

Fra: "Thorbjorn Myrvang" <thorbjorn.myrvang@iloq.com>
Sendt: lørdag 25. juli 2026 10:59:05
Til: "Tvedestrand, Postmottak" <post@tvedestrand.kommune.no>
Kopi: "Letz, Thomas Rudolf" <Thomas.Rudolf.Letz@tvedestrand.kommune.no>;
"Haugenes, Helge" <helge.haugenes@konsmohus.no>; "Anders Kjendalen"
<andersskjendalen@outlook.com>; "Trine" <trine.berentsen@hotmail.com>
Emne: 2025/908 - Dypvågveien 81 - Orientering vedrørende juridisk bistand og
forespørsel om faglig avklaring fra kommune i pågående tvist knyttet til grense- og adkomstforhold
Vedlegg: Re: Emne: Plassering av støttemur og avklaring av grenseforhold - Case no..
2025/908 - 92/55/0/0 - Dypvågveien 81 - riving av bolig, oppføring av ny bolig og støttemurer,
IMG_4901.jpeg, IMG_4902.jpeg, IMG_4907.jpeg, IMG_4908.jpeg, IMG_4909.jpeg, IMG_4910.jpeg

Emne: Orientering vedrørende juridisk bistand og forespørsel om faglig avklaring fra kommune i pågående tvist knyttet til grense- og adkomstforhold

Til Tvedestrand kommune

Vi ønsker med dette å orientere om at vi har innhentet juridisk bistand for vurdering av de privatrettslige forholdene knyttet til grense- og adkomstsituasjonen mellom gnr./bnr. 92/55 og vår eiendom gnr./bnr. 92/27 (Dypvågveien 85).

Formålet er å få vurdert forhold knyttet til eksisterende adkomst langs grensen, den dokumenterte grenseusikkerheten samt konsekvensene av de omsøkte terrenginngrepene og støttemurene.

Vi viser blant annet til følgende forhold:

- Passasjen langs grensen har etter vår forståelse vært benyttet av hjemmelshavere til Dypvågveien 85 siden 1970-tallet.
- Det foreligger usikkerhet knyttet til enkelte grensemarkeringer i området. Vi har registrert forhold som gjør at det kan stilles spørsmål ved om alle grensemarkeringer står i opprinnelig posisjon.
- De omsøkte tiltakene synes å medføre vesentlige endringer i dagens adkomstforhold, herunder behov for fjerning av eksisterende støttemur, etablering av ny trappeløsning og fjerning av vegetasjon.
- De omsøkte tiltakene reiser etter vårt syn flere privatrettslige spørsmål knyttet til adkomst, vedlikehold, grenseforhold og naboettslige interesser, som nå skal til juridisk vurdering.
- Prosjektering av permanente konstruksjoner i umiddelbar nærhet til en omtvistet grense reiser også spørsmål knyttet til fremtidig tilgang for inspeksjon, vedlikehold og sikker drift av støttemurer og tilhørende anlegg.

Det foreligger dokumentert usikkerhet knyttet til grenseforløpet. Vi viser til kommunens tidligere henvendelse til Kartverket, hvor det fremgår at det aktuelle grensepunktet er beheftet med

usikkerhet, samt til kommunens egne uttalelser og kartmateriale hvor grenseusikkerheten er angitt til inntil to meter. Videre fremgår det at grensene er basert på koordinater i fritt system. Det foreligger også usikkerhet knyttet til enkelte grensemarkeringer i området, og det kan etter vårt syn stilles spørsmål ved om samtlige markeringer står i opprinnelig posisjon. Disse forholdene understreker behovet for varsomhet ved etablering av permanente konstruksjoner i umiddelbar nærhet til den omtvistede grensen.

Vi registrerer samtidig at det er gitt motstridende opplysninger om plasseringen av de planlagte støttemurene.

- **Ansvarlig søker har opplyst at samtlige støttemurer planlegges plassert minst fire meter fra nabogrensen.**
- **Entreprenør Knutsen Maskin AS har opplyst at ingen støttemurer vil komme nærmere nabogrensen enn 0,5 meter.**
- **Tiltakshaver har på sin side avvist alternative løsninger og fastholdt at støttemurene skal plasseres direkte langs det tiltakshaver oppfatter som tomtegrensen. Tiltakshaver har videre opplyst at støttemurene anses som følgetiltak, og at disse etter tiltakshavers vurdering ikke er søknadspliktige eller trenger å fremgå av den foreliggende byggesøknaden.**

Etter vårt syn illustrerer dette at det foreligger både usikkerhet knyttet til grenseforløpet og usikkerhet knyttet til den konkrete plasseringen av de omsøkte tiltakene. Dette gjør det krevende for berørte naboer å forstå hvilke løsninger som faktisk planlegges gjennomført, og hvilke konsekvenser tiltaket kan få for naboeiendommen. Vi mener derfor at disse forholdene bør inngå i kommunens vurdering av om saken er tilstrekkelig opplyst før det treffes endelig vedtak.

