i underliggende privatrettslige forhold, som for eksempel eiendomsgrenser. En plans rettsvirkning er begrenset til det offentligrettslige. Det vil si at planen må gjennomføres i tråd med de føringer som er vedtatt i plan. Dette gjelder også føringer om nye eiendomsgrenser. Planlegging av fremtidige eiendomsgrenser kan skje uavhengig av underliggende eksisterende privatrettslige eiendomsgrenser.⁵⁵

⁵² Pedersen, O.J. m.fl. (2010) s. 380

⁵³ Pedersen, O.J. m.fl. (2010) s. 380-381

⁵⁴ Holth, F., (2014) s. 182-184

⁵⁵ Holth, F., (2014) s. 189-190

For at eksisterende grenser skal være riktig i forhold til en reguleringsplan, så kan man enten være enige om hvor grensene går, eller benytte seg av Jordskifteretten.

- Enighet: Partene er enige om eiendomsgrensene og oppmålingsforretning gjennomføres av kommunen.
- Uenighet: Jordskifte: Jordskifte kan kreves enten i fellesskap eller alene. Jordskifteretten etablerer grenser og foretar en konkret tomtedeling.⁵⁶

5.8.1 OPPMÅLINGSFORRETNING

Kommunen kan holde oppmålingsforretning etter matrikkelloven § 33. Oppmålingsforretning går ut på å klarlegge og beskrive grenser og retter i tråd med partene sine påstander og framlagte dokumenter. I tillegg skal det bringes fram opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og tinglysning. Videre skal den som utfører oppmålingsforretningen ta vare på alle parters interesser og utføre forretningen i samsvar med god landmålarskikk, jfr. første ledd andre punktum. Det fremgår av andre ledd at det må være enighet mellom partene for at kommunen skal kunne markere en grense: *”Oppstår det under forretninga tvil eller tvil om ei eksisterende grense og det ikkje blir oppnådd semje, skal dette markerast i kravet om matrikkelføring”*.

5.8.2 RETTSUTGREIING OG GRENSEFASTSETTING ETTER JORDSKIFTELOVA

Jordskifteloven § 4-1 har regler om rettsutgreiing. Det fremgår her at Jordskifteretten kan fastsette innholdet i retter og eiendomsforhold som egen sak, jfr. første ledd: *”Jordskifteretten kan fastsetje innhaldet i rettar og eigedomstillhøve som eiga sak”*.

Jordskifteretten kan fastsette grenser etter jordskifteloven § 4-2. Dette kan enten gjøres som egen sak eller som del av et jordskifte. Første ledd bokstav a inneholder fastsetting av grenser for grunneiendom. Med grunneiendom menes eiendom som er avgrenset ved eiendomsgrenser på jordoverflata, og strekker seg så langt opp i lufta eller ned i jorda som de alminnelige reglene sier om privat eiendomsrett. Første ledd bokstav a *”grunneigdedom”* henviser til matrikkelloven § 5

⁵⁶ Holth, F., (2014) s. 191-192

første ledd bokstav a.⁵⁷ Annet ledd har bestemmelse om at Jordskifteretten skal merke og koordinatfeste grenser etter § 6-29.

§ 4-4 har regler om at det i slike typer saker som omhandler rettsutgreiing eller grensefastsettelse er tvist om grenser, eiendomsrett, bruksrett eller lignende, så skal Jordskifteretten etter krav fra en part, avgjøre tvisten når det er nødvendig for å avgjøre saken.

⁵⁷ Prop. 101 L (2012-2013) s. 442-443

KAPITTEL 6 DRØFTELSE

6.1 TILBAKE TIL PROBLEMSTILLINGENE

Målet med dette kapittelet er å drøfte funnene jeg har gjort opp mot teorien. Dette utgjør grunnlaget for å svare på problemstillingene jeg har valgt:

- *Hvilke privatrettslige utfordringer har blitt avdekket i planfasen?*
- *Hvordan har kommunen håndtert de privatrettslige utfordringene?*
- *Hvilke virkemidler er til disposisjon i gjennomføringsfasen?*

Den første delen av kapittelet inneholder en oversikt over de privatrettslige utfordringene som har blitt avdekket i planfasen. Her har jeg tatt utgangspunkt i de utfordringene jeg mener er interessante å drøfte. Videre har det vært interessant å se på hvordan kommunen håndterer privatrettslige utfordringer. Privatrettslige forhold løses hovedsakelig ikke gjennom plan. Dette er noe man må ta stilling til etter at reguleringsplanen er vedtatt. Kommunen er likevel med på løse enkelte privatrettslige forhold, selv om det i utgangspunktet ikke er kommunen sin oppgave. Hvis det oppstår uenighet ved det privatrettslige så har man forskjellige muligheter til å løse det. Til slutt inneholder kapittelet en drøftelse rundt hvilke virkemidler som er til disposisjon i gjennomføringsfasen hvis det oppstår uenighet.

Ved å se på hva som har kommet inn av merknader og innspill så er det tydelig at det har oppstått en del utfordringer i henhold til planforslaget. Intervjuene har også vært med på tydeliggjøre utfordringene. Man ser ut i fra merknadene at hytteeierne i de innledende fasene fremstår mer samlet i innspill og holdning, mens i den avsluttende fasen øker graden av motstridende ønsker blant hytteeierne. For eksempel er innspillene som kom inn i første runde svært forskjellig fra innspillene i siste runde. Innspillene fra hytteeierne i de innledende fasene omhandler primært hvorvidt hyttefeltet skal bygges eller ikke. Mens innspillene i de avsluttende rundene går på langt mer detaljerte forhold som ikke har vært belyst tidligere i saksgangen. En av utfordringene er at merknadene og innspillene må imøtekommes og ihensyntas best mulig. Innspillenes art og omfang varierer fra hvor langt man har kommet i prosessen, og det kan derfor være utfordrende å

imøtekomme de individuelle ønskene best mulig. Mye tyder på at det har blitt mer detaljerte og individuelle merknader og innspill etter hvert jo lenger man kommer i prosessen.

Kapittelet vil først diskutere de ulike utfordringene som har blitt avdekket, så vil jeg komme inn på hvordan kommunen har håndterer de privatrettslige utfordringene og til slutt hvilke virkemidler som er til disposisjon i gjennomføringsfasen.

