



Tvedestrand kommune

Plan, miljø og eiendom

TEKNACONSULT AS
Luramyrvеien 25A
4313 SANDNES

Dato: 30.10.2020
Vår ref: 20/1098-11
Deres ref:
Saksbeh.: Hans Magnus Sætra
Tlf.

Vedtak om samtykke til omdisponering av dyrka og dyrkbar mark på gnr 6 bnr 1, 3 og - jordloven § 9

Vedtak

Landbruksrådgiveren gir samtykke til omdisponering av inntil 1,4 dekar dyrka og dyrkbar mark:

- Ca. 80 m² innmarksbeite på gnr 6 bnr 3 og 5 (se kartutsnitt)
- Ca. 1320 m² dyrkbar mark på gnr 6 bnr 1 og bnr 3 og 5 (se kartutsnitt)

til nybygging av vei etter normaler for landbruksvei, klasse 7.

Jordbruksarealet som tillates omdisponert følger av søknadens kartvedlegg – situasjonsplan vei Alt 2 – vedlegg C1.

Vedtaket gjøres med hjemmel i jordlova § 9, andre ledd og etter delegert myndighet fra Landbruks- og matdepartementet og etter delegasjonsreglementet i kommunen. Samtykket gis på følgende vilkår og med hjemmel i jordlova § 9 tredje ledd:

- Evt. overskuddsmasser av matjord som graves av fra omdisponeringsarealet skal benyttes til å forbedre annen dyrka mark på gnr 6 bnr 3 og 5.
- Det må gjennomføres tilstrekkelige dreneringstiltak i tilknytning til veitiltakene, slik at veien ikke blir en barriere for overflatevann på de omkringliggende jordbruksarealene.

Begrunnelse for samtykket:

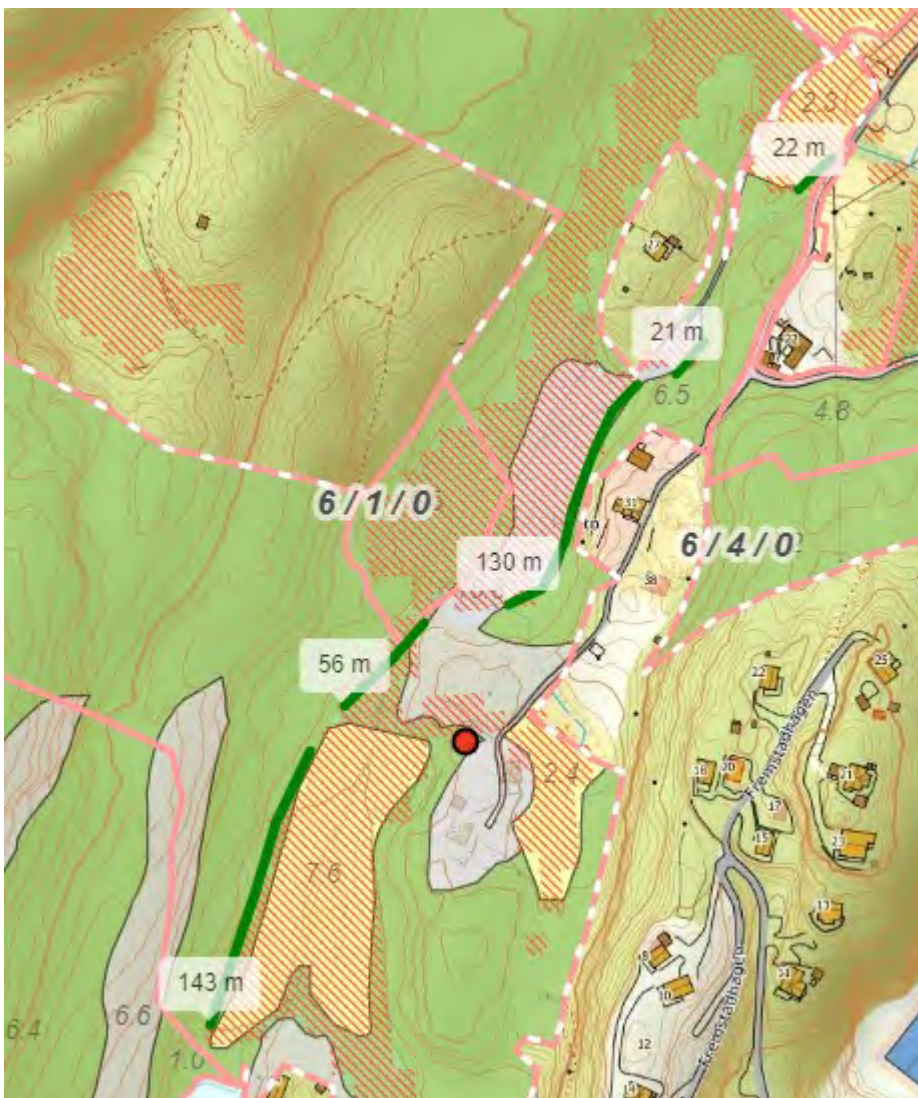
Det legges mindre vekt på LNF-formålet i arealplanen og det legges avgjørende vekt på at dette gjelder et mindre jordbruksareal med mindre god kvalitet. I tråd med jordlovens formål settes det vilkår om at skal gjennomføres tilstrekkelige dreneringstiltak for å sikre at veien ikke bidrar til å demme opp vannveiene, noe som vil kunne gi bedre driftsforhold i framtida for veiens tilgrensende jordbruksareal. Videre legges det noe vekt på at veitiltaket berører flere eiere av eksisterende fritidseiendommer som vil kunne få en mer tjenlig atkomstløsning (samfunnsgagn). Omdisponeringssamtykket gis på bestemte vilkår som

anses å være i tråd med jordlovens formål.

Bakgrunn for saken, landbrukseiendommene, planstatus og vurdering av avgjørelsesmyndighet

Tiltakshaver Hege Furland og ansvarlig søker Teknaconsult AS søker om byggetillatelse og dispensasjon fra LNF-formålet, fordi veien anses som en vei tilknyttet fritidsformål, ikke landbruksformål. Dette på bakgrunn av at Aust-Agder Jordskifterett har lagt fram forslag til jordskifteavgjørelse (sak 17-183221REN-JARD). Dispensasjonssøknaden har omtrent ingen vurderinger av tiltakets virkning opp mot jordvern, selv om dette er en eksplisitt del av pbl. § 19-2, tredje ledd.

Utsnitt fra Gårdskart hos NIBIO som viser de strekningene på gnr 6 bnr 1, 3 og 5 landbruksrådgiver legger til grunn at berører jordvernet (lys gul = innmarksbeite og rødskraverte arealer er dyrkbar mark – kan potensielt fulldyrkes):



Jordskifteretten redegjør for landbruksaktiviteten på gnr 6 bnr 1 og gnr 6 bnr 3 og 5. Tiltakshaver vurderer det dit hen at oppgradering av vei og etablering av ny vei ikke vil påvirke landbruksarealer.

Landbruksrådgiver legger til grunn at veitiltakene medfører at det er nødvendig med samtykke til omdisponering av ca. 80 m² innmarksbeite og 1320 m² dyrkbar mark på gnr 6 bnr 1, 3 og 5. Se de aktuelle omdisponeringsstrekningene i kartutsnittet over. Landbruksrådgiver legger til grunn 4 meters veibredde hvor fyllinger er inkludert.

Jordbruksarealene blir i dag brukt til beite for ammmekuer av foretak som drives av eier av gnr 6 bnr 1, Tor Ivar Jensen. Driftsenheten «Hantho» på gnr 6 bnr 1 disponerer også beitearealene på gnr 6 bnr 3 og 5.

De aktuelle veiarealene er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel og dermed gjelder jordlova § 9.

Landbruksrådgiver er kjent med områdene og vil bemerke at deler av områdene er under oppdyrking. Området er utfordrende når det gjelder vann og ulike dreneringstiltak er nødvendig for å få arealene i bedre dyrkingstilstand. Jordsmonnet og aktuell klimasone tilsier ikke at arealene har den beste dyrkingskvaliteten, dvs. arealet er i mindre grad av vesentlig regional eller nasjonal verdi. Videre er omdisponeringsarealet relativt lite i omfang tatt i betraktning veiens total lengde og nytte. Omdisponeringen medfører ikke noen blokkering av eksisterende atkomst til jordbruksarealene i området. Ut fra dette vurderer landbruksrådgiver omdisponeringssøknaden som ikke-prinsipiell og ut fra dette er avgjørelsesmyndigheten delegert fra kommunestyret, jf. delegasjonsreglementet i Tvedestrand kommune.

Vi beklager den lange saksbehandlingstiden, grunnet stor saksmengde.

Gjeldende regelverk og faglige vurderinger – omdisponering av jordbruksareal

I henhold til jordloven § 9 må dyrka jord ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon:

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

Formålet med omdisponeringsforbudet er å verne produktive jordbruksarealer og jordsmonnet i «steinlandet» Norge. Det grunnleggende formålet med regelen er jordvern, dvs. å sikre matproduserende arealer, jf. Landbruks- og matdepartementet (LMD) rundskriv M-1/2013. Jordvern målet er også kommet til nasjonalt uttrykk ved flere behandlinger i Stortinget de siste årene hvor gjeldende målsetting er at mindre enn 4000 dekar jordbruksareal kan omdisponeres årlig.

I særlige tilfeller kan departementet (dvs. kommunen på delegert fullmakt) dispensere fra

omdisponeringsforbudet, dersom det etter en samlet vurdering av forholdene finner at jordbruksinteressene bør vike. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi. Det skal også tas hensyn til om arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon.

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

- Kommuneplanens arealdel 2017-2029
- Nasjonalt jordvernmål – maksimal omdisponering 4 000 dekar dyrka mark

Hensynet til godkjente planer

Landbruksråd giver vurderer det slik at omsøkte tiltak er i strid med planformålet i kommuneplanens arealdel, fordi veitiltakenes hovedformål ikke kan anses å være tilknyttet stedbunden næring og LNF-formålet. Bygging av hyttevei kan ikke betraktes som et tiltak som baserer seg på gårdens ressursgrunnlag og faller derfor utenfor landbruksbegrepet i pbl § 11-7, første ledd nr 5. Tiltaket er i strid med planformålet i bestemmelse 8.1. Tiltakene krever således dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Landbruksråd giver vurderer det dit hen at bedre vei til Kvastadlia vil kunne gi en viss nytteverdi tilknyttet skogsdrift og i forbindelse med jakt. Således vil en bedre vei til Kvastadlia kunne gi en viss nytteverdi for landbrukseiendommene i området. Men hovedformålet er hyttevei og sett opp mot gjeldende arealformål, så taler dette mot å gi tillatelse til omdisponering av dyrka mark.

Hensynet til drift- og miljømessige ulemper

Konkrete og påregnelige ulemper av et visst omfang kan tale imot omdisponeringstillatelse. Veien gir ikke noen blokkering av tilgangen til dyrka og dyrkbar mark i området. Driftsmessig vil veien ha mindre betydning for jordbruket i området. Landbruksråd giver forutsetter og setter vilkår om at overskuddsmasser av matjord plasseres på omkringliggende dyrka mark i samråd med grunneier. Dette fordi det er matjordlaget som er dyrkingsmediet og det sentrale i henhold til omdisponeringsforbudet.

Videre forutsettes det at veien ikke medfører en forverring av vannforholdene i området. Landbruksråd giver anser det som rimelig og forholdsmessig at tiltakshaver sørger for at det gjennomføres tilstrekkelige dreneringstiltak (stikkrenner, kulverter og grøfter) som leder vannet bort fra omkringliggende dyrka og dyrkbar mark som blir berørt av veitiltakene (kantgrøfter langs veien der det er nødvendig). Hvis dette blir fulgt opp kan tiltakene samlet sett ha positiv driftsmessig effekt på dyrka marka i området, noe som kan tale for samtykke til omdisponering. Landbruksråd giver forventer at ansvarlig søker og prosjekterende/utførende konkret vurderer dreneringstiltak og finner gode tekniske løsninger.

Veitiltakene kan medføre miljømessige ulemper ved at eiere av bolig- og fritidseiendommer generelt ikke alltid har like stor forståelse av jordbruks- og beitedrift i LNF-områder. Det er påregnelig med noen miljømessige ulemper for landbruket i området, fordi veien fra Hantho til Hanthostranda anlegges i et område med jordbruksdrift. Men de miljømessige ulempene har, etter landbruksrådgivers vurdering, ikke tilstrekkelig styrke til å få avgjørende vekt i omdisponeringssaken, fordi dette blir en vei uten at det foreligger planer om ny bebyggelse langs veien.

Vilkårene som fastsettes anses som nødvendige ut fra jordlovens formål om å ta vare på jordsmonnet som produksjonsfaktor. Vilkårene anses ikke som urimelige eller uforholdsmessige, fordi det er viktig å ivareta mulighetene foren langsiktig jordbruksdrift i LNF-området. Vilkårene gir muligheter for fortsatt gode driftsmessige løsninger for landbruket i området.

Hensynet til kulturlandskapet

Den omsøkte hytteveien vil gi et noe endret kulturlandskap i området, men det er ikke noe som tyder på at veien blir skjemmende for kulturlandskapet. Landbruksrådgiver vurderer det dit hen at tiltaket ikke vil ha noen vesentlig påvirkning av kulturlandskapet eller viktige naturverdier i området.

Hensynet til samfunnsgagnen en omdisponering vil gi

Det følger av rundskriv M-1/2013 pkt. 6.4.2. at tiltak som har verdi for allmennheten eller en større gruppe mennesker er en del av bestemmelsen. *Samfunnsinteresser som taler for at det gis samtykke til omdisponering, kan for eksempel være offentlige eller private formål som tilgodeser allmennheten og formål som tar sikte på økt sysselsetting og næringsutvikling i bygdene.* Videre står det at *det kan legges vekt på om omdisponeringen vil opprettholde eller styrke bosettingen i området.*

Landbruksrådgiver vurderer det slik at tiltakene har en viss verdi og betydning for hytteeierne i Kvastadlia. For disse og for de bosatte langs Hanthoveien som ikke ønsker mer trafikk på eksisterende, vil en omdisponering ha en viss vekt av samfunnsgagn i seg. Landbruksrådgiver anser at veitiltakene gir et visst samfunnsgagn, som tilleggs noe vekt i den samlede vurderingen.

Hensynet til om arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon

Det skal tas hensyn til om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon. Landbruksrådgiver anser det som lite sannsynlig at arealet som omdisponeres vil bli tilbakeført og nytt til jordbruksproduksjon. Dette fordi veitiltakene vil være en betydelig investering økonomisk og fordi veitiltakene vil ha stor nytteverdi for fritidseiendommene i Kvastadlia. Tilbakeføringshensynet taler imot å gi omdisponeringssamtykke.

Hensynet til de konkrete jordforholdene langs ønsket veitrasé

Det er mulig å legge vekt på andre momenter enn de som er direkte nevnt i jordlova § 9, jf. uttrykket "**mellom anna**". Landbruksrådgiver vurderer det dit hen at en omdisponering hvor det blir satt vilkår om å ivareta jordsmonnet og dreneringstiltak langs veiene mellom Hantho og Hanthostranda, vil styrke driftsløsningen på den omkringliggende dyrka marka. Det forventes at ansvarlig søker og prosjekterende/utførende må ta innover seg dette i sine tekniske planer og konkret finne gode løsninger for plassering og dimensjonering av stikkrenner og grøfter hvor det er nødvendig for å få til tilfredsstillende dreneringstilstander.

Dreneringstiltak vil fremme bidra til å opprettholde eller bedre driftsforholdene tilknyttet jordbruksarealene som blir liggende omkring den omsøkte nye veien. De fastsatte vilkårene er vesentlige for omdisponeringssamtykket.

Samlet vurdering - omdisponering

Etter en samlet vurdering av momentene over gir landbruksrådgiver samtykke til omdisponering av dyrka mark som omsøkt. Det legges mindre vekt på LNF-formålet i arealplanen og det legges avgjørende vekt på at dette gjelder et mindre jordbruksareal og at omkringliggende jordbruksareal kan bli noe forbedret med tilstrekkelige dreneringstiltak langs veien. Dette fastsettes som vilkår i tråd med jordlovens formål. Tilstrekkelige dreneringstiltak tilknyttet veien kan bidra til å gi bedre driftsforhold i framtida for tilgrensende jordbruksareal. Videre legges det noe vekt på at veitiltaket berører flere eiere av eksisterende fritidseiendommer som vil kunne få en mer tjenlig atkomstløsning samtidig som de fastboende i området i liten grad vil oppleve økte trafikk nært husene (samfunnsgagn). Omdisponeringssamtykket gis på bestemte vilkår – se selve vedtaket med vilkår først i dette brevet.

Klageadgang

Vedtaket om omdisponering er et enkeltvedtak og kan påklages innen tre uker etter forvaltningslovens bestemmelser, jf. forvaltningsloven kap IV (se informasjonsskriv om

dette på siste side).

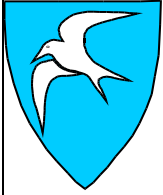
Med hilsen

Hans Magnus Sætra
Landbruksrådgiver

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Mottaker May Zwiilmeyer
e: AUST-AGDER JORDSKIFTERETT
Tor Ivar Jensen
Kåre Sander Nilsen
Tore Tjøtta
John Leonard Jensen
Hege Furland
TEKNACONSULT AS
Tonje Christine Waagbø Strat
Mette Kiær Sørensen
Henrik Louis Hantho
Albert Hantho
Rolf Sandnes
Barbara Sandnes Hansen
Laila Ann Sandnes
Grete Christiansen Bräuner
Ingfrid Lydia Strat
Nils Kvastad
Harald Waldemar Jansson
Geir Magne Høiland
Bård Bringsrud Svensen
Tiril Bringsrud Svensen
Kirsten Mari Kvammen

Kopi til: Byggesak /v Anne Karen Røysland



Tvedestrand kommune
Postboks 38, 4901 Tvedestrand

Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å klage på den avgjørelsen som er truffet

Hvem kan du klage til?	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at de kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen, og da må dere oppgi årsaken til dette.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom dere mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	Dere må presisere <ul style="list-style-type: none">- Hvilket vedtak dere klager over- Årsaken til klagen- Den eller de endringer som dere ønsker- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).