Markering av planlagt støttemur i terrenget

Vedlagt følger fotografier som viser markeringspinner som nylig er satt ned i terrenget av tiltakshaver. Tiltakshaver har muntlig opplyst overfor oss at disse markeringene viser hvor den planlagte støttemuren skal etableres.

Slik plasseringen er vist og forklart for oss, vil støttemuren bli liggende direkte i den passasjen langs grensen som etter vår forståelse har vært benyttet av hjemmelshavere til Dypvågveien 85 gjennom flere tiår. Dette fremstår vanskelig å forene med opplysninger som tidligere er gitt om at støttemurene skal ligge betydelig lenger unna nabogrensen.

Fotografiene illustrerer etter vårt syn den praktiske betydningen av både grenseusikkerheten og den pågående tvisten om adkomstforholdene. Dersom tiltaket gjennomføres slik det er vist i terrenget, vil det kunne få vesentlige konsekvenser for eksisterende ferdsel, adkomst, vedlikeholdsmuligheter og fremtidig bruk av området.

Vi mener derfor at de vedlagte bildene og tiltakshavers egne opplysninger om plasseringen av støttemuren understreker behovet for at kommunen foretar en grundig vurdering av både grenseusikkerheten, adkomstforholdene og den konkrete plasseringen av de omsøkte støttemurene før det treffes endelig vedtak.

Vi har tidligere foreslått en minnelig løsning hvor faste tiltak, herunder støttemurer, trekkes minimum 1,5 meter tilbake fra sannsynlig grense. Hensikten har vært å redusere konfliktnivået, sikre nødvendig adkomst-, inspeksjons- og vedlikeholdsmargin samt å unngå behov for ytterligere privatrettslige prosesser.

Forslaget er etter det vi er kjent med muntlig avvist av tiltakshaver. Dersom tiltakshaver ikke ønsker å etablere en sikkerhetsmargin mot det omtvistede grenseområdet, ser vi per i dag ingen annen løsning enn at grensespørsmålet må avklares gjennom jordskifteretten. Den muntlige avvisningen av vårt forslag understøtter etter vårt syn at det foreligger en reell og aktuell tvist knyttet til grenseforløp, adkomstforhold og plasseringen av de omsøkte tiltakene.

Vi ønsker samtidig å understreke at vårt forslag om å trekke fremtidige permanente konstruksjoner minimum 1,5 meter tilbake fra det omtvistede grenseområdet fortsatt står ved lag. Etter vårt syn ville en slik løsning i stor grad kunne redusere behovet for videre privatrettslige prosesser og bidra til en mer hensiktsmessig løsning for alle berørte parter.

Vi registrerer samtidig at de nylig etablerte markeringene i terrenget synes å bygge på en annen forståelse av tomtegrensens beliggenhet enn det vi tidligere har lagt til grunn. Gjennom disse markeringene foreligger det nå mer konkrete opplysninger om hvordan tiltakshaver oppfatter grenseforløpet og hvor planlagte støttemurer er tenkt plassert. Dette er nye opplysninger for oss, og vi ser derfor behov for å innhente nærmere juridiske og faglige vurderinger av om den foreslåtte sikkerhetsmarginen på 1,5 meter er tilstrekkelig. Forslaget ble fremsatt på bakgrunn av den informasjonen som da forelå, og dersom de nye markeringene representerer tiltakshavers endelige forståelse av grenseforløpet og tiltakets plassering, kan det bli nødvendig å revurdere hvilken sikkerhetsmargin som er nødvendig. Vi vil eventuelt komme tilbake til dette når nærmere vurderinger foreligger.

Samtidig ønsker vi å understreke at vi fortsatt er åpne for dialog og konstruktive løsningsforslag som kan bidra til å redusere konflikten og ivareta hensynene til alle berørte parter. Vårt mål er primært å finne en praktisk og varig løsning uten behov for ytterligere privatrettslige prosesser dersom dette lar seg gjøre.

Vi ber om at kommunen tar dette forholdet med i sin videre vurdering av saken.

Forespørsel om faglig avklaring

Vi ber videre om en avklaring av hvilke regler, planbestemmelser, retningslinjer eller øvrige vurderingstema kommunen legger til grunn ved plassering av faste konstruksjoner, herunder støttemurer og terrengmurer, i eller nær tomtegrenser. Vi ber også om opplysninger om hvilke begrensninger som eventuelt gjelder med hensyn til plassering, høyde, lengde, utforming og omfang av slike konstruksjoner på den aktuelle eiendommen, samt hvilke vurderinger kommunen legger til grunn når slike tiltak planlegges i nærheten av et omtvistet eller usikkert grenseforløp i et uregulert LNF-område innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Vi ber også om en redegjørelse for hvordan disse forholdene inngår i kommunens vurdering av dispensasjon, terrenginngrep og plassering av permanente konstruksjoner i den foreliggende saken.