6.2 HVILKE PRIVATRETTLIGE UTFORDRINGER HAR BLITT AVDEKKET I PLANFASEN?

Den første problemstillingen min omhandler privatrettslige utfordringer som har blitt avdekket i planfasen. Som nevnt innledningsvis menes med privatrettslige utfordringer de type utfordringer som oppstår mellom grunneier/utbygger og de bebygde eiendommene i området. Her har jeg hovedsakelig valgt å fokusere på tre forskjellige utfordringer som jeg mener er mest interessante:

- Vei inn til hyttefeltet
- Parkeringsplasser
- Arealet langs vannet

6.2.1 VEI INN TIL HYTTEFELTET

Veien inn til hyttefeltet er privat og hytteeierne betaler en årlig avgift til grunneier for vedlikehold av veien. Det er tydelig at det har vært fokus på denne veien gjennom hele prosessen. Dette med tanke på den økte belastningen veien vil få når feltet er utbygd, men også med tanke på veiens nærhet til boligfeltet Salingen (se figur 12 og 13 som viser veien som går forbi boligfeltet). Veien opplever mesteparten av trafikken på sommertid mellom juni og august. Det er likevel noen hytteeiere som benytter seg av veien og hyttene hele året. Kommunen uttaler at hva som gjøres med veien og kostnader er en privatsak mellom grunneier og brukere av veien. Ved private veier kan det oppstå privatrettslige utfordringer. Dette kan for eksempel være knyttet opp mot kostnadsfordelinger. I dette tilfellet betaler hver hytteeier 200 kr årlig til grunneier for vedlikehold av vei.

Veien har først og fremst vært gjenstand for diskusjon gjennom prosessen fordi den ligger i nærhet til boligfeltet. Første delen av veien var et stort tema gjennom innspillene i prosessen. Det var spesielt boligfeltet som påpekte at de ønsket asfaltering av veien, selv om de ikke bruker den. Dette var for å dempe støvlagen. Grødevigen Velforening ønsker derimot ikke asfaltering av veien fordi de mener dagens vei gir en følelse av området som rekreasjonsområde. Det kommer likevel fram fra intervjuet med rådgivende ingeniørfirma at det kan ligge mer bak dette utsagnet. Velforeningen kan være redde for det økonomiske aspektet ved asfaltering av veien, og argumenterer derfor sterkt for at den beholdes slik den er i dag. Det kan også tyde på at hytteeierne er fornøyd med veien slik den er i dag og at de ikke mener den bør forbedres fordi den holder til dagens trafikk. Det blir interessant å se om veien tåler belastningen når trafikken på sikt

øker. Arendal kommune mener at den kommer til tåle belastningen, og gjorde en vurdering av dette underveis. Det ble likevel i siste runde av prosessen lagt til en rekkefølgebestemmelse som sier at *”privat veg K3 mellom P1 og P2 skal ha støvfritt dekke før første hytte tas i bruk”*. I følge det rådgivende ingeniørfirmaet er denne bestemmelsen litt vag, da man kan gjøre andre tiltak enn å asfaltere. Grunneier forteller i intervjuet at det er store muligheter for at veien asfalteres på sikt. For grunneier kan dette være en fordel, da tiden han bruker på årlig vedlikehold vil bli redusert. Dett kan på sikt også være med på å redusere de årlige vedlikeholdskostnadene for hytteeierne.

Ved å tenke at veien på sikt skal asfalteres, så kan det oppstå privatrettslige utfordringer knyttet til kostnadsfordelingen. Det kan oppstå uenighet om hvem som skal være med på å bekoste rekkefølgebestemmelsen som er lagt til grunn i reguleringsplanen. Hvis grunneier bekoster asfaltering av vei, så er det kanskje naturlig å øke de årlige vei- og vedlikeholdskostnadene til hytteeierne. Det er flere som vil ha nytte av at veien asfalteres på ulike måter. Grunneier kan spare årlige vedlikeholdskostnader, hytteeierne kan få bedre veistandard frem til hytta og boligfeltet Salingen vil slippe støvplagene. Dersom kostnadsfordelingen skaper uenighet, så er Jordskifteretten en løsning man kan benytte seg av. Det interessante med Jordskifteretten er de legger til grunn bruken og nytten som de ulike partene har ved fordeling av kostnader til vei. Dette kommer jeg senere tilbake til i kapittel 6.4.

En av veiene i hyttefeltet ble forlenget slik at brannbil skulle ha mulighet til å kjøre inn og snu (se figur 14 med vei som strekker seg mot tomt nr. 9). Dette er et nødvendig tiltak som var et krav. Samtidig tror jeg flere hytteeiere føler det betryggende. Det vil totalt sett være positivt at både brann- og sykebil har mulighet til å komme så nærme som mulig hyttene i tilfelle det skjer en ulykke. Det var likevel noen som var negative til å få en forlengelse av kjøreveien. Dette var hovedsakelig fordi de var bekymret for trafikk og ødeleggelse av naturen. Det kan også i dette tilfellet oppstå utfordringer knyttet til kostnadsfordelingen av etableringen av veien. Hvem skal betale forlengelsen og etableringen av veien? Vil dette påvirke de årlige veikostnadene? For noen betyr veien at de kan kjøre helt fram til hytta. Ved uenighet om kostnadsfordelingen i et slikt tilfelle så kan man også benytte seg av Jordskifteretten som jeg kommer nærmere inn på senere.

6.2.2 PARKERING

Parkeringsplassene er en av utfordringene som har blitt avdekket i planfasen. Først og fremst knyttet til at enkelte parkeringsplasser forsvinner, og at nye felles parkeringsplasser etableres, men også i forhold til privatrettslige forhold med dem som leier parkeringsplass andre steder i feltet.

Det er mange som har parkeringsplass på egen tomt ved dagens løsning. Det vil også være plass til parkering på de nye tomtene i området. Reguleringsplanen har en rekkefølgebestemmelse som sier at opparbeidelsen av parkeringsplasser skal følge utbyggingen av området slik at det til enhver tid er tilstrekkelig med parkering. I følge grunneier har feltet mye større parkeringsdekning enn 2,0 som er innregulert, og han forteller i intervjuet at det vil være nok plasser til alle som måtte ønske det. Det vil følgelig også være forskjellig behov for forskjellige hytteeiere. Det er ikke alle som har behov for mer enn en parkeringsplass, mens andre kanskje er avhengig av tre-fire parkeringsplasser. Dette er visstnok ikke et problem, da alle kan få så mange plasser de måtte ønske.

En av utfordringene med parkeringsplassene som er fordelt rundt i feltet, er at flesteparten av rettene ikke er tinglyst. Dette behøver ikke nødvendigvis være en negativ ting, da det først og fremst er selve avtalen som gjelder. Men ved å tinglyse en rett så har man rettsvern. Som rådgiver i ingeniørfirmaet fortalte, så kan en parkeringsrett enten følge personen eller eiendommen. Ved å tinglyse avtalen på hytteeiendommen, så vil det kanskje være enklere for neste kjøper/arvtaker å ha orden på rettene som hører med eiendommen. Med tanke på den andre siden så kan muntlige avtaler mellom hytteeier og grunneier følge personen, og etter en generasjon forsvinne, dersom kjøper av hytta eller arvtaker ikke er klar over denne avtalen. Rådgiver i ingeniørfirmaet fortalte også at det for grunneier sin del kanskje er en fordel at parkeringsrettene ikke er tinglyst. Det kan være positivt at de ikke er tinglyst i forhold til at man kan endre parkeringsplasser enklere etter behov. På den måten kan man dekke parkeringsbehovet etter hvem som har behov for parkeringsplasser, i stedet for at alle har to-tre faste plasser og samtidig kanskje ønsker mindre/mer.

