



56/1110, Natten - etablering av overføringsledning til Natten 2.

Klagebehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	27.01.2026

Kommunedirektørens innstilling

Hovedutvalg for plan og utvikling tar klage fra Natten Alpin Vannverk AS og Rukkedalskogen AS til følge. Kommunens delegerte vedtak den 17.07.2025, saksnr. 340/25 oppheves. Søknad fra Natten Alpin Vannverk AS om føring av vannledning over gnr. 56/1110 tas til behandling.

Vedlegg

- 1 2025.08.07 Klage på avslag på søknad om tillatelse til tiltak 0001.pdf
- 2 56/1110, Natten - avslag på søknad for etablering av overføringsledning til Natten 2
- 3 Søknad om tillatelse til tiltak.pdf
- 4 Tilleggsopplysninger Q1.pdf
- 5 Vedlegg E1 H01 VA plan.pdf
- 6 Saksnr 2025 1198 - Innsigelse fra Nesfjellet Alpin AS til søknad om VA til Natten, 16.06.2025(60520887.1).pdf
- 7 56/1110, Natten - etablering av overføringsledning til Natten 2 - uttalelse fra søker
- 8 Vedlegg C7 Nabo Åse Monsen Borgan.pdf

- 9 Vedlegg C5 Nabo Henrik Ramberg.pdf
- 10 Vedlegg C4 Nabo Frode Kaland.pdf
- 11 Vedlegg C6 Nabo Nesfjellet Alpin AS.pdf
- 12 Festeavtale Nesfjellet Alpin, 29.08.1990(6211938.2).pdf
- 13 Festeavtale 1990 - digitalisert angivelse av festeareal(60199397.1).pdf

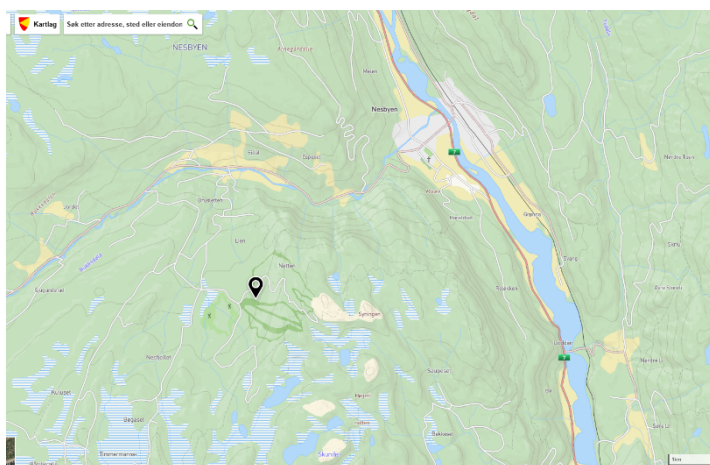
Saksopplysninger

Innledning

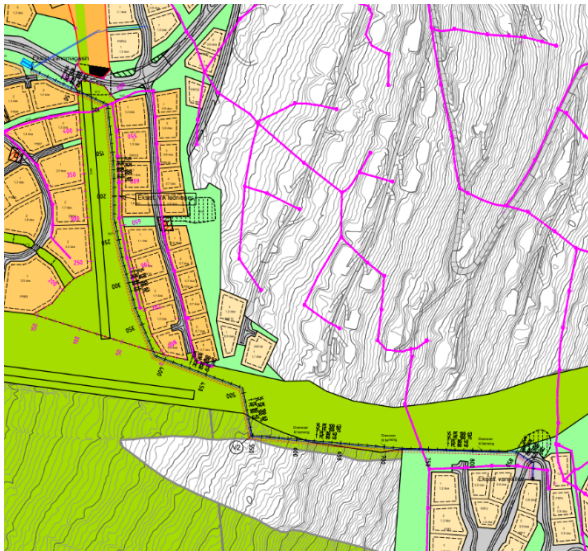
Kommunen fikk mai 2025 søknad om etablering av overføringsledning for vann på strekningen som vist på vedlagte plantegning H01. Tiltaket er begrunnet med behov for å forsterke og trygge drikkevannsleveranser til hytter i området. Arbeidene er planlagt gjennomført i 2025, utenom skisesongen. Det skal graves og sprenges en grøft på i underkant av 900 m, det skal etableres vannledninger og varerør. Det er kommet inn 4 nabokommentarer der kommentar i pkt 4 (se lenger nedenfor i saksfremlegget) ikke anses tilstrekkelig avklart/svart ut i byggesøknaden.

