

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
06 NOV 2019	
Ark. saksnr.	Løpenr.
Saksh.	Tilgangskode

Bjørsvik 30 oktober 2019

Lindås kommune Byggesaksavdelinga.

v/ sakshandsamar Eirik Berntsen.

Klage på vedtak. Sak nr.551/19. Bjørsvik Båtlag.

1.

I uttale frå Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS datert 05.09.19 vert Bjørsvik omtala som eit sund. Med dette som utgangspunkt blir den påfølgjande uttale, vedr. omsyn til ledig sjøareal, sikkerheit og tilkomst, lagt på feilt grunnlag.

Bjørsvik er, som navnet tilseier ei vik, eller våg, om ein vil. Her er ikkje noko passasje eller sund som fører vidare inn i landskapet. Innanfor flytebryggja vår er det ca.25m. til land / vei, så på flo sjø er det rikeleg med tumleplass for den som har fritidsbustad og kai der. Ved enden på flytebryggja vår målte vi den 7 okt. ei jupne på 4,4m. 1t. etter fjære sjø. Ved flo kan ein rekne +0,5m.

Når det gjeld "tilsvarande tiltak" på andre sida av vågen, mot flytebryggja vår, så ser vi det som lite realistisk, i og med at våre tilstøtande naboar har etablert kaianlegg i Grunnevågen, på andre sida av eigedomane sine, der dei har serdeles gode havnetilhøve. Vidare viser vi til punkt 4 vedr. dispensasjon under vurdering i avslaget frå kommunen, noko som underbyggjer vår oppfatning vedr. nyetablering på tilstøtande eigedomar.

I vårt tilfelle er det snakk om vidareutvikling av eksisterande tiltak innafør det feltet Lindås kommune har sett av til båthavn.

2.

Nabovarsel.

Båtlaget har sendt nabovarsel til 19 bruksnumre i Bjørsvik, og av desse har ein motteke 3 klagar.

Under dette punktet i avslaget er det ramsa opp følgjande:

Tilgjengelegheit for andre båtar på sjøen, parkeringsproblem, allment friluftsliv, plassering av tiltaket nære andre eigedomar. Vi merkar oss at kommunen ikkje kan sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfelldslova.

Tilgjengelighet for andre båtar på sjøen:

Båtlaget sine medlemar har ingen problem med å gå igjennom passasjen på 28m mellom bryggja og land. Denne avstanden vil auke til vel 30m, der ca.20m frå enden av bryggja har ei djupne på meir enn 4m, etter at ein har forlenga bryggja med 12m, og etter at bryggja er dreid slik det er omsøkt.

Dersom klagen byggjer på innspel frå Oster, meiner båtlaget at Oster framleis har god plass til å snu,

og etter at ein har forlengja og dreid bryggja.

Det må i allefall ikkje vere til hinder for vidare utvikling i Bjørsvik.

Parkeringsproblema:

Parkeringsproblematikken er utførleg omtalt og begrunna i vedlegg til søknaden. Vi vil likevel nemne at på det meste har vi sett 5 av båtlaget sine medlemmer samstundes med behov for parkering. Det var i samband med dugnad.

Vi har ikkje sett at det skulle vere behov for å søkje kommunen om løyve til parkering i samband med båthamna.

Dette vart heller ikkje nemd i samtale med Valle i samband med søknaden vår vedr. landfeste til kommunal eigedom.

NB. Vi skulle gjerne hatt kopi av løyve dei andre aktørane har innhenta frå kommunen.

Båtlaget ønskjer ikkje å kommentere parkeringstilhøva i samband med Oster sine utflukter og dugnader, men meiner at det blir feil å leggja deira parkeringspraksis til grunn ved vurdering av vår søknad.

NB. Dersom kommunen hadde bygd opp att veikanten som rasa i sjøen tidleg på 90 talet, så kunne det bli plass til parkering langs sjøkanten. Dette har vi nevnt for kommunen ein del gonger, utan at noko har skjedd. Her kan både båtlaget og bygdelaget vere interessert i å bidra.

Allment friluftsliv:

Båtlaget kan ikkje sjå at ei utviding av båthamna vår skulle vere til hinder for det, tvert i mot. Vi har i over 50 år lagt til rette for at bygdefolket, og stadig fleire med fritidsbustad, skal ha ein trygg og god tilkomst til sjø. Når vi i kring år 2000 la ut ny bryggje la vi vekt på at det også skulle vere tilrettelagt for folk med redusert førlegheit.