Når det kommer til tinglysing av parkeringsrettene så er det flere spørsmål som dukker opp. Hvem skal ta tinglysingskostnadene? Vil det være verdt kostnadene? Er det i det hele tatt nødvendig å tinglyse? Slike problemstillingene kan skape tvister og uklarheter. Som rådgiver i ingeniørfirmaet sa, så vil det kanskje være mer i hytteeierens interesse å tinglyse en parkeringsrett.

Men på den annen side så vil det også være i grunneiers interesse å ha orden på hvem som har en slik type rett. Det finnes også ulike holdninger til tinglysing. Det er ikke sikkert at alle hytteeierne hadde sett verdien i å gjøre dette. Hva skjer hvis bare halvparten tinglyser? Vil det gjøre parkeringsrettighetene mer ryddige? Noen av parkeringsrettene er også muntlige. Det vil kanskje være bedre på mange måter å ha en skriftlig avtale på retten. Man kommer mye lenger med en skriftlig avtale enn en muntlig, selv om en muntlig avtale er like bindende som en skriftlig. Om hytteeierne ser det nødvendig å tinglyse bør være opp til hver enkelt hytteeier. Men jeg tror at skriftlige avtaler på parkeringsrettigheter i hvert fall er viktig for både senere kjøpere og neste generasjon. En tinglyst rett har rettsvern, men i et slikt område med nok av parkeringsplasser, så er det ikke sikkert at det vil være vanskelig å leie flere plasser etter behov. Det vil eventuelt være enklere å bytte parkeringsplasser etter behov hvis rettene ikke er tinglyst. Det vil også være knyttet utfordringer i forhold til farer for at det kan oppstå tvister i fremtiden. Det er derfor viktig å ha orden på rettene, for eksempel gjennom en skriftlig avtale.

Det er også flere utfordringer knyttet til parkeringsplassene. Blant annet opparbeidelseskostnader av nye parkeringsplasser (se figur 12, 13 og 14 som viser de nye parkeringsplassene). Dette er en privatrettslig utfordring som kan oppstå i gjennomføringsfasen. Det er grunneier som har ansvar for å lage de nye parkeringsplassene. Spørsmål knyttet til dette er for eksempel om det vil medføre en økning i leiekostnader for de nye parkeringsplassene. Og hvem kan benytte seg av denne parkeringen? Hvordan grunneier har tenkt å organisere dette er ikke lett å si. Men det kan tenkes at det er naturlig å organisere det slik at man har parkering nærmest egen hytte, i den grad det lar seg gjøre. Det kan også tenkes at parkeringsplasser til de nye tomtene utdeles etter hvert som fortettingen pågår. Grunneier har også en mulighet til å avmerke parkeringsplasser som skal tilhøre de nye hyttene, slik at fordelingen blir jevn over hele feltet med en blanding av parkering til eksisterende hyttet og nye hytter. Andre spørsmål som dukker opp er vedlikeholdskostnader og fremtidige kostnader knyttet til parkeringsplassene. Det vil kanskje ikke bli så ulikt slik ordningen har vært fram til nå, men at det på sikt kanskje blir noe mer arbeid i forhold til vedlikehold fordi det blir en økning i parkeringsplasser. Ved uklarheter rundt parkeringsrettigheter så kan man benytte seg av rettsutgreiing etter Jordskifteloven som jeg kommer inn på i kapittel 6.4.

Det er på mange måter positivt at eiendomsgrensene har blitt oppmålt, for da kan man vite nøyaktig hvor man kan parkere på egen tomt. Noen kan ha plass til mer enn en bil på tomten, og en utbedring av eiendomsgrensene har vært med på konkretisere dette. Det er også viktig for området at man ikke parkerer hvor som helst i feltet. Hytteeierne er naturlig nok opptatt av

grøntarealet, stiene og rekreasjonsområdet. Det er derfor viktig at man ikke tar seg til rette, men heller benytter seg av de parkeringsarealene som er utenfor grøntarealet.

Ut i fra merknadene og innspillene er det svært ulike meninger i forhold til parkering i hyttefeltet. Noen er interessert i å kjøre helt fram til hytta, mens andre ønsker store felles parkeringsplasser. Det er både positive og negative sider ved begge ønskene, og det er hovedsakelig preget av behov til ulike hytteeiere. Et behov som hele tiden kan endres ved kjøp/salg/arv. Man kan vel si at området etter reguleringen vil få en god blanding av begge deler, og at det er ihensyntatt gjennom reguleringsprosessen.

6.2.3 AREALET LANGS VANNET

Kommuneplanutvalget vedtok etter ny 1. gangs behandling våren 2014 at planen legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer: *"området regulert til privat friområde mellom Natokaia og Grødvighaue endres til offentlig friområde med sikte på at kommunen kjøper opp området fra grunneier"*. Både Fylkesmannen og Arendal kommune er positive til oppkjøpet av arealet. Grunneier ønsker derimot at området fortsetter å være privat friområde. Velforeningen stiller seg tvilende til kommunalt oppkjøp av strandsonen, da de mener det ikke er noen problemer tilknyttet området slik det er i dag. De privatrettslige utfordringene knyttet til dette arealet er rettet mot de hytteeierne som har båtfeste. Dersom kommunen velger å kjøpe arealet langs vannet, så oppstår et privatrettslig forhold mellom båtfesterne og kommunen.

Oppkjøpet av dette arealet var et kompromiss som måtte til for at planen skulle bli godkjent, eventuelt at man fikk lov til å bygge noen få hytter i 100-meters beltet. Akkurat hva som hadde skjedd hvis grunneier ikke hadde gått med på dette er ikke lett å si, selv om både ingeniørfirmaet og grunneier har gitt signaler om at dette var avgjørende for at planen skulle bli vedtatt.

Arendal kommune forteller at fordelene ved at området blir offentlig friområde er at man kan tilrettelegge uten å spørre grunneier. Det stilles spørsmål om hva som menes med tilrettelegge på dette arealet, da man ikke har mulighet til å bygge noe så nærme sjøen. Og det er heller ikke enkelt å lage en sti uten å gjøre store inngrep i fjellet. Man kan også stille spørsmål om det hadde vært vanskelig å spørre grunneier dersom kommunen hadde ønsket å tilrettelegge arealet, men

dette vil igjen avhenge av hvordan type grunneier er. Kommunen har kanskje tidligere erfaringer med grunneiere som er uenige eller vanskelige i slike situasjoner.

Det er knyttet stor usikkerhet til hva som vil skje med båtfestene. Saksbehandler i Arendal kommune forteller at retten ikke vil endres, men at man eventuelt kan finne et alternativ, eventuelt tilby noe annet i stedet for. Det er kun båtfestene som er tinglyst som dette vil gjelde for. Ved å ha båtfeste tinglyst vil man også ha rettsvern. Grunneier forteller at båtfesteretten som regel står i festeseddelen, men mange ble også inngått muntlig av forrige generasjon.