Søknaden ble avslått i vedtak av 17.07.2025 (delegert vedtak 340/25, ettersom administrasjonen vurderte at tiltakshaver ikke hadde de nødvendige privatrettslige rettigheter til tiltaket. Vedtaket ble påklaget.

Nærmere om saken



Figur 1. Oversiktskart



Figur 2. Situasjonsplan

Kommunens forståelse av saken

Det omsøkte tiltaket er igangsatt med samtykke fra eier til grunnen, men etableres på bortfestet grunn. Dette reiser spørsmål om tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettighetene til å føre ledningen gjennom denne grunnen, jfr. plan- og bygningslovens §21-6.

Videre følger det av plan- og bygningsloven § 27-1 første ledd, at byggverk som krever vannforsyning, skal ha dokumentert rettslig og faktisk tilknytning til vannforsyningsanlegg.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet og det er mottatt i alt 4 kommentarer fra naboer.

- 1) Frode Kaland har innspill knyttet til brønnhull. Dette er kommentert og anses ivaretatt i innsendt søknad.
- 2) Henrik Ramberg har innspill og spørsmål til omfang av graving på hans avtale i forbindelse med en privatrettslig avtale. Dette er kommentert og anses ivaretatt i innsendt søknad.
- 3) Åse Monsen Borgan ber om at det utføres målinger på bygninger på hennes eiendom ved sprenging. Det er kommentert at sprengingsleder monterer rystelsesmåler på aktuelle eiendommer etter nærmere vurderinger. Hennes innspill anses ivaretatt i innsendt søknad.
- 4) æNesfjellet alpin as hevder at festeavtalen fra 1990 som regulerer aktuelle festeforhold gir ingen rett til å anlegge vannledning over eiendommen uten at det

samtykkes fra fester av tomt. Videre skrives det at før dette kan skje er det flere viktige og praktiske avklaringer som må gjennomføres med tanke på eksisterende infrastruktur må krysses, vedlikehold av dette, utvidelse av alpin infrastruktur på alpinsentrets tomt, trasevalg mm. Videre opplyses det i nabovarslet at de er positive til dialog for å drøfte spørsmål og ser det som naturlig at tidligere avtaleforhandlinger fra våren 2022 gjenopptas.

I søknad er det kommentert at det er Rukkedalskogen As som eier grunnen der ledningene skal legges. Natten Alpin vannverk As er et heleid datterselskap til Rukkedalsskogen AS. Det foreligger en avtale der Nesfjellet alpin fikk rett til å inngå avtaler om leie av nødvendig grunn til bygging av skitrekk og nedfartsløyper med nødvendige installasjoner til drift og vedlikehold. Avtalen er etter sitt innhold en opsjonsavtale. Det er ikke kjent at det er inngått konkret leieavtale for grunnen der ledningene skal ligge. Ledningene skal legges på en dybde som ikke vil berøre grunn som er nødvendig for den type infrastruktur som Nesfjellet Alpin har rett til å inngå leieavtale om og det er ikke nødvendig med samtykke for tiltaket.

Etter at kommunen har mottatt byggesøknaden har man mottatt brev den 16.juni 2025 fra advokat Knut Skarvang i Deloitte advokatfirma AS. Det er også mottatt tilsvarende i saken fra søkers advokat Thor Einar Kristiansen fra advokatfirmaet Svensson & Nøkleby ANS. Se vedlegg.

Behandling

Nesbyen kommune fattet vedtak 17.07.2025 (delegert vedtak 340/25) om avslag på søknad om tillatelse til tiltak for graving og etablering av ca. 892 meter grøft med vannledning og varerør.