Bading:

Sidan bading også er nemd i ei av klagene, finn vi det naturleg å nemne at båthamna ikkje har tilrettelagt for den slags aktivitet. Som i alle andre båthamner er det den som tek seg inn på anlegget, som sjølv er ansvarleg dersom noko hender.

Båtlaget har ikkje sett opp gjerde / port på anlegget nettopp for at folk skal ha ein grei tilkomst til sjøen. Dette gjeld både medlemar og andre som kjem på besøk. Båtlaget har pr. i dag to gjesteplassar. Dersom den allmenne oppfatninga er at flytebryggja også er bade plass, vil vi vurdere å setje opp port med lås. Årsaka er at vi ikkje er villige til å stå ansvarleg for det som måtte skje på anlegget vårt.

Båtlaget vil i første omgang setje opp eit skilt slik at folk er klar over kva reglar som gjeld.

Når det gjeld avstand til nærliggjande eigedomar så er det alt nemd at avstanden vil auke, slik det også er skissert i søknaden.

3.

Byggjegrænse / nabogrænse.

Som kjent er det ikkje lett å setje grenser i sjø. "man kan ikke se grenser onder vann".

Frå gamalt av gjeld eigedomsgrænsa til marabakken, eller til 2m djup ved halvsjø. Så langt som ein hest kan gå på fjære sjø.

Den 7 oktober kl.14.50 (ein time etter fjære sjø) foretok vi ei djupnemåling langs eigedomane

231/12 og 231/13. For å finne middel vasstand må ein leggje til ca.0,5m i flg. tidevasstabellen.

Vi har lagt inn alle måla på vedlagte kart.

Vi starta målingane 2m ut i frå hagemur til 231/12 langs muren fram til grensa mot 231/13 der vi vinkla av slik at vi gjekk parallellt med deira mur, til grensa mot 231/32.

Første måling viser djupne som varierer frå 3,5m ved grensa mot 231/9 til 1m ved grensa til 231/32. Av 10 målingar var dei fleste 1,6m. eller djupare.

Neste måling var 7m frå hagemur til 231/12 og same retning som første måling.

Her varierte djupna frå 5,2m ved grensa til 231/9 til 1,6m ved grensa til 231/32.

Her er det verdt å merke seg at på siste målinga mot 231/32 stig sjøbotnen frå 4,5m til 1,6m på få meters avstand.

Ut i frå målingane kan ein her sjå bort i frå regelen om marabakke. Terenget går bratt ned til ei djupne mellom 4,4 og 5,4 i det aktuelle området.

Etter det vi kan sjå skulle det vere rikeleg djupne for dei fleste fartøy som måtte ha noko der inne å gjere,

Vi viser ellers til domen i Rt-1915-104 der Høgsterett uttalte klårt at ei skråning på 1:2,5 var å rekne som marabakke.

Dersom ein skal leggje dette til grunn vil 231/12 ha ei eigedomsgrense max. 2m frå hagemuren med unnatak av der eigedomen svingar inn mot grensa til 231/13, der det er noko grunnare.

Vi meiner at båtlaget ikkje bryt med Høgsterett sin uttale i samband med domen i 2011 (HR-2011 - 714- A). Det kan også nemnast at lova er skjerpa noko i april i år.

For ordens skuld nevner vi også at 231/9 har ei eigedomsgrense ca.2m.frå land, mens 231/63 si grense vil gå omlag på enden av kaien deira. Går ein lengre inn i vika kjem ein på evjebotn der det meste fjærar tørt.

Båtlaget ber kommunen vurdere søknaden vår på nytt ut i frå reelle tilhøve og opplysningar.

Båtlaget ber hermed også om at utvalget for Plan og Miljø tar seg ein tur på synfaring i Bjørsvik og gjer seg opp ei meining om saka. Vi imøteser deira uttale / konklusjon.