Det er mange av hytteeierne som er opptatt av at allmennhetens ferdselsrett blir opprettholdt i merknadene og innspillene. De fleste har nevnt viktigheten av nærhet til sjøen. Gjennom intervjuene kommer det til uttrykk at alle mener at det i praksis ikke vil bli store forskjellen når kommunen eier arealet. Fylkesmannen påpeker at det vil være lettere for kommunen å gjøre det tilgjengelig for allmennheten hvis de eier det. Velforeningen mener i følge innspillene at det ikke er noen problemer med området slik det er i dag, og ser kanskje frykten i å miste sin båttrett. I følge Arendal kommune var det ikke så mange som hadde tinglyst båttrett, i forhold til hvor mange det var som sa at de hadde det. Arendal kommune jobber med å finne ut av hvem som har tinglyst båttrett. Uten tinglyst båttrett så har man ikke rettsvern ved eventuell innløsning eller flytting av plass.

Dette er et areal hvor man uansett ikke vil kunne få bygd. Det stilles spørsmål om fordelene ved å endre arealet til offentlig friområde, da det kan ha negative konsekvenser for hytteeiere med båtfeste. Dette vil særlig gå ut over dem som ikke har tinglyst retten sin. Hvis arealet i praksis ikke vil få store forskjeller i følge ingeniørfirmaet, grunneier og kommunen, vil det da være nødvendig å endre det? I neste problemstilling kommer jeg nærmere inn på at det vil bli et privatrettslig forhold mellom båtfesterne og kommunen, dersom kommunen velger å kjøpe arealet langs vannet.

6.3 HVORDAN HAR KOMMUNEN HÅNDTERT DE PRIVATRETTLIGE UTFORDRINGENE?

Denne problemstillingen er interessant fordi det i utgangspunktet ikke er kommunen sin oppgave å rydde opp i privatrettslige forhold. Likevel er det flere forhold å diskutere i denne sammenheng, hvor kommunen enten har forutsetninger som påvirker det privatrettslige, lagt begrensninger eller hvor det kan oppstå framtidige privatrettslige utfordringer:

- Eiendomsgrensene
- Vei inn til hyttefeltet
- Parkering
- Offentlig friområde langs vannet

Først og fremst har eiendomsgrensene blitt oppmålt. Dette var nødvendig for at eiendomsgrensene skulle være riktig slik at det ikke ble unødig merarbeid i ettertid. Kommunen setter også begrensninger for de nye hyttene ved å lage byggegrense. Dette gjelder også de eksisterende hyttene som ligger nærme sjøen. Videre har kommunen gitt en rekkefølgebestemmelse som sier at veien inn til hyttefeltet skal ha støvfritt dekke. Hva som menes med støvfritt dekke er ikke enkelt å definere. Om det menes asfaltering eller andre tiltak som salting er ikke lett å si. Men poenget er at kommunen pålegger grunneier og brukere til å gjøre endringer med veien. Videre har kommunen regler om parkeringsdekning. I denne reguleringsplanen var det en rekkefølgebestemmelse som sier at det til enhver tid skal være tilstrekkelig med parkering. Planen legger opp til en parkeringsdekning på 2,0, men grunneier forteller at det i realiteten er mer. Til slutt kommer jeg inn på arealet langs vannet. Det ble vedtatt at området legges ut til offentlig friområde og at kommunen tar sikte på å kjøpe arealet. Dersom kommunen velger å kjøpe arealet så er det knyttet utfordringer til hvordan kommunen ønsker å fortsette det privatrettslige forholdet med hytteeierne.

6.3.1 EIENDOMSGRENSENE

Det var rådgiver i ingeniørfirmaet som tok initiativ til at eiendommene skulle oppmåles. Dette var fordi det ikke skulle bli noe feil i planarbeidet ved inndeling av nye hytter. Hun fortalte at det erfaringsmessig var lurt å gjøre før reguleringsplanen ble vedtatt, for å unngå at den måtte endres i senere tid. Kommunen holdt oppmålingsforretning etter matrikkelloven § 33. Det må være enighet om grensene for at kommunen skal kunne gjøre dette. Kommunen kan ikke løse tvister

eller uenigheter ved eiendomsgrenser. Ved uenighet så kan man for eksempel benytte seg av grensefastsettelse etter jordskifteloven som jeg kommer nærmere inn på i neste problemstilling (6.4). Ved oppmåling av grensene var det enighet og eiendomsgrensene ble markert.

I følge plan- og bygningsloven § 12-7 så kan kommunen gi bestemmelser om hvordan eiendom skal utformes. Dette kan de gjøre ved å lage bestemmelser om byggegrenser slik det er gjort i denne planen. Alle de nye hyttene har omsluttende byggegrenser. Noen av de eksisterende hyttene som ligger nærme sjøen, har fått omsluttende byggegrense de også. Dette er interessant fordi det fremgår av teorien at en arealplan ikke kan gripe inn i lovlig etablerte forhold. Dette vil sette begrensninger for de eksisterende hyttene i feltet. Mange av hyttene er fra 1960-tallet, så det vil derfor sette begrensninger for utbedringer/utvidelse m.m. Men på den annen side så er det positivt i forhold til at man opprettholder allmennhetens ferdselsrett. Det er mange små stier nederst i hyttefeltet, og det er derfor viktig at disse ikke blir privatisert ved at man bygger for nærme stiene.

6.3.2 VEI INN TIL HYTTEFELTET

Kommunen kom med en rekkefølgebestemmelse i vedtaket som sier at veien inn til hyttefeltet skal ha støvfritt dekke (se figur 12 og 13, vei K3 mellom P1 og P2). Dette er veien som går forbi boligfeltet. Det var vel mest for å ta hensyn til boligfeltet Salingen, enn med tanke på hytteeierne. Det er på mange måter også viktig for boligfeltet, i og med at noen få av husene ligger helt inntil veien, og kanskje er spesielt preget av sommertrafikken. Kommunen har også bestemt at den ene veien midt i hyttefeltet skal forlenges, slik at brannbil har mulighet til å kjøre inn og snu. Men kommunen sier ingenting om hvem som skal ta kostnadene ved dette.

Arendal kommune uttaler i intervjuet at vei, og kostnader knyttet til dette, er en privatsak mellom grunneier og brukere av veien. Men kommunen har likevel laget en rekkefølgebestemmelse. Kommunen pålegger i dette tilfellet grunneier og brukere av veien om å gjøre tiltak. Det kan stilles spørsmål om dette er et offentligrettslig krav med privatrettslig karakter. Ved at kommunen pålegger grunneier og brukere å gjøre tiltak på privat vei, så pålegger kommunen dem kostnader knyttet til dette. Dette er noe Velet tydelig er bekymret for i følge innspillene. Velet ønsker å ha veien slik den er i dag, da den gir en naturopplevelse av området. Rådgiver i ingeniørfirmaet påpekte at det kan ligge økonomiske bekymringer bak.