Kommunen registrerte at det er avvik i forståelse mellom partene på innhold i de privatrettslige reguleringer. Kommunen foretok ikke en vurdering av om det er åpenbart at det ikke foreligger tilstrekkelige privatrettslige avklaringer i saken etter Pbl §21-6.

Kommunens vurdering var at det på vedtakstidspunktet ikke foreligger tilstrekkelig sikkerhet for vannforsyningen etter pbl § 27, 1. ledd og søknaden måtte derfor avslås.

Kommunen oppfordret tiltakshaver til å sende ny søknad på et senere tidspunkt når de privatrettslige forhold var tilstrekkelig avklart og sikret og det bes dokumentert i ny søknad.

Vedtaket ble begrunnet i plan- og bygningsloven §§ 21-6 og 27-1 første ledd. Tiltaket gjelder etablering av overføringsledning for vannforsyning til hytter i området.

Klage

Vedtaket ble påklaget i brev av 07.08. 2025. Klagen er fremmet av styreleder Thor Einar Kristiansen på vegne av søkeren Natten Alpin Vannverk AS. Klager er part i saken og har følgelig adgang til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28.

I klagen anføres det at kommunens anvendelse av Plan- og bygningslovens §21-6, første ledd er feil. Bestemmelsen angir som hovedregel at kommunen ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved søknad om tillatelse med mindre annet følger av loven. I bestemmelsen gjelder det et unntak om at kommunen avvise søknaden dersom det er åpenbart at tiltakshaver ikke har de nødvendige rettigheter til å gjennomføre tiltaket. I dette tilfelle eier søker selv grunnen som vannledning ønskes ført over.

Kommunen mener også at plan- og bygningsloven § 27-1 første ledd gjelder for søknaden, og at søknaden kan avslås i samsvar med denne bestemmelsen.

Bestemmelsen i § 27-1 første ledd tredje setning som statuerer at rett til å føre vannledning skal være sikret med tinglyst dokument gjelder kun der vannledning skal føres over «annens grunn». I dette tilfelle skal ikke ledningen føres over annens grunn. Ledningen skal legges på grunn som tiltakshaver eier selv. Tinglysing av rettigheter i egen grunn er ikke mulig. Det er heller ikke nødvendig.

Formålet med § 27-1 første ledd er at eiendommer som det kreves vanntilførsel til bygninger til bruk for opphold for mennesker og dyr skal ha sikret rett til å få vanntilførsel/vannledning ført frem til eiendommen/bygningen. Bestemmelsen lest i sammenheng kan vanskelig

forstås slik at det generelt stilles krav om at rettigheter til å føre vannledninger skal sikres med tinglyst dokument, og uansett kan ikke dette gjelde der ledning skal legges på grunn man eier selv.

Når plan- og bygningsloven § 27-1 første ledd ikke kommer til anvendelse kan ikke søknaden avslås med hjemmel i denne paragraf. Da er man tilbake i hovedregelen i plan- og bygningsloven § 21-6 om at kommunen ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold med mindre søknaden skal avvises fordi det er åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter.

Vurdering

Konklusjon i kommunens begrunnelse for avslag av søknaden er at *«det er avvik i forståelse mellom partene på innhold i de privatrettslige reguleringer. Kommunen har ikke foretatt vurdering av om det er åpenbart at det ikke foreligger tilstrekkelige privatrettslige avklaringer i saken. Kommunens oppfatning er at det per nå ikke foreligger tilstrekkelig sikkerhet for vannforsyningen etter pbl § 27, 1. ledd og søknaden må derfor avslås»*.

Selv om kommunen ikke har foretatt vurdering om det er åpenbart at *«tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter»*, var avslaget av søknaden hjemlet i både plan- og bygningslovens § 21-6 og § 27-1.