Vi ber samtidig om kommunens vurdering av tiltakshavers opplysninger om at planlagte støttemurer anses som «følgetiltak», og at disse derfor etter tiltakshavers vurdering verken er søknadspliktige eller behøver å fremgå av den foreliggende byggesøknaden. På bakgrunn av støttemurenes potensielle betydning for terrenginngrep, naboforhold, grenseforhold og adkomst ber vi kommunen avklare om slike konstruksjoner skal inngå i søknadsgrunnlaget og vurderes som en del av det samlede tiltaket etter plan- og bygningslovgivningen.

Vi ber videre om kommunens vurdering av om støttemurer som er nødvendige som følge av de omsøkte terrenginngrepene, eller som er en forutsetning for gjennomføring av tiltaket, må anses som en del av byggesaken og dermed inngå i kommunens vurdering og saksbehandling. Vi ber også om kommunens vurdering av om plassering av støttemurer direkte langs eller i umiddelbar nærhet til en omtvistet nabogrense gir grunnlag for særlige vurderinger knyttet til grenseusikkerhet, dokumentasjonskrav og sakens opplysning før vedtak treffes.

Som følge av ferieavvikling hos aktuelle advokatmiljøer vil nærmere juridiske vurderinger først, kunne foreligge på senere tidspunkt. Vi vil komme tilbake med ytterligere informasjon dersom dette gir grunnlag for supplerende merknader.

Med vennlig hilsen

Thorbjørn Myrvang
Dypvågeveien 85
4905 Tvedestrand

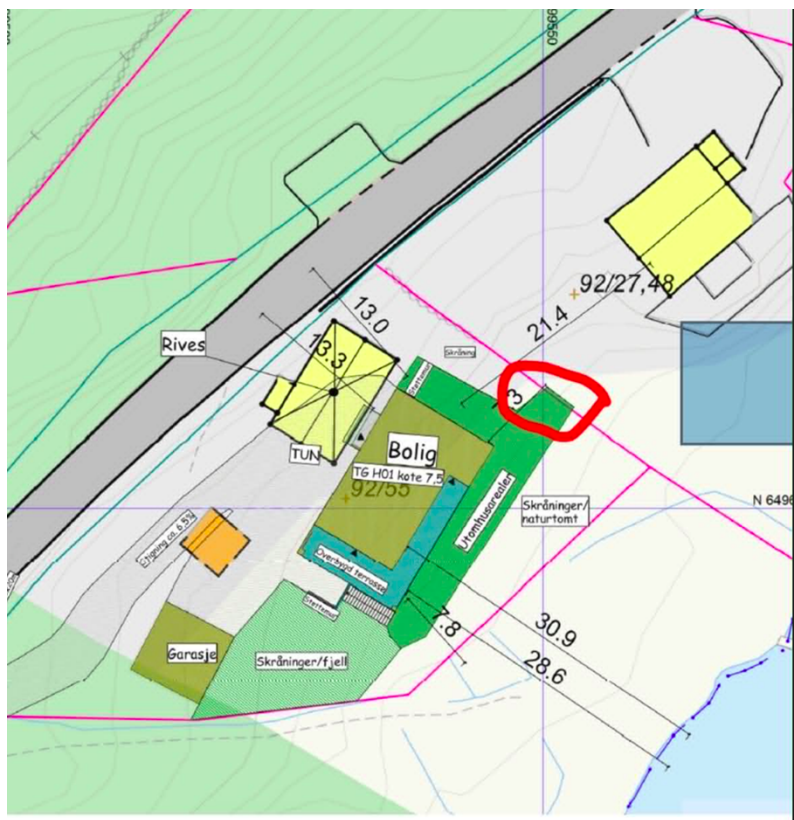
Vedlegg – fotografier

Bilde 1:



Markeringspinner satt ut av tiltakshaver. Tiltakshaver har muntlig opplyst at disse markerer planlagt plassering av støttemur. Markert område viser den passasjen som etter vår forståelse har vært benyttet langs grensen gjennom flere tiår.

Bilde 2:



Oversiktsbilde som viser markeringspinnene i terrenget samt eksisterende stein-/grensemarkering i området. Bildet illustrerer forholdet mellom tiltakshavers markeringer og den etablerte passasjen.

Bilde 3:



Nærbilde av markeringspinnene som etter tiltakshavers egne opplysninger viser planlagt plassering av støttemur. Etter vår forståelse vil den viste plasseringen berøre den passasjen som har vært benyttet langs grensen over lang tid.



Bilde tatt for forrige korrespondanse ift grense- og forstøtningsmuravklaringer – med min tidligere tolkning av tiltakshavers plassering av forstøtningsmur/ tiltakshavers tolkning av tomtegrense. Ref uttalelse forstøtningsmur kommer direkte på tomtegrensen vår/ deres.

Med vennlig hilsen

Thorbjørn Myrvang
Dypvågveien 85
4905 Tvedestrand

Internal