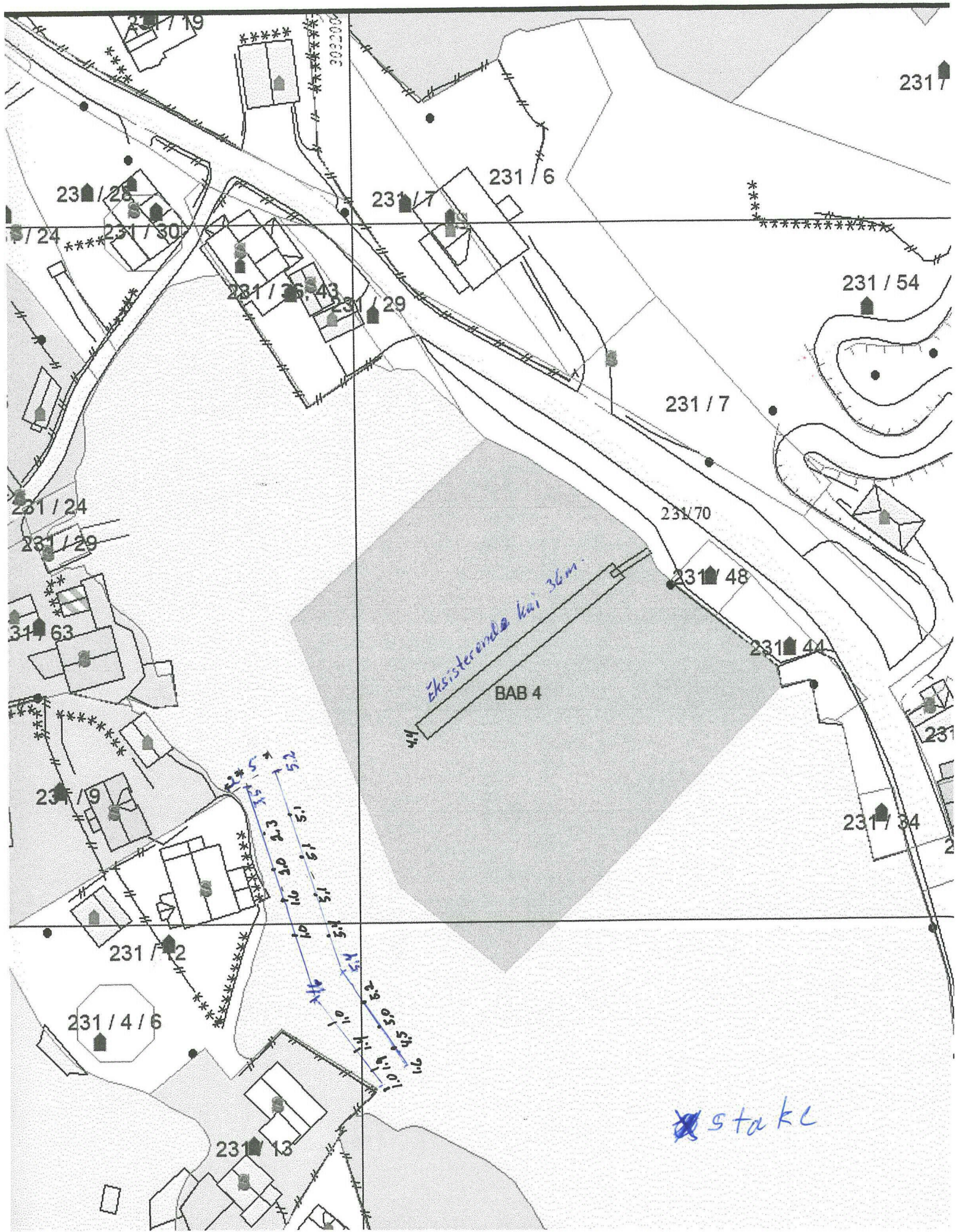
For Bjørsvik Båtlag

Helge Blåsternæs

Leiar

Nils M. Molvik

Nestleiar



231

231/28

231/6

231/7

231/24

231/30

231/26

231/43

231/29

231/54

231/7

231/24

231/29

231/70

231/48

231/63

231/44

231/9

BAB 4

Eksisterende kai 36m.

