



Høgskulen  
på Vestlandet

# MASTEROPPGAVE

Eiendomsdannelse i eierløs sjø og tilhørende matrikulære utfordringer

How to create legal property in open sea where the ownership is not settled by law and is not part of the standard cadastral system

**Eirik Kalsaas Fjereide**

**Leo Ari Vetaas**

Areal og eiendom

Fakultet for ingeniør- og naturvitenskap, Institutt for byggfag

Veileder: Leiv Bjarte Mjøs og Børge Aadland

22. mai 2020

Vi bekrefter at arbeidet er selvstendig utarbeidet, og at referanser/kildehenvisninger til alle kilder som er brukt i arbeidet er oppgitt, *jf. Forskrift om studium og eksamen ved Høgskulen på Vestlandet, §12-1.*

## Forord

Denne oppgaven markerer slutten på masterstudiet i Areal og eiendom ved Høgskulen på Vestlandet avdeling Bergen. Oppgaven er skrevet vårsemesteret 2020 og tilsvarer 30 studiepoeng. Vi har valgt å skrive denne oppgaven fordi vi ønsket å fordype oss i et interessant og dagsaktuelt tema. Gