

Trysilhus flerfamilie AS
postboks 323, Bragernes

3001 DRAMMEN

Sendt kun per epost: tom-fredrik@trysilhus.no

13. mars 2018

Ref.: 460740/29587/40

Saksansvarlig advokat: Arnt Olaf Stillerud

INNSIGELSER TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR LINNOM OMRÅDE

1 INNLEDNING

Vi er bedt om å bistå Carl Henrik Berg, eier av gbnr. 147/63 i Tønsberg kommune i forbindelse med nabovarsel om mindre endring av reguleringsplan for Linnom område.

Fristen for å svare på nabovarselet er satt til i dag 13. mars 2018.

Endringen berører Bergs eiendom på en for ham svært negativ måte, og Berg har følgelig innsigelser til endringen.

Vi vil i det nedenstående gjennomgå innsigelsene.

2 GRUNNLAGET FOR INNSIGELSEN

2.1 Om endringsforslaget og bakgrunnen for dette

Endringen innebærer i det store og det hele at avkjørselen fra Bergs eiendom til Gauterødveien ikke skal ligge ved utkjøringen fra gbnr. 147/46, men via en fremtidig stikkvei merke V3 på reguleringskartet.

Bakgrunnen for forslaget er at Trysilhus, som utbygger av store deler av området reguleringsplanen gjelder, har støtt på problemer i forbindelse med kommunens rekkefølgekrav ved at eier av gbnr. 147/46 ikke ønsker å selge deler av sin eiendom som må brukes til gang og sykkelvei til en pris som Trysilhus mener de kan akseptere.

Trysilhus søker nå gjennom dette reguleringsplanforslaget, etter det vi forstår etter innspill fra kommunen, å velte dette problemet over på Berg. Det er vanskelig å se noe annet formål for endringsforslaget enn å spare tid og penger for Trysilhus på en annen grunneiers (Bergs) bekostning.

Vi viser i den forbindelse til at Trysilhus før endringsforslaget sågar forsøkte gjennom forhandling med Berg å komme til en løsning med Berg om det samme som nå foreslås, men at dette strandet da Trysilhus ikke kunne gi noen garantier for når stikkveien merket V3 på reguleringskartet ville bli opparbeidet. Trysilhus velger da i stedet å presse fram det samme gjennom en endring i reguleringsplanen. Trysilhus synes å ha en forventning om at Berg skal avstå areal eller på annen måte tilpasse seg Trysilhus uten noen gjenytelse som står i rimelig forhold til Trysilhus' gevinst.

Alene av denne grunnen bør endringsforslaget avvises.

Uavhengig av dette er det uansett store huller i begrunnelsen/argumentasjonen som Trysilhus presenterer for endringen, noe vi vil gå gjennom i det følgende.

2.2 Om Trysilhus' begrunnelse/argumentasjon for endringen

Trysilhus viser til at det blir færre utkjørsler til Gauterødveien.

Dette er ikke tilfelle.

Utkjøringen fra Bergs tomt til Gauterødveien vil skje der hvor gbnr. 147/46 har sin utkjørsel i dag. Gbnr. 147/46 sin utkjørsel ligger delvis inne på Bergs eiendom og dette vil i praksis måtte bli et utkjørselspunkt ved etablering av avkjørsel fra Bergs eiendom. Utkjøringen fra gbnr. 147/46 vil ikke kunne flyttes, verken av Berg eller av Trysilhus.

En oppnår følgelig ikke færre utkjørsler ved å flytte atkomsten til Bergs eiendom via stikkvei V3.

Avgjørende er dette dog ikke da de privatrettslige forutsetningene for Trysilhus sin foreslåtte løsning ikke foreligger.

Trysilhus mener forslaget løser problemene Trysilhus har fått ved at tomtestriben til Bergs tomt ut mot Gauterødveien da kan legges til gbnr. 147/46. Vi forstår det slik at Trysilhus vet med sikkerhet at eier av gbnr. 147/46 da vil avstå grunnen til gang- og sykkelvei.