En eventuell klage sendes til: Tvedestrand Kommune, Postboks 38, 4901 Tvedestrand



Tvedestrand kommune

Byggesak

TEKNACONSULT AS
Luramyrvеien 25A
4313 SANDNES

Dato: 04.11.2020
Vår ref: 20/1098-13
Deres ref:
Saksbeh.: Anne Karen Røysland
Tlf.

Vedtak - dispensasjon og tillatelse til utbedring/anleggelse av vei på gnr 7 bnr 8 mfl Hantho

Tiltakshaver: Hege Furland

Ansvarlig søker: Teknaconsult AS

Foretaket har avgitt nødvendig erklæring og søknaden kan dermed realitetsbehandles.

Delegert vedtak i byggesak:

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra formålet i kommuneplanen og § 1-8 i pbl for omsøkte tiltak på følgende vilkår:
 - *vegarbeidet utføres så skånsomt som mulig, inngrep og tiltak begrenses kun til det som er nødvendig.*
 - *Stiene i området må opprettholdes*
 - *Steingjerder mm må bevares*
 - *Eventuelle tilkjørte fyllmasser skal være rene.*
 - *Fyllinger skal jordkles og tilsås med stedegen vegetasjon.*
 - *Før det gis ferdigattest skal det være befaring av tiltaket.*
 - *Det må ikke foretas noe tiltak i og rundt bekken før det er avklart med fylkesmannen (forskrift om fysiske tiltak i vassdrag).*
 - *Vegen bygges etter normaler for landbruksvei, klasse 7.*
 - *Evt. overskuddsmasser av matjord som graves av fra omdisponeringsarealet skal benyttes til å forbedre annen dyrka mark på gnr 6 bnr 3 og 5.*
 - *Det må gjennomføres tilstrekkelige dreneringstiltak i tiknytning til veitiltakene, slik at veien ikke blir en barriere for overflatevann på de omkringliggende jordbruksarealene.*

- I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 jf. §§ 20-1 og 20-3 gir Tvedestrand kommune tillatelse til utbedring/anleggelse av veg i samsvar med innsendte søknadsdokumenter.

Saksopplysninger

Kommunen har 27.03.20 mottatt til behandling *Søknad om tillatelse til tiltak – ett-trinn* for utbedring/anleggelse av vei.

Vi beklager sterkt den lange saksbehandlingstiden i saken.

Tiltaket gjelder oppgradering og etablere ny vei for å tilrettelegge for bedre tilgjengelighet for hytte eierne langs den aktuelle veistrekningen. Veien blir til sammen ca. 1330 meter lang, hvorav ca. 750 meter er eksisterende traktor vei som skal oppgraderes og ca. 530 meter ny vei som skal etableres.

Det foreligger et forslag til jordskifte i Aust - Agder Jordskifte rett som støtter tiltaket, da det med dagens løsning foreligger en utjenvighet ved å ikke ha en tilfredsstillende veiløsning. (sak 17-183221REN-JARD)

Jordskifteretten har vurdert flere ulike trasévalg, og har konkludert med at omsøkt trasé er det alternativet hvor nytten overstiger ulempene og ingen eiendommer lider tap ved dette alternativet.

Administrasjonen har vært på befaringen i saken. Iflg vedlagt kart med inntegnet tracè vil ikke gamle steingjerder bli berørt ved fremføringen av vegen.

Planstatus

Eiendommen er uregulert og er i Kommuneplanens arealdel, avsatt til LNF- formål.

Juridisk grunnlag

Lov av 27. juni 2008 om planlegging og byggesakbehandling, Plan- og bygningsloven (pbl).
Forskrift om byggesak, byggesaksforskriften (SAK 10)

Dispensasjonsspørsmålet

Tiltaket er i strid med formål og bestemmelse i plan- og bygningsloven.

Det foreligger begrunnet søknad om dispensasjon fra formål § 1-8 i pbl.

Momenter i dispensasjonssøknaden:

Oppgradering og etablering av ny vei vil ikke påvirke landbruksarealer og det vil ikke forringe natur- eller friluftsområder

Uttalelse fra andre myndigheter

Saken er oversendt til Agder Fylkeskommune, Fylkesmannen i Agder og Statens Vegvesen miljøvernrådsgiver og skogbrukssjefen for uttalelse. Saken er også oversendt til landbruksmyndigheten for behandling etter jordlova.

Aust-Agder Fylkeskommunen:

Saken er oversendt til uttalelse 30.06.20, henvendelsen er ikke blitt besvart.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, datert 08.05.20:

.. Så fremt det stilles vilkår om at vegarbeidet utføres så skånsomt som mulig, og at inngrep og tiltak begrenses til kun det som er nødvendig, har vi ingen merknader til oppgradering av eksisterende vei.

Deler av foreslått ny veg vil gå parallelt med eksisterende veg. Ny veg er søkt lagt over bekk hvor det potensielt er sjørret, og i randsonen til et myrområde. Vi finner det lite hensiktsmessig at det søkes lagt en ny vegtrasé fremfor sambruk av eksisterende. Dette bidrar til en større nedbygging av naturområder og et økt press på naturverdier i det aktuelle området. Vi anbefaler at ny veg/

forbedret veg følger trasé for gammel traktorvei frem til eksisterende veg, og at denne benyttes herfra.

Vi vil fraråde at det gis dispensasjon for ny veg. For oppgradering av eksisterende traktorvei har vi ingen merknader.

Ansvarlig søkers merknad til uttalelsen datert 15.05.20:

Det vil ikke bli gjort noen inngrep i bekken i forbindelse med dette tiltaket. Veien er planlagt til å gå over bekken ved eksisterende kryssing.

Vegen vil legges så skånsomt som mulig i terrenget og gå helt inn til mur/fjell ved myra.

Anser at dette ikke vil medføre nedbygging av betydning eller økt press på naturverdiene i det aktuelle området.

Utbygging av veien har vært til behandling i Aust-Agder jordskifterett. Her er det vurdert flere alternativ, blant annet eksisterende veg og det alternativet som er omsøkt.

Jordskifteretten har konkludert med at ulempene for de som bor langs eksisterende vei er større enn ulempene ved å legge veien som presentert i søknaden. Ref. tidligere oversendt dokumentasjon

Miljøvernrådgivers kommentar til bekken:

I forhold til vegtraseen så ligger den slik at de potensielt beste gyteområdene ligger nedstrøms, siden det er myr oppstrøms. Bekken deler seg i myra, og småbekkene som renner inn i myra vurderes å være så små at det ikke er aktuelt med gyting.

--

Statens Vegvesen, datert 11.12.19:

Gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel for 7 enheter fra fylkesveg 410.

Skogbrukssjefen, datert 30.06.20

Det anbefales at veien bygges i vegklasse 3 eller vegklasse 4, slik at man kan levere tømmer til denne bilveien. Alternativt risikerer man at skogeiere som har vegrettigheter langs traseen transporterer tømmer med lassbærer, noe som kan være svært ødeleggende for en veg hvis den ikke er tilstrekkelig dimensjonert, eller det skjer på et uheldig tidspunkt.

Miljøvernrådgivers uttalelse datert 01.04.20:

Vegen går inn i et friluftsområde med blant annet en rundløype til Hanthovalen. Der stier tar av fra eksisterende traktorveg må det fortsatt være mulig å komme greit ut i skogen etter at veien er ferdig bygd.

Låndbruksrådgivers vedtak 30.10.20:

Landbruksrådgiveren gir samtykke til omdisponering av inntil 1,4 dekar dyrka og dyrkbar mark:

- Ca. 80 m² innmarksbeite på gnr 6 bnr 3 og 5 (se kartutsnitt)
- Ca. 1320 m² dyrkbar mark på gnr 6 bnr 1 og bnr 3 og 5 (se kartutsnitt)

til nybygging av vei etter normaler for landbruksvei, klasse 7.

Jordbruksarealet som tillates omdisponert følger av søknadens kartvedlegg – situasjonsplan vei Alt 2 – vedlegg C1.

Vedtaket gjøres med hjemmel i jordlova § 9, andre ledd og etter delegert myndighet fra Landbruks- og matdepartementet og etter delegasjonsreglementet i kommunen.

Samtykket gis på følgende vilkår og med hjemmel i jordlova § 9 tredje ledd:

- Evt. overskuddsmasser av matjord som graves av fra omdisponeringsarealet skal benyttes til å forbedre annen dyrka mark på gnr 6 bnr 3 og 5.
- Det må gjennomføres tilstrekkelige dreneringstiltak i tiknytning til veitiltakene, slik at veien ikke blir en barriere for overflatevann på de omkringliggende jordbruksarealene.

Begrunnelse for samtykket:

Det legges mindre vekt på LNF-formålet i arealplanen og det legges avgjørende vekt på at dette gjelder et mindre jordbruksareal med mindre god kvalitet. I tråd med jordlovens formål settes det vilkår om at skal gjennomføres tilstrekkelige dreneringstiltak for å sikre at veien ikke bidrar til å demme opp vannveiene, noe som vil kunne gi bedre driftsforhold i framtida for veiens tilgrensende jordbruksareal. Videre legges det noe vekt på at veitiltaket

berører flere eiere av eksisterende fritidseiendommer som vil kunne få en mer tjenlig atkomstløsning (samfunnsgagn). Omdisponeringssamtykket gis på bestemte vilkår som anses å være i tråd med jordlovens formål.

Ansvarsfordeling i tiltaket

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Teknaconsult AS	SØK/1	Ansvarlig søker
Vegarheim Pukktverk og entreprenør AS	PRO/1	Ansvarlig prosjekterende av hele tiltaket
Vegarheim Pukktverk og entreprenør AS	UTF/1	Ansvarlig utførende av hele tiltaket

Tabell 1

Kommunens vurdering

Dispensasjonsspørsmålet

Som det fremgår av pbl § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon *"... dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt"*. **Videre heter det:** *"I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.* Kravene over er kumulative og de må begge være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er ikke tilstrekkelig at de hensyn som en bestemmelse skal ivareta ikke blir skadelidende dersom dispensasjon gis, det kreves også at det er noe som saklig sett taler for at dispensasjon bør innvilges.

Dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, LNF og 100 meters-beltet:

Det er søkt om dispensasjon fra formålet og pbl § 1-8.

Hensynet bak formålet er å ivareta landbruk, natur og friluftsområder. Når det gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er det hensyn til naturmiljø, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser som ligger bak.

Da hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i denne sak i hovedsak er sammenfallende, vil vi foreta en samlet vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Det søkes om oppgradering av eksisterende veg og etablere ny vei for å tilrettelegge for bedret tilgjengelighet for hytte eierne langs omsøkt veistrekningen. Veien har en lengde på ca. 1330 meter, hvorav ca. 750 meter er eksisterende traktor vei som skal oppgraderes og ca. 530 meter ny vei som skal etableres.



Kommunen har i sin vurdering lagt vekt på at bedre vei til Kvastadlia vil kunne gi en viss nytteverdi tilknyttet skogsdrift og i forbindelse med jakt. Således vil en bedre vei til Kvastadlia kunne gi en viss nytteverdi for landbrukseiendommene i området.

Den omsøkte hytteveien vil gi et noe endret kulturlandskap i området, men det er ikke noe som tyder på at veien blir skjemmende for kulturlandskapet.

Kommunen vurderer det slik at tiltakene har en viss verdi og betydning for hytteeierne i Kvastadlia. For disse og for de bosatte langs Hanthoveien som ikke ønsker mer trafikk på eksisterende, vil omsøkt tracè ha en viss vekt av samfunnsgevinn i seg.

Den eksisterende traktorvei ligger i LNF- område og innenfor 100-meters beltet. Når veien forlenges, vil en strekning på ca. 80 meter av den nye veien bli liggende innenfor 100-metersbeltet.

Adkomsten til eiendommene i dag er enten sjøveien, eller på traktorvei som nå ønskes omgjort til kjørbær vei. Veien vil bli liggende naturlig i terrenget, og vil ikke bli noe mere synlig sett fra sjøsiden. I tillegg er det en del trær i området som vil skjerme for innsyn.

Dette gjelder både ny og den delen som blir utbedret.



Kartskisse som viser hvilken strekning vegen som ligger i 100 meters beltet.

Generelt sett er det uheldig å bygge veier i LNF-områder og langs sjøen. Men etter at kommunen har befart området mener vi det kan det forsvares at det bygges en enkel vei i omsøkt område.. Det vurderes at det ligger godt til rette i terrenget for å lage en vei uten store inngrep. Tiltaket vil i liten grad være synlig fra sjøsiden.

Av ulemper kan tiltaket medføre presedens som i sum kan tilsidesette både plan og bestemmelsens intensjon. Utfra overnevnte vurderinger er kommunen av den oppfatning at saken er av en egenart, og ikke medfører presedens i negativ forstand.

Kommunen anser at veitiltakene gir et visst samfunnsgagn, som tilleggs noe vekt i den samlede vurderingen.

Det foreligger som nevnt ingen særlige ulemper ved tiltakene ei heller fordeler utover private hensyn. Private fordeler vil normalt ikke tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. Det legges imidlertid til grunn at der ulempene ved tiltakene er små eller fraværende skal det lite til før fordeler ved tiltakene blir klart større enn ulempene, og at det har også må kunne tillegges vekt på de private fordelene tiltaket medfører for hytteeierne og fastboende i området.

Kommunen finner, etter en samlet vurdering, at fordelene er klart større enn ulempene og hensyn bak bestemmelse det dispenseres fra ikke vil bli skadelidende.

Prinsipper for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12
 Alle vedtak som omhandler forvaltning av fast eiendom må jfr. naturmangfoldloven (nml) § 7 vurderes opp mot §§ 8 til 12 i nml.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Tvedestrand kommune har gjennomført kartlegging av biologiske verdier i sjø i 2003, supplerende kartlegging i sjø i 2008, kartlegging av naturtyper på land i 2001 samt ny kartlegging av naturtyper på land i 2011. I tillegg sjekkes her kartgrunnlaget i Artsdatabanken og Naturbasen hos Direktoratet for naturforvaltning.

Kartgrunnlaget er undersøkt og en kan se at det er naturbeitemark i umiddelbar nærhet til tracéen. Bygningsmyndigheten legger til grunn at det eksisterende og tilgjengelige

kunnskapsgrunnlaget er i samsvar med de krav som følger av naturmangfoldlovens § 8.

§ 9 – Føre-var-prinsippet

Dette prinsippet vurderes ikke da kunnskapsgrunnlaget tilsies å være tilstrekkelig.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det vurderes her at det aktuelle tiltaket ikke vil medføre noen nevneverdig belastning av betydning på naturtypen.

De øvrige prinsippene i naturmangfoldloven får mindre betydning i denne saken. Overnevnte vurderinger viser til at tiltaket i liten grad vil påvirke verdifullt naturmangfold.

Naboforhold

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene gitt i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er registrert merknader fra Tor Ivar Jensen, gnr. 6, bnr. 1 (bruker arealene på gnr/bnr 6/3 i sin landbruksdrift i området) Merknadene går i hovedsak på bevaring av kulturminner, gytebekk, vei over landbruksarealer og allmennhets bruk av stier mm i området.

Merknad fra Mette Kiær Sørensen, gnr 6 bnr 24. Ønsker ikke å være med på utbygging av vegen hvis det ikke blir parkering for hennes eiendom.

Ansvarlig søkers kommentar til merknadene:

Vegen skal legges skånsomt i terreget med minst mulig grave og sprengningsarbeider. Vegen legges i kanten av jordet/myra i området. Veien vil være åpen for allemannsretten.

Parkeringsplass for gnr/bnr 6/24 er markert med «parkering» på punkt 400 i veiplanen

Vurderingen av spørsmålet om nabohensyn må gjøres innenfor rammen av § 29-4 der **første setning lyder:** *"Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen."* § 29-4 er identisk med § 70 i tidligere Plan- og bygningslov av 1985. Til § 70 har departementet utarbeidet rundskriv H-18/90 som gir nærmere anvisning på hvordan bestemmelsen skal praktiseres. Av rundskrivet fremgår det at **bestemmelsen skal praktiseres ... "slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f eks naboer og omkringliggende miljø."**

Bygningsmyndighetens vurdering av merknadene:

Merknaden fra gnr/bnr 6/24 er etterkommet i saken.

Saken har vært til behandling hos landbruksrådgiver hvor det er i vedtaket for omdisponering av dyrka og dyrkbar mark på gnr 6 bnr 1, 3 er gitt vilkår som av bygningsmyndighetene vurderes til å kunne gi en positiv driftsmessig effekt på dyrka mark i området.

Merknaden fra gnr 6 bnr 1 (3) er delvis etterkommet.

Veg og adkomst

Det er i brev fra Statens Vegvesen datert 11.12.19 gitt tillatelse til utvidelse av eksisterende avkjørsel for 7 enheter.

Sikkerhet mot fare

Jf. søknad er det ikke registrert kjente farer i området.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. plan-

og bygningsloven § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassing

Plassing av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og situasjonsplan og tegninger som legges til grunn for dette.

Ansvar og tiltaklasser

Erklæring om ansvar for funksjonene og ansvarsområdene, jf. tabell 1, over er arkivert i saken. Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og slutter oss til søkers forslag til tiltaksklasser.

Oppsummering og konklusjon

I dispensasjonsvurderingen er bygningsmyndigheten kommet til at tiltaket ikke tilsidesetter de hensyn formål og pbl § 1-8 er ment å ivareta og at fordeler ved tiltaket er klart større enn ulemper. Vedtaket gjøres på vilkår.

Bygningsmyndigheten finner byggeprosjektet løst på en tilfredsstillende måte, i samsvar med plan- og bygningslovens alminnelige byggesaksregler.

Pga av lang saksbehandlingstid blir det ikke sendt gebyr i saken.

Med hilsen

Anne Karen Røysland
Seniorrådgiver

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Mottaker Hege Furland
e: TEKNACONSULT AS

Kopi til: FYLKESMANNEN I AGDER
Tor Ivar Jensen
AGDER FYLKESKOMMUNE
Mette Kiær Sørensen
Henrik Louis Hantho

Kommunen minner/orienterer om:

Gebyr:

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Matrikkel:

Kommunen benytter innsendt søknadsdokumentasjon som grunnlag for føring av bygningsopplysninger i matrikkelen.