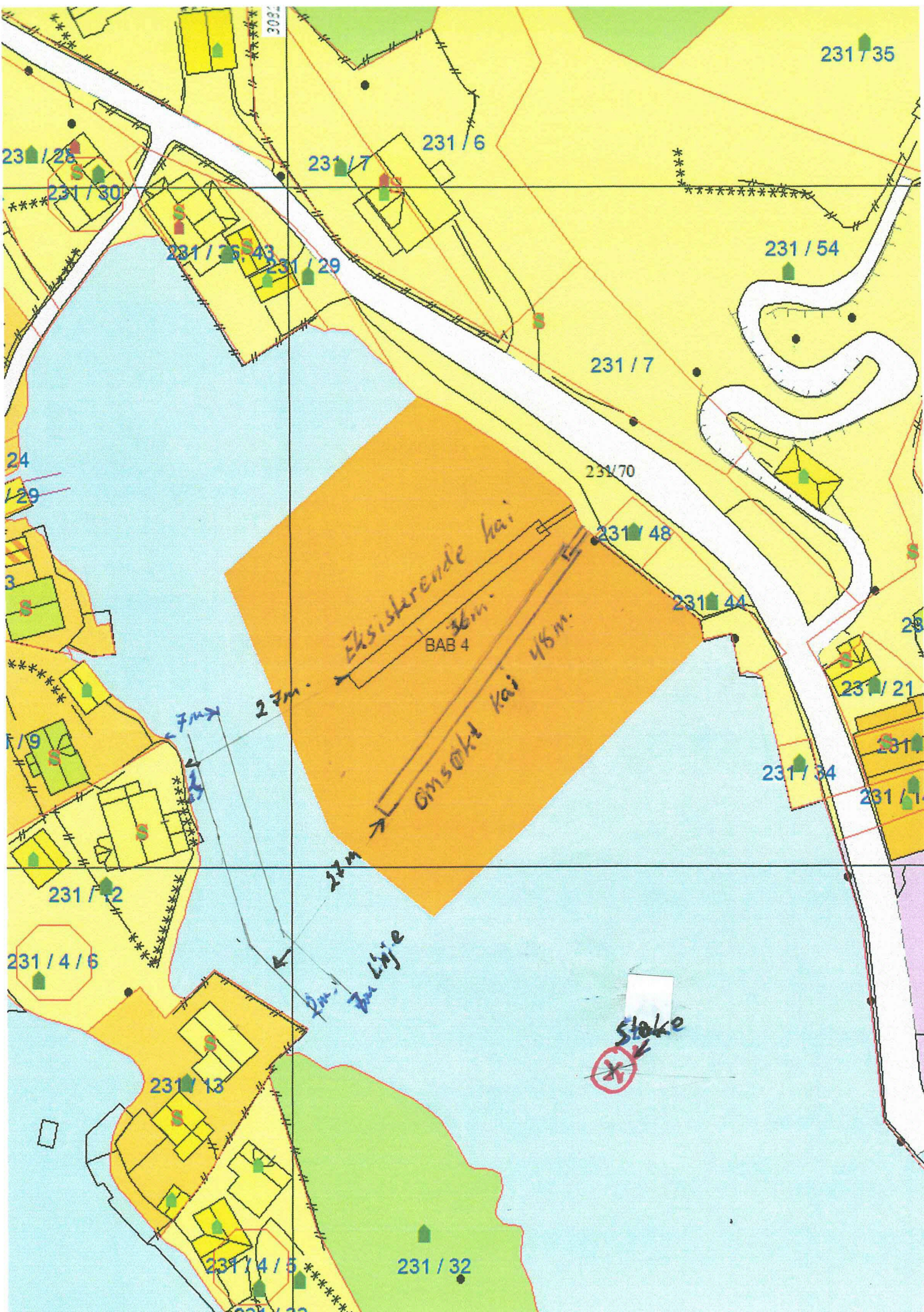
231/34

231/2

231/4/6

231/13

x stake



231/735

231/6

231/7

231/28

231/30

231/35-43
231/29

231/54

231/7

231/70

231/48

231/44

231/21

231/34

231/1

231/2

231/4/6

231/13

231/4/5

231/32

Eksisterende kai
BAB 4
36m.
48m.
Omsett Kai

27m.

27m.

2m. - 2m. Linje

Støke

3082

Dom i Høyesterett - eiendomsrett til sjøgrunn

Høyesterett avsa 13. april 2011 dom [HR-2011-814-A](#) i sak som gjaldt eiendomsrett til sjøgrunn og spørsmål om hvor langt eiendomsretten strekker seg når det er brådypt inne ved land.

□ Avgjørelse 🕒 20. april 2011 📄 Lovdata □ Del artikkel

Høyesterett avsa 13. april 2011 dom [HR-2011-814-A](#) i sak som gjaldt eiendomsrett til sjøgrunn og spørsmål om hvor langt eiendomsretten strekker seg når det er brådypt inne ved land.

