

Søknad om rammeløyve etter plan- og bygningslova, dispensasjon frå byggegrense og omdisponering etter jordlova for bygging av veg, biloppstillingsplass og snuplass - veg Fossum

1. Kva søknaden gjeld

Søknaden gjeld bygging av veg. Dette er eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 jf. § 20-2. Søknaden gjeld rammeløyve for val av trasé, standard og utforming ved bygging av ny veg, biloppstillingsplass og snuplass, pbl. § 21-2 femte ledd.

Den nye vegen skal tene som tilkomst til fritidseigedomen gnr/bnr 92/2 og kunne nyttast av gnr/bnr 92/21. Gnr/bnr 92/21 (Rinden) vart i si tid delt frå gnr/bnr 92/2 (Lervik).

Søknad omfattar også søknad om løyve til omdisponering av dyrka jord etter jordlova.

Jordskifteretten ønskjer å avklare om vegprosjektet får byggjeløyve før retten tek stilling til attverande tvistar mellom partane. Dette er grunna i prosessøkonomiske omsyn.

2. Tiltakshavar

Jordskifteretten søker på vegne av rekvirentane i saka. Jordskifterettens heimel for å sende søknad på vegne av partar i jordskiftesak, finnast i jordskiftelova § 3-17 andre ledd. Det er difor ikkje naudsynt med signatur eller fullmakt frå tiltakshavarar til jordskifteretten, jf. SAK10 § 5-5 g og pbl. § 21-2 fyrste ledd.

Hovudregelen etter jordskiftelova er at partane sjølve må sørgje for å innhente byggeløyve, men jordskifteretten kan søke på vegne av partane der det er nødvendig. I denne saka har jordskifteretten funne det nødvendig å søke om løyve.

Naudsynte offentlege løyve må ligge føre før jordskifteretten kan ta avgjerd om endeleg jordskifteløysing, der jordskifteløysinga er basert på eit søknadspliktig tiltak.

Rekvirentar:

Gnr/bnr 92/2: Ellen Osnes Lervik og Tore Lervik.

Eigedom og grunneigar der det vert søkt om veg:

Gnr/bnr 92/21 Tone Therese Rinden

Båe er part i jordskiftesaka.

3. Eigedomane det gjeld

Planlagd vegtrasé gjeng over gnr/bnr 92/21. Vegen endar på gnr/bnr 92/2 der det vert søkt om biloppstillingsplass og snuplass for personbil. Sjå vedlagde kart.

4. Privatrettslege tilhøve

Gnr/bnr 92/2 har vegrett over gnr/bnr 92/21. Dette er avgjort i Telemark jordskifterett sin dom datert 05.12.2023 med følgjande slutning:

Gnr/bnr 92/2 i Fyresdal kommune har vegrett over gnr/bnr 92/21 i Fyresdal kommune slik denne eiedomen gjeng fram av dagens kart, slik at vegretten tek til frå eksisterande avkøyring frå fylkesvegen og over eksisterande veg i tunet til bnr. 21.

5. Oversikt tidlegare løyve og søknadar knytt til vegen

5.1. Gjevne løyve

5.1.1. Dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, 30.11.2022

Fyresdal kommune har gjeve dispensasjon:

Vedtak i Hovudutvalet for plan og miljø - 30.11.2022

I medhald av Plan- og bygningslova § 19-2, bli det gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for bygging av veg til fritidsbustad, over eiedomen Haugland, gnr/bnr 92/21, slik det er søkt om. Ein ser ikkje at kommuneplanen sin arealdel bli sett vesentleg til sides, i tillegg er fordelane ved å dispensere større enn ulempene. Dispensasjonen bli gjeve på fylgjande vilkår:

- I høve ålmenneheitas ferdsel, skal det ikkje anleggjast meir enn ein biloppstillingsplass nede ved fritidsbustaden.*
- Vegen skal ikkje vere til hinder for ålmenneheita.*
- Vegen skal byggjast etter norm for landbruksvegar, Vegklasse 5 – Sommarbilveg for tømmerbil utan hengar.*
- Vegen kan og brukast i samband med drift av eiedomen gbnr. 92/21 Haugland.*

Vegtrase må avtalast i samråd med grunneigar.