Tillatelsen:

Det må ikke utføres arbeider ut over de som omfattes av tillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må søkes om og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

Ansvar:

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Rekkefølgebestemmelser:

Relevante rekkefølgekrav jf. kommuneplan

Ferdigattest:

Når tiltaket er gjennomført skal saken avsluttes med ferdigattest, jf pbl § 21-10. Bygning anlegg/konstruksjon må ikke tas i bruk før ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse) foreligger.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, pbl § 21-9.

Klageadgang:

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til Fylkesmannen innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28, se vedlagte opplysningskriv.

Lovgrunnlag:

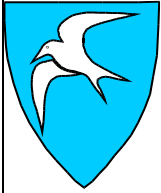
- LOV 1992-09-25-107: Lov om kommuner og fylkeskommuner (Kommuneloven, koml)
- LOV 2008-06-27-71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven, Pbl 08)
- FOR-2010-03-26-488: Forskrift om byggesak (Byggesaksforskriften, SAK 10)
- LOV-2009-06-19-100: Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven, nml)
- LOV-1967-02-10: Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (Forvaltningsloven, fvl)
- K-sak 74/16, 24.05.16: Kommunens delegasjonsreglement

Litteratur:

Plan- og bygningsrett, del II – Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner. 2. utgave. O.J Pedersen, P.Sandvik, H.Skaraas, S.Ness, A.Os.
Plan- og bygningsloven med kommentarer, Bind 2 Byggesaksdelen. Frode A. Innjord

Svein Olav Dale

Enhetsleder, Tvedestrand kommune



Tvedestrand kommune
Postboks 38, 4901 Tvedestrand

Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet

Hvem kan du klage til?	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Ved behov for forlenget frist kan man søke om dette med en vedlagt begrunnelse.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere <ul style="list-style-type: none">- Hvilket vedtak det klages på- Årsaken til klagen- Hvilke endringer som ønskes- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er mulig å søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).

En eventuell klage sendes til: Tvedestrand Kommune, Postboks 38, 4901 Tvedestrand



Tvedestrand kommune

Byggesak

Henrik Louis Hantho
Vinterly 2
4870 FEVIK

Dato: 23.11.2020
Vår ref: 20/1098-15
Deres ref:
Saksbeh.: Anne Karen Røysland
Tlf.

Svar på - nabomerknad vedr utbedring/anleggelse av vei - gnr 7 bnr 8 mfl

Vi har 23.11.20 mottatt ditt brev til ovennevnte sak. Iflg telefon i dag ble det avklart at brevet ikke var klage men kommentarer på kommunens vedtak.

Med hilsen

Anne Karen Røysland
Seniorrådgiver

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Kopi til: Hege Furland
TEKNACONSULT AS

Med kopi av merknad datert 18.11.20 fra Henrik Hantho

23/11-20

20/1098-14

Henrik Hantho

Vinterly 2

4870 Fevik

Dato.18.11 2020

Tvedestrand kommune

Byggsak

Viser til brev av 04.11.2020, mottatt 10.11.2020 med følgende heading.

**Vedtak –dispansasjon og tillatelse til utbedring /anleggelse av vei på
gnr 7 bnr 8 mfl Hantho.**

Anleggelse av ny vei vil gå over gnr6 bnr1og gnr6og bnr3,4og 5.Som eier av gnr6 bnr3.4 og 5 er jeg og også mine etterkommere sterkt imot utbygging av denne veien .Jeg antar da at det er den traseen jeg var med jordskifteretten på befaring av.Etter broen over bekken og over på gnr6 bnr1skal veien legges opp i nivå med et jorde(fra gammelt kalt sommerfjøsletta).For å komme hit må to steingjeerder passeres.Mellom disse to gjerdene går det en sti ovenfra gårdstunet opp til toppen av bakken ,hvor det før var en stengbar grind . Gammelt navn er sankerveien.Her ble kuene sanket til skogs.Stien benyttes i dag av en del turgåere.

Fra dette jordet er traseen tenkt over to mindre jorder.Den vil her også krysse en sti eller rettere sakt slepevei for tømmer fra skogen til felles lggeplass ved Hanthostranda .Denne benyttes også av en del turgåere. Veien og trafikken der vil være veldig godt synlig fra gårdshuset .

Videre vil veien gå gjennom skog og en del fjell må vel sprenges bort. Etter mitt syn et ganske stort inngrep.Skogen her er klassifisert som BIOTOP og kan ikke hogges fritt . Det er svært ønskelig å beholde naturen som den er her.Dette arealet representerer en del fortidsminner.

Går vi nå til starten på vegen fra den opprinnelige Hanthoveien,vil veien gå over dyrkbar mark (myrjordet)til vi kommer til noen meter med gammel .Den

forbandt myrjordet med videre dyrkbar mark .Denne veistubben ligger på kanten av bekken og med heia på den andre siden.Den nye traseen vil gå langs bekken inntil vi kommer ut på (Eisa),myra som i dag utarbeides til beitemark ,og hvor det er utørt et stort arbeid.Mye beitemark vil her gå tapt.

Det er snakk om to parkeringsplasser.Disse kan jeg tenke er tiltenkt på jordet jeg kaller Sommerfjøsletta.Det kommer ikke på tale fra meg.Kommer denne veien må jeg visst gi fra meg nok areal.

Det hevdes at veien vil være en fordel for alle .Jeg ser ikke at jeg vil ha noen fordeler . Men jeg vil ha rett til å benytte den der den evt. sperrer for meg,hvis den blir anlagt.

Fordel ved jakt .Trodde jakt foregikk oppe i skogen.Vi har dessuten Rostjernveien

Kan ikke se at denne veien er til fordel for andre enn hyttefolket .Øker nok verdien av hytta. Når ble det et krav at hytter skal ha bilvei ? Tror ikke det var tenkt på bilvei de gang hyttene ble bygget .

Hilsen Henrik Hantho

PS- Vil gjerne ha rett til å delta på den beplantningen som skal gjøres . Få beskjed når !

Henrik Hantho

Vinterly 2

4870 Fevik

TVEDESTRAND KOMMUNE

DOKUMENTSENTERET

DATO.....

10/12-20

JOURNAL NR.....

SAKSNR.....

20/1098-17

Dato. 07.12.20

Tvedestrand Kommune

Byggsak

Ang .Utbedring /anleggelse av vei på gnr7 bnr 8 mfl.

Ref. mitt brev av 18.11.2020 .Dette erav kommunen ikke ansett som noen klage,etter hva jeg forstår . For meg fremgår det som kommunen stiller seg positivt til dette prosjektet .De punktene jeg har nevnt er for å konkretisere noe av den motstanden jeg har for at prosjektet/veien skal bli realisert .Som jeg har nevnt hele tiden denne saken har vart ,er denne veien svært uønsket av meg og min familie .

En ting som framheves fra søkerne er *eksisterende traktorvei*.Etter det jeg mener og vet har det aldri vært noen traktorvei fra Hanthogården til Lia.Veien /stien til Lia gikk i skogkanten av jordet i en høyde av 1 til 1,5 m over nivået av jordet. Dette var stien til Hanthostranda og fungerte også som tømmervei ovenfra skogen .(Omtalt i brev av 18 .11.20.Dette gjelder over gnr 6 bnr 3,4,5.

For mange år siden ble det av min far gitt tillatelse til å gjøre en avstikker fra jordet og opp til stien som går til Lia.Dette for å kunne kjøre opp materialer til en hytte .Denne kunne jo ha blitt omdannet til det opprinnelige igjen,men ikke gjort.Det var allikevel ingen kjøring her over jordet.

Senere har det vist seg at en person har tatt denne i bruk ,og det uten min tillatelse.Der var blitt dype spor i jordet. Videre er /var det en fin hard grasbakke nesten opp til gårdstunet. Med kjøring av tung last (stein og puk) på våt bakke har tyngden blitt far stor at grunnen har sviktet og sporene dype . Muligens for dype for hjulene. Man har da fylt disse igjen med stein og puk ,så grasbakken er nå blitt ei steinrøys. Var selv ikke til stede denne perioden.

Vedkommende hevder han har fått tillatelse av kommunen ???

Har kontaktet vedkommende via SMS .Han har sagt han skal utbedre det , men jeg har ikke sett noe enda,og det begynner å bli en stund siden.

Henrik Hantho

Hilsen Henrik Hantho



AUST-AGDER JORDSKIFTERETT

Dok 440

JORDSKIFTEAVGJØRELSE OG AVSLUTTNING AV SAK

Dato: 14.12.2020

Sted: Jordskifterettens kontor - Arendal

Sak: 17-183221REN-JARD Hanthoveien

Saken gjelder: Felles tiltak veibygging og bruksordning veilag

Rettsens leder: Jordskiftedommer Oddvar Kristensen

Parter	Kommune	Gnr.	Bnr.
Tor Ivar Jensen	Tvedestrand (4213)	6	1
Henrik Louis Hantho	Tvedestrand (4213)	6	3
Henrik Louis Hantho	Tvedestrand (4213)	6	5
John Leonard Jensen	Tvedestrand (4213)	6	11
John Leonard Jensen	Tvedestrand (4213)	6	12
Laila Ann Sandnes	Tvedestrand (4213)	6	14
Rolf Sandnes	Tvedestrand (4213)	6	14
Barbara Sandnes Hansen	Tvedestrand (4213)	6	14
May Zwiilmeyer	Tvedestrand (4213)	6	23
Mette Kiær Sørensen	Tvedestrand (4213)	6	24
Kåre Sander Nilsen	Tvedestrand (4213)	6	32
Kirsten Mari Kvammen	Tvedestrand (4213)	6	38
Grete Christiansen Bräuner	Tvedestrand (4213)	6	39
Albert Hantho	Tvedestrand (4213)	6	41
Nils Kvastad	Tvedestrand (4213)	7	1
Tonje Christine Waagbø Strat	Tvedestrand (4213)	7	2
Ingfrid Lydia Strat	Tvedestrand (4213)	7	4
Tonje Christine Waagbø Strat	Tvedestrand (4213)	7	5
Tore Tjøtta	Tvedestrand (4213)	7	6
Bård Bringsrud Svensen	Tvedestrand (4213)	7	7
Tiril Bringsrud Svensen	Tvedestrand (4213)	7	7
Geir Magne Høiland	Tvedestrand (4213)	7	8
Hege Furland	Tvedestrand (4213)	7	8

Jordskifteavgjørelsen gjøres med hjemmel i jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd. Jf. jordskifteloven § 3-2, § 3-3 og § 3-18 vilkår for jordskifte, § 6-9 saklig og geografisk avgrensning, § 3-8 bruksordning (vedtekter for veilag) og § 3-9 fellestiltak veibygging.

1. Bakgrunn og saksgang

Hege Furland og Geir Magne Høiland krevde sak for Aust-Agder jordskifterett den 23.11.2017 for å få opparbeidet vei frem til Kvastadlia. Veien vil gi adkomst med bil frem til syv hytteeiendommer.

Det ble avholdt saksforberedende møte den 23.5.2018, og rettsmøter den 24.6.2019 og 2.3.2020.

Forslag til jordskifteløsning for valg av veitrase ble sendt partene på høring i henhold til jordskifteloven § 6-21 i brev av 11.10.2019. På rettsmøtet den 2.3.2020 ble forslaget gjennomgått og befart, der partene fikk anledning til å uttale seg til foreslått veitrase og de planlagte løsningene for veibyggingen langs veitraseen.

2. Saklig og geografisk avgrensning

Jordskifteretten skal i henhold til jordskifteloven § 6-9, avgrense saken saklig og geografisk i samsvar med det kravet som er reist. Saklig avgrensning er jordskifteloven § 3-9 Pålegg om felles tiltak og pålegg om felles investering, og jskl. § 3-8 Regler om sambruk (bruksordning), danning av veilag med vedtekter. Geografisk avgrensning er de eiendommene og arealene som berøres av valgt veitrase.

3. Vilkår for jordskifte

For at jordskifteretten skal kunne gjennomføre jordskifte etter jordskifteloven § 3-8 og § 3-9, må vilkårene i loven § 3-2, § 3-3 og § 3-18 være oppfylt. Disse vilkårene er kumulative, det vil si at alle tre vilkårene må være oppfylt for at jordskifte kan gjennomføres.

Jordskifteretten sin vurdering av vilkårene i denne saken:

- 1. § 3-2 «Jordskifteretten kan halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 dersom minst én eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva»*

Kravet er at minst en eiendom i jordskifteområde skal være vanskelig å utnytte på tjenlig måte etter tida og tilhøva. Hva som er vanskelig å bruke på en tjenlig måte med en eiendom, må sees i forhold til hvordan en tilsvarende eiendom brukes eller drives, og hva en normal eier vil se på som vanskelig med eiendommen.

I saken er det hytteeiendommene som hevder at det foreligger en utjenlighet ved at man ikke har bilvei frem til hyttene. Hytteeiendommene i saken er 6/24, 6/39, 7/4, 7/5 7/6, 7/7 og 7/8. For å komme til disse eiendommene benyttes det i dag båt eller man går traktorvei fra Hanto

til Kvastadlia. En er da avhengig av å leie, eie eller ha rettighet til parkering og båtplass. Forholdene er også slik at fra Kvastakilen og opp til noen av hyttene er det bratt og ulendt.

Jordskifteretten er av den oppfatning at en alminnelig hytteeier vil se på hytteeiendommene som vanskelige å utnytte uten vei. Det er forholdsmessig langt å gå for de som parkerer langs Hantoveien. Dersom man har båtplass og bruker båt til hytta må alt fraktes i denne, og bæres fra sjøen å opp i bratt terreng.

Jordskifteretten er enig med hytteeierne, i at slik situasjonen er for de 7 hytteeiendommene i dag, foreligger det en utjenlighet for disse ved å ikke ha en tilfredsstillende veiløsning.

2. § 3-3 *«Jordskifteretten kan herre halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 for å skape meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet»*

Gjennom jordskifte skal gevinsten være mer tjenlige eiendomsforhold samlet sett for de eiendommene som er med i jordskifte. Ved framføring av vei til hytteeiendommene vil disse oppnå en gevinst i form av forbedret adkomst og verdiøkning. Skogteigene i området vil også ha en positiv gevinst av veien til drift av skogen og utøvelse av jakt, selv om skogressursene er små i området, så er det positivt med vei til teigene.

Jordskifteretten mener at man oppnår mer tjenlige eiendomsforhold gjennom bygging av felles vei til Kvastadlia.

3. § 3-18 *«Jordskifteløysinga skal ikkje føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett.»*

Vilkåret blir ofte omtalt som *«vernet mot at noen skal lide tap»*. Ingen eiendommer som er med i jordskifte skal som følge av jordskifteløsningen komme ut med større kostnader og ulemper, enn den samlede nytten eiendommen har av jordskifteløsningen. Til forskjell fra de to øvrige vilkårene, skal dette vilkåret vurderes for hver enkelt eiendom i jordskifte.

I forslag til jordskifteløsning har jordskifteretten kommet til at veialternativ 2 er det beste alternativet og at alle eiendommene som blir med på veien har positiv nytte av at denne bygges.

Etter jordskifterettens vurdering er alle tre vilkårene oppfylt for jordskifteløsningen.

4. Offentlig godkjenning

Før jordskifteretten kan avsi den endelig jordskifteavgjørelsen, skal de nødvendige offentlige tillatelser foreligge, jfr. jordskifteloven § 3-17.

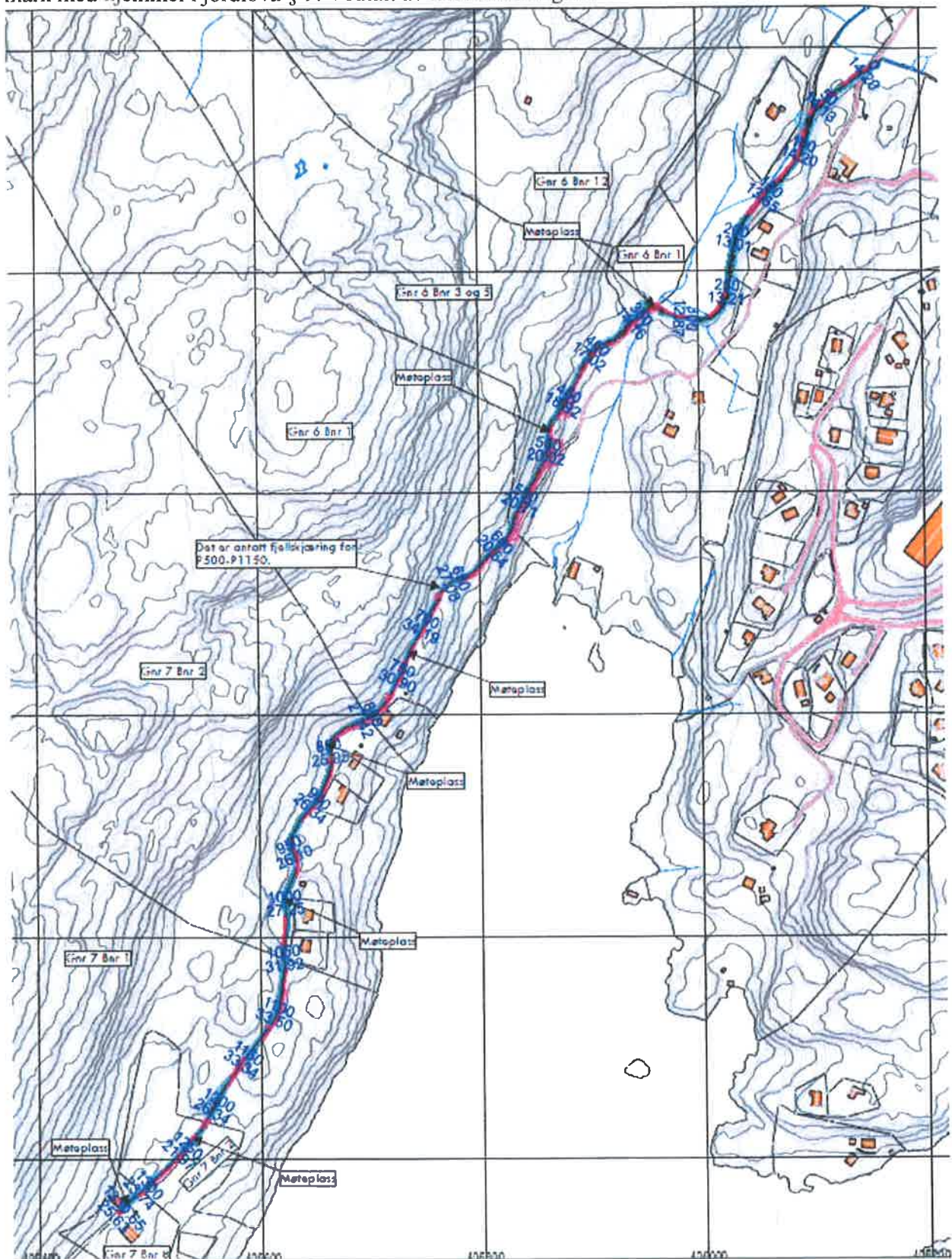
Teknaconsult AS har på oppdrag fra hytteeierne prosjektert veien, og søkt om tillatelse til tiltaket.

