



**Saksnr.:** 2015/10479  
**Dokumentnr.:** 229  
**Løpenr.:** 120880/2021  
**Klassering:** Marnet Park  
**Saksbehandler:** Iselin Trømborg-Frogner

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	15.06.2021	66/21
Bystyret	17.06.2021	76/21

### **Presisering av vedtakspunkt i bystyrets behandling den 11.02.2021, sak 3/21 forslag til detaljregulering for Marnet Marine Park nasjonal arealplan-ID 3004 1128**

#### **Utvalgsleders innstilling**

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Alternativ 1: Veirett er tilstrekkelig avklart og oppfyller kravene som stilles i plan- og bygningsloven.

Fredrikstad, 07.06.2021

#### **Planutvalgets behandling 15.06.2021:**

Ida Irene Julsen (MDG) ønsket å få vurdert sin habilitet. Hennes foreldre har hytte i området og er medlemmer i veilaget. Et enstemmig planutvalg erklærte henne inhabil med henvisning til fvl § 6, første ledd, bokstav b. Lillian Bisgaard (MDG) vara under habilitetsvurderingen og under behandling av saken.

Hans Ek (Sp) tok opp kommunedirektørens forslag til innstilling punkt 2 - Alternativ 2:  
Alternativ 2: Bystyret forutsetter at det må foreligge dokumentert enighet om veirett mellom partene, eventuelt en rettslig avklaring av veirett gjennom det sivile rettsapparatet.

#### Votering:

Utvalgsleders innstilling ble vedtatt med 9 stemmer (Ap 4, H 2, FrP 2, MDG 1) mot 2 stemmer (Sp 1, R 1) som ble avgitt for forslag fra Hans Ek.

#### **Planutvalgets innstilling 15.06.2021:**

1. Alternativ 1: Veirett er tilstrekkelig avklart og oppfyller kravene som stilles i plan- og bygningsloven.

#### **Bystyrets behandling 17.06.2021:**

Behandlingen fra Planutvalget 15.06 ble sendt bystyrets medlemmer på e-post 16.06

Ida Irene Julsen (MDG) ønsket å få vurdert sin habilitet, hennes foreldre har hytte i området og er medlemmer i veilaget.

Det forelå en ny habilitetsvurdering fra kommuneadvokaten til bystyrets møte.

Trond Løvereide (MDG) vara under habilitetsvurderingen.

Et enstemmig bystyre erklærte Ida Julsen habil i saken.

Hans Ek (Sp) tok opp forslag fremmet i planutvalget.

#### Votering:

Planutvalgets innstilling ble vedtatt med 49 stemmer (Ap 19, H 8, FrP 7, MDG 3, R 3, Pp 2, SV 2, KrF 2, Bym 2, V 1) mot 4 stemmer (Sp 3, Uavh.1) som ble avgitt for forslag fra Hans Ek.

### **Bystyrets vedtak 17.06.2021:**

1. Alternativ 1: Veirett er tilstrekkelig avklart og oppfyller kravene som stilles i plan- og bygningsloven.

Fredrikstad, 24.06.2021  
Rett utskrift.

Yvonne Meidell  
møtesekretær

Utskrift til: saksbehandler Iselin Trømborg-Frogner  
Kopi til: kst.direktør kultur, miljø og byutvikling Ole-Henrik Holøs Pettersen

### **Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder**

Ingen endring.

### **Kommunedirektørens kommentar**

Ingen kommentar.

### **Kommunedirektørens forslag til innstilling**

Kommunedirektøren ser behov for at bystyret presiserer vedtakspunkt 3 i bystyrets vedtak av 11.02.2021, sak 3/21, for forslag til detaljregulering for Marnet Marine Park (nasjonal arealplanID 3004 1128). Kommunedirektøren har skissert to alternative tolkinger av hva avklart veirett innebærer:

1. Alternativ 1: Veirett er tilstrekkelig avklart og oppfyller kravene som stilles i plan- og bygningsloven.
2. Alternativ 2: Bystyret forutsetter at det må foreligge dokumentert enighet om veirett mellom partene, eventuelt en rettslig avklaring av veirett gjennom det sivile rettsapparatet.

### **Sammendrag**

Kommunedirektøren ser behov for at bystyret presiserer vedtakspunkt 3 i bystyrets vedtak av 11.02.2021, sak 3/21, for forslag til detaljregulering for Marnet Marine Park (nasjonal arealplanID 3004 1128).

Vedtaks punktet lyder: «Veirett gjennom Marnetveien må avklares før planen godkjennes. Det legges særlig vekt på betydningen av jordskiftedommen fra 2003 og jordskifteoverrettsdom fra 2004 for Marnetveien.»

Kommunedirektøren anser det som nødvendig med en presisering av hva bystyret mener med at veiretten må «avklares» før planen godkjennes. Ordlyden gir rom for tolking. Det står ikke noe om at det er krav om en rettslig avklaring.