Byggjeløyve må søkast om på ordinært vis.

Partane er usamde om val av vegtrasé. Val av vegtrasé vert bestemt som del av jordskiftesaka.

Etter plan- og bygningslova § 19-2 fyrste ledd kan dispensasjon vere midlertidig eller varig. Det er ikkje gjeve tidsgrense i vedtaket og det vart difor lagt til grunn at dispensasjonen er varig.

5.1.2. Avkøyringsløyve – Telemark fylkeskommune, 15.02.2024

Telemark fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyring til offentleg veg.

Det er stilt opp vilkår om at det må vere snuplass på eigen eiedom slik at det ikkje vert nødvendig å rygge ut på offentleg veg. Løyvet gjeld gnr/bnr 92/2.

Rinden gjer gjeldande at Fyresdal kommunes vilkår om at vegen skal byggast i skogsbilveg klasse 5, betyr at avkøyringsløyvet ikkje er tilstrekkeleg då det berre gjer gnr/bnr 92/2 rett til bilkøyring. Til dette er å merke at vilkår om skogsbilveg klasse 5 er ei tilvising til vegens tekniske standard eller byggemåte, som difor ikkje seier noko om kva faktisk bruk gnr/bnr 92/2 skal gjere av vegen. Gnr/bnr 92/2 skal sjølvstøtt berre nytte vegen med personbil. Brev frå Telemark fylkeskommune til Felland Advokatfirma datert 10.02.2025 seier følgjande:

Utvidet bruk av det eksisterende tilknytningspunktet for fritidseiendom er lagt til grunn for vår saksbehandling, ettersom det ikke fremkommer i den vedlagte søknaden at denne også skal brukes til tømmerdrift på eiendommen.

Dersom grunneieren av eiendommen med gbnr. 92/21 ønsker at den eksisterende avkjørselen skal brukes i forbindelse med tømmerdrift, må det rettes en ny søknad om dette til oss som vegmyndighet.

Gnr/bnr 92/2 skal ikkje nytte vegen til tømmerdrift, men til fritidsbruk. Det er overraskande at gnr/bnr 92/21 i følgje sitatet over ikkje kan nytte sin eksisterande avkjøring til egen tømmerdrift. Eigedomen vart delt frå i 1946 og har slik retten har fått opplyst det alltid hatt avkjøring på denne staden. Retten er ukjend med kva som er grunnlaget for utsegna. Fyresdal kommunes dispensasjon datert 30.11.2022 krev at «*Vegen kan og brukast i samband med drift av eigedomen gbnr. 92/21 Haugland.*» Gnr/bnr 92/21 kan på denne bakgrunn nytte vegen det vert søkt om internt på eigedomen slik at spørsmål om avkjøring for gnr/bnr 92/21 ikkje får betydning.

Etter synfaring på staden i rettsmøtet den 11.06.2025 gjekk det fram at det er mogleg for gnr/bnr 92/2 å etablere snuplass for bil på eigen eigedom.

5.2. Tidlegare avslag

Dette er teke med for oversiktens skuld.

5.2.1. Vedtak frå Fylkesmannen i Telemark, 05.06.2012

Avslaget gjaldt søknad om dispensasjon for løyve til å bygge veg til gnr/bnr 92/2. Avslaget er grunna slik:

Fylkesmannen har forståelse for klagernes ønske om vei, men etter vår mening vil en dispensasjon medføre at hensynet bak arealformålene i kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt.

Siden en dispensasjon er avhengig av at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, finner Fylkesmannen det ikke nødvendig å foreta en vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter en samlet vurdering er Fylkesmannen av den oppfatning at kravene til dispensasjon etter pbl § 19-2 ikke er oppfylt.

Dette vedtaket er eldre enn vedtaket skildra i punkt 5.1.1 over og gjeld difor ikkje no.