Tvedestrand kommune vedtok den 04.11.2020 dispensasjon og tillatelse til utbedring/anleggelse av vei på gnr. 7 bnr. 8 mfl.

Vedtaket er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 for dispensasjon fra formålet i kommuneplanen, og pbl. § 1-8 for omsøkt tiltak.

For de vilkårene som ble satt for gjennomføringen av tiltaket, vises det til kommunens vedtak.

I vedtaket fra Tvedestrand kommune inngår samtykke til omdisponering av dyrka og dyrkbar mark med hjemmel i jordlova § 9. Vedtatt av landbruksrådgiver den 30.10.2020.



Kart 1. Godkjent byggetegning

5. Kostnadsfordeling av byggekostnadene

I henhold til jordskifteloven § 3-9 og § 3-28, skal kostnaden i prosjektet fordeles etter den nytten partene har av tiltaket. I denne saken har hytteeierne den klart største nytten, siden skog-, utmark- og landbruksinteressene er små. Hytteeierne uttrykte på møtet at de var villige til å dele kostnaden seg imellom. Selv om jordskifteretten har kommet til at de øvrige eiendommene også har nytte av veien, er jordskifterettens kostnadsfordeling basert på at hytteeierne tar hele kostnaden. Jordskifterettens kostnadsfordelingen gjelder dersom hytteeieren ikke blir enige om en annen fordeling.

I tillegg til selve anleggskostnaden, kan kostnader til prosjektering, søknad om byggetillatelse, grunnerstatning og saks kostnader for jordskifteretten også regnes inn i den kostnaden som fordeles mellom hytteeierne.

Byggekostanden for valgte veitrase er estimert til 1.8-2.1 millioner. Ved en antatt byggekostnad på 2 millioner kroner, vil kostnadsfordelingen bli som følger:

Gnr/Bnr	Meter vei	Andel	Andel kostnad
6/24	450	7 %	140 000
6/39	770	12%	240 000
7/4	850	14%	280 000
7/5	850	14%	280 000
7/6	1000	16%	320 000
7/7	1000	16%	320 000
7/8	1300	21%	420 000

Tabell 1. Kostnadsfordeling av prosjekt- og byggekostnad.

6. Arealer som medgår til veien

Jordskifteretten har kommet til at alle eiendommene har nytte av veien, også de som avgir grunn. Arealer som beslaglegges til veibyggingen er en innsatsfaktor i veianlegget, på lik linje med penger som betales for selve veibyggingen, prosjekteringen og søknader. Det er derfor naturlig at det skal godtgjøres for beslaglagt areal, og betales vederlag til de grunneierne som veien bygges over.

Det arealet som brukes til vei i dag, skal ikke inngå i det arealet det skal betales erstatning for. Det er det arealet som omdisponeres fra skog, beite og dyrkbart til veiareal, det skal betales erstatning for.

Erstatningen skal baseres på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Der grunneieren skal ha dekket tapet basert på arealenes fremtidige avkastning. Jordskifteretten fastsetter dette til kr.

8,- for beitemark og til kr. 3,- for skogareal. Eventuelt påstående virke/tømmer beholdes av grunncieren. Areal tallene i arealregnskapet er rundet opp til hele 100 kvm.

Arealene er beregnet ut fra tegningen til den godkjente byggesøknaden, dette inkluderer grøfter, fylling, skjæring og møteplasser i tillegg til veien.

GNR	BNR	Areal m2 beite	Areal m2 skog	Erstatning kr
6	1	200		1600
6	1		1000	3000
SUM kr				4600
GNR	BNR	Areal m2 beite	Areal m2 skog	Erstatning kr
7	1		800	2400
SUM kr				2400
GNR	BNR	Areal m2 beite	Areal m2 skog	Erstatning kr
6	3	1700		13600
6	3		1800	5400
SUM kr				19000
GNR	BNR	Areal m2 beite	Areal m2 skog	Erstatning kr
7	2		800	2400
SUM kr				2400

Tabell 2. Erstatning til de eiendommene som veien bygges over.

I den godkjente byggesøknaden er det tegnet inn parkering til eiendommen 6/24 ved profil ca. 400. Det er ikke planlagt vei frem til hytta, slik at skal eiendommen ha full nytte av veien er det nødvendig med en parkeringsplass. Parkeringen bygges på det som i dag er skogsgrunn, og i utgangspunktet gjelder de samme erstatningsreglene som for arealer til veien. Men jordskifteretten finner grunnlag for å sette en høyere erstatning for arealet og rettigheten til parkering enn for den øvrige delen. Jordskifteretten fastsetter erstatningen for den parkeringsløsningen som er byggegodkjent til **kr. 30.000,-**.

Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen under veien. Veien eies i felleskap og ligger som en bruksrett på den enkelte eiendommen veien går over.

7. Veilag med vedtekter

På rettsmøte den 2.3.2020 ble det bestemt at saken skal omhandle etablering av veilag. Med hjemmel i jordskifteloven § 3-8 utarbeidet jordskifteretten forslag til vedtekter. Disse ble sendt partene på høring den 23.3.2020. Jordskifteretten mottok fire merknader til forslaget. Disse ble sendt partene for kommentar. I samme brev ba jordskifteretten om tilbakemelding fra partene dersom de mente at merknadene skulle behandles i et eget rettsmøte. Jordskifteretten mottok ingen kommentarer på merknadene fra partene, eller jordskifterettens spørsmål om nytt møte.

7.1. Merknader fra partene og jordskifterettens vurdering

John Leonard Jensen:

Mener andelen til 6/11,12 bør være lik som for 6/1.

Jordskifteretten har gått gjennom beregningene på nytt og ser at det har oppstått en skjevhet i disfavør 6/11 og 12. Andelen for 6/11 og 12 settes derfor til 3, likt med 6/1. Etter samtale med Hege Furland, fordeles de tre gjenværende andelene på hytteeierne for å oppnå 100 andeler.

Nils Kvastad:

Ut fra kartet ser det ut som planlagt vei stopper midt på 7/8. Det er en fordel om veien forlenges noen meter inn på 7/1. Er i dialog med Høiland/Furland om dette.

Jordskifteretten har forstått det slik at dette avklares av partene.

Mette Kiær Sørensen:

Jeg har ingen merknader til selve forslaget til vedtektene, men må få presisere som nevnt tidligere at om jeg skal være med på veien så er jeg helt avhengig av at jeg får parkeringsplass. Har og presisert dette i nabovarselet der jeg skrev flg. merknad:

Merknad til nabovarselet:

Ref. telefonsamtale med Henrik Hantho 10/3-2020 så kan det tegnes inn Parkeringsplass for 2 biler, v pkt. 400. Det betyr ikke at Henrik har godkjent parkeringsplassen da han ønsker å snakke med sine barn først, men den kan være med på tegningene for at kommunene skal kunne godkjenne den i fall han (Henrik) eller jordskifteretten kommer frem til at det kan/skal være parkering der. Geir Magne Høiland tar kontakt med Teknaconsult AS for eksakt plassering parkeringsplass på karttegningen. Uten godkjent parkeringsplass så vil det jo ikke være noen hensikt for gnr. 6 / bnr. 24 å være med på veien.

Jordskifteretten er av den oppfatning at møteplasser og parkering til 6/24 er en del av fellestillaket, og inngår i jordskifteavgjørelsen om bygging av veien, jfr, punkt 6.

Henrik L. Hantho:

Ser nå på Hanthoveien og Liaveien som to separate veier. I liste over *medeiere og andeler* ser jeg at jeg er ført opp med 2 andeler på Liaveien. Dette er ikke ønskelig fra min side. Jeg vil ikke belastes økonomisk hverken for bygging av vei eller fremtidig vedlikehold av veien. Den planlagte veien tar ganske store arealer av eiendommen min. Dette har jeg før bemerket ganske tydelig. Hvis denne veien «Liaveien» sperrer for min tilkomst til enkelte deler av min eiendom, vil jeg ha tillatelse til å benytte veien vederlagsfritt for tilkomst.

I jordskifterettens avgjørelse om bygging av veien er ikke Henrik L. Hantho pålagt byggekostnader, selv om veien er til nytte for eiendommen. Eiendommen blir kompensert for areal som blir brukt til veibyggingen, og Henrik L. Hantho vil fortsatt være grunneier under veien. Veien vil gi en forbedret adkomst til skogen som er til nytte for eiendommen. For dette mener jordskifteretten at Henrik L. Hantho sin eiendom skal ta del i det fremtidige vedlikeholdet av veien.



AUST-AGDER JORDSKIFTERETT

17-183221REN-JARD Hanthoveien

Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet dato: 14.12.2020

Gnr. 6 og 7 i Tvedestrand

Vedtekter for Hanthoveien og Liaveien veglag

§ 1. VEGEN

Hanthoveien og Liaveien veglag, heretter kalt veglaget. Veglaget omfatter vegene som er markert på jordskiftekart datert 14.12.2020. Hanthoveien videre, fra der blå veg slutter, er ikke en del av veglaget.

Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter. Møteplasser og snuplasser inngår i vegområdet.

§ 2. FORMÅL

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegene ved vedlikehold og utbedring. Vinterdrift av vegen organiseres og betales av de som bruker vinterbrøytet vei.

Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving.

Vegen skal tjene medeierens interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN

Eierskapet til vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådgivningen over vegen utøves av veglagets styre på vegne av medeierne.

Vegen ligger som en bruksrett på de eiendommene den går over.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere og andeler

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veglaget er oppført i tabellen for den enkelte av veiene. Andelsfordelingen gjelder ikke for vinterbrøyting.

gnr/bnr	Navn	Andeler	
		Hanthoveien	Liaveien
gnr. 6 bnr. 1	Jensen, Tor Ivar	3	3
gnr. 6 bnr. 5, bnr. 3	Hantho, Henrik Louis	8	2
gnr. 6 bnr. 11, bnr. 12	Jensen, John Leonard	3	2
gnr. 6 bnr. 14	Hansen, Barbara Sandnes Sandnes, Laila Ann Sandnes, Rolf	4	
gnr. 6 bnr. 23	Zwilgmeyer, May	15	
gnr. 6 bnr. 24	Sørensen, Mette Kiær	4,5	8
gnr. 6 bnr. 32	Nilsen, Kåre Sander	15	
gnr. 6 bnr. 38	Kvammen, Kirsten Mari	15	
gnr. 6 bnr. 39	Bräuner, Grete Christiansen	4,5	11

gnr. 6 bnr. 41	Hantho, Albert	4	
gnr. 7 bnr. 2, bnr. 5	Strat, Tonje Christine Waagbø	6	16
gnr. 7 bnr. 4	Strat, Ingfrid Lydia	4,5	12
gnr. 7 bnr. 6	Tjøtta, Tore	4,5	14
gnr. 7 bnr. 7	Svensen, Bård Bringsrud Svensen, Tiril Bringsrud	4,5	14
gnr. 7 bnr. 8	Høiland, Geir Magne Furland, Hege	4,5	18
Sum andeler		100	100

I tillegg er eier av 7/1 medeier i veien. Per dags dato har 7/1 annen veiadkomst og tildeles ikke andeler for vedlikehold. Dersom eiendommen ønsker å ta i bruke veien permanent skal det tildeles andel etter denne brukens omfang. Dersom bruken er sporadisk eller avgrenset til en tidsperiode, kan styre kreve et vederlag/vegavgift som står i forhold til bruken.

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegen og ikke har annen vegadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeierens rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet påført skade på vegen. Endret utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen skal meldes til styret så tidlig som mulig. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen tre uker fra eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.

Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og av styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler

Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen vegadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på noen andel av veglagets formue.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på vegen dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres.

Fradelt ny eiendom blir medeier i vegen når årsmøtet krever engangsvederlag etter § 13, og dette er betalt til veglaget.

Eier av eiendom som ikke er medeier, eller bare medeier i en av veiene, kan søke om å få bli medeier i en- eller begge veiene. Årsmøtet avgjør søknaden – jf. § 13 om betaling av engangsvederlag og om fordeling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeierens andel og bruk av vegen.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett på årsmøtet.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet

Årsmøte skal holdes når styre mener det er behov, eller når minst to medeiere krever det. Årsmøte skal holdes minst hvert tredje år.

Styre varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styre innkaller deretter til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Sakslisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen.

Dersom styre ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle medeierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelene i § 5.1. Personlig sameie bærer ved avstemning avgi en felles stemme for eiendommen.

Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 % av andelene) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 15. Stemmeliighet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved avstemning over tiltak som gjelder Hanthoveien, gjelder andelsfordelingen for denne vegen. Ved avstemning over tiltak på Liaveien, gjelder andelsfordelingen for denne vegen.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte
- (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett
- (7) Vedta utligning av kostnader
- (8) Velge styre for tre år, jf. § 7.1
- (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veglaget blir ledet av et styre på tre medlemmer.

Styrelederen, sekretær og kasserer velges på årsmøtet.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når de to andre i styret krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og alle medlemmene er til stede.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
- (2) Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift. Engasjere eksterne til å utføre arbeid på vegen
- (3) Sørge for innkreving ved utligning av kostnader, vegavgifter og engangsvederlag. Styrelederen kan iverksette tvangsinnndriving av skyldig beløp
- (4) Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett
- (5) Gi nødvendig informasjon til medeierne

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURETT

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

§ 11. INNTEKTER

Innbetalte utligninger, vegavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 12 og 13 er felles inntekter for veglaget. Unntak for hovedregelen i § 13 siste avsnitt.

Overskudd skal brukes til driften av veglaget, og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

§ 12. KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av vegavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 13. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Årsmøtet fastsetter størrelsen på eventuelt engangsvederlag for nytt medeierskap, jf. § 5.2.

Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av medeieren som fradeler eiendommen. Vederlaget går til veilaget.

Ved innvilget søknad om nytt medeierskap fra eksisterende eiendom som ikke er medeier, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i vegen.

Unntaket fra regelen over, er for eventuelt innpåkjøp fra gnr. 6 bnr. 41, ved at adkomsten endres fra Hanthoveien og parkering i «Smoget», til å benytte Liaveien. Eiendommen har rett til å kjøpe seg inn på Liaveien med 6 % av dokumenterte planleggings- og byggekostnader. Beløpet indeksregulere med utgangspunkt i konsumprisindeksen per 1.1.2021. Dersom 6/41 tar i bruk Liaveien uten avtale, plikter eiendommen å kjøpe seg inn med eierskap på samme betingelser. Fordelingen av innbetalingen skjer mellom de som har bekostet veien, etter den kostnadsfordeling de har benyttet.

Dersom eiendommen har et spesielt behov for å bruke vegen i en avgrenset tidsperiode, må det søkes styre om dette. Styret kan kreve et vederlag/vegavgift som står i forhold til denne bruken. Denne avgiften går til veglaget.

§ 14. BRUK AV VEGEN

§ 14.1 Generelt om bruk av vegen

Ferdseil må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 14.2, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

Det skal ikke legges hindringer på vegområ
unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignend
oppdydding.

§ 14.2 Regulering av bruk

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentak
risiko for at vegen kan bli skadet. Det kan o
start og slutt på perioder med gjentakende r

Styret kan i tillegg foreta nødvendig reguler
kan medføre at vegen blir skadet.

§ 14.3 Spesielt om vinterbruk- og drift

Dersom noen medeiere i veglaget ønsker vir
vegen for egen regning. Bestemmelsen gjelc
brøytet og/eller for deler av sesongen. De m
for kostnadene med å utbedre skade på vege
også avtale fordelingen av kostnadsansvaret

Ønsker ikke styret i veglaget å administrere
vinter åpen vei gjøre det.

De som ikke tar del i kostnaden med brøytin

§ 15. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av
med andelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar), og § 15 (vedtekts

Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eier
- Opptak av ny medeier avgjøres ved al

. Parkering skal ikke skje på vegområdet, med

å vegområdet, skal den ansvarlige sørge for

le restriksjoner om kjøring i perioder det er
lates til styret å fastsette nærmere datoer for
iksjoner.

av bruk når det oppstår særlige forhold som

åpen (brøytet) veg, skal de ha rett til å brøyte
også der flertallet ikke ønsker deler av vegen
eierne som deltar på vinterbrøyting er ansvarlig
om følge av at vegen har vært brøytet. De må
byrdes.