Det interessante med denne privatrettslige utfordringen, er at kommunen bruker rekkefølgebestemmelse om veien, uten at kommunen tar stilling eller hensyn til hvem som betaler regningen. Det gjenstår og se hvordan denne utfordringen løses. En løsning kan være at grunneier tar kostnadene ved å asfaltere veien, og samtidig øker de årlige veikostnadene som hytteeierne betaler. En annen løsning kan være at alle går sammen om en felles engangsinvestering for å oppgradere veien. Dersom man ikke blir enig om hvordan man skal løse dette så har man ulike virkemidler til disposisjon. Noen av disse er at Jordskifteretten holder jordskiftesak eller skjønn etter vegloven som jeg kommer nærmere inn på i neste problemstilling.

Det stilles også spørsmål om hva som menes med støvfritt dekke. Rådgiver i ingeniørfirmaet sier at bestemmelsen er litt vag. Det står ikke asfaltering, men det kan nok tenkes at asfaltering av veien vil skje på sikt. Grunneier er i hvert fall positiv til forbedringer av veien som vil spare han for årlige arbeidsdager med vedlikehold av veien.

6.3.3 PARKERING

Kommunen legger begrensninger ved å avsette areal til parkering. I følge teorien så blir kravet om parkeringsdekning vurdert i hvert enkelt tilfelle, hvor kommunen vanligvis følger vedtatt parkeringsnorm som gjelder i kommunen. Planen har en rekkefølgebestemmelse som sier at opparbeidelsen av parkeringsplasser skal følge utbyggingen av området slik at det til enhver tid er tilstrekkelig med parkering. Det er i følge planen regulert inn en parkeringsdekning på 2,0. I følge grunneier er det nok av parkeringsplasser i området. Selv om kommunen avsetter areal til parkering, så gir de ikke noen regler eller bestemmelser om hvem som kan benytte seg av disse. Dette er et privatrettslig forhold som grunneier må ta stilling til i gjennomføringsfasen.

6.3.4 OFFENTLIG FRIOMRÅDE LANGS VANNET

Det er flere spørsmål som oppstår når det gjelder ervervet av arealet langs vannet. Reguleringsplanen inneholder en bestemmelse som sier at arealet langs vannet reguleres til offentlig friområde med sikte på at kommunen kjøper arealet. Kommunen har en 10-årig frist på å gjøre dette. Mens grunneier på den annen side har en 3-årig frist på å kreve arealet innløst.

Dersom kommunen eksproprierer arealet så vil det oppstå et privatrettslig forhold mellom kommunen og hytteeierne som har båtfeste. Hva vil skje med båtfestene dersom kommunen

kjøper arealet? Kan man ha båtfester i et offentlig friområde? Vil kun de tinglyste båtfestene fortsette sin rett? Ingen av disse problemstillingene tas det hensyn til i planen. Det er hovedsakelig opp til kommunen å ordne opp i dersom de velger å kjøpe arealet innen ti år.

Jeg antar at det er mange hytteeiere med båtfester som er spent på om de kommer til å miste sin rett eller ikke. Som det kom fram under intervjuet med Arendal kommune, så er det ikke så mange som har tinglyst båttrett i forhold til hvor mange som sa at de hadde det. En båttrett ved sjøen i et slikt område kan man anta har en verdi. Det er flere som bruker båt om sommeren. Ved kjøp/salg av hytter i området så vil nok en båttrett som følger med øke verdien på hytta. Det er ikke enkelt å få tak i båtplass i dag. Og hvis man skal ha en hytte på Sørlandet så er det kanskje en fordel for mange å ha det.

Hvordan kommunen velger å løse disse problemstillingene er ikke lett å si. Men i følge saksbehandler i kommunen så endres ikke retten, dersom man har en tinglyst rett. Avtalen vil fortsette mellom kommunen og hytteeier. Man kan også for eksempel komme til en løsning hvor man tilbyr noe annet eller innløser retten. Det er ikke noe i veien for at man kan ha private båtfester i et offentlig friområde. Dette gjelder så lenge det ikke kommer i konflikt med området.

Den største utfordringen kommunen har, dersom de velger å kjøpe arealet, er å finne ut av hvem som har rett til båtfeste og hvem som ikke har det. For å finne ut av hvem som har rett til båtfeste så kan man gå til Jordskifteretten å få en rettsutgreiing etter § 4-1 i jordskifteloven. Dette kan hjelpe til å avklare hvem som har båtfeste og hvem som ikke har. Jeg vil komme mer inn på dette i neste problemstilling.

Det er først og fremst opp til kommunen om de ønsker å kjøpe arealet eller ikke. Grunneier kan også i løpet av 3 år kreve det innløst. Det gjenstår å se hvordan kommunen vil ta stilling til de privatrettslige utfordringene. I slike tilfeller viser det seg i hvert fall at det kanskje er viktig med tinglyste avtaler. Det er hovedsakelig disse kommunen tar stilling til når de eventuelt skal fortsette det privatrettslige med hytteeierne. Grunneier fortalte i intervjuet at de fleste har båtfeste gjennom festeseddelen til hytta.

6.4 HVILKE VIRKEMIDLER ER TIL DISPOSISJON I GJENNOMFØRINGSFASEN?

Denne problemstillingen fokuserer hovedsakelig på de tilgjengelige virkemidlene som kan brukes til å løse privatrettslige forhold som ikke løses gjennom forhandling. Problemstillingen ser også på muligheter i forhold til erverv av arealet langs vannet. Forhandling er det beste alternativet å bruke for å løse privatrettslige utfordringer. Denne problemstillingen fokuserer derimot ikke så mye på dette, men heller på alternativer dersom uenighet oppstår.

Dersom det oppstår uenighet så kan man for eksempel kreve sak i Jordskifteretten, eller skjønn etter vegloven m.m. Ved uenigheter knyttet til veien som går forbi hyttefeltet, så kan man i et slikt tilfelle velge om man vil kreve jordskifte etter jordskifteloven, eller skjønn etter vegloven. Jeg vil videre i kapitlet komme nærmere inn på forskjeller og likheter ved disse to valgene. Dette er en oversikt over hva jeg kommer videre inn på i kapitlet:

- Jordskiftesak etter jordskifteloven
- Skjønn etter veglova
- Rettsutgreiing og grensefastsettelse etter jordskifteloven
- Grunneiers rett til å kreve innløsning av arealet
- Kommunens rett til å kjøpe arealet

6.4.1 JORDSKIFTESAK ETTER JORDSKIFTELOVEN

Dersom det oppstår uenigheter om veien og driften av veien, så kunne man valgt å gå til Jordskifteretten som kan opprette et veglag med felles investeringer og vedtekter. Det finnes både fordeler og ulemper knyttet til dette. Fordelen er at man ved uenighet kan få noen utenfra til å ordne opp i rettsforholdene. Men ulempen er at man kan bruke unødig med sakskostnader og tid ved å gå denne veien. I kapittel 6.2 forteller jeg om privatrettslige utfordringer som har blitt avdekket i planfasen. Dette gjelder blant annet veien som går forbi boligfeltet, og forlengelse av veien som skal kunne gi tilgang til brannbil. Det er disse utfordringene jeg ønsker å se på i denne problemstillingen, hvor det er muligheter for å kreve bruksordning etter jordskifteloven.