Plan og bygningslovens § 21-6 gir kommunen hjemmel til å avvise søknaden dersom *«det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.»* I dette tilfelle søkes det å føre vannledning over eiendom som tiltakshaver eier selv. Den aktuelle eiendommen er i 1990 bortfestet til Nesbyen Alpinsenter AS for *«nødvendig grunn til bygging av skitrekk- og nedfartsløyper og med nødvendige installasjoner for drift og betjening»*. Se kopi av festeavtale som vedlegg. En festeavtale gir vanligvis fester tillatelse til å disponere eiendommen til bestemt formål. Fester får likevel ikke eierskap til selve grunnen.

Punkt 20. i festeavtalen fra 1990 gir grunneierne (nå eies gnr. 56/1110 av Rukkedalskogen AS. Søker Natten Alpin vannverk As er et heleid datterselskap til Rukkedalsskogen AS)

rettighet til å transportere tømmer fra gjenværende skog til leveringssted. Det fremgår av samme punkt at grunneierne får ansvar for eventuelle skader på løypetraseene. Grunneier plikter å varsle alpinsenteret i god tid før slik transport blir foretatt, og alpinsenteret kan kreve å utføre transporten selv, om alpinsenteret ønsker dette.

Ingen punkter gjelder eventuell graving eller føring av ledningen over den bortfestede eiendommen.

Når det gjelder forholdet til plan- og bygningslovens §27-1 første ledd, som lyder: *«Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.»* kommenteres følgende: Det ser ut til at de første 2 setninger i plan- og bygningslovens §27-1 første ledd er ment til å sikre, at ingen bebyggelse til varig opphold oppføres eller ingen eiendom til slik bebyggelse opprettes uten at det er adgang til drikkevann samt slokkevann. Videre i paragrafen presiseres det, at vannledning over annens grunn kan bare føres dersom rettighet til å føre vannledning er sikret på en måte som kommunen godtar som tilfredsstillende. Når det gjelder vilkåret om sikring over annens grunn, vil dette peke på areal som tiltakshaver ikke disponerer over privatrettslig. Dette vil være tilfelle der arealet tilhører en annen grunneier, eller som i dette tilfellet, der arealet er bortleid.

Etter en ny vurdering finner imidlertid kommunen at tiltaket ikke omfattes av bestemmelsen, ettersom søknaden ikke gjelder oppføring av bebyggelse eller opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Søknaden omhandler bare vannledningene og faller således utenfor.

Det påpekes i den forbindelse at ved en søknad om fradeling/bebyggelse som forutsettes knyttet til vannforsyningsanlegget, vil det foretas en vurdering av om vannforsyningen kan

anses sikret i samsvar med Pbl. § 27-1. Ved denne vurderingen vil det ikke ha betydning at anlegget allerede er oppført. Tiltakshaver gjennomfører da tiltaket på egen risiko.

Plan- og bygningslovens sier videre i §21-6 at:

«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.».

Dersom det er åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal kommunen avvise søknaden. I dette tilfelle er det vanskelig å hevde at det er «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de nødvendige rettigheter for å føre en vannledning. Eiendom gnr. 56/1110 er bortfestet til Nesfjellet Alpin AS for bruk til alpinanlegg. Det tiltakshaver, som via morselskap til Natten Alpin vannverk AS har eierskap til eiendommen. For kommunen framstår det ikke som *åpenbart* at festeavtalen er til hinder for at det utføres tiltak under bakken på nedfartsløypene til alpinanlegget. Det er etter kommunens vurdering ikke grunnlag for å avvise søknaden etter §21-6.

Så lenge søknaden er i samsvar med plan og tekniske forskrifter, skal denne innvilges. Ved å innvilge søknaden forutsetter kommunen at tiltak skal gjennomføres i samsvar med alt gjeldende lovverk.

Dette innebærer ikke at kommunen har tatt stilling til de privatrettslige forhold mellom partene.

Administrasjonen anbefaler at klage fra Natten Alpin Vannverk AS og Rukkedalskogen AS tas til følge. Kommunens delegerte vedtak den 17.07.2025 saksnr. 340/25 oppheves. Søknad fra Natten Alpin Vannverk AS om føring av vannledning over gnr. 56/1110 tas til behandling.