5.2.2. Vestfold og Telemark fylkeskommune, 04.04.2023

Fylkeskommunen skriv at dei er negative til å etablere ny avkjøring for gnr/bnr 92/2 lenger sør enn den eksisterande avkjøringa som har fått løyve til utvida bruk for fritidsbustad på gnr/bnr 92/2 datert 15.02.2024. Dette gjeld altså ikkje den avkjøringa der gnr/bnr 92/2 har fått avkjøringsløyve skildra over.

6. Søknad om bygging av veg

6.1. Grunngeving for val av vegtrasé

Trasé er vald etter rekvirentens forslag basert på bruk av eksisterande avkøyring frå offentleg veg. Vegen følgjer delvis trasé for eksisterande traktorveg og fører slik sett med seg mindre arealbeslag enn ny trasé. Ulempene er større arealbruk med nedbygging av skog. Sidan det gjeld etablering av ny veg er det vanskeleg å finne trasé som gjer vesentleg reduksjon i arealbruk.

6.2. Vegstandard

Vegen er planlagt bygd som landbruksbilveg klasse 5. Det er lågt trafikkgrunnlag og vegklassa er sett som krav av Fyresdal kommune tidlegare.

6.3. Situasjonsplan og fysisk utforming

Rekvirent har utarbeidd situasjonsplan. Rekvirent opplyser vidare at veg er planlagt plassert slik at fylling ikkje kjem utanfor eksisterande traktorveg og difor ikkje rører ved det tilstøytande beitearealet.

Rinden gjer gjeldande i prosesskriv 15.12.2025 at det klart blir bygd ned dyrka mark. Søkar presiserer at det gjeld beitemark, ikkje dyrka mark. Som kartet syner er det registrert beiteareal både der eksisterande traktorveg ligg og over på austsida av vegen. Vedlegg 12 og 13 syner at vegen kan byggast utan å røre meir av det som faktisk er beiteareal, men i og med at det er registrert beiteareal der traktorveg ligg i dag vil tiltaket røre det som i kart er registrert som beiteareal. Dette vil kunne krevje omdisponering etter jordlova, sjå punkt 9 under.

7. Arealplan

7.1 Kommuneplan

Arealet det gjeld er omfatta av arealdelen i kommuneplanen 2014-2026. Arealformålet er landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – noverande (LNFR). Det er tidlegare fatta vedtak om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel datert 30.11.2022 og det vert synt til saksutgreiinga og vedtaket der. Nokre moment vert likevel kort gjort greie for under.

Kommuneplanen sin arealdel 2014-2026 Føresegner og retningslinjer har føresegner som er relevante for tiltaket:

I LNFR-a områda skal omsynet til landbruk, natur og friluftsliv prioriterast. Det er her berre tillat med utbygging som er knytt til stadbunden næring.

Det er eit vilkår at vegen skal kunne nyttast også av gnr/bnr 92/21 i samband med drift av skogen på eigedommen slik at vilkåret er oppfylt.

Nærleik vassdrag. Som kommunen peikar på i saksutgreiing i samband med dispensasjonen er det allereie oppført fritidsbustad og kraftliner innanfor 100 meters beltet kring Fyresvatn slik at byggeforbodet langs vassdrag, uavhengig av vegen som det her vert søkt, er brote.

Nedre del av søkt veg er omfatta av Norges vassdrags- og energidirektorats aktsomhetskart for flaum. Søkar meiner dette ikkje har verknad for søknad om veg.

Søkt vegtrasé vil krysse eit areal med Miljøregistrering i skog, eit registrert livsmiljø i skog av typen rik bakkevegetasjon. Naturtypen har ID-nummer 20110831-4120830. Søkar legg til grunn at dette ikkje er eit vern som hindra bygging men kommunen tek stilling til dette.

Etter føresegn til kommuneplan punkt 1.6 gjeld følgjande for kulturminne:

Ved bygging av vegar, ved frådeling av hyttetomter og bustadtomter og ved tiltak i område for spreidd bustad og yrkesbygging der det ikkje ligg føre plankrav, skal den regionale kulturminneforvaltninga ha melding om saka med frist, før vedtak vert fatta.

