

Fedje kommune

Byggesak

Arkoconsult ASPostboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

2023205

31.10.2023

**BEKYMNINGSMELDING I FORBINDELSE MED ULOVLIG TILTAK - GNR. 168, BNR. 11
FEDJE KOMMUNE****1 Saksforhold:**

Hjemmelshaver til gbnr. 168/11, Vivian Osborn (heretter «melder»), ønsker med dette å fremme en bekymringsmelding knyttet til et vedvarende ulovlig forhold på gnr. 168, bnr. 11 i Fedje kommune.

Det ulovlige forholdet er en flytebrygge med landgang som ligger plassert i sjø lang nordre strandlinje på gbnr. 168/11, se vedlagt situasjonsplan VEDLEGG 2. Det foreligger ingen gyldig tillatelse til å ha flytebryggen liggende der per i dag. Grunneier ønsker flytebryggen vekk, og vil derfor be kommunen fatte pålegg om retting og fjerning av den.

2 Planstatus:

Teigen er uregulert. Den ligger imidlertid i to ulike arealformål i kommuneplanens arealdel (KPA); LNFR på sørsiden av Mulevegen, og bebyggelse og anlegg på nordsiden. Det aktuelle tiltak ligger i sjø og er underlagt arealkategori bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, pbl. § 11-7 nr. 6. Inn under dette formålet går også småbåthavn. Flytebrygge er derfor tiltak som i utgangspunktet er i tråd med plan.

3 Historikk:

Flytebryggen ble omsøkt i 2004 av Bjørn Nordstrand (heretter «tiltakshaver»). Bakgrunnen for søknaden var en erklæring fra eier av gbnr. 168/12 som ga tiltakshaver rett til opplagsplass langs strandlinjen til gbnr. 168/11. Tiltakshavers rett til å søke på flytebryggen ble av kommunen utledet av den bruksrett som eier av gbnr. 168/12 i sin tid ble gitt, se VEDLEGG 3.

Tiltakshaver har ikke på noe tidspunkt hatt grunnbokshjemmelen til gbnr. 168/11 eller på noen annen måte hatt juridisk eierskap til eiendommen.

Kommunen sendte som ledd i sin behandling av byggesøknaden saken til Kystverket for behandling av forholdet etter havne -og farvannsloven.

Kystverket fattet vedtak om tillatelse 25. oktober 2004 med en varighet på 5 år. Utløpsdato ble i vedtaket satt til 30. oktober 2009. Søknad om forlengelse måtte være innsendt innen 6 måneder fra utløpsdato, se VEDLEGG 1.

Det ble ikke på noe tidspunkt fattet eget vedtak av kommunen vedrørende tiltaket etter plan -og bygningsloven.

Det ble ikke søkt om forlengelse av Kystverkets vedtak innen 6 måneder før utløpsdato, og det foreligger således per i dag ingen gyldig tillatelse for flytebryggen.

4 Bekymringsmeldes krav:

Melder ønsker med dette at kommunen nå følge opp saken og pålegger eier av flytebryggen å fjerne den. Det bes samtidig om at det settes en kort frist for retting, da flytebryggen anses å komme i veien for eiers faktiske og rettslige rådighet over egen eiendom. Grunneier ønsker på sikt å lage til egen opplagsplass for båt og flytebryggen kommer i veien for dette. I tillegg kommer det forhold at melder også er usikker på om kommunen har dekning for å tolke inn en rett til å ha en flytebrygge liggende som følge av retten til opplagsplass, se pkt. 5.

5 Privatrettslige forhold:

Det kan spørres om det i det hele tatt var tillatt for eier av dagens flytebrygge å søke om tillatelse til tiltaket. Kommunen synes å bygge dette rettslige grunnlaget på at tiltakshaver ble gitt en rettighet til opplagsplass fra opprinnelig rettighetshaver ved gbnr. 168/12.

Det fremgår av brev fra kommunen som svar på nabomerknad fra daværende eier av gbnr. 168/11, at kommunen har tolket det dithen at opplagsplass ga rett til å legge ut flytebrygge i sjø, se VEDLEGG 3.

Dette er det etter melders oppfatning ingen nødvendig automatikk i. Det kan vanskelig innfortolkes en rett til å legge ut flytebrygge fra en rett til opplagsplass. Her som ellers må det vurderes om søker har de privatrettslige forutsetninger som skal til for at kommunen skal realitetsbehandle saken.

Det fremgår av plan -og bygningslovens § 21-6 at kommunen i utgangspunktet ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold, med mindre det er «åpenbart» at disse ikke er til stede.

I denne saken vil melder hevde at det er åpenbart at det ikke kan tolkes inn en rett til å ha en flytebrygge i sjø som følge av at det foreligger en rett til opplagsplass for båt. Opplagsplasser er steder til oppbevaring av båt når den ikke ligger ute på sjøen. Tanken er at ved å tillate en opplagsplass kan båteier ha båten liggende i nærhet til sjø. Dette forutsetter også at det er tilgang på båtfeste. Dette er imidlertid to ulike rettighetsforhold som må etableres hver for seg.

Melder vil etter dette hevde at det ikke forelå gyldig rettslig grunnlag for tiltakshaver til å søke på flytebryggen, da vedkommende ikke hadde rettslig rådighet over eiendommen og heller ikke grunnbokshjemmelen. Det vil derfor ikke være adgang til å omsøke nye tiltak med henvisning til retten til opplagsplass uten at det foreligger samtykke fra hjemmelshaver.

Det må uansett legges til grunn at den rett som hevdes, er rent personlig, slik at den ikke vil gjelde for andre enn den som opprinnelig ble tilgodesett, Bjørn Norstrand (jfr. VEDLEGG 4). Ettersom det nå er nye eiere av flytebryggen, vil rettigheten ikke lenger være gjeldende. Det vil således uavhengig av argumentasjonen over, ikke være rettslig grunnlag for dagens eiere av flytebryggen å søke på nytt.

6 Oppsummert:

Melder konkluderer med at eier av flytebryggen, ikke på noe tidspunkt har hatt rett til å søke på tiltak på gbnr. 168/11. Det foreligger ikke rettslig grunnlag for noen ny søknad for dagens eiere av flytebryggen.

Melder ber etter dette kommunen om å følge opp det ulovlige forholdet og kreve flytebryggen fjernet.

Vennlig hilsen

Inge A. Johannessen

Jurist | Byggesak

Direkte: +47 970 19 880 | Felles: +47 56390003

E-post: inge@arkoconsult.no | www.arkoconsult.no

VEDLEGG 1: *vedtak Kystverket av 25.10.2004*

VEDLEGG 2: *situasjonsplan flytebrygge*

VEDLEGG 3: *svaer på nabomerknad*

VEDLEGG 4: *erklæring fra rettighetshaver*