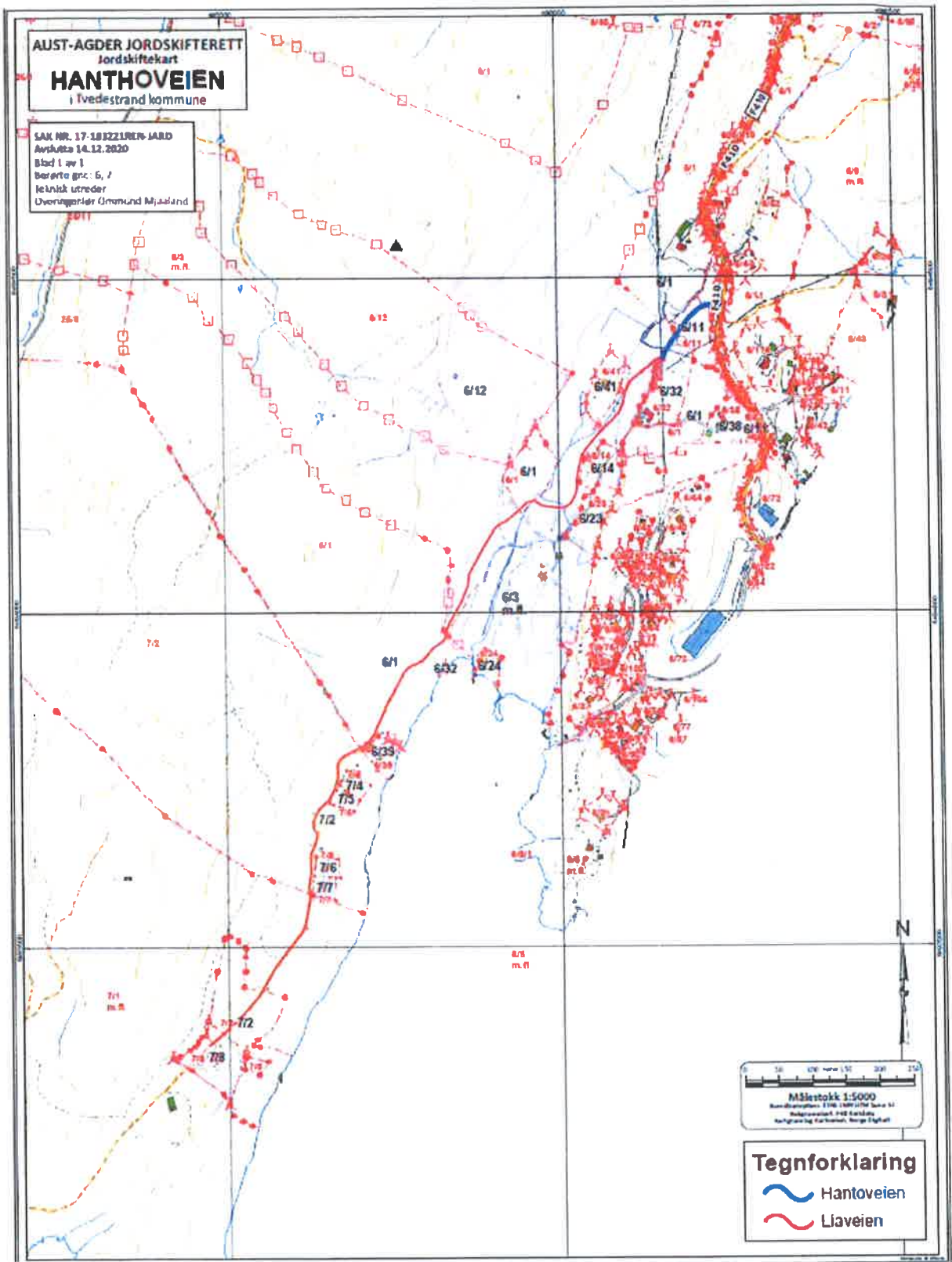
me vinterdriften, kan de medeierne som ønsker

1, har ikke rett til å bruke brøytet veg.

avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar

ring) kan ikke endres.

m i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
nnelig flertall, jf. § 5.2



Kart 2: Viser veiene som veilaget har drift- og vedlikeholdsansvar for.

8. Midlertidige regler

Ansvarlig for å gjennomføre byggingen av Høiland. Sammen med Kåre Sander Nilsen årsmøte og konstituering av veilaget.

en er rekviert Hege Furland Geir Magne de ansvarlige for innkalling til det første

9. Sakskostnader til jordskifteretten

Inngangsgebyr	k	5.245,-
Partsgebyr	k	29.372,-
Sum	k	34.617,-

Hytteeierne, gnr. 6 bnr. 24 og 39, gnr. 7 bnr. for jordskifteretten likt mellom seg, som utg

5,6,7 og 8, har påtatt seg å dekke kostnadene kr. 4.945,- per part.

Fordeling av sakskostnadene:

Navn	Skal betale kr	l bet	r kr	Skylder kr	Til gode kr
Sørensen, Mette Kiær	4.945,-			4.945,-	
Bräuner, Grete Christiansen	4.945,-			4.945,-	
Svensen, Bård Bringsrud Svensen, Tiril Bringsrud	4.945,-			4.945,-	
Strat, Tonje Christine Waagbø	4.945,-			4.945,-	
Tjøtta, Tore	4.945,-			4.945,-	
Høiland, Geir Magne Furland, Hege	4.945,-	5	15,-		300,-
Strat, Ingrid Lydia	4.945,-			4.945,-	

Det er avtalt at det sendes en samlet faktura inngangsgebyr på kr. 5.245,-.

Hege Furland, som også har betalt

Det gjenstår dermed å betale partsgebyr på

kr. 34.617,-.

Faktura blir sendt fra Domstoladministrasjon.

. Betalingsfristen er påført fakturaen.

10. Anke

Anke fristen for jordskifteavgjørelsen er en -

måned fra forkynningsdato.

11. Tinglysing

Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken

tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Tvedestrand (4213)	6	1
Tvedestrand (4213)	6	3
Tvedestrand (4213)	6	5

Tvedestrand (4213)	6	11
Tvedestrand (4213)	6	12
Tvedestrand (4213)	6	14
Tvedestrand (4213)	6	23
Tvedestrand (4213)	6	24
Tvedestrand (4213)	6	32
Tvedestrand (4213)	6	38
Tvedestrand (4213)	6	39
Tvedestrand (4213)	6	41
Tvedestrand (4213)	7	1
Tvedestrand (4213)	7	2
Tvedestrand (4213)	7	4
Tvedestrand (4213)	7	5
Tvedestrand (4213)	7	6
Tvedestrand (4213)	7	7
Tvedestrand (4213)	7	8

Slutning

1. Liaveien bygges i henhold til godkjent byggesøknad med definert veibredde, møteplasser og p-plasser i henhold til kart 1.
2. Prosjekt- og byggekostnad fordeles som fastsatt av jordskifteretten i tabell 1.
3. Erstatning til grunneierne for beslaglagt areal i henhold til tabell 2. Erstatningen skal være betalt før byggestart.
4. Eier av 6/24 betaler kr. 30.000,- for godkjent parkeringsplass til eier av 6/3,5. Beløpet skal være betalt før byggestart.
5. Etablering av og fastsatte vedtekter for Liaveien og Hanthoveien veilag, slik det fremgår av vedtekter med andelsfordeling inntatt i jordskifteavgjørelsen.
6. Ansvarlig for innkalling til første årsmøte: Hege Furland og Kåre Sander Nilsen.
7. Sakskostnadene for jordskifteretten på kr. 34.617,- fordeles slik som satt opp i tabell fordeling av sakskostnader.

Sak 17-183221REN-JARD Hanthoveien er herved avsluttet.

14.12.2020


Oddvar Kristensen

INFORMASJON OM ANKE

Overprøving av avgjørelser fra jordskifteretten

Avgjørelser i jordskifteretten kan ankes til lagmannsretten. Nedenfor gir vi en kort orientering om ankereglene.

Ankefrist

Ankefristen er én måned og blir regnet fra dagen du får saken forkynt (dato for når saken regnes som forkynt blir oppgitt i forkynningsbrevet). Ankefristen avbrytes av rettsferien dersom annet ikke er oppgitt. Det er rettsferie fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med 2. påskedag, fra og med 1. juli til og med 15. august og fra og med 24. desember til og med 3. januar, jf. domstoloven § 140. Dette betyr at om du eksempelvis får forkynt en avgjørelse 15. juni, løper ankefristen fra denne dagen til 30. juni. Deretter begynner den å løpe 16. august og med så mange dager som gjenstår av ankefristen før en når én måned – i dette tilfellet 15 dager til 31. august).

Hvilke regler gjelder, og hva må anken inneholde?

Reglene for anke varierer avhengig av hvilken type avgjørelse du vil anke.

Dom, kjennelse og beslutning

For disse avgjørelsene gjelder reglene i tvisteloven kapittel 29. I følge § 29-9 skal anken inneholde

- *ankedomstolen*
- *navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger*
- *den avgjørelse som ankes*
- *om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare bestemte deler av den*
- *det krav ankesaken gjelder, og en påstand som angir det resultat den ankende part krever*
- *de feil som gjøres gjeldende ved den avgjørelse som ankes*
- *den faktiske og rettslige begrunnelse for at det foreligger feil*
- *de bevis som vil bli ført*
- *grunnlaget for at retten kan behandle anken dersom det kan være tvil om dette*
- *den ankende parts syn på den videre behandling av anken*

Jordskifteavgjørelse

Om du vil anke en jordskifteavgjørelse, gjelder reglene i jordskifteloven kapittel 8. Disse reglene gjelder også om jordskifteretten har holdt skjønn som del av en jordskiftesak i medhold av jordskifteloven §§ 5-1 til 5-3. I følge jordskifteloven § 8-5 skal anken i slike saker inneholde

- *namnet på ankedomstolen*
- *saksnummer og kva avgjerd anken gjeld*
- *om anken gjeld heile avgjerda eller berre visse delar av henne*
- *ankegrunnane, der det skal stå kvifor ein ankar og kva ein vil med anken*

Når anken gjelder jordskifteavgjørelse, blir som hovedregel alle som var parter i jordskiftesaken med som parter i ankesaken.

Verdigrense ved anke over dom

Som hovedregel kan ikke lagmannsretten behandle anke over dom som gjelder verdier mindre enn kr. 250 000 (jf. tvisteloven § 29-13). Om det kan være tvil bør du forklare hvorfor ankegjensstanden er verdt mer, eventuelt hvorfor lagmannsretten likevel bør behandle anken. For anke over jordskifteavgjørelse gjelder ikke bestemmelsen om verdigrense.

Rettsforlik

Rettsforlik er ikke en avgjørelse tatt av jordskifteretten og kan heller ikke ankes. For å få avgjort om forliket kan oppheves, må du gå til søksmål for tingretten (jf. tvisteloven § 19-12).

Kostnader

For anke til lagmannsretten må du betale et gebyr på 24 ganger rettsgebyret. For tiden er rettsgebyret kr 1 172, slik at gebyret blir kr 28 128 (se rettsgebyrloven § 8). Tar behandlingen i lagmannsretten mer enn én dag, er gebyret for de neste fire dagene tre ganger rettsgebyret per dag. Deretter er gebyret 4 ganger rettsgebyret per dag. I tillegg til gebyret kommer utgifter lagmannsretten har til blant annet meddommere.

Om anken trekkes før det første rettsmøtet, er det regler for reduksjon av gebyrene. Om saken forlikes blir også gebyrene redusert.

Lagmannsretten kan kreve forskudd på kostnadene.

Hvor anken skal sendes

Anken skal underskrives og stiles til lagmannsretten, men sendes til jordskifteretten.

Mer informasjon

Om du har spørsmål om ankereglene eller annet, vil de ansatte ved jordskifteretten kunne svare deg. Selvprosederende parter kan anke muntlig ved å møte fram personlig i jordskifteretten. Du vil da kunne få hjelp til å sette opp anken. Det samme gjelder for prosessfullmektig som ikke er advokat.

Matrikkelføring og tinglysing

Når anken er behandlet og saken rettskraftig, vil jordskifteretten sørge for nødvendig tinglysing og sende melding til matrikkelfører.



Tvedestrand kommune
Byggesak

TEKNACONSULT AS
Luramyrvеien 25A
4313 SANDNES

Dato: 09.02.2021
Vår ref: 20/1098-18
Deres ref:
Saksbeh.: Anne Karen Røysland
Tlf.

Vedr tillatelse til utbedring/anleggelse av vei - gnr 7 bnr 8 mfl

Det henvises til kommunens vedtak datert 04.11.20.

Kommunen har mottatt brev fra Henrik Louis Hantho 23.11.20 og 10.12.20. I vårt brev av 24.11.20 har vi etter dialog med Hantho oppfattet at brevet av 23.11.20 ikke var en formell klage på vedtaket av 4.11.20.

Vi har nå på nytt gjort en vurdering, og ser at brevene fra Henrik L. Hantho likevel må anses som rettidig(e) klage(r) på kommunens godkjenning av veganlegg. Jfr. forvaltningslovens §28 og 29.

Korrespondansen mellom kommunen og Hantho er vedlagt.

Vi har anmodet om en noe bedre begrunnet klage, og svaret vil bli ettersendt for kommentar fra dere. Klagen vil tas under politisk behandling så snart som mulig

Med hilsen

Svein O Dale
Sektorleder

Anne Karen Røysland
Seniorrådgiver

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Mottaker Hege Furland
e: TEKNACONSULT AS

Kopi til: AUST-AGDER JORDSKIFTERETT
VEGARHEIM PUKKVERK OG ENTREPRENØR AS

Henrik Louis Hantho
Kjell Vidar Hantho

Klage over vedtak om anleggelse av veg Gnr 7 bnr 8 m.fl. i Tvedestrand.

Gården Gnr. 6 Bnr 3, 4, 5 ligger i område hvor det er omsøkt ny veg ut til Kvadstadlia i Tvedestrand kommune. Gården ligger usjenert til i endeveg, med strandlinje til Kvadstadkilen.

Det er i nyere tid gitt tillatelse fra kommunen med utbygging av fritidseiendommer på naboeiendommen. Dette har medført bygging av hytter med direkte innsyn til vårt hus og hage, og er en forringelse av eiendommen med mye sjenerende støy, og press på landbruksarealet i området.

Utbygging av hytter vil klart stå i konflikt med et ønske om å opprettholde gårdens landbruksareal.

På grunn av ovenfor nevnt tiltak, og evt legging av ny veg over eiendommen vil eiendommens verdi som rekreasjonsområde reduseres, og også den økonomiske verdien.

Gnr 6 Bnr 3,4,5 har allerede vært med og tatt kostnad for bygging av veg for tilrettelegging for landbruk/skogbruk. Denne vegen går langs med Langevann og et stykke forbi Rosstjenn – i retning mot Lia.

Den Nye omsøkte vegen går i samme retning – mot Lia – som vegen langs Langevann/Rosstjenn, men bare på andre siden av fjellet.

Ansvarlig søker, med eiendom i Lia, har fått tilbud om å kunne benytte vegen langs Langvann/Rosstjenn. En trasse fra Lia, over Rosstjenn/Langevann med retning av Tvedestrand / E18, bør være et mye bedre alternativ og vil samtidig bygge på en allerede bestående trasse. Et miljømessig hensyn taler for å benytte allerede opparbeidet veg.

Gnr 6, Bnr 3 og 5 er gammelt jorbruksområde. Det er jordareal, kulturminner og bekk hvor det går sjørret. Den planlagte Nye vegen vil på ingen måte kunne bygges uten at jordareal, kulturminner og ørretbekken blir lidende, og i verste fall ødelagt for all tid.

Ansvarlig søker har uttalt at vegen legges "skånsomt i terrenget og vil ikke medføre økt press på naturverdiene". Dette har ikke ansvarlig søker dokumentert på noe vis hvordan skal gjennomføres, men ansvarlig søker tillater seg likevel en slik påstand.

Ansvarlig søker har ikke klart dokumentert hvorfor alternativet langs med Langevann/Rosstjenn ikke kan benyttes. Både i forhold til pris på utbygging og bruk av eksisterende veg er dette et riktigere alternativ.

For oss på Gnr. 6 Bnr 3 og 5, fremstår det som at ansvarlig søker har et bakenforliggende motiv for ønsket om å bygge vegen over vår eiendom – og i grunn helt feil retning i forhold i til Tvedestrand by og E18. Tilgjengeligheten mot sjøen i retning av Kvadstadkilen og Hanthosundet må antas å være et motiv for å legge vegen i "feil retning". Det vil trolig gjøre det mer attraktivt for salg av egen eiendom, og for å selge eiendom for utbygging av fritidseiendommer.

Sekundert er det ikke gjort klart for oss som rammes av vegen, hvordan kommende vedlikeholdsutgifter vil bli dekket. Vi kan ikke på noe vis ta et økonomisk ansvar for dette. Så uansett må tiltakshaver ta vedlikehold, og utgifter ved trassen hvor eksisterende bebyggelse må koble seg på vegen. Det er også kun foreslått en kompensasjon for avstått eiendom, samlet kr. 18000,-. Dette er absolutt ikke tilfredsstillende når en ser på hva reduksjon av verdi på eiendom den nye veg medfører.

Mvh
Kjell Vidar Hantho
Henrik Hantho



Tvedestrand kommune

Byggesak

TEKNACONSULT AS
Luramyrvеien 25A
4313 SANDNES

Dato: 18.03.2021
Vår ref: 20/1098-26
Deres ref:
Saksbeh.: Anne Karen Røysland
Tif.

Protokoll - klage på dispensasjon og tillatelse til utbedring/anleggelse av veg på gnr 7 bnr 8 mfl. Hantho

Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023 har behandlet saken i møte 16.03.2021 sak 21/18

Følgene vedtak ble fattet:

Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023 vedtak
Teknikk-, plan- og naturutvalg har vurdert innholdet i klagen men finner ikke grunnlag for å endre tidligere dispensasjon og tillatelse til utbedring/anleggelse av vei og opprettholder delegert vedtak datert 04.11.20.

Klagebehandlingen har heller ikke frambrakt nye momenter som tilsier at vedtaket bør omgjøres.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse i egen forsendelse med alle dokumenter i saken.

Med hilsen

Anne Karen Røysland
Seniorrådgiver

Vedlegg: Saksfremstilling og behandling i utvalget

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Mottaker Hege Furland
e: TEKNACONSULT AS
Henrik Louis Hantho
Kjell Vidar Hantho

Saksprotokoll

Saksfremstilling - klage på dispensasjon og tillatelse til utbedring/anleggelse av vei på gnr 7 bnr 8 mfl. Hantho

Arkivsak-dok. 20/1098
Saksbehandler Anne Karen Røysland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	16.03.2021	21/18

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknikk-, plan- og naturutvalg har vurdert innholdet i klagen men finner ikke grunnlag for å endre tidligere dispensasjon og tillatelse til utbedring/anleggelse av vei og opprettholder delegert vedtak datert 04.11.20.

Klagebehandlingen har heller ikke frambrakt nye momenter som tilsier at vedtaket bør omgjøres.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023 har behandlet saken i møte 16.03.2021 sak 21/18

Møtebehandling

May Zwiilmeyer (SP) stilte spørsmål om sin habilitet og fratradte (8 voterende)

Avstemming, habilitet:

Zwiilmeyer ble enstemmig erklært inhabil, jf. forvaltningsloven § 6, 1. ledd

Votering

Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt

Zwiilmeyer gjeninntrodte etter voteringen (9 voterende)

Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023 vedtak

Teknikk-, plan- og naturutvalg har vurdert innholdet i klagen men finner ikke grunnlag for å endre tidligere dispensasjon og tillatelse til utbedring/anleggelse av vei og opprettholder delegert vedtak datert 04.11.20.