Sammendrag hentet fra Høyesteretts nettsider:

Ove Andersen eier en eiendom på Flatøya i Kristiansund kommune. Brødrene Edvar Idar Brattøy og Odd Magne Brattøy eier en eiendom på Brattøya. Mellom Flatøya og Brattøya ligger Spellsundet. Eiendommene til Andersen og brødrene Brattøy ligger på hver sin side av sundet langs sjøen. Spellsundet er 70 til 80 meter bredt.

Hovedspørsmålet i saken var hvor langt ut i sundet de respektive eiendommer strekker seg. Romsdal jordskifterett kom til at eiendoms grensene går midt i sundet. Frostating lagmannsrett fastsatte derimot eiendoms grensene mot sjøen ved to meters dyp – målt ved middels lav vannstand.

Hovedregelen er at eiere av grunn ned til strandlinjen har eiendomsrett ut i sjøen til marbakken eller – hvis marbakke ikke kan påvises – til to meters dyp ved middels lav vannstand. Det er ikke marbakke i Spellsundet. På begge sider av sundet går dessuten berget bratt ned i sjøen og videre til bunnen, som er relativt flat. Heller ikke to meters regelen innebærer derfor at strandeierne får særlig eiendomsrett i sjøen. Et sentralt spørsmål for Høyesterett var følgelig om det finnes noe annet generelt rettsgrunnlag som kan danne grunnlag for eiendomsrett. Det gjør det etter Høyesteretts syn ikke:

Høyesterett uttalte at det ikke er rettslige holdepunkter for at eiendomsrett til sund i sjøen på generelt grunnlag kan etableres etter et midtlinjeprinsipp.

Flere juridiske forfattere har gitt uttrykk for at eieren av grunn ned til strandlinje hvor det er brådypt ved land, slik at verken marbakke- eller to meters regelen kommer til anvendelse, likevel må ha eiendomsrett til et rimelig stykke sjøgrunn. Høyesterett kom til at det ikke er tilstrekkelige rettskildemessige holdepunkter for på ulovfestet grunnlag å fastsette en slik generell regel.

Eiendomsrett utover det som følger av reglene om marbakke og to meters dyp vil derimot for den enkelte eiendom kunne følge av særskilte rettsgrunnlag, som alders tids bruk eller lokal sedvanerett. Høyesterett konkluderte med at Andersen og brødrene Brattøy heller ikke hadde noe særskilt grunnlag for eiendomsrett utover to meters dyp, og anken ble forkastet.

og vedtak i samsvar med den, avskjer retten til utfylling. I Rt-1927-248 la derimot Høgsterett til grunn at eigedomsgrensa gjekk ved 2 meters djup. Også dette er ein dom om det indre hamneområdet i Bergen, og gjeld spørsmålet om kva det skulle betalast oreigningsvederlag for, ved oreigning av eigedomar som grensa til sjøen. Sjøgrunnen utanfor dei aktuelle eigedomane skråna her jamnt utover til omlag 5 meters djup. Vidare utover var sjøgrunnen flat. Strandeigaren påberopte seg ei oppmålingsforretning frå 1788 og skøyte frå same år på eigedomen « med hosliggende Marebakke », men nådde ikkje fram. Ein kunne ikkje rekna ei slik jamn skråning for marbakke, og ein måtte i tilfelle ha lagt grensa der marbakken slutta. I Rt-1961-1114 er det uttalt at vanleg grense i Bergen hamn er 2,5 meter fordi det er høve for strandeigarane å fylla ut til denne djupna utan særskilt løyve frå hamnestyresmaktene. (Sjå nærare om denne domen nedanfor). Også i seinare underrettspraksis er det lagt til grunn at eigedomsgrensa i Bergen hamn går ved 2,5 m. I Rt-1969-613 som gjeld Harstad hamn, la ein til grunn at det offentlege kunne oreigna eigedomen utan at det var krav på oreigningsvederlag for utfyllingsretten utanfor 2 meters-koten, som var grensa for kor langt ut strandeigaren kunne foreta utfylling utan særskilt løyve frå hamnestyre”.

