

Kragerø kommune
Postboks 128

3791 KRAGERØ

Deres ref.:
Ansv. adv Bjørn Dyrland

Vår ref.: 14733/247231/Bd
E-post: dyrland@wexels.no

Skien, den 28. september 2025
Org.nr. 929343565MVA

MERKNADER TIL PLAN – GALEIODDVEIEN – PLANID 195

Undertegnede representerer følgende berørte parter:

Nr.	Navn	Galeioddvn nr.	Gb(s)nr
1	Berit og Tor Brubak	11 A, seksjon 1	33/154/1
2	Wenche Johansson	11 A, seksjon 2	33/154/2
3	Hanne Mette Bruflat	11 C	33/194
4	Henriette Killi Westhrin	11 B	33/204
5	Ove Reistad	11 D	33/199
6	Mats Sivertsen	11 E	33/201
7	Øyvind og Bodil Simonsen	13	33/202
8	Tove og Bjørn Peder Sæther	14 B	33/44
9	Anders Juel	14 A	33/231

Mine parter har tidligere inngitt merknader i form av brev av 11.04.2023.

Merknadene opprettholdes, men gjentas ikke i dette brev.

Som nytt fremholdes følgende:

Reguleringsforslaget inneholder endring av Galeioddveien i form av utvidelse og heving av veien.

Dette tiltaket inkluderer den del av veien som ligger på privat grunn, 33/154, 204 og 194.

I planbeskrivelsen fra Arkitekthuset Kragerø AS (fra side 48 og videre) er dette beskrevet nærmere. Der er det også vist til en vurdering fra adv. Midgaard, datert 28.08.2020. I tillegg har det blitt innhentet en vurdering av veirett for 33/45, utarbeidet av Ræder Bing advokatfirma AS. Begge vurderingene konkluderer med at 33/45 har veirett. Begge vurderingene forutsettes kjent, og jeg går ikke nærmere inn på innholdet i disse.

Forslaget til reguleringsplan og forholdet til den del av Galeioddveien som ligger på privat grunn, reiser to spørsmål:

1. Hvem har rett til å benytte veien?
2. Hvilket innhold har veiretten?

Det første spørsmålet har vært gjenstand for utredning i de to nevnte vurderingene, og de ender begge med den konklusjon at 33/45 har rett til å benytte veien.

Det andre spørsmålet er ikke berørt i vurderingene, med unntak for den situasjon at det gjøres endringer i bruk av rettighetshavers eiendom. Typisk i form av endring næring/privatformål eller at nye brukere med avledet rett kommer til.

I forhold til foreliggende plan er ikke det relevante rettslige spørsmål «om det foreligger veirett», men derimot om rettighetshaver kan gjøre fysiske endringer på selve veien. Ingen av utredningene drøfter i hvilken grad rettighetshaver kan gjøre fysiske endringer i veien som beskrevet i planen.

Det klare utgangspunkt er at den som har veirett over annen manns eiendom, ikke har rett til å gjøre fysiske endringer av veien. Fysisk endring av veien krever enten avtale eller ekspropriasjon.

Det foreligger p.t. ikke noe kjent avtalegrunnlag som nærmere regulerer forholdet mellom rettighetshaver og den tjenende eiendom. Bruksrettens innhold vil måtte fastlegges gjennom en tolkning av stiftelsesgrunnlaget, som i dette sannsynligvis ikke finnes i skriftlig form, eventuelt gjennom de alminnelige prinsippene om at rettigheten har en dynamisk karakter «i samsvar med tida og tilhøva», jf. servituttl. § 2.

Endring av veilegemet, både mht. utvidelse og heving av gaten slik som reguleringsplanen legger opp til, ligger langt utenfor hva rettighetshaver kan gjøre med utspring i en pretendert veirett.

Grunneierne vil motsette seg enhver endring av veglegemet og reguleringsplanen vil ikke kunne gjennomføres som forutsatt, uten at tiltakshaver får en avtale eller rettskraftig avgjørelse.

For saksbehandlingen av reguleringsplanen er lovens utgangspunkt at «*bygningsmyndighetene ikke [skal] ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse*», jf. § 21-6.

I foreliggende sak kommer derimot unntaket i annet punktum til anvendelse:

En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Det er her åpenbart at tiltakshaver ikke har skaffet seg privatrettslige rettigheter til å utvide og heve veglegemet på mine parterers eiendom, slik som planen forutsetter. Understrekingen er gjort for å tydeliggjøre at dette ikke er en bør-regel. Planen kan ikke vedtas, men skal avvises.

I et slikt tilfellet vil en stadfestelse av planen være avhengig av at tiltakshaver har «*reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet*», jf. tredje punktum.

Slik sak har ikke blitt reist og forslaget til reguleringsplan skal derfor avvises.

Med vennlig hilsen

Bjørn Dyrland
advokat

Kopi: Klient/parter