Klagebehandlingen har heller ikke frambrakt nye momenter som tilsier at vedtaket bør omgjøres.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Tvedestrand kommune
Byggesak

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/1098-22
Saksbehandler Anne Karen Røysland

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	

Saksfremstilling – klage på dispensasjon og tillatelse til utbedring/anleggelse av vei på gnr 7 bnr 8 mfl. Hantho

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknikk-, plan- og naturutvalg har vurdert innholdet i klagen men finner ikke grunnlag for å endre tidligere dispensasjon og tillatelse til utbedring/anleggelse av vei og opprettholder delegert vedtak datert 04.11.20.

Klagebehandlingen har heller ikke frambrakt nye momenter som tilsier at vedtaket bør omgjøres.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Vedlegg

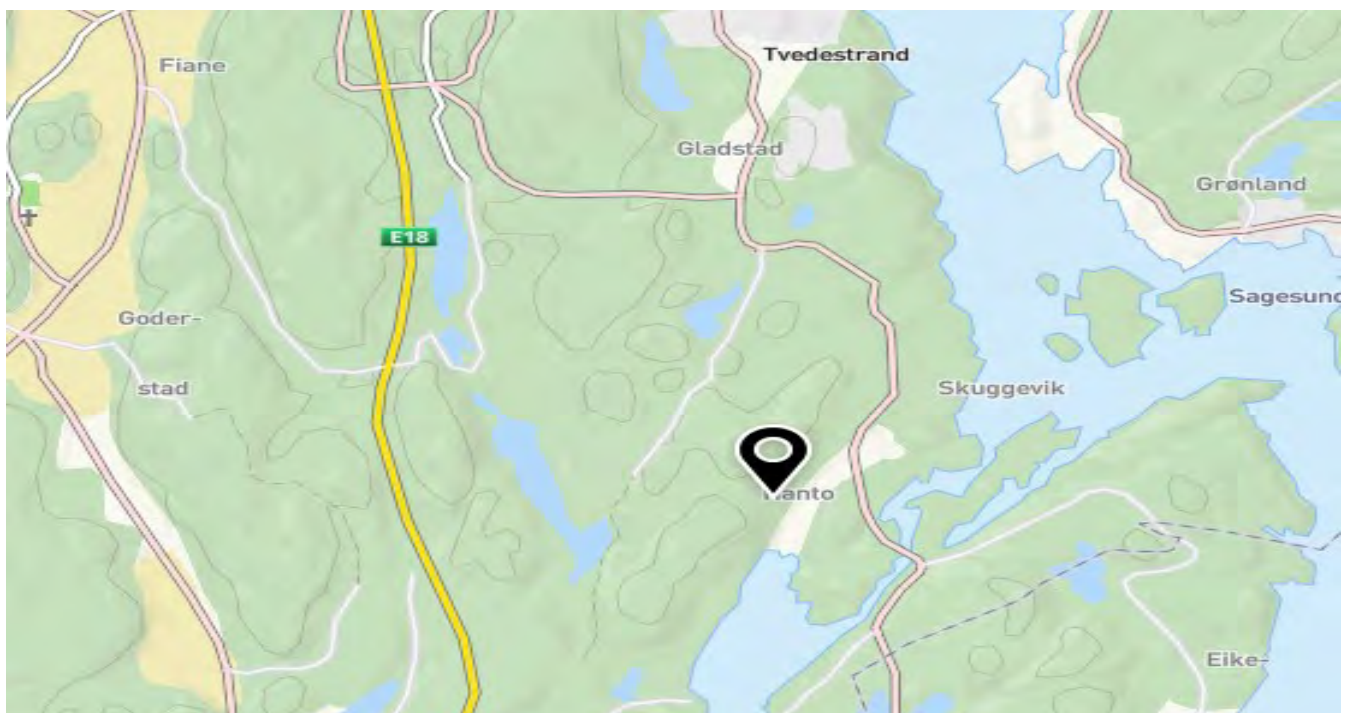
Klage over vedtak om anleggelse av veg Gnr 7 bnr 8 m
Vedr tillatelse til utbedring/anleggelse av vei - gnr 7 bnr 8 mfl
Ang. utbedring/anleggelse av vei - gnr 7 bnr 8 mfl
Svar på nabomerknad vedr utbedring/anleggelse av vei - gnr 7 bnr 8 mfl
Nabomerknad vedr utbedring/anleggelse av vei - gnr 7 bnr 8 mfl
Vedtak - dispensasjon og tillatelse til utbedring/anleggelse av vei på gnr 7 bnr 8 mfl
Hantho
Vedtak om samtykke til omdisponering av dyrka og dyrkbar mark på gnr 6 bnr 1, 3 og
- jordloven § 9
Situasjonskart

Bakgrunn for saken (fakta)

Saken ble behandlet som delegasjonssak 04.11.20 der det ble innvilget dispensasjon og tillatelse til utbedring/anleggelse av vei. Avgjørelsen er påklagd ved brev 23.11.20, 10.12.20 og 12.02.21.



Kart med vegen



Utsnitt kart

Problemstilling

Vurdere grunnlaget for å endre tidligere tillatelse til utbedring/anleggelse av vei og om klagen inneholder opplysninger som tilsier at klagen kan tas til følge.

Faglige merknader/historikk

Kommunen har behandlet søknad og gitt tillatelse til utbedring/anleggelse av vei, jf vedtak datert 04.11.20. Tillatelsen begrunnes med at vegen kan legges i terrenget uten større inngrep og vegen vil i liten grad være synlig fra sjøsiden. Det er også lagt vekt på at vegen gir et samfunnsvalg for eksisterende fritidseiendommer i Kvastadlia,

men også en viss nytteverdi for landbrukseiendommene gnr 7 bnr 2, gnr 6 bnr 1 og gnr 6 bnr 3 som får en noe bedre vei for levering av tømmervirke fra veiens dekningsområde.

Tidligere vedtak

Delegert vedtak datert 04.11.20

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra formålet i kommuneplanen og § 1-8 i pbl for omsøkte tiltak på følgende vilkår:
 - *vegarbeidet utføres så skånsomt som mulig, inngrep og tiltak begrenses kun til det som er nødvendig.*
 - Stiene i området må opprettholdes
 - *Steingjerder mm må bevares*
 - Eventuelle tilkjørte fyllmasser skal være rene.
 - Fyllinger skal jordkles og tilsås med stedegen vegetasjon.
 - *Før det gis ferdigattest skal det være befaring av tiltaket.*
 - *Det må ikke foretas noe tiltak i og rundt bekken før det er avklart med fylkesmannen (forskrift om fysiske tiltak i vassdrag).*
 - *Vegen bygges etter normaler for landbruksvei, klasse 7.*
 - *Evt. overskuddsmasser av matjord som graves av fra omdisponeringsarealet skal benyttes til å forbedre annen dyrka mark på gnr 6 bnr 3 og 5.*
 - *Det må gjennomføres tilstrekkelige dreneringstiltak i tiknytning til veitiltakene, slik at veien ikke blir en barriere for overflatevann på de omkringliggende jordbruksarealene.*
- I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 jf. §§ 20-1 og 20-3 gir Tvedestrand kommune tillatelse til utbedring/anleggelse av veg i samsvar med innsendte søknadsdokumenter.

Gjeldende regelverk på området

Lov av 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling, Plan- og bygningsloven (pbl).

Forskrift om byggesak, byggesaksforskriften (SAK 10)

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Kommunedirektørens vurdering

Klagen er rettidig mottatt og klager har klagerett jf. forvaltningsloven (fvl) § 28.

Moment i klage fra Hantho	tiltakshaver kommentar	Kommunedirektørens vurdering
Ansvarlig søker, med eiendom i Lia, har fått tilbud om å kunne benytte vegen langs Langvann/Rosstjenn. En trasse fra Lia, over Rosstjenn/Langevann med retning av Tvedestrand / E18, bør være et mye bedre alternativ og vil samtidig bygge på en allerede bestående trasse. Et miljømessig hensyn taler for	Forholdene klagen tar opp har vært belyst og vurdert gjennom saksbehandling utført av Aust- Agder Jordskifterett, Tvedestrand kommune og Statsforvalteren i Agder. Tiltakshaver kan ikke se at klagen bringer nye opplysninger inn i saken og har derfor ingen	Vegen langs Langvann/Rosstjenn var Alternativ 4. Alternativet ble vurdert og forkastet av Jorskifteretten, fordi kostnadene var større enn nytteverdien. Dette alternativet er derfor ikke omsøkt til kommunen.

<p>å benytte allerede opparbeidet veg.</p>	<p>Kommentarer til klagen. Tiltakshaver anmoder om at klagen ikke tas til følge.</p>	
<p>Gnr 6, Bnr 3 og 5 er gammelt jordbruksområde. Det er jordareal, kulturminner og bekk hvor det går sjøaure. Den planlagte nye vegen vil på ingen måte kunne bygges uten at jordareal, kulturminner og ørretbekken blir lidende, og i verste fall ødelagt for all tid.</p>		<p>I forbindelse med jordskiftesaken har det vært befaring med bygnings/landbruksavdelingen for å vurdere det beste alternativet for adkomst. Det er i vedtak 30.10.2020 gitt omdisponeringstillatelse etter jordlova § 9, noe som er lagt til grunn ved dispensasjon etter pbl § 19-2. Det er også tatt inn vilkår om å ta vare på matjordlag og sørge for tilstrekkelige dreneringstiltak i tilknytning til veiltakene, for å ivareta dyrka marka.</p> <p>Iflg søknaden så skal det ikke gjøres noe fysisk tiltak i bekken. Det største negative inngrepet for sjøørreten er eksisterende vandringshinder som ligger på gnr 6 bnr 3. Skal søker gjøre fysiske inngrep i bekken, er det i vedtaket opplyst om at de må søke tillatelse hos Statsforvalteren.</p>
<p>Ansvarlig søker har uttalt at vegen legges "skånsomt i terrenget og vil ikke medføre økt press på naturverdiene". Dette har ikke ansvarlig søker dokumentert på noe vis hvordan skal gjennomføres, men ansvarlig søker tillater seg likevel en slik påstand.</p>		<p>Som tidligere nevnt ble det i forbindelse med jordskiftesaken foretatt befaring for å se på hvilken trase som var den meste skånsomme for området. Det ble vurdert at omsøkt veie legges med lite sprenging og lave skjæringer.</p> <p>Veien vil berøre naturtype ID: NINFP1910008855 Naturbeitemark med svært lav kvalitet grunnet intensiv bruk (vurdert i 2019 og registrert i Naturbase etter at søknad var sendt). Kommunens lokale kunnskap til sier at dette ikke er ene viktig lokalitet å ivareta og mener det er akseptabelt at veien berører deler av naturtypen.</p>
<p>Ansvarlig søker har ikke klart dokumentert hvorfor alternativet langs med Langevann/Rosstjenn ikke kan benyttes. Både i forhold til pris på utbygging og</p>		<p>Med henvisning til jordskiftesaken er denne vegen ikke omsøkt og således heller ikke vurdert.</p>

bruk av eksisterende veg er dette et riktigere alternativ.		
--	--	--

Alternative løsninger og konsekvenser

Omgjøre vedtaket å ikke innvilge dispensasjon som omsøkt. Det vil medføre at oppsittere i området ikke får veg til eiendommene sine (7 hytter).

Konklusjon

Teknikk-, plan- og naturutvalg må etter dette ta stilling til om delegert vedtak av 04.11.20 skal opprettholdes eller omgjøres.

Kommunedirektøren har vurdert innholdet i klagen, men finner ikke grunnlag for å endre tidligere vedtak.

Tvedestrand, 18.02.2021

Kommunedirektøren



TVEDESTRAND KOMMUNE
Att. Anne Karen Røysland
Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Saksbehandler, innvalgstelefon
Toril Smith Konradsen, 37 01 78 94

Tvedestrand kommune - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om utbedring og anleggelse av vei, herunder søknad om dispensasjon -gnr/bnr 7/8 m. fl.

Vi viser til kommunens oversendelse, mottatt her 18.03.2021.

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.

Sakens bakgrunn og Statsforvalterens myndighet

Saken gjelder søknad om tillatelse til utbedring og anleggelse av vei. Samlet veilengde er oppgitt til ca. 1330 meter, hvor 750 meter gjelder utbedring av eksisterende traktorvei og resterende er nyanleggelse. Søknaden omfatter også søknad om dispensasjon fra arealformål, samt dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Kommunen godkjente søknad om dispensasjon og tillatelse, ved vedtak av 4.11.2020. Vedtaket ble påklaget av Henrik Hantho og Kjell Vidar Hantho, ved til sammen tre henvendelser. Kommunen anså at den første henvendelsen fra Henrik Hantho, datert 18.11.2020, ikke var en klage, men kun en kommentar til kommunens vedtak. Etter Hanthos brev av 07.12.2020 vurderte kommunen imidlertid at henvendelsene måtte anses som formell klage på vedtaket, og ba om ytterligere begrunnelse. Begrunnelse ble inngitt ved klagers brev av 12.02.2021. Statsforvalteren viser til klagen.

Kommunen tok ikke klagen til følge i møte den 16.03.2021. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet/Miljøverndepartementet. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.



Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Statsforvalterens vurdering

Klagefrist og klagerett

Vi er enig med kommunen i at Hanthos første henvendelse til kommunen ved brev av 18.11.2020 må anses som klage på kommunens vedtak av 4.11.2020, og at denne har vært fristavbrytende. Klagen er da rettidig mottatt, jf. fvl. § 29. Vi legger også til grunn at klager har klagerett, som hjemmelshaver til gnr/bnr som deler av veien skal anlegges over, jf. fvl. § 28.

Sakens opplysning, herunder naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere omsøkte tiltak i forhold til de miljøretslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12, jf. § 7. Når naturmangfold berøres, er en vurdering etter nml. nødvendig for at saken skal være tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17.

Kommunen viser til kartlegging av biologiske verdier i sjø i 2003, supplerende kartlegging i sjø i 2008, kartlegging av naturtyper på land i 2001, samt ny kartlegging av naturtyper på land i 2011. I tillegg har kommunen undersøkt kartgrunnlaget i Artsdatabasen og Naturbasen hos Direktoratet for naturforvaltning. Kommunen viser til at det er registrert naturbeitemark i umiddelbar nærhet til traseen. Kommunen har videre vurdert at kunnskapsgrunnlaget som er fremskaffet i saken er i tråd med de krav som følger av nml. § 8, samt at de øvrige prinsippene får liten betydning. Vi har ikke ytterligere merknader til dette, all den tid vi har kommet til at vedtaket på oppheves pga. innholdsmangel.

Saken anses ellers tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Statsforvalteren finner det ikke nødvendig å foreta befarings, da de faktiske forholdene er forsvarlig belyst med kart og flyfoto.

Søknadsplikt

Utbedring av eksisterende og anleggelse av ny vei er søknadspliktig etter pbl. § 20-2 første ledd, jf. § 20-1 første ledd bokstav l).

Plan- og bygningsmyndighetenes kontrollfunksjon

Plan- og bygningsmyndighetene skal kontrollere at søknadspliktige tiltak ikke strider mot bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Hvis tiltaket ikke er i strid med slike bestemmelser, har tiltakshaver krav på å få tillatelse til omsøkt tiltak, jf. pbl. § 21-4 første ledd første punktum.

Privatrettslige forhold

Det følger av pbl. § 21-6 at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal likevel avvises «dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter». I denne saken er klager hjemmelshaver til deler av grunnen hvor veien skal anlegges, og klager tilkjenner tydelig mostand mot etablering av veien. Vi tar imidlertid ikke stilling til hvorvidt det fremstår som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, all den tid det følger videre av pbl. § 21-6 at «Dette gjelder likevel ikke når det er reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet». Det er opplyst i saken at det er reist sak for Jordskifteretten, og at den omsøkte traseen samsvarer med Jordskifterettens forslag til avgjørelse, datert 11.10.2019.



Statsforvalteren gjør imidlertid på generelt grunnlag oppmerksom på at igangsetting av et tiltak som er godkjent etter plan- og bygningsloven krever at tiltakshaver opptrer korrekt i forhold til privatrettslige forhold.

Plansituasjonen og vurdering av om tiltaket er i strid med gjeldende arealplan

Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Tvedestrand kommune, vedtatt 7.2.2017, hvor den er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF-område), jf. pbl. § 11-7 første ledd nr. 5.

Det følger av de tilhørende bestemmelsene pkt. 8.1 at «I LNF-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag eller allment friluftsmål». I likhet med kommunen anser vi at veianlegget er i strid med kommuneplanens LNF-formål og bestemmelse 8.1 i kommuneplanen, og forutsetter dispensasjon for dette forholdet.

Videre følger av pkt. 2.1 i bestemmelsene til kommuneplanen at «Før det kan skje tiltak nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m stilles krav om reguleringsplan for:

(...)

- Områder langs vassdrag, i et belte på 50 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand med følgende unntak:
 - Mindre tiltak på bebygd eiendom i medhold av pbl §§ 20-4 og 20-5 inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand
 - Mindre tiltak på bebygd eiendom jf. pbl §§ 20-4 og 20-5 inntil 10m fra bekkeløp med årssikker vannføring målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.
 - For bebygde eiendommer kan mindre tiltak jf. pbl §§ 20-4 og 20-5 plasseres nærmere en angitt over, men ikke nærmere enn eksisterende bolig/hovedbygning på eiendommen.»

Ut fra sakens vedlagte kartskisser og tegningsgrunnlag, samt på bakgrunn av målinger i kommunens kartløsning, fremstår det som om mindre deler av veistrekningen ligger nærmere enn 50 meter fra strandlinjen. Dette gjelder særlig området rundt gnr/bnr 6/39 – Kvastadlia 44, samt innerst i Kvastadkilen ved gnr/bnr 6/1 og 6/3. Vi vurderer dermed at tiltaket også er avhengig av dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen, da heller ikke noen av de tre unntakene som er listet opp i samme bestemmelse, synes å være relevante i saken.

Det er ikke omsøkt og behandlet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav. Kommunen hadde da heller ikke anledning til å gi tillatelse til veianlegget. Kommunens vedtak av 4.11.2021 oppheves.