Søkar syner til kommunens samordningsplikt og legg til grunn at kommunen gjer dette.

7.2 Reguleringsplan

Arealet det gjeld er ikkje omfatta av reguleringsplan.

8. Søknad om dispensasjon frå byggegrense

Etter plan- og bygningslova (pbl) § 29-4 skal det vere minst 4 meter frå nabogrense til byggetiltak. Veggen søknaden gjeld kjem nærare gnr/bnr 95/1, sjå situasjonsplan. Veggen kjem og nærare gnr/bnr 92/62 og 92/66 men her er det eksisterande veg slik at det truleg ikkje vert nybygg nærare nokon av dei enn 4 meter. Det er ikkje føresegner i arealplan om byggegrensa slik at lovas hovudregel gjeld.

Alle eigedomane lista opp over har allereie erklært at dei ikkje ønskjer veggen. Det vert difor lagt til grunn at løyve frå naboar for plassering av veggen ikkje vert gjeve, jf. Pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Det vert difor søkt om dispensasjon frå byggegrensa, slik søknaden syner. Dispensasjonen gjeld ovafor gnr/bnr 95/1 og eventuelt gnr/bnr 92/62 og 92/66 dersom kommunen meiner det er nødvendig også ovafor desse. Søknaden vert grunna i at for bnr. 62 og 66 er det allereie bygd vegareal på det arealet som tiltaket gjeld, slik at det reint faktisk ikkje er nokon endring. Lervik har rett til å ferdast der slik at det ikkje kjem noko vesentleg ulempe. Byggegrensereglane sitt hovudomsyn er branntryggleik og sikt som ikkje vert påverka av ein veg. For gnr/bnr 95/1 er det beite, dyrka mark og skog som grensar til veggen det vert søkt om. Det er ingen negativ verknad for drifta her som følgje av veg. Fordelen med dispensasjonen er at bnr. 2 får bygd veg i tråd med dom, og at bnr. 21 får betre driftsveg for skogen sin. Omsyna bak byggegrenseføresegna vert difor ikkje vesentleg sett til side. Heller ikkje lovas formål, nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg sett til side. Fordelane er etter dette større enn ulempene, jf. Plan- og bygningslova § 19-2.

9. Søknad om omdisponering etter jordlova

Omdisponering av dyrka jord krev dispensasjon etter jordlova § 9. Landbruksmyndigheita kan etter ei samla vurdering gje løyve til dette. Det skal leggast vekt på godkjende arealplanar, ulemper for landbruket, samfunnsfordelar med meir.

Vegen det er søkt om vil legge beslag på areal som etter gardskartet er registrert som innmarksbeite. På arealet det gjeld er det i dag bygd enkel traktorveg og det er ikkje planlagt ytterlegare inngrep i beitet. Heile beitearealet er i følge gardskartet 2 dekar. For det tilfellet at Fyresdal kommune meiner dette krev søknad om omdisponering, vert det søkt om dette. Grunngevinga er at det ikkje vil ha verknad for landbruket då rørd areal allereie er beslaglagt av veg. Etablering av veg vidare kan vere positivt for drift av den 45 dekar store skogen på gnr/bnr 92/21, men i vurderinga må det leggest til grunn at hovudformålet med vegen er tilkomst til fritidsbustad på gnr/bnr 92/2.

9. Konsekvensar for miljø

Det er ikkje utført miljøkartlegging.

10. Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla, sjå dokumentasjon vedlagd. Kopi av innkomne merknadar ligg ved.

10.1 Erklæring frå naboar

Rinden har lagt fram erklæring frå gnr/bnr 92/62 som ikkje ønskjer vegen det vert søkt om. Det same gjeld Rinden som eigar av gnr/bnr 92/66.

Rinden har vidare lagt fram erklæring frå gnr/bnr 95/1 Festervoll, som ikkje ønskjer vegen det vert søkt om.