Dette forutsetter dog at Berg er villig til å avstå tomtestriben. Det er Berg ikke. Berg har ingen interesse i å bidra til en slik løsning som utelukkende synes til hans ugunst, med det formål at Trysilhus skal komme rimeligere fra nødvendig tomteerwerb.

Videre innebærer denne løsningen at Berg også må avstå en del av tomtestriben til gang- og sykkelvei. Dette vil Berg ikke gjøre under disse forutsetningene uten å få en kompensasjon som hensyntar både de økonomiske fordelene dette får for Trysilhus og de ulemper det medfører for Bergs tomt slik Berg ser det.

Berg og Trysilhus har i dag inngått en avtale om at Berg skal avstå slik grunn for et symbolsk vederlag på kroner 500, men med tillegg av en forutsetning om at Trysilhus opparbeider atkomst til Bergs tomt fra Gauterødveien. Dette er tatt inn som et særlig vilkår i avtalen mellom partene hvor det i punkt 3. a) står "*Kjøper tilrettelegger for atkomst fra Gauterødveien*".

Det følger direkte av den skriftlige avtalen mellom Trysilhus og Berg at Trysilhus skal tilrettelegge for atkomst til Bergs tomt via Gauterødveien (dermed ikke via V3). Trysilhus kan dermed ikke fritt kan velge å gå bort fra forpliktelsen til å etablere avkjørsel fra Gauterødveien og til Bergs tomt, uten at avtalen for øvrig faller bort. Denne opparbeidelsen var i praksis hele Trysilhus' sitt vederlag for avståelsen, og følger som nevnt direkte av den skriftlige avtalen.

Dette betyr at ingen av de forutsetninger Trysilhus legger til grunn under punktet "*Endring 3*" foreligger dersom reguleringsplanen blir endret som forutsatt. Derimot vil problemene med hensyn til grunnerverv for gang- og sykkelveien bli enda vanskeligere for Trysilhus fordi man på nytt må erverve grunn også fra Berg.

2.3 Særlig om opparbeidelse av V3

Vi finner grunn til å påpeke at Trysilhus så sent som i januar 2018 ikke kunne komme frem med noen fremdriftsplan for stikkvei V3.

En slik reguleringsendring som foreslått, som utelukkende hensyntar Trysilhus' interesser, innebærer at Berg vil være prisgitt når Trysilhus finner det for godt å bygge ut stikkvei V3 for å kunne utnytte sin tomt.

Dersom kommunen mot formodning skulle mene at det er slike fordeler med forslaget til endring i reguleringsplan at kommunen mener det kan vedtas, må det av hensyn til andre grunneiere på det som allerede var områder til bolig, stilles rekkefølgekrav til etableringen av stikkvei V3 slik at denne opparbeides før det bygges boliger på feltene BK1-BK12 og senest samtidig med opparbeidelse av gang- og sykkelveien.

3 AVSLUTNING

Vi ber om at ovenstående innsigelser blir hensyntatt og at endringsforslaget avvises.

Det at det blir noe mer kostbart for en større utbygger å etterkomme vedtatte rekkefølgebestemmelser bør ikke gi grunnlag for å endre en reguleringsplan med den følge at en enkeltstående tomteeier blir skadelidende.

Trysilhus bør være henvist til å løse spørsmålet om erverv av grunn til gang- og sykkelveien fra gbnr. 147/46 via forhandlinger med denne grunneieren og da yte det markedsmessige vederlag som blir resultatet av forhandlingene.

Vi gjentar i den forbindelse at Berg ved en slik løsning ikke ser seg tjent med å avstå grunn verken til gbnr. 147/46 eller til Trysilhus for gang- og sykkelvei, uten å få en kompensasjon som hensyntar både de økonomiske fordelene dette får for Trysilhus og de ulemper det medfører for Bergs tomt slik Berg ser det.

Med vennlig hilsen
TENDEN ADVOKATFIRMA ANS



Arnt Olaf Stillerud
advokat
aos@tendenadvokat.no

Kopi til: Klient.