Kommunedirektøren har mulighet til å gi en avklaring etter plan- og bygningsloven. Kommunedirektøren ønsker å formidle at eksisterende forhold rundt veirett ikke er til hinder for at planen vedtas etter plan- og bygningsloven, og å få konkret svar på om bystyret ønsker å stille krav utover dette.

På bakgrunn av sakens dokumenter, kan ikke kommunedirektøren se at veiretten bare er begrenset til dagens bruk. Vedtektene til veiforeningen vil imidlertid sikre at Marnet Marine Park AS må ta en større andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter til Marnetveien, dersom bruken utvides i tråd med deres reguleringsforslag.

Kommunedirektøren har kommet fram til at Marnet Marine Park AS har veirett, og at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at veiretten også gjelder ved en utvidelse av bruken. Derfor har kommunedirektøren kommet fram til at kravet etter § 27-4 er oppfylt. Det betyr at veiretten er tilstrekkelig avklart i forhold til reglene i plan- og bygningsloven.

Kommunedirektøren skisserer to mulige tolkinger av hva bystyret mener med at veirett skal være avklart:

Alternativ 1: Veirett er tilstrekkelig avklart og oppfylder kravene som stilles i plan- og bygningsloven. Kommunens juristers vurdering av tidligere dommer og gjeldende rett underbygger situasjonen i tilstrekkelig grad. En slik avklaring innebærer ikke en privatrettslig avgjørelse av veiretten.

Alternativ 2: Bystyret forutsetter at det må foreligge dokumentert enighet om veirett mellom partene, eventuelt en rettslig avklaring av veirett gjennom det sivile rettsapparatet. En rettslig avklaring innebærer at forslagsstiller enten må gjennomføre et ordinært fastsettelsessøksmål mot medlemmene av veilaget, eller at det foreligger en ny jordskiftedom. Alternativ 2 innebærer at kommunen går ut over rammene som er fastsatt i plan- og bygningsloven. En slik prosess vil kunne være svært tidkrevende og medføre en betydelig utsettelse av behandlingen av reguleringsplanen.

### **Vedlegg**

- 1 Oversiktskart
- 2 Særutskrift bystyresak 321 - Forslag til detaljregulering for Marnet Marine Park - nasjonal arealplanID 3004 1128 - Onsøy - Forslagsstiller Marnet Marine Park AS
- 3 Brev fra Advokat Ytterbøl på vegne av Marnet Marine Park AS, datert 15.03.2021
- 4 Brev fra Advokat Holm på vegne av Øyenkilen vel og Marnetveien veiforening, datert 22.01.2021
- 5 Brev fra Marnetveien veiforening, datert 28.02.2021

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Øvrige dokumenter i sak 2015/10479.

### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Ikke relevant.

### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

Ikke relevant.

### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Ikke relevant.

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

### **Avklaring etter plan- og bygningsloven**

#### Gjennomføring av reguleringsplan

Kommunedirektøren vil bemerke at det ikke er uvanlig at det ved behandling av reguleringsplaner kommer anførsler som gjelder privatrettslige forhold, og da særlig fra de som ikke ønsker planen vedtatt. Kommunen skal i utgangspunktet ikke ta stilling til slike privatrettslige konflikter. Det er uansett klart at en konflikt omkring veirett ikke har noen

betydning for behandling av reguleringsplanen. Derfor bør ikke behandlingen av reguleringsplanen bli stanset på dette grunnlaget. Det er særlig uheldig at behandlingen stanses så sent i reguleringsprosessen.

#### Gjennomføring av reguleringsplanen – veirett etter plan- og bygningsloven § 27-4

Konflikten omkring veirett vil kunne få betydning for gjennomføringen av planen, men først ved rammesøknad. Det vil kunne ha betydning for om kravet etter plan- og bygningsloven § 27-4 er oppfylt. Etter plan- og bygningsloven er det krav om at eiendommen som skal bebygges har sikret lovlig atkomst. I bestemmelsen står det at:

*«Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på en annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.»*

Bestemmelsen er et unntak fra hovedregelen om at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold. Kommunen må foreta en prejudisiell vurdering av om det foreligger atkomstrett eller ikke for tiltakshaver. Kravet er at det må være tilstrekkelig sannsynliggjort at atkomstretten er sikret. En slik vurdering vil imidlertid ikke være avgjørende for den underliggende privatrettslige tvisten av om det foreligger en atkomstrett eller ikke.

