



«MottakerNavn»

«Kontakt»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Deres ref	Vår ref	Dato	Delegert saksnummer
«Ref»	2025/1198-6	17.07.2025	340/25

56/1110, Natten - avslag på søknad for etablering av overføringsledning til Natten 2

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 21-6 og 27-1 første ledd, avslås søknad om tillatelse til tiltak for graving/sprengning av ca. 892 meter grøft, etablering av overføringsledning for vann og varerør på eiendommen gnr. 56, bnr. 1110.

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) Nesfjellet 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 alpisentrets 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. Begges brev til kommunen ligger vedlagt dette vedtaket.

Bakgrunn

Søknaden gjelder altså 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 ikke anses tilstrekkelig avklart/svart ut i byggesøknaden.

Begrunnelse

Det omsøkte tiltaket er planlagt etablert på bortfestet grunn som det ikke foreligger tilstrekkelig avklart sikring for med tanke på om det er bortfestet grunn eller ei. Det er ikke

dokumentert at tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettighetene til å føre ledningen gjennom denne grunnen.

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. Det er i denne saken ikke dokumentert at slik tilknytning kan etableres på lovlig grunnlag, ettersom fremføringstraséen ikke er rettslig avklart.

Konklusjon

Kommunen registrerer 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.

Kommunen imøteser ny søknad på et senere tidspunkt når ovennevnte forhold er tilstrekkelig avklart og sikret og det bes dokumentert i ny søknad.

Klagefrist på 3 uker

Du har mulighet til å klage på vedtaket. Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottar vedtaket. Klagen må være skriftlig og underskrevet. Du må opplyse hvilket vedtak du klager på, endringer du ønsker og begrunnelse for klagen. Hvis du klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute, må du opplyse om når du mottok vedtaket. Du kan be om at det blir gitt utsatt iverksetting på vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er ferdig behandlet, jf. forvaltningsloven § 42.

Dette vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.

Klagefristen er tre uker fra det tidspunktet du har mottatt dette vedtaket, jf.

forvaltningsloven § 29. En eventuell klage skal være skriftlig og underskrevet og sendes til Nesbyen kommune, Alfarsegen 117, 3540 Nesbyen eller per e- post til postmottak@nesbyen.kommune.no.

Med hilsen

Tommy Andre Lokøy

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

Vedlegg

- 1 Søknad om tillatelse til tiltak.pdf
- 2 Tilleggsopplysninger Q1.pdf
- 3 Vedlegg E1 H01 VA plan.pdf
- 4 Vedlegg E2 H02 Lengdeprofil.pdf
- 5 Vedlegg E3 H03 Lengdeprofil.pdf
- 6 Vedlegg E4 H04 Grøftesnitt.pdf
- 7 Følgemail
- 8 Saksnr 2025 1198 - Innsigelse fra Nesfjellet Alpin AS til søknad om VA til Natten, 16.06.2025(60520887.1).pdf
- 9 Festeavtale Nesfjellet Alpin, 29.08.1990(6211938.2).pdf
- 10 Festeavtale 1990 - digitalisert angivelse av festeareal(60199397.1).pdf
- 11 56/1110, Natten - etablering av overføringsledning til Natten 2 - uttalelse fra søker

Kopi til:

Åse Monsen Borgan

Frode Kaland

Henrik Ramberg

NESFJELLET ALPIN AS

DELOITTE ADVOKATFIRMA AS

SVENSSON NØKLEBY ADVOKATFIRMA ANS

Harakollen 21

Havna 18

Melkeveien 16 A

Postboks 148

Postboks 221, Sentrum

Postboks 294 Bragernes