En av utfordringene knyttet til dette er de motstridende interessene hos hytteeierne. Noen ønsker vei helt fram til hytta, mens andre ikke ønsker trafikk inn i området. Man kan enten kreve sak hos Jordskifteretten i fellesskap eller alene. Det ville kanskje vært vanskelig å få alle hytteeierne med

på en jordskiftesak i felleskap, da kanskje ikke alle hadde sett nytten i det, og fordi de motstridende interessene innad i hyttefeltet er såpass sprikende.

For å kunne holde en jordskiftesak så må en eller flere eiendommer være utjenlige etter tida og tilhøve jf. jskl § 3-2. Jordskifteloven § 3-2 første ledd andre punktum har bestemmelser om at dersom en eiendom eller bruksrett er vanskelig å bruke på tjenlig måte som følge av en reguleringsplan, så kan det holdes jordskifte. Ved å bruke virkemidlene i jordskifteloven så kan Jordskifteretten opprette en bruksordning for veien, pålegge felles tiltak og felles investeringer, samt opprette lag og fastsette vedtekter. Dette utgjør sammen et veldig grundig arbeid. Det fremgår av teorien at Jordskifteretten bør være forsiktig med å etablere bruksregler knyttet til vegstandard. Dette bør hovedsakelig være opp til grunneier og brukere av veien.

Jeg finner det interessant at Jordskifteretten driver en praksis ved å kostnadsfordele etter nytten og bruken på veien. Grunneier uttalte i intervjuet at han har vurdert denne løsningen, men har til slutt falt tilbake på at dagens ordning med lik betaling for alle hytteeierne fungerer bra, og ønsker å fortsette denne ordningen videre. Jeg tror at det hadde blitt særs vanskelig å legge til grunn tilknytningsavstand og belastning på veien uttrykt i tonn i dette området. For det første er ikke veistrekningen så altfor lang, og for det andre så må alle kjøre et lite stykke før man kommer inn til hyttefeltet. I teorien fremgår det at man må finne fram til den normale bruken av veien. Men hva defineres som normal bruk av en vei? For det første er dette fritidsboliger, og de brukes svært forskjellig avhengig av standard på hytte. Noen hytter kan man i praksis bo i hele året, spesielt etter at området i senere tid har fått vann og kloakk. Noen bruker hyttene 3 uker på sommeren, mens andre er der så og si hver eneste helg i løpet av året. Noen parkerer bilen når de kommer til hytta og blir stående parkert i 2 uker, mens andre kanskje kjører til jobb hver dag og har barn som skal kjøres og bringes til aktiviteter. Når det gjelder å kostnadsfordele etter tilknytningsavstand så tror jeg dette også byr på utfordringer. Området og terrenget er kupert, og hyttene ligger godt spredt i terrenget. Man kunne for eksempel delt veien i en øvre del og en nedre del. På den måten hadde dem som bodde i øvre del betalt mindre ettersom de kun bruker halvparten av veien for å komme ut til hovedveien. Spørsmålet er om dette er en rettferdig løsning i et såpass lite område.

En av de positive sidene ved fortettingen er at det ved felleskostnader knyttet til veien blir flere som er med på å dele kostnadene. På den annen side vil fortettingen medføre større belastning på veien og kanskje større vedlikeholdskostnader som følge av dette.

En annen utfordring som kan oppstå ved veien inn til hyttefeltet er den mulige asfalteringen. Det interessante er hvordan Jordskifteretten hadde vurdert kostnadsfordelingen i et slikt tilfelle. Jeg var tidligere inne på hvem som har mest nytte av asfalteringen. Dette kom hovedsakelig inn som en rekkefølgebestemmelse på grunn av boligfeltet Salingen var plaget av støv. Man kan på mange måter si at alle parter har nytte av asfaltering. Boligfeltet blir kvitt støvplagene, hytteeierne får en god vei og grunneier kan redusere årlig arbeid med vedlikehold av veien. Det kan på den annen side også være negativt for alle parter. Ved asfaltering vil boligfeltet bli preget av høyere hastighet forbi husene, hytteeierne får kanskje økte årlige veikostnader, og grunneier må kanskje ta investeringen. Hvordan Jordskifteretten hadde lagt nytten og bruken til grunn i et slikt tilfelle er ikke lett å si, da det kan se ut som at de som har størst nytte av asfalteringen ikke engang er brukere av veien.

Til slutt vil jeg bare kort nevne at Jordskifteretten også kan holde rettsutgreiing og fastsette grenser dersom det hadde oppstått uenighet knyttet til oppmåling av eiendomsgrensene. Jordskifteloven kapittel 4 har regler om dette som jeg kommer videre inn på i kapittel 6.4.3.

6.4.2 SKJØNN ETTER VEGLOVEN

Ved uenighet kan man kreve skjønn etter vegloven § 54. Et skjønn etter vegloven har hovedsakelig en kort rettergang hvor medvirkning av partene er mindre enn ved en jordskiftesak. Det vil etter ny lov være Jordskifteretten som skal holde skjønnet etter vegloven. Det er ikke noe praksis på dette enda, så det er ikke lett å si hvordan dette vil fungere, men man kan likevel anta at skjønn etter vegloven holdes likt som tidligere, da lovverket fortsatt er det samme.

Ulempen ved å holde skjønn etter vegloven i motsetning til jordskiftesak etter jordskifteloven, er at ved skjønn så har man ikke mulighet til å ta i bruk flere virkemidler. Skjønnet kan bare pålegge grunneier og brukere å holde veien i forsvarlig stand. Ved skjønn etter vegloven så bygger hovedprinsippet på at kostnadene skal fordeles etter den bruken hver enkelt bruker veien. Det vil si at vegloven kun legger til grunn bruken, mens jordskiftelova ser på nytten i tillegg. Dette er en av forskjellene som er svært uklare i praksis, og som jeg ikke går dypere inn i da det er utenfor oppgaven. Men det er likevel viktig å nevne at dette er en av forskjellene fra jordskiftesak etter jordskifteloven til skjønn etter vegloven.

Det positive med jordskiftesak etter jordskifteloven er at Jordskifteretten kan benytte seg av ulike virkemidler samtidig. På denne måten ville man kunne laget en bruksordning som inneholder lag og vedtekter med mer. Dette vil man ikke få ved et skjønn etter vegloven. Jordskifteretten bruker også mer arbeid på å tilrettelegge for partene og skape en kostnadsfordeling som er nøye beregnet.

6.4.3 RETTSUTGREIING OG GRENSEFASTSETTELSE

Det er ikke innregulert konkrete tomtegrenser for de nye tomtene. Dette er noe grunneier må dele og oppmåle i gjennomføringsfasen. Inndeling av tomter er etter plan- og bygningsloven å anse som et tiltak. Dette krever tillatelse etter § 1-6, jfr. § 20-1 første ledd bokstav m. Man har to forskjellige muligheter til å inndelegge tomtegrenser. Det første er ved enighet. Hvis det er enighet om grensene så kan man bestille en oppmålingsforretning som gjennomføres av kommunen. Ved uenighet om eksisterende grenser så kan man holde jordskifte. Dette kan kreves i fellesskap eller alene. Ved en slik løsning kan Jordskifteretten etablere grenser.