Sivillovutvalget har i sitt utkast til § 13 i NOU 1988:16 forsøkt å lage en regel som oppsummerer rettspraksis, og en viss veiledning kan hentes fra bestemmelsen, selv om den aldri ble gitt som formell lov:

”§ 13

Mot sjøen eig strandeigaren 30 meter utetter frå strandkanten og minst ut 2 meter djupne, alt rekna ved vanleg fjøre sjø.

Strandeigarin eig likevel ut til marbakken, om den ligg lenger ute. Marbakken er kanten der botnen brått skrånar ned mot djupet. Skrånar botnen mindre enn 1 på 5, er det ikkje rekna for marbakke”.

Utgangspunktet i norsk tingsrett er at eiendomsretten i saltvann går ut til marbakken, dvs. det område i sjøen hvor bunnen begynner å falle sterkt, der det blir brådypt, jf. Rt. 1889 s. 633 "Det er som bekjendt en almindelig Mening, at Grundeierens Raadighed over Havbunden ophører ved Marbakken, hvor saadan findes". Der det i stedet er langgrunt trekkes grensen ved to meters dyp målt ved middels lav vannstand. Tometersreglen er i dag subsidiær. Dersom det er brådypt helt inne ved land skal eiendomsgrensen etter alminnelig oppfatning trekkes slik at eieren får en rådighet tilsvarende det marbakkelinjen ville gitt. Det blir opp til rettspraksis å trekke opp grensene i disse tilfellene. Eieren av et landområde ved sjøen har rett til å utnytte de ressurser som finnes i sjøen frem til marbakken eller to meters dyp og på landområdene som ligger til sjøen. Men også utenfor denne grensen har strandeieren en rekke beføyelser, for eksempel til tareforekomster. Slike rettigheter som strekker seg utenfor de nevnte grenser, kalles for strandretten.

Imidlertid gjelder ikke regelen om marbakken i alle tilfeller, eksempelvis der det er langgrunt og ikke finnes noen klart definert marbakke i sjøbunnen, og i enkelte tilfeller er det benyttet en regel på 2 meters dyp og i andre tilfeller 5 meters dyp. Hvor yttergrensen til eiendom går i sjøen er regnet som et av de mest uavklarte spørsmål i norsk rett, og rettspraksis bygger stort sett på en konkret vurdering av der det er naturlig å anse eiendommen som opphørt. I NOU 1988:16 side 27 og 28 ble det nevnt en del eksempler på tilfeller hvor regelen om marbakken ikke fikk anvendelse:

"Marbakken er der det vert brådjupt eit stykke frå land. I domen i Rt-1915-104 uttalte Høgsterett klårt at ei skråning på 1:2,5 var å rekna for marbakke. Det vart lagt til grunn at grensa går langs øvre kanten av marbakken. I praksis er det ikkje alltid nokon klår marbakke. I slike og andre tilfelle der botnprofilen ikkje gjev noko sikkert haldepunkt, har ein i ein del tilfelle falle attende på ein regel om at grensa går ved 2 meters djup, i samsvar med Helland og Scheel si lære. Rt 1923 II s. 48 er blitt påberopt som grunnlag for ein to meters regel. Domen gjaldt spørsmålet om ein strandeigar ved Store Lungegårdsvann i Bergen hadde krav på oreigningsvederlag for tapt utfyllingsrett utanfor 2 meters djup ved at hamnevesenet overtok egedomen. Svaret på dette vart nei. Fyrstvoterande byggjer både på at eigedomsgrensa går ved 2 meters djup, og på at grunneigar i ei byhavn må finna seg i regulering av utfyllingsretten utan krav på skadebot. I dette får han støtte frå ein domar (Lie). Andre voterande (Motzfeldt) er den einaste som meiner at strandeigaren hadde krav på skadebot. Hanssen uttalar at han « anser det for ufornødent » å ta standpunkt til spørsmålet om grensene for strandeigaren sin eigedomsrett « i sin almindelighet ». I dette får han direkte støtte av to domarar 1 (Gjessing og Scheel) og også assessor Hazeland må oppfattast slik at han støttar Hanssen på dette punktet. M.a.o. unnlet 5 av domarane å ta standpunkt til 2 meters regelen. Det samlande grunnlaget for å nekta oreigningsvederlag i dette tilfellet synest såleis å vera at strandeigaren utan vederlag må finna seg i at det offentlege gjennom hamnelovgjeving Side 28