

Nesbyen Kommune
Att: Kommunalsjef Jeanette Kaspersen
jeanette.kaspersen@nesbyen.kommune.no

Kopi:
Kommunedirektør Bente Rudrud Herdlevær
bente.herdlevaer@nesbyen.kommune.no

Kommunens saksnummer: 2025/1198

16. juni 2025

Ansvarlig partner: Thorvald Nyquist

56/1110, Natten - søknad om etablering av overføringsledning til Natten 2 - Innsigelse fra Nesfjellet Alpin AS

1 Innledning

Natten Alpin Vannverk («**Tiltakshaver**») er grunneier til den bortfestede eiendommen gnr. 56, bnr. 1110 («**Festetomten**»). Fester er Nesfjellet Alpin AS («**Alpinsenteret**»), hvor festeretten er tinglyst i grunnboken. Deloitte Advokatfirma ved undertegnede representerer Alpinsenteret i denne saken og ber om å holdes løpende orientert om den videre utviklingen.

2 Konklusjon

Tiltakshaver har søkt om å etablere grøfter og legge vannledning på Alpinsenterets festede eiendom uten tillatelse fra Alpinsenteret.

Kommunen er pliktig å avvise søknaden, da det må fremstå som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, jf. Plan- og bygningsloven § 21-6 annet punktum

3 Nærmere om sakens faktiske og rettslige side

Festetomten er del av et større område som ble avsatt til alpinformål i en avtale mellom Alpinsenteret og grunneierne på Nesfjellet på 80-tallet. Rettighetene er senere presisert i en festeavtale fra 1990, se vedlagt festeavtale. Her ble både de områdene som til enhver tid direkte tatt i bruk til alpinformål, samt de resterende områdene avsatt til dette for fremtiden båndlagt. Se vedlagt digitalisert kart over det båndlagte område. Alpinsenterets bruk av tomten omfatter blant annet oppføringen av bygg tilknyttet heis, betjening, bevertning og service, samt bygging av alpinløyper.

Det bemerkes at festeretten kan forlenges et ubegrenset antall ganger, hvor det følger av tomtefesteloven § 16 at fester derfor har full rådighet over tomten som en eier innenfor festeformålet. Ingen av grunneierne har andre rettigheter over Festetomten enn begrensede beite- og skogrettigheter, jf. den tinglyste festeavtalen fra 1990 punkt 9 og 20. Rettigheter for noen til å anlegge grøfter og vannledninger over Festetomten må derfor godtas av Alpinsenteret, noe de ikke har gjort.

Kommunen gjøres også oppmerksom på at det å anlegge vannledninger over Festetomten vil begrense Alpinsenterets bruk av tomten på en negativ måte fremover, samt at det kan ødelegge eller forstyrre driften av alpinanlegget. Det er således svært viktig for Alpinsenteret at eventuelle tiltak på Festetomten planlegges i tett

samarbeid med dem. Praktiske avklaringer som kryssing av eksisterende alpin infrastruktur, vedlikehold av dette, trasévalg og utvidelse av alpin infrastruktur på Festetomten må gjøres før tiltaket kan godkjennes.

Det følger av plan- og bygningsloven § 21-6 annet punktum at en «søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter». Alpinsenteret anfører at dette er gjeldende i vår sak. Alpinsenteret har som fester av tomten tilsvarende rettigheter som en eier og uansett har ikke Tiltakshaver rett til annet enn begrensede beite- og skogrettigheter etter festeavtalen. Tiltakshaver har derfor ikke større rettigheter til å anlegge VA over Festetomten enn de har til enhver annen selveiertomt i området. Kommunen må derfor avvise søknaden hva gjelder Festetomten.

Med vennlig hilsen

Deloitte Advokatfirma AS



Knut Skarvang
Partner | Advokat MNA

Vedlegg:

- Festeavtalen fra 1990
- Digitalisert kart som viser det avsatt festearealet til Nesfjellet Alpin AS