I denne saken eier Marnet Marine Park AS eiendom 62/663 og 62/663. Som eier er de en del av veilaget/veiforening for Marnetveien. Det er ikke tvilsomt at eiendommen i dag har veirett. Dette underbygges av en uttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet om atkomst etter plan- og bygningsloven § 27-4. Uttalelsen er fra 19.11.2020. Her står det at:

*«Når privat veg blir bruk som felles atkomst for flere eiendommer, plikter hver eier, bruker eller den som har bruksrett å holde vegen i forsvarlig og brukbar stand, jf. veglova § 54. Det følger av veglova § 55 at «Dei som har plikter etter § 54 første ledd, utgjør eit veilag».*

*Ut fra ordlyden i veglova mener departementet det vil kunne være tilstrekkelig at den som skal bygge kan dokumentere at byggetomten er en del av et veilag for at kravet etter pbl. § 27-4 skal være oppfylt.»*

En gjennomføring av reguleringsplanen for Marnet vil imidlertid medføre en endret/utvidet bruk av eiendommen. Spørsmålet er derfor om veiretten også gjelder for endret/utvidet bruk av eiendommen.

I saken er det vist til vedtektene for veilaget/veiforening og avgjørelsene fra jordskifteretten. Kommunedirektøren vil bemerke at avgjørelsen fra jordskifteretten 2003–2004 bare gjaldt bruksordning med utgangspunkt i ønske om utvidelse og oppgradering av veien som ledd iblant annet trafikkøkning. Her ble det fastsatt vedtekter for veiforeningen om bruken. Om formålet med vedtektene står det:

#### **§ 1 Formål**

*«Marnetveien veiforening er en sammenslutning av grunneiere og festere med det formål å utbedre og vedlikeholde bilveien(...).»*

Om rett og plikt til medlemskap står det:

#### **§ 2 Medlemskap**

*«Som medlemmer opptas grunneiere og festere som kan nytte veien. Medlemskapet følger den eiendom som medlemmer er eier/fester av ved innmelding. Dersom eiendommen deles og partene ikke blir enig om andelsfordelingen, avgjøres denne av veistyret, kfr. § 4. Årsmøte*

*avgjør spørsmål om opptak av nye medlemmer som innehar veirett, og de økonomiske betingelser for disse(...).».*

Om andeler i velforeningen står det at:

### *§ 3 Bestemmelser om andeler*

*«Andelstall basert på den enkelte medlems nytte av veien danner grunnlag for medlemmenes ansvar og rettigheter overfor veiforeningen, og for fordeling av kostnader ved utbedringsarbeid og vedlikehold.*

*Årsmøte kan bestemme at det skal foretas en ny vurdering av andelstallene, dersom tilgangen på nye medlemmer gjør dette berettiget eller forholdene ellers har endret seg vesentlig.»*

Vedtektene skal altså sikre at de som bruker Marnetveien skal bidra med drift- og vedlikehold med utgangspunkt i brukernes nytte av veien. Vedtektene legger også til rette for at det vil kunne skje endringer, som for eksempel fradeling av nye eiendommer, eller endret bruk av eksisterende eiendommer. Kommunedirektøren kan ikke se at en grunneier/medlem er avhengig av et samtykke for å endre bruken av eksisterende eiendom. En endring av bruken vil bare kunne få betydning for størrelsen på bidraget til drifts- og vedlikeholdsutgifter. Vedtektene legger derfor til rette for at bruken på eksisterende eiendom kan endres.

På bakgrunn av sakens dokumenter, kan ikke kommunedirektøren se at veiretten bare er begrenset til dagens bruk. Vedtektene til veiforening vil imidlertid sikre at Marnet Marine Park AS må ta en større andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter til Marnetveien dersom bruken utvides i tråd med deres reguleringsforslag.

Kommunedirektøren har kommet fram til at Marnet Marine Park AS har veirett, og at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at veiretten også gjelder ved en utvidelse av bruken. Derfor har vi kommet fram til at kravet etter § 27-4 er oppfylt. Det betyr at veiretten er tilstrekkelig avklart i forhold til reglene i plan- og bygningsloven.

Kommunedirektøren har altså kommet fram til at veirett er avklart i henhold til krav som stilles i plan- og bygningsloven, og skisserer to mulige tolkinger av hva bystyret mener med at veirett skal være avklart:

Alternativ 1: Veirett er tilstrekkelig avklart og oppfylder kravene som stilles i plan- og bygningsloven. Kommunens juristers vurdering av tidligere dommer og gjeldende rett underbygger situasjonen i tilstrekkelig grad. En slik avklaring innebærer ikke en privatrettslig avgjørelse av veiretten.

Alternativ 2: Bystyret forutsetter at det må foreligge dokumentert enighet om veirett mellom partene, eventuelt en rettslig avklaring av veirett gjennom det sivile rettsapparatet. En rettslig avklaring innebærer at forslagsstiller enten må gjennomføre et ordinært fastsettelsessøksmål mot medlemmene av veilaget, eller at det foreligger en ny jordskiftedom. Alternativ 2 innebærer at kommunen går ut over rammene som er fastsatt i plan- og bygningsloven. En slik prosess vil kunne være svært tidkrevende og medføre en betydelig utsettelse av behandlingen av reguleringsplanen.