Oppmålingsforretning holdes av kommunen. Hjemmel finner vi i matrikkelloven § 33. Forutsetningen for at dette skal gjøres, er at det er enighet over hvor grensen skal gå. Jordskifteretten kan holde grensefastsetting etter jordskifteloven § 4-2. Dette kan enten kreves i fellesskap eller alene. I dette tilfellet ville det kun vært relevant på de tomtene som det eventuelt er uenighet om grensene.

I dette området så er det ikke sikkert at det blir uenigheter når tomtegrensene skal oppmåles nøyaktig. Det er mye grønnstruktur mellom hyttene, og det er ikke sikkert at det vil oppstå noen konflikter med nærhet til de eksisterende hyttetomtene. På den annen side så kan enkelte av de nye tomtene komme nær de eksisterende hyttene. Det er derfor viktig at de eksisterende tomtene har fått oppmålt grensene sine, slik at det ikke blir uklarheter rundt dette.

6.4.4 GRUNNEIERS RETT TIL Å KREVE INNLØSNING AV AREALET

Som nevnt i den første problemstillingen, så er arealet langs vannet en av utfordringene som har blitt avdekket i planfasen. Dette er hovedsakelig knyttet til kommunens oppkjøp av arealet, samt uklarheter ved hvem som har båtfesterett. Dersom grunneier ønsker, så kan han kreve arealet innløst innen 3 år. Dette fremgår også av plan- og bygningsloven § 15-2 som sier kan grunneier

kreve innløsning av arealet innen tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort. Dette ble også sagt av rådgivende ingeniørfirma og kommunen. Dette er et virkemiddel grunneier har i gjennomføringsfasen. Han kan selv velge om han vil benytte seg av det innen tre år.

En av de positive sidene ved å kreve innløsning av arealet raskest mulig er at kommunen da overtar de privatrettslige forholdene i området. De må da få klarhet i rettene, og eventuelt fortsette båtfesterettene, flytte dem eller innløse dem. En av de negative sidene ved å innløse arealet er at grunneier kanskje får minimalt betalt for det. Det er ikke sikkert at han ser nytten i å kreve det innløst, hvis summen ikke er verdt det. Gjennom intervjuene kom det fram at det ikke vil bli noe endring i praksis av området langs vannet. Det vil fortsatt brukes slik det gjøres i dag, men ved at kommunen kjøper det så har de mulighet til å tilrettelegge uten å spørre grunneier.

6.4.5 KOMMUNENS RETT TIL Å KJØPE AREALET

Det er opp til kommunen om de ønsker å kjøpe arealet langs vannet eller ikke. Kommunen har en 10-årig frist på kjøpe arealet, og dersom det ikke bli gjennomført så må det et nytt vedtak til for å kunne gjøre det. Det er i området uklart hvem som har rett til båtfeste. Kommunen hadde ikke funnet så mange tinglyste retter som det var kommet fram fra å snakke med hytteeierne. Et virkemiddel man kan bruke for å få klarhet i rettene er Jordskifterettens kompetanse. Man kan for eksempel kreve rettsutgreiing etter jordskiftelova § 4-1.

Det positive med å bruke Jordskifteretten er at man får en rettsutgreiing av de retter som finnes i området fra en særdomstol som har stor kompetanse med slike problemstillinger. Det er ikke nødvendig å benytte seg av Jordskifteretten etter at kommunen har kjøpt arealet, men det vil kanskje være viktig for at kommunen og de forskjellige hytteeierne skal kunne fortsette et ryddig leieforhold med båtplassene. Om båttrettene er tinglyst eller ikke kan være avgjørende i slike saker. Det er i hvert fall viktig å ha en skriftlig avtale.

6.5 OPPSUMMERING AV DRØFTELSE

I denne delen vil jeg kort oppsummere drøftelsen. Det har gjennom reguleringsarbeidet vist seg at det kan oppstå en rekke utfordringer knyttet til fortetting av hytter i eksisterende felt. Det er viktig å påpeke at reguleringsplanen kun er vedtatt av kommunen, og at det videre er opp til grunneier om han ønsker å gjennomføre planen.

- *Hvilke privatrettslige utfordringer har blitt avdekket i planfasen?*

De privatrettslige utfordringene som har blitt avdekket i planfasen er veien inn til hyttefeltet, parkeringsplassene og arealet langs vannet. Ved veien inn til hyttefeltet er det utfordringer knyttet til veistandard, nærhet til boligfeltet og eventuelle forbedringer av veien. Videre er det ved parkeringsplassene avdekket utfordringer i forhold til rettsvern og kostnader. Det viste seg derimot å ikke være noen utfordringer i henhold til mangel på plasser. Forbundet med arealet langs vannet er det avdekket utfordringer knyttet til hvem som har båtfeste.

- *Hvordan har kommunen håndtert de privatrettslige utfordringene?*

Kommunen overlater gjennomføringsfasen til grunneier. En reguleringsplan løser ikke privatrettslige utfordringer, men kommunen har likevel tilrettelagt og satt begrensninger gjennom planen, uten å ta del i eventuelle løsninger. Dette gjelder blant annet eiendomsgrensene, veien inn til hyttefeltet, parkeringsplassene og arealet langs vannet. Ved eiendomsgrensene så har kommunen hatt oppmålingsforretning og gitt begrensninger gjennom byggegrensene. Forbundet med veien inn til hyttefeltet har det blitt gitt en rekkefølgebestemmelse av kommunen som sier at veien skal ha støvfritt dekke. Her bruker kommunen en rekkefølgebestemmelse om et privatrettslig tiltak uten å ta hensyn eller stilling til hvem som skal betale kostnadene. Videre legger kommunen begrensninger ved å avsette areal til parkering. Det viser seg likevel at det er nok av parkeringsplasser i området, men grunneier må selv ta stilling til hvordan dette skal organiseres. Til slutt kan kommunen støte på privatrettslige utfordringer dersom de velger å kjøpe arealet langs vannet. Det kan oppstå utfordringer i forhold til hvem som har båtfesterett.

- *Hvilke virkemidler er til disposisjon i gjennomføringsfasen?*

Denne problemstillingen så på hvilke virkemidler som er til disposisjon i gjennomføringsfasen hvis partene ikke blir enige. Slike virkemidler er jordskiftesak etter jordskifteloven, skjønn etter

vegloven, deling og oppmåling av tomter gjennom grensefastsettelse, grunneiers rett til å kreve innløsning av arealet og kommunens rett til å kjøpe arealet. Jordskifteretten kan opprette bruksordning hvor de kan pålegge felles tiltak og felles investering, samt opprette et lag og fastsette vedtekter. Det er også Jordskifteretten som holder skjønn etter vegloven i følge ny jordskiftelov. Ved inndeling og oppmåling av tomter har man søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, og kan ved enighet holde oppmålingsforretning. Ved uenighet kan man gå til Jordskifteretten og få en grensefastsettelse. Grunneier kan i gjennomføringsfasen velge å kreve innløsning av arealet langs vannet etter plan- og bygningsloven § 15-2. Kommunen kan velge å kjøpe arealet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 16-2. For å få klarhet i båtfestene, så kan man benytte seg at rettsutgreiing etter jordskifteloven.