Avsluttende merknader

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankrav, arealformål og byggeforbudet i 100-metersbeltet. Statsforvalteren vurderer at dispensasjonene bør ses i sammenheng, og vi tar derfor ikke stilling til kommunens innvilgelse av dispensasjon fra arealformålet eller byggeforbudet i 100-metersbeltet i denne saken. Ved en evt. ny behandling av saken, ber vi kommunen ta stilling til hvorvidt endringen av traktorvei kun er en utbedring, eller reelt sett en transformering som innebærer etablering av et nytt type tiltak i området.

Statsforvalterens vedtak

Tvedestrand kommunes vedtak av 4.11.2020 omgjøres under henvisning til begrunnelsen over. Klagen tas til følge i den forstand at kommunes vedtak er opphevet.



Om klageadgang

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med visse unntak har partene rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Partene har fått informasjon om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at fvl. § 36 gir rett til dekning av vesentlige sakskostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket til gunst for en part. Et eventuelt krav om dekning av vesentlige sakskostnader må fremsettes innen tre uker etter mottakelsen av dette brev.

Med hilsen

Gunnar Refsland (e.f.)
Seniorrådgiver
Justis- og vergemålsavdelingen

Toril Smith Konradsen
seniorrådgiver
Justis- og vergemålsavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Hege Furland

Henrik L Hantho

Kjell Vidar Hantho

TEKNACONSULT AS

Bratteveien 1

Vinterly 2

Nedre Barkvedvegen
162

Luramyrveien 25A

4306 Sandnes

4870 Fevik

4100 Jørpeland

4313 SANDNES



TVEDESTRAND KOMMUNE

Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Toril Smith Konradsen, 37 01 78 94

Tvedestrand kommune - Statsforvalterens vurdering av omgjøringsbegjæring - gnr/bnr 7/8 m. fl.

Vi viser til henvendelse av 17.06.2021 fra Tvedestrand kommune. Henvendelsen er en omgjøringsbegjæring, hvor det anmodes om at Statsforvalteren i Agder gjør en ny vurdering av saken.

Statsforvalteren har besluttet å omgjøre eget vedtak av 10.06.2021, slik at dette oppheves, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c.

Ved ny behandling av klage på kommunens vedtak, er vi kommet til at dette må omgjøres.

Sakens bakgrunn og Statsforvalterens myndighet

Saken er foranlediget av søknad om tillatelse til utbedring og anleggelse av vei. Samlet veilengde ble oppgitt til ca. 1330 meter, hvor 750 meter gjaldt utbedring av eksisterende traktorvei og resterende var anleggelse av ny vei. Søknaden omfattet også søknad om dispensasjon fra arealformål, samt dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Kommunen godkjente søknad om dispensasjon og tillatelse, ved vedtak av 4.11.2020. Vedtaket ble påklaget av Henrik Hantho og Kjell Vidar Hantho, ved til sammen tre henvendelser. Kommunen anså at den første henvendelsen fra Henrik Hantho, datert 18.11.2020, ikke var en klage, men kun en kommentar til kommunens vedtak. Etter Hanthos brev av 07.12.2020 vurderte kommunen imidlertid at henvendelsene måtte anses som formell klage på vedtaket, og ba om ytterligere begrunnelse. Begrunnelse ble inngitt ved klagers brev av 12.02.2021.

Kommunen tok ikke klagen til følge i møte den 16.03.2021. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Ved vedtak av 10.06.2021 fattet Statsforvalteren følgende vedtak:

«Tvedestrand kommunes vedtak av 4.11.2020 omgjøres under henvisning til begrunnelsen over. Klagen tas til følge i den forstand at kommunes vedtak er opphevet.»



Vi presiserer at ordlyden «*omgjøres*» i vedtaket er feil grunnet en inkurie. Det følger av det samlede vedtaket at dette ble *opphevet*, ikke omgjort. Bakgrunnen for vår opphevelse var at vi påpekte at deler av traseen lå nærmere strandlinjen til Kvastadkilen enn 50 meter, og at pkt. 2.1 i bestemmelsene til kommuneplanen uttalte et krav om reguleringsplan for «Områder langs vassdrag, i et belte på 50 meter (...)». Vi la dermed forutsetningsvis til grunn at Kvastadkilen var del av et vassdrag. Det var ikke søkt om eller behandlet slik dispensasjon i saken, og vi vurderte derfor at kommunen ikke hadde anledning til å gi tillatelse til omsøkte tiltak. Under «avsluttende merknader» vurderte vi videre at dispensasjon fra kommuneplanens plankrav, arealformålet LNF, og byggeforbudet i 100-metersbeltet burde ses i sammenheng, og vi tok derfor ikke stilling til kommunens innvilgelse av dispensasjon fra arealformål og byggeforbud i 100-metersbeltet.

Etter forvaltningsloven (fvl.) § 28 er et vedtak fattet av Statsforvalteren som klageinstans endelig, og kan ikke påklages. Det følger imidlertid av fvl. § 35 at klageinstansen på nærmere bestemte vilkår kan omgjøre sitt eget vedtak, blant annet dersom vedtaket må anses ugyldig, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c).

Statsforvalterens vurdering av omgjøringsbegjæringen

Omgjøringsbegjæringen fremholder at Kvastadkilen ikke kan anses som del av vassdrag, kun sjø, og at kommuneplanens plankrav dermed ikke gjelder i saken. Kommunen viser til uttalelse fra sin plan-, miljø- og eiendomsavdeling som fremholder følgende:

«Vi har kommet frem til at det er naturlig å vurdere dette som sjø med bakgrunn i at det er mange sjølevende organismer som overlever i denne kilen. Vi ser at det er tang som normalt oppholder seg i sjø i Kvastadkilen, og det er også registrert flatøsters i området. Ved kartlegging av naturtyper i sjø er det blant annet kartlagt bløtbunnsområder i sjø innenfor området. Dette tyder dermed på at også andre har gjort en tilsvarende vurdering. Vi anser nok at vannet er noe brakt, men i det store og hele vil vi vurdere dette som sjø.»

Omgjøringsbegjæringen ble sendt på høring til sakens parter. Ansvarlig søker Teknaconsult AS, uttalte i brev av 23.06.2021 at «*Tiltakshaver og ansvarlig søker ønsker med dette å gi sin tilslutning til Tvedestrand kommunes vurdering av at Kvastadkilen er å anse som sjø, og tilslutter seg kommunens begjæring om omgjøring av Statsforvalterens vedtak*».

Kommunen bekrefter at Kvastadkilen for alle forhold fremstår som del av sjø, og har over tid praktisert at tiltak rundt kilen krever tillatelse fra byggeforbudet mot sjø. Kilen er heller ikke utløp for større elv. Vi tilslutter oss kommunens vurdering, og legger til grunn at Kvastadkilen ikke kan anses som del av ferskvannsvassdrag. I lys av dette kan vi heller ikke se at tiltaket aktualiserer spørsmålet om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen pkt. 2.1, all den tid dette er knyttet til «områder langs vassdrag». Når det ikke er behov for dispensasjon fra plankravet, er det klart at vårt vedtak av 10.06.2021 lider av en tilblivelsesmangel som fører til ugyldighet ved at vi har lagt feil faktum til grunn.

I lys av prinsippet i fvl. § 41 anser vi videre at feilen klart har virket inn på vårt vedtak om opphevelse, på en slik måte at dette må oppheves som ugyldig, jfr. fvl. § 35 første ledd bokstav c).

Ny vurdering av klage på kommunens vedtak av 04.11.2020.

Kommunen fattet 04.11.2020 vedtak slik:

- «Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra formålet i kommuneplanen og § 1-8 i pbl for omsøkte tiltak på følgende vilkår:



- *vegarbeidet utføres så skånsomt som mulig, inngrep og tiltak begrenses kun til det som er nødvendig.*
 - *Stiene i området må opprettholdes*
 - *Steingjerder mm må bevares*
 - *Eventuelle tilkjørte fyllmasser skal være rene.*
 - *Fyllinger skal jordkles og tilsås med stedegen vegetasjon.*
 - *Før det gis ferdigattest skal det være befaringskart av tiltaket.*
 - *Det må ikke foretas noe tiltak i og rundt bekken før det er avklart med fylkesmannen (forskrift om fysiske tiltak i vassdrag).*
 - *Vegen bygges etter normaler for landbruksvei, klasse 7.*
 - *Evt. overskuddsmasser av matjord som graves av fra omdisponeringsarealet skal benyttes til å forbedre annen dyrka mark på gnr 6 bnr 3 og 5.*
 - *Det må gjennomføres tilstrekkelige dreneringstiltak i tiknytning til veiltakene, slik at veien ikke blir en barriere for overflatevann på de omkringliggende jordbruksarealene.*
- I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 jf. §§ 20-1 og 20-3 gir Tvedestrand kommune tillatelse til utbedring/anleggelse av veg i samsvar med innsendte søknadsdokumenter.»

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet/Miljøverndepartementet. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd. Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Klagefrist og klagerett

Vi er enig med kommunen i at Hanthos første henvendelse til kommunen ved brev av 18.11.2020 må anses som klage på kommunens vedtak av 4.11.2020, og at denne har vært fristavbrytende. Klagen er da rettidig mottatt, jf. fvl. § 29. Vi legger også til grunn at klager har klagerett, som hjemmelshaver til gnr/bnr som deler av veien skal anlegges over, jf. fvl. § 28.

Sakens opplysning, herunder naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere omsøkte tiltak i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12, jf. § 7. Når naturmangfold berøres, er en vurdering etter nml. nødvendig for at saken skal være tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17.

Kommunen viser til kartlegging av biologiske verdier i sjø i 2003, supplerende kartlegging i sjø i 2008, kartlegging av naturtyper på land i 2001, samt ny kartlegging av naturtyper på land i 2011. I tillegg har kommunen undersøkt kartgrunnlaget i Artsdatabasen og Naturbasen hos Direktoratet for naturforvaltning. Kommunen viser til at det er registrert naturbeitemark i umiddelbar nærhet til traseen. Kommunen har videre vurdert at kunnskapsgrunnlaget som er fremskaffet i saken er i tråd med de krav som følger av nml. § 8, samt at de øvrige prinsippene får liten betydning. Vi har ikke ytterligere merknader til dette, all den tid vi nedenfor uansett har kommet til at kommunens vedtak må omgjøres på annet grunnlag.

Saken anses ellers tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Statsforvalteren finner det ikke nødvendig å foreta befaringskart, da de faktiske forholdene er forsvarlig belyst med kart og flyfoto.



Søknadsplikt

Utbedring av eksisterende og anleggelse av ny vei er søknadspliktig etter pbl. § 20-2 første ledd, jf. § 20-1 første ledd bokstav l).

Plan- og bygningsmyndighetenes kontrollfunksjon

Plan- og bygningsmyndighetene skal kontrollere at søknadspliktige tiltak ikke strider mot bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Hvis tiltaket ikke er i strid med slike bestemmelser, har tiltakshaver krav på å få tillatelse til omsøkt tiltak, jf. pbl. § 21-4 første ledd første punktum.

Privatrettslige forhold

Det følger av pbl. § 21-6 at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal likevel avvises «dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter». I denne saken er klager hjemmelshaver til deler av grunnen hvor veien skal anlegges, og klager tilkjenner tydelig mostand mot etablering av veien. Vi tar imidlertid ikke stilling til hvorvidt det fremstår som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, all den tid det følger videre av pbl. § 21-6 at «Dette gjelder likevel ikke når det er reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet». Det er opplyst i saken at det er reist sak for Jordskifteretten, og at den omsøkte traseen samsvarer med Jordskifterettens forslag til avgjørelse, datert 11.10.2019.

Plansituasjonen og vurdering av om tiltaket er i strid med gjeldende arealplan

Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Tvedestrand kommune, vedtatt 7.2.2017, hvor den er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF-område), jf. pbl. § 11-7 første ledd nr. 5.

Det følger av de tilhørende bestemmelsene pkt. 8.1 at «I LNF-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag eller allment friluftsmål». I likhet med kommunen anser vi at hele veianlegget er i strid med kommuneplanens LNF-formål og bestemmelse 8.1 i kommuneplanen, og forutsetter dispensasjon for dette forholdet.

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og vurdering av om tiltaket er i strid med byggeforbudet

Etter pbl. § 1-8 første ledd, skal det i 100-metersbeltet langs sjøen tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det følger av bestemmelsens andre ledd at "andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann".

Om strandsonevern uttales følgende i Ot. prp. nr. 32 (2007-2008), side 243.:

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.

Statsforvalteren bemerker også at regjeringen den 28.05.2021 vedtok nye statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Planretningslinjenes formål er å tydeliggjøre



nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. De gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av pbl. § 1-8. Kommunens skal legge retningslinjene til grunn i den kommunale planleggingen, planbehandlingen og behandlingen av dispensasjonssøknader. Landet er i planretningslinjene delt inn i tre hovedområder, og Tvedestrand kommune hører i likhet med de andre kystkommunene i Agder til kategorien "andre områder der presset på arealene er stort". De konkrete retningslinjene følger av pkt. 9.1 ff, og det fremkommer av pkt. 9.1 at «Dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort».

Om lag 800 meter av veien søkes opparbeidet innenfor 100-metersbeltet. 750 meter av disse gjelder utbedring av eksisterende vei, siste del er etablering av ny vei i 100-metersbeltet. Denne delen av omsøkt tiltak er dermed i strid med byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd, og en godkjenning krever dispensasjon fra byggeforbudet.

Prøving av kommunens vedtak av 04.11.2020 om å innvilge søknad om dispensasjon:

Pbl. § 19-2 gir hjemmel til å gi varig eller midlertidig dispensasjon når følgende vilkår i andre ledd første og andre punktum er oppfylt:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse [§ 1-1], blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonsbestemmelsens rettslige innhold er utdypet i lovforarbeidene (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008)) på side 242. Det fremgår av disse at dispensasjonsadgangen er strammet inn i forhold til dispensasjonsbestemmelsen i tidligere pbl. av 1985 § 7.

Fra forarbeidene siteres også følgende som særskilt gjelder ved dispensasjon fra planer:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f. eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I denne saken aktualiserer sørligste del av veien spørsmålet om dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet, mens nordligste del av veien kun aktualiserer spørsmålet om dispensasjon fra LNF-formålet.

Det fremgår av pbl. § 1-1 fjerde ledd at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

LNF-formålet i kommuneplanen er satt for å ivareta hensyn til landbruk-, natur- og friluftsliv. I lys av redegjørelse i kommunens vedtak av 30.10.2020 (tillatelse etter jordloven), legger vi til grunn at arealet som skal nyttes til veien «gjelder et mindre jordbruksareal med mindre god kvalitet». Vi anser derfor at det særlig er hensyn til natur- og friluftslivinteresser som gjør seg gjeldende i denne saken.



Hensynene bak pbl. § 1-8 andre ledd om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen er blant annet allmennhetens behov for rekreasjonsområder, samt natur- og landskapsinteresser som gjør seg gjeldende i området, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 30 og 243.

Kommunen synes i sin vurdering i stor grad å ha lagt vekt på de konkrete fordelene ved en dispensasjon, og det kan stilles spørsmål ved om den i tilstrekkelig grad har tatt stilling til hvorvidt de bærende hensyn bak LNF-formålet og byggeforbudet i pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt eller ikke.

Vi vil først ta stilling til den nordligste delen av tiltaket som gjelder etablering av ny veitrasé. Hele denne delen er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål. En mindre del på om lag 50 meter innerst i Kvastadkilen er i tillegg avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. Vi tilslutter oss kommunens vurdering om at de bærende hensyn bak LNF-formålet i denne saken, i stor grad sammenfaller med det vern av friluftinteresser og natur- og landskapsvernshensyn som byggeforbudet i pbl. § 1-8 skal ivareta. Dette slik at man kan ta samlet stilling til om hensynene bak LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet blir vesentlig tilsidesatt, for den delen av veianlegget som aktualiserer begge dispensasjonsforholdene.

Vi vil først vurdere om hensynene bak LNF-formålet, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon som omsøkt for den delen av tiltaket som gjelder etablering av ny veitrasé. Da bakenforliggende hensyn anses å være overlappende, vil vi herunder også ta stilling til om hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet blir vesentlig tilsidesatt for den mindre delen av veien som skal etableres innerst i kilen.

Etablering av ny vei fra krysset Hanthoveien/Fv. 410 og ned mot Kvastadkilen, vil etter Statsforvalterens vurdering utgjøre et betydelig inngrep i LNF-området, og for en mindre del også innenfor 100-metersbeltet mot sjøen. Tiltaket forutsetter at det avses naturarealer til ny trasé omtrent parallelt med den eksisterende Hanthoveien, og vil klart medføre en ytterligere nedbygging, som igjen legger økt press på naturarealene i dette området. Etter vår vurdering er dette svært uheldig, og treffer i kjerneområdet for de natur- og friluftshensyn som skal ivaretas gjennom kommuneplanens LNF-formål og – for deler av veien – byggeforbudet i 100-metersbeltet. Vi vurderer også at etablering av ny vei som omsøkt står i åpenbar konflikt med pkt. 8.1 i kommuneplanens bestemmelser, som særlig fremholder at det ikke kan tillates «varige konstruksjoner eller anlegg (...) som ikke er tilknyttet stedbundet næring basert på gårdens ressursgrunnlag eller allment friluftformål». Etablering av veien vil åpne opp for en ny bruk av området som klart øker presset på naturarealene. Vi vurderer at disse hensynene gjør seg gjeldende i betydelig grad, og at dette heller ikke kan avhjelpest tilstrekkelig gjennom de vilkår kommunen har satt for sin tillatelse, da disse for en stor del er gitt i vage formuleringer som etter vårt skjønn vanskelig kan håndheves. Vi anser at tiltaket vedrørende etablering av nye vei for atkomst til fritidsboliger, er et tiltak som står i stor kontrast til de natur- og friluftshensyn som gjør seg gjeldende i området, og som klart utfordrer hensynene bak LNF-formålet, bestemmelsen i kommuneplanen pkt. 8.1 og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet.

Det følger også av § 19-2 annet ledd at dispensasjon ikke kan gis dersom nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I denne saken foreligger uttalelse fra Statsforvalteren v/Miljøvernavdelingen, som klarlig tilkjenner at den delen av tiltaket som gjelder etablering av ny vei, berører regionale interesser på en uheldig måte. Det tas til orde for at det er lite hensiktsmessig å etablere ny trasé parallelt med eksisterende, fremfor sambruk av Hanthoveien. Videre vises til at veien er søkt lagt over bekk hvor det potensielt er sjøørret, i randsonen til et myrområde, og at tiltaket vil legge økt press på naturverdiene i området. Miljøvernavdelingen fraråder at det gis



dispensasjon for den delen av tiltaket som gjelder etablering av ny vei. Vi anser at uttalelsen er saklig og konkret begrunnet, og at den har vekt i favør av at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum ikke er oppfylt for etablering av ny vei fra krysset Hanthoveien/Fv. 410 og ned mot Kvastadkilen.