Erklæringane ligg ved søknaden.

10.2 Merknad frå naboar og partar

10.2.1 Telemark fylkeskommune, datert 03.02.2026

Det ser ut til at fylkeskommunen ikkje har vore kjend med sitt vedtak om å gje avkøyringsløyve datert 15.02.2024.

10.2.2 Rinden, prosesskriv datert 15.12.2025

Gnr/bnr 92/62 og 92/66

Innleiingsvis presiserer jordskifteretten fire sentrale moment:

- Det er ikkje rettskraftig avgjort om gnr/bnr 92/2 har eller ikkje har vegrett over gnr/bnr 92/62 og 66.
- Det er heimel for felles tiltak veg i jordskiftelova § 3-9 som omfattar innpåkjøp i eksisterande veg og etablering av ny veg. Det er heimel for privat ekspropriasjon til etablering av veg og innpåkjøp i veg i veglova § 53.
 - o Det gjeld fleire vilkår for å desse framgangsmåtane og desse er ikkje vurdert i saka. I alle tilfelle krev ny veg offentlegrettsleg løyve. Poenget er at det ikkje er avklart at vegen ikkje kan byggjast av privatrettslege grunnar. Formålet med byggesøknaden er som skildra innleiingsvis å avklare offentlegrettslege spørsmål tidlegast mogleg i saka.

- Jordskifteretten søker om byggeløyve tidleg i saka av prosessøkonomiske omsyn ved at det vil vere unødvendig for partane å ha tvistehandsaming av vegrettsspørsmål for bnr. 62 og 66 dersom det uansett ikkje vert tillat vegbygging her. Dette forutsette dessutan at vegen faktisk rører eigedomane. Dersom det ikkje vert gjeve byggjeløyve vil jordskiftesakas omfang bli svært lite som igjen gjer lågare prosesskostnadar for partane og mindre arbeid for jordskifteretten.
- Rekvirentane i jordskiftesaka har ikkje kravd saka utvida til å omfatte bnr. 62 og 66, men det vil kunne skje seinare i saka.

Jordskifteretten syner til plan og bygningslova § 21-6 fyrste ledd:

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Dette gjelder likevel ikke når det er reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.

Snuplassar for bil på gnr/bnr 92/2

Snuplass for gnr/bnr 92/2 Lervik var ikkje teikna inn på deira fyrste situasjonsplan. Denne er no synt på vedlegg 14.1 og 14.2. Rekvirent har ikkje påført avstand til vassdrag etc. For nabovarsel meiner søkar planen er god nok for at naboar skal kunne sette fram merknadar. Dersom kommunen meiner det er nødvendig med supplering på dette i sin søknadshandsaming må dei melde attende om dette og gje høve til supplering.

Tolking av vilkår i dispensasjonsvedtak om vegklasse 5

Når det gjeld utforming av eksisterande trafikkareal på gnr/bnr 92/21, avkøyring til offentleg veg, snuplass og leggeplass på Rindens eigedom reiser dette spørsmål om tolking av dispensasjonsvedtakets vilkår om skogsbilveg klasse 5. Vilkåra har slik ordlyd:

- *Vegen skal byggjast etter norm for landbruksvegar, Vegklasse 5 – Sommarbilveg for tømmerbil utan hengar.*
- *Vegen kan og brukast i samband med drift av eigedomen gbnr. 92/21 Haugland.*

Spørsmålet er om kommunen meinte at alle vilkåra skal vere oppfylt, inkludert utforming av avkøyring til offentleg veg, etablering av snuplass for tømmerbil og leggeplass for tømmer, eller om kommunen har meint at vilkåret skal forståast meir avgrensa knytt til sjølve vegens bredde, kurvatur og stigning.

Rinden har peika på at snuplass og leggeplass for tømmerbil vil krevje mykje areal og heller ikkje er vist på situasjonsplan. Vidare er det peika på at det må gjerast inngrep i eksisterande trafikkareal på bnr. 21 og som kan kome i konflikt med bnr. 62 og 66 (jf. Over) for å oppfylle byggjekrava for vegklasse 5.

