

Notat

Til: Inga-Brith Nybø Jørgensen og Allison Dreyer
Fra: Advokatfullmektig Hanne Bentzen
Dato: 25. april 2023

Saksnr.: 24202501

VURDERING AV VEIRETT MOT PLANFORSLAG FOR FANA, GNR.41, BNR.757 M.FL. NYBØHAGEN

1. Innledning

Harris Advokatfirma AS er bedt om å foreta en vurdering av planforslaget (planID 66180000) konsekvenser for tinglyst kjøreveirett over gnr. 41 bnr. 12.

2. Tinglyst veirett

I skjøtet til gnr. 41 bnr. 12, datert 06.11.1959, fremgår følgende:

«Eieren av gr.nr. 41, br.nr. 414 og 485 samt br.nr. 759 har bruksrett til den nuværende kjørevei over br.nr. 12 mot forholdsmessig deltakelse i vedlikehold.»

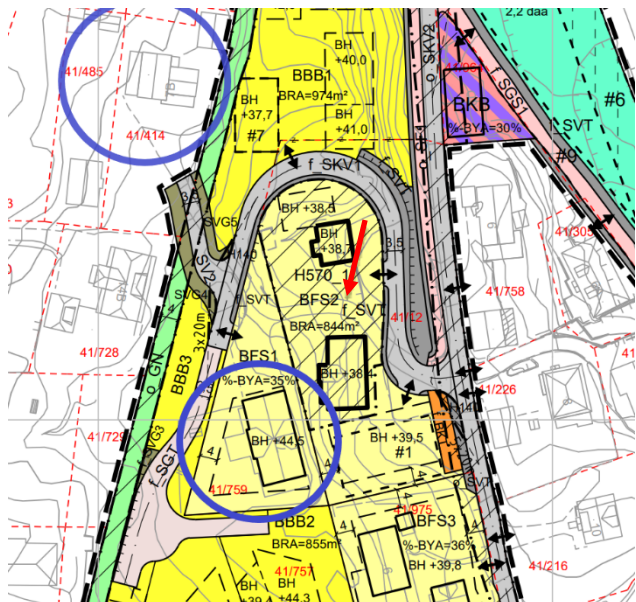
Gnr. 41 bnr. 414, 485 og 759, med adresse Nybøvegen 7B og 7A, har dermed en kjøreveirett i eksisterende vei på bnr. 12.

På kartutsnittet til venstre er kjørevei over bnr. 12 vist med rød pil. Iht. skjøte har boligeiendommene Nybøvegen 7A og 7B, illustrert med blå sirkel, kjøreveirett i denne veien.



3. Planforslag

I planforslaget «Fana. Gnr 41 bnr 757, Nybøhagen» med planID 66180000, som nå skal behandles av utvalget, foreslås det at kjørevei over bnr. 12, som de tre overnevnte eiendommer har kjøreveirett i, endres/legges om.



Kartutsnittet til venstre viser plankart til reguleringsplanforslaget. Bolighus med adresse Nybøvegen 7A og 7B er vist med blå sirkel, mens vei som eiendommene har kjøreveirett iht. skjøte er vist med rød pil.



4. Planforslagets konsekvenser for tinglyst veirett

Planforslaget medfører at den tinglyste kjøreveirett gnr. 41 bnr. 414, 485 og 759 har i eksisterende vei på bnr. 12 blir utjenlig.

Den prosjekterte kjøreveien er atskillig dårligere enn den vei de tre eiendommene har kjøreveirett i, iht. tinglyst skjøte.

- Veien blir 3-4 ganger lenger enn eksisterende vei, med flere skarpe svinger, og en stor økning av trafikanter. Eksisterende vei har tilkomst til 3 boligeiendommer, mens prosjektert vei skal brukes av 15 boenheter.
- Det er usikkert om to biler kan passere hverandre på veistrekningen opp til eiendommene ettersom veibredden er smal.
- Planforslaget inneholder ingen brukbare møteplasser om biler møtes.
- Fra veien (f-SKVI1) og opp til Nybøvegen 7 B (f-SV2), har veien en så liten svingradius at eier av Nybøvegen 7B kun kan gjøre opp fra nord med en personbil uten tilhenger. I dag kan eierne av Nybøvegen 7B kjøre opp til eiendommen med en tilhenger og liten lastebil. For at eierne av Nybøvegen skal, iht. planforslaget, kunne kjøre opp til eiendommen med en tilhenger og liten lastebil, må de kjøre ca. 50 meter forbi avkjørselen og snu i et gatetun i utbyggingsområde, for så å kjøre tilbake og opp til eiendommen fra sør.
- Nybøvegen 7A må få en ny innkjørsel som fratar eiendommen areal. Innkjørselen vil bli liggende like ved lekeplass, som vil kunne skape farlige situasjoner.
- Iht. planforslaget vil eierne av Nybøvegen 7A måtte bakke starte ut av deres eiendom. Dette vil ikke være mulig på vinterhalvåret.

Iht. servituttloven § 2 kan verken rettighetshaveren eller eieren bruke rådigheten sin over eiendommen slik at det urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for den andre.

Formålet med den veirett de tre overnevnte eiendommen fikk i 1959 var at de skulle kunne kjøre til eiendommene på en trygg og forsvarlig måte. Dette er ikke lenger tilfellet ved fremlagt planforslag. Planforslaget medfører så store ulemper for eiendommenes veirett at den har mistet sin betydning. Dette er klart i strid med den rådighet eier av gnr. 41 bnr. 12 har iht. servituttloven § 2.

5. Avslutning

På bakgrunn av at planforslaget klart strider mot den kjøreveirett gnr. 41 bnr. 414, 485 og 759 har iht. tinglyst skjøte av 1959, og er til urimelig ulempe for rettighetshaverne, vil vi fraråde utvalget til å godkjenne planforslaget.