Når det gjelder følgene en tillatelse kan få for lignende saker i fremtiden har Sivilombudet den 12.07.2006 i sak 2006/167 uttalt at "et hensyn som ofte trekkes inn som argument mot å dispensere er de følgene en tillatelse kan få for lignende saker i fremtiden. Ombudsmannen har i tidligere uttalelser akseptert at slike konsekvenshensyn tillegges vekt, forutsatt at de bygger på en konkret avveining". Vi legger til grunn at uttalelsen er dekkende også ved dispensasjonsvurderinger etter pbl. 2008 § 19-2. Vi vurderer at dispensasjon til etablering av ny vei vil bidra til å bygge ned naturområdet ved Kvastadkilen, og legger økt press på naturverdiene i området. Argumentasjonen som tiltakshaver og kommunen har lagt til grunn vil kunne påberopes også av andre grunneiere og skape forventninger om at også disse skal få tillatelse til tilsvarende eller lignende tiltak på bekostning av gjeldende natur- og friluftshensyn, og vi vurderer dermed at en dispensasjon i denne saken kan få uheldig virkning for senere saker.

Omsøkte trasé samsvarer med Jordskifterettens forslag til avgjørelse av 11.10.2019, og det fremholdes her at det foreligger en tjenlighet ved ikke å ha tilfredsstillende veiløsning. Etter å ha vurdert ulike trasévalg, er Jordskifteretten kommet til at omsøkte løsning er det alternativet hvor nytten overstiger ulempene, og hvor ingen eiendommer lider økonomisk tap. Vi kan imidlertid ikke se at dette i seg selv tilsier at hensynene bak LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet likevel ikke blir berørt. Jordskifterettens forslag til jordskifteavgjørelse er en privatrettslig løsning på saken, og har ikke avgjørende betydning for spørsmålet om hvorvidt det kan gis en offentligrettslig tillatelse etter reglene i plan- og bygningsloven. Dette synes også fremholdt i brev fra Jordskifteretten, der det fremgår at «endelig jordskifteavgjørelse kan ikke tas før alle offentlige tillatelser er godkjent».

På denne bakgrunn anser Statsforvalteren at hensynene bak LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon som omsøkt for etablering av ny vei fra krysset Hanthoveien/Fv. 410 og ned mot Kvastadkilen. Nødvendig vilkår for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er da ikke oppfylt, og dispensasjon og tillatelse kan ikke gis.

Tiltaket utgjør én sammenhengende veistrekning fra krysset Hanthoveien/Fv. 410, ned til Kvastadkilen og videre inn mot Kvastadlia, og skal betjene fritidsboliger her. Vi kan ikke se at det er grunn til å ta stilling til spørsmålet om dispensasjon fra arealformål og byggeforbud i 100-metersbeltet for oppgradering av traktorvei, ettersom vi ovenfor uansett er kommet til at tiltaket ikke kan godkjennes slik det er omsøkt, da vilkårene for dispensasjon for etablering av ny vei ikke er til stede.

Under henvisning til vurderingen over omgjør Statsforvalteren Tvedestrand kommunes vedtak av 04.11.2020. Det vil si at klager har fått medhold i sin klage.

Statsforvalterens vedtak

- 1. Statsforvalteren har besluttet å omgjøre eget vedtak av 10.06.2021, slik at dette oppheves, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c.**
- 2. Tvedestrand kommunes vedtak av 04.11.2020 omgjøres under henvisning til begrunnelsen over. Det gis ikke dispensasjon fra arealformålet i kommuneplan og byggeforbudet i 100-metersbeltet for anleggelse av vei. Klagen tas til følge.**



Om klageadgang

Vedtaket del 1 kan påklages til Kommunal- og moderniseringsdepartementet. En eventuell klage sendes Statsforvalteren i Agder innen 3 uker fra mottak av vedtaket. Vedtakets del 2, Statsforvalterens vedtak i klagesaken, er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med visse unntak har partene rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Partene har fått informasjon om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at fvl. § 36 gir rett til dekning av vesentlige sakskostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket til gunst for en part. Et eventuelt krav om dekning av vesentlige sakskostnader må fremsettes innen tre uker etter mottakelsen av dette brev.

Med hilsen

Gunnar Refsland (e.f.)
seniorrådgiver
Justis- og vergemålsavdelingen

Toril Smith Konradsen
seniorrådgiver
Justis- og vergemålsavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

TEKNACONSULT AS
Henrik Louis Hantho
Hege Furland
Kjell Vidar Hantho

Luramyrveien 25A	4313	SANDNES
Vinterly 2	4870	FEVIK
Bratteveien 1	4306	Sandnes
Nedre Barkvedvegen 162	4100	Jørpeland



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Hege Furland
Bratteveien 1
4306 SANDNES

Deres ref

Vår ref
22/1203-2

Dato
9. februar 2022

Statsforvalteren i Agders vedtak 30. september 2021

Departementet viser til din klage 22. oktober 2021 over Statsforvalteren i Agders vedtak 30. september 2021. Statsforvalteren i Agder har oversendt saken til departementet 7. januar 2022, til endelig behandling.

Departementet finner ikke grunnlag for å omgjøre vedtaket, jf. departementets vurdering.

Vi viser til sakens dokumenter.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om tillatelse til utbedring og anleggelse av vei. Samlet veilengde ble i søknaden oppgitt til ca. 1330 meter, hvor 750 meter gjaldt utbedring av eksisterende traktorvei og resterende var anleggelse av ny vei. Søknaden omfattet også søknad om dispensasjon fra landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF), samt dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Tvedestrand kommune godkjente søknaden 4. november 2020. Forut for dette hadde Aust-Agder jordskifterett 11. oktober 2019 lagt frem et forslag til jordskifteløsning mellom grunneierne som ville bli berørt av den aktuelle veien. Forslaget omfattet både valg av veitrasé, kostnadsfordeling og erstatning for areal som ville bli berørt.

Kommunens vedtak ble kommentert av Henrik og Kjell Vidar Hantho (Hantho) i brev 18. november 2020 til kommunen.

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kdd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kdd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling
Planavdelingen

Saksbehandler
Cathrine Rosmer
22 24 68 14

Hantho innga nytt brev til kommunen 7. desember 2020. Kommunen la da til grunn at henvendelsen 18. november 2020 måtte anses som en formell klage og ba om ytterligere begrunnelse i brev 9. februar 2021. Dette brevet ble også sendt i kopi til Aust-Agder jordskifterett og tiltakshaver, Hege Furland.

Den 14. desember 2020 fattet Aust-Agder jordskifterett avgjørelse om veien. Saken var anlagt av Hege Furland og Geir Magne Høiland. Henrik Hantho var part i saken. I avgjørelsen vises det til kommunens vedtak 4. november 2020 om dispensasjon og tillatelse. I avgjørelsens slutning fremgår bl.a. følgende:

«Liaveien bygges i henhold til godkjent byggesøknad med definert veibredde, møteplasser og p-plasser i henhold til kart 1.»

Hantho innga nærmere begrunnelsen for sin klage den 12. februar 2021. Kommunen tok ikke klagen til følge og sendte derfor saken til statsforvalteren til endelig avgjørelse.

Den 10. juni 2021 fattet statsforvalteren følgende vedtak i klagesaken:

«Tvedestrand kommunes vedtak av 4.11.2020 omgjøres under henvisning til begrunnelsen over. Klagen tas til følge i den forstand at kommunes vedtak er opphevet.»

Statsforvalteren har bemerket at valg av ordet «omgjøres» i vedtaket var noe misvisende. Kommunens vedtak ble opphevet, ikke omgjort.

Vedtaket er begrunnet med at det manglet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 2.1 som krever reguleringsplan for tiltak nærmere enn 50 meter fra vassdraget Kvastadkilen. Statsforvalteren tok ikke stilling til om vilkårene for dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet i strandsonen var oppfylt.

Tvedestrand kommune begjærte vedtaket omgjort 17. juni 2021 fordi kommunen mente at Kvastadkilen ikke er en del av et vassdrag, kun sjø, og at kommuneplanens plankrav dermed ikke ble aktualisert i saken. Statsforvalteren hadde følgelig lagt til grunn feil fakta.

Statsforvalteren sendte omgjøringsaken på høring.

Den 30. september 2021 fattet statsforvalteren følgende vedtak:

«1. Statsforvalteren har besluttet å omgjøre eget vedtak av 10.06.2021, slik at dette oppheves, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c.

2. Tvedestrand kommunes vedtak av 04.11.2020 omgjøres under henvisning til begrunnelsen over. Det gis ikke dispensasjon fra arealformålet i kommuneplan og byggeforbudet i 100-metersbeltet for anleggelse av vei. Klagen tas til følge.»

Statsforvalteren begrunnet vedtaket med at feil faktum vedrørende Kvastadkilen var lagt til grunn slik at dispensasjon fra plankravet likevel ikke er nødvendig. Vedrørende dispensasjon fra arealformålet mente statsforvalteren at hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i strandsonen ville bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Den 14. oktober 2021 presiserte statsforvalteren overfor partene at klageretten også gjaldt dispensasjonsvedtaket, jf. vedtaket av 30. september 2021 pkt. 2.

Tiltakshaver, Hege Furland, påklagde vedtaket 29. oktober 2021 (datert 22. oktober 2021). Klagen ble forelagt sakens parter, men ingen uttalte seg.

Statsforvalteren i Agder sendte klagesaken til Kommunal- og distriktsdepartementet 7. januar 2022, til endelig behandling.

Etter dette har det innkommet én ny henvendelse fra Hege Furland, datert 2. februar 2022, med tilleggsmerknader til klagen og merknader til statsforvalterens oversendelsesbrev 7. januar 2022 til departementet. Denne henvendelsen vedlegges for ordens skyld.

Fremsatte anførsler

I klagen anføres at statsforvalterens omgjøring av Tvedestrand kommunes vedtak 4. november 2020 ikke er riktig, og at byggetillatelsen fra Tvedestrand kommune må opprettholdes. Det anføres at statsforvalteren ikke har lagt til grunn, eller ikke har hatt tilgjengelig all relevant informasjon i sin vurdering av denne saken.

Dette oppsummeres slik:

- « *Tvedestrand kommune har bekreftet at byggesøknad var godkjent og at tiltaket kunne iverksettes.*
- Aust-Agder Jordskifterett har avsagt endelig vedtak i saken, vedtaket er ikke påklaget og erstatning er utbetalt til grunneiere.*
- Basert på bekreftelse fra Tvedestrand kommune er tiltaket iverksatt og tilnærmet ferdigstilt.*
- Tvedestrand kommune tok ny vurdering av nabomerknad først 11 uker etter at de i brev til Henrik Hantho bekreftet at dette ikke var en klage. Klagefristen på byggetillatelsen var 25. november 2020.*
- Vi har ikke mottatt noen melding om at tiltaket måtte stanses eller at byggetillatelsen ikke lenger var gyldig.*
- Beslutning om hvor veien skal legges er tatt av Aust-Agder Jordskifterett.*
- Veien ligger i randsonen til et tidligere myrområde. Dette myrområdet er nå drenert og er under opparbeiding til beiteområde av grunneier.*
- Vi har ikke laget noen ny krysning over bekken, men har benyttet eksisterende krysning laget av grunneier.*
- Veien er lagt skånsomt i terrenget uten store fyllinger og skjæringer.*
- Veien er trukket lenger bort fra sjøkanten enn tidligere trase.*
- Beiteområdet ned mot Kvastadkilen er nå ett beiteområdet i stedet for 2 teiger.*
- Bildedokumentasjon av området før og etter tiltaket viser at dette ikke er et*

betydelig tiltak i LNF-området og 100-metersbeltet.

- Det skal settes opp bom slik at det kun vil være kjøring til og fra eiendommene.*
- Veien har gitt bedret tilkomst til skogseiendommene i området.*
- Veien har gitt allmenheten bedre tilgang til friluftsområdene.»*

Det vises til at man har innrettet seg etter et gyldig vedtak fra Aust-Agder jordskifterett og et gyldig vedtak fra Tvedestrand kommune. Det anføres videre at omgjøring av Tvedestrand kommunes vedtak vil få store negative konsekvenser.

I tillegg anføres at Hanthos henvendelse til kommunen ikke kan anses som en klage. Klagesak skulle derfor ikke vært igangsatt.

Departementets vurdering

Departementet oppfatter at Hege Furlands klage kun gjelder pkt. 2 i statsforvalterens vedtak 30. september 2021.

Saken reiser flere spørsmål. I det følgende gjennomgås disse.

Var Hanthos henvendelse til kommunen en klage?

Etter gjennomgang av henvendelsene fra Henrik og Kjell Vidar Hantho, er departementet enig i kommunens vurdering om at henvendelsen 18. november 2020 må ansees som en klage. Henvendelsen ligger innenfor klagefristen. Først i brev 9. februar 2021 ba kommunen Hantho om en nærmere begrunnelse for klagen. Bare noen dager senere ble slik begrunnelse gitt. Kommunens brev av 9. februar 2021 ble sendt i kopi til Aust-Agder jordskifterett og Hege Furland.

Jordskiftesakens betydning

Departementet bemerker at det var uheldig at klagesaken ikke fikk en raskere behandling av kommunen siden kommunen synes å ha vært klar over jordskiftesaken. Alternativt burde kommunen etter departementets vurdering, varslet jordskifteretten om klagen på et mye tidligere tidspunkt. De to første henvendelsene fra Hantho er datert før jordskifteretten traff sin avgjørelse 14. desember 2020.

Henrik Hantho var part i jordskiftesaken. Til tross for dette synes det som om jordskiftedommeren ikke har fått opplysninger om klagen før retten traff sin avgjørelse. Jordskifteavgjørelsen ble heller ikke anket. Departementet går ikke nærmere inn i disse forhold, som er av privatrettslig art.

Uansett er det departementets vurdering at jordskifteavgjørelsen ikke kan binde offentlige myndigheter, men vil kun ha virkning for sakens parter. Det fremgår klart av jordskifteloven § 3-17 at jordskifteretten ikke kan avsi endelig jordskifteavgjørelse før det foreligger nødvendige offentlige tillatelser. Da jordskifteretten fattet avgjørelse forelå det ikke en endelig offentlig tillatelse siden kommunens vedtak om godkjenning av veianlegget var påklagd.

Er det klagerett på statsforvalterens vedtak 30. september 2021?

I sitt oversendelsesbrev til departementet har statsforvalteren reist spørsmål om det i det hele tatt er klagerett på vedtaket.

Statsforvalterens vedtak 30. september 2021 består av to deler. Etter departementets vurdering er pkt. 1 et omgjøringsvedtak, men pkt. 2 er et endelig vedtak i klagesaken. Det forhold at statsforvalteren har brukt begrepet «omgjør» i selve vedtaksteksten, er ikke avgjørende. I statsforvalterens vedtak fremgår det klart at statsforvalteren har tatt en ny vurdering av klagen vedr. dispensasjonsspørsmålet. Statsforvalteren skriver også i vedtaksteksten at «Klagen tas til følge».

Dette innebærer at det er klagerett på omgjøringsvedtaket, pkt. 1 (ikke påklagd), men ikke på det endelige vedtaket i klagesaken, pkt. 2, jf. fvl. § 28 tredje ledd første punktum.

Departementet har på denne bakgrunn vurdert klagen fra Hege Furland som en begjæring om omgjøring, jf. fvl. § 35.

Foreligger det grunnlag for å omgjøre statsforvalterens vedtak?

For å få omgjort et vedtak må vilkårene i fvl. § 35 være oppfylt. Den aktuelle bestemmelsen er her § 35 første ledd bokstav c: «vedtaket må anses ugyldig».

Departementet praktiserer en høy terskel for å omgjøre vedtak. For at et vedtak skal anses som ugyldig må det foreligge feil som strider mot lov og/eller forskrift.

Når det gjelder vedtakets pkt. 1 presiserer departementet for ordens skyld, at det var riktig av statsforvalteren å omgjøre sitt eget vedtak 10. juni 2021, da dette var fattet på uriktig faktisk grunnlag. Omgjøringen av dette vedtaket var også til gunst for tiltakshaver siden statsforvalteren ved å omgjøre sitt vedtak, gikk bort fra at det måtte stilles krav om ytterligere dispensasjoner i saken. Hadde vedtaket av 10. juni 2021 blitt stående ville byggetillatelsen vært ugyldig siden kommunens godkjenning av veianlegget, jf. vedtak 4. november 2020, ble opphevet i vedtaket 10. juni 2021. Kommunen ville da være nødt til å behandle saken på nytt. Saken ville følgelig ikke stoppet der.

Når det gjelder vedtakets pkt. 2 finner ikke departementet grunnlag for å omgjøre statsforvalterens vedtak om ikke å innvilge dispensasjonssøknaden. Som klageinstans hadde statsforvalteren anledning til å foreta en full prøving av saken og fatte nytt realitetsvedtak, jf. fvl. § 34. Vedtaket var til gunst for klageren.

Etter departementets mening ligger statsforvalterens vurderinger av vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 innenfor det som er gjeldende rett. Vi kan ikke se at det ved vedtaket foreligger forhold som gjør at dette kan anses som ugyldig.

Det forhold at tiltaket, ifølge det opplyste, er iverksatt og tilnærmet ferdigstilt, er tiltakshavers ansvar. Tiltakshaver ble varslet i brev fra kommunen, datert 9. februar 2021, om at det var innledet klagesak.

Departementet oppfatter at saken, på grunn av de involvertes ulike handlinger, har medført konsekvenser, også økonomiske, for sakens parter. Det er mulig kommunen bør gå i dialog med tiltakshaver og de berørte partene i jordskiftesaken for å prøve å finne en løsning innenfor regelverket, til beste for alle parter.

Med hilsen

Pål A. Frostad Lorentzen (e.f.)
utredningsleder

Cathrine Rosmer
utredningsleder

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi

Statsforvalteren i Agder
Tvedestrand kommune
Henrik L. Hantho
Kjell Vidar Hantho