06.02.2026

Søknaden gjeld vegklasse 5 for kurvatur, bredde og stigning på den del av veg som vert bygd på som er vist på vedlegg 14.1. Vegen skal nyttast for personbil fram til hytte på bnr. 2 og dette vil då vere tilstrekkeleg. Rinden kan nytte vegen i samband med drift av sin eigedom. Det vert ikkje søkt om snuplass for tømmerbil eller leggeplass for tømmer. Søkar meiner difor at vilkåra er oppfylt, men dette vert vurdert av kommunen i samband med søknadshandsaminga.

Avkøyringsløyve tømmerbil

Rinden har dokumentert at ho ikkje har avkøyringsløyve for tømmerbil, sjå punkt 5.1.2 over med vidare tilvisingar. Det er ikkje dokumentert avkøyringsløyve for bustaden. Dette er uansett ikkje relevant for byggesøknaden her men må takast i den eventuelle seinare rettsendrande saka for jordskifteretten som del av nyttevurderinga for gnr/bnr 92/21 med omsyn til vegen.

Vedplass og mogleg utviding av eksisterande bygg for Rinden

Dette er irrelevant for byggesøknaden, men må vurderast i eventuell etterfølgjande rettsendrande jordskiftesak.

Vegtrasé er for smal

Rinden syner til anbefaling om 0,5 meter ekstra bredde. Søkar peikar på at det er ei anbefaling og at dette ikkje vert søkt om.

11. Vidare sakshandsaming

a. Synspunkt på saksbehandlinga

Rinden gjer gjeldande at søknad i 2022 skulle vore sendt til Statsforvaltaren til førehandsuttale. Det vart ikkje gjort, men søkar er samd i at denne søknaden bør leggest fram for Statsforvaltaren til uttale. Det vert synt til plan- og bygningslova §§ 19-1 og 1-8. Denne søknaden gjeld bygging nær vassdrag der sakshistoria og syner at dette har vore vurdert ulikt i tidlegare prosessar.

Søkar meiner ikkje at tiltaket sin storleik eller plassering tilseier at området bør planleggast på nytt, jf. pbl. § 13-1.

b. Samordningsplikta, pbl. § 21-5

Bygningsmyndigheita må sende denne søknaden til landbruksmyndigheita for handsaming av søknad om omdisponering av dyrka jord etter jordlova § 9, og eventuelle andre sektormyndigheiter dei meiner skal uttale seg.

Kviteseid 06.02.2026

Telemark jordskifterett

Jordskiftedommar Anund Grane

12. Vedlegg

- 12.1 Dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, 30.11.2022
- 12.2 Avkøyringsløyve – Telemark fylkeskommune 15.02.2024
- 12.3 Vedtak frå Fylkesmannen i Telemark, 05.06.2012
- 12.4 Situasjonsplan, 06.06.2025
- 12.5 Situasjonsplan med kommentar, 06.06.2025
- 12.6 3D-illustrasjon, udatert
- 12.7 Telemark fylkeskommune om avkøyringsløyve, 10.02.2025
- 12.8 Gardskart gnr/bnr 92/21
- 12.9 Brev frå Vestfold og Telemark fylkeskommune om etablering av ny avkøyring, 04.04.2023
- 12.10 Uttale Bøhler, 24.03.2024
- 12.11 Uttale Festervoll, 10.06.2025
- 12.12 Kart detalj
- 12.13 Kart oversikt, 15.08.2025
- 12.14 Situasjonsplan med biloppstillingsplass og snuplass oversikt, 14.01.2026
- 12.15 Situasjonsplan med biloppstillingsplass og snuplass detalj, 14.01.2026
- 12.16 Merknadar til søknad, 92/21 Rinden, 15.12.2025
- 12.17 Merknadar til søknad, 92/2 Lervik, 15.12.2025
- 12.18 Dokumentasjon nabovarsel og innkomne merknadar følgjer i den digitale søknadsløysinga