KAPITTEL 7 AVSLUTTENDE

REFLEKSJONER

Oppgaveskrivingen har først og fremst vært en prosess som har gitt meg innsikt i hvordan en reguleringsprosess gjennomføres. En av utfordringene med denne oppgaven har vært å hele tiden avgrense problemstillingene. Det er flere temaer som jeg skulle ønske jeg kunne gått dypere inn i, men på grunn av problemstillingenes avgrensning har måtte utelate eller nevne i mindre grad. Det positive med denne oppgaven er at den har fått en bredde som jeg mener er interessant.

Oppgavens hovedfokus er rettet mot privatrettslige utfordringer og hvilke virkemidler som er til disposisjon i gjennomføringsfasen. Noen av disse utfordringene er den type utfordringer som mest sannsynlig går igjen i andre hyttefortettingsprosjekter. Det hadde vært interessant å sammenligne dette hyttefortettingsprosjektet med andre prosjekter som var nokså like. På den måten kunne man avklart om det er de samme type utfordringene som er gjenstand for diskusjon overalt. Jeg tror likevel at hvert prosjekt må vurderes konkret og alene, da det er så mange faktorer å ta hensyn til. Dette gjelder hovedsakelig fortetting i eksisterende hytteområde. I nyetablerte områder tror jeg forskjellene hadde vært mindre, og kanskje annerledes, da man har helt andre utfordringer å ta hensyn til.

Det hadde også vært interessant å sett på et tilsvarende hyttefortettingsprosjekt som allerede er ferdig utbygd. På den måten kunne man sett hvordan de privatrettslige utfordringene ble løst. I denne oppgaven er planen nylig vedtatt, og arbeidet har ikke startet enda. Tiden vil vise hvordan prosjektet utvikler seg, og hvordan de nevnte forhold eventuelt vil bli løst.

KILDER

LITTERATUR

- **Arendal kommune**, 2014. *Innkomne merknader med Rådmannens kommentarer 21.03.14 – 11.05.15*. Tilgjengelig fra: www.arendal.kommune.no (lest 05.01.2015).
- **Arendal kommune**, 2014. *Innkomne merknader med Rådmannens kommentarer frist for innspill 13.10.14*. Tilgjengelig fra: www.arendal.kommune.no (lest 08.01.2015).
- **Arendal kommune**, 2011. *Kommuneplan 2011-2021*. Vedtatt i Arendal Bystyre den 16.06.2011. Tilgjengelig fra: www.arendal.kommune.no (lest 14.01.2015).
- **Arendal kommune**, 2014. *Saksfremlegg/vedtak. Grødevigen hyttefelt – forslag til detaljreguleringsplan – endelig behandling. Saksprotokoll*. Tilgjengelig fra: www.arendal.kommune.no (lest 05.01.1015).
- **Arendal kommune**, 2014. *Saksprotokoll – Bystyret 11.12.2014*. Tilgjengelig fra: www.arendal.kommune.no (lest 08.01.1015).
- **Arendal kommune**, 2014. *Saksprotokoll – Kommuneplanutvalget 03.12.2014*. Tilgjengelig fra: www.arendal.kommune.no (lest 08.01.1015).
- **Arnulf, O. og Gauer, E.**, 1998. *Vegloven: med kommentarer*. Universitetsforlaget.
- **Bjaaland, M.R. og Nielsen, J.**, 2010. *Eiendomsprosjekter – en praktisk juridisk håndbok*. Cappelen Akademisk Forlag.

- **Finn.no**, 2015. *Kart*. Tilgjengelig fra www.finn.no (hentet 13.02.2015).
- **Flø, O.A. og Haraldstad, H.S.**, 2009. *Perspektiver på jordskifte – Bruksordning av private veger*. Gyldendal Akademisk.
- **Holme, I.M. og Solvang, B.K.**, 2004. *Metodevalg og metodebruk*. Tano Ascheoug.
- **Holth, F.**, 2014. *Arealadministrasjon - Hvordan kan arealplaner påvirke fysisk utforming av eiendom?* Universitetsforlaget.
- **Landbruks- og matdepartementet**, 2013. *Prop. 101 L (2012-2013) Lov om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskiftelova)*. Fagbokforlaget.
- **Langbach, T.**, 2009. *Perspektiver på jordskifte – Jordskiftedomstolene og de alminnelige domstolene-likheter og ulikheter*. Gyldendal Akademisk.
- **Miljøverndepartementet**, 2009. *Planlegging etter Plan- og bygningsloven*. Tilgjengelig fra: www.regjeringen.no (lest 20.02.2015).
- **Pedersen, O.J. m.fl.**, 2010. *Plan- og bygningsrett del 1 planlegging og ekspropriasjon*. 2.utgave. Universitetsforlaget.
- **Reiten, M.**, 2009. *Perspektiver på jordskifte – Avgjerd om fremme av jordskiftesak*. Gyldendal Akademisk.

- **Statlige planretningslinjer**, 2011. *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Tilgjengelig fra: www.regjeringen.no (lest 03.02.2015).
- **Stærk & Co AS**, 2014. *Detaljert reguleringsplan*. Utarbeidet av Stærk & Co 27.01.2014. Tilgjengelig fra: www.arendal.kommune.no (lest 05.01.2015).
- **Stærk & Co AS**, 2014. *Innkomne merknader til offentlig ettersyn – oppsummering og kommentarer*. Tilgjengelig fra: www.arendal.kommune.no (lest 05.01.2015).
- **Stærk & Co AS**, 2014. *Innkomne merknader til begrenset offentlig ettersyn – oppsummering og kommentarer*. Tilgjengelig fra: www.arendal.kommune.no (lest 08.01.2015).
- **Stærk & Co AS**, 2014. *Planbeskrivelse - Reguleringsplan for Grødevigen hyttefelt, Hisøy*. Tilgjengelig fra: www.arendal.kommune.no. Publisert 27.01.2014. Revidert 11.08.2014.
- **Stærk & Co AS**, 2014. *Reguleringsbestemmelser av 27.01.2014*. Sist revidert 11.11.2014. Tilgjengelig fra: www.arendal.kommune.no (lest 05.01.2015).

LOVER

- Lov av 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (**Grunnloven**).
- Lov av 28. juni 1957 nr. 16 om friluftslivet (**friluftsløven**).
- Lov av 21. juni 1963 nr. 23 om vegar (**vegloven**).
- Lov av 29. november 1968 om særlege råderettar over framand eigedom (**servituttloven**).
- Lov av 17. juni 2005 om eigedomsregistrering (**matrikkelloven**).
- Lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (**Plan- og bygningsloven**).
- Lov av 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (**jordskifteløven**).



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Postboks 5003
NO-1432 Ås
67 23 00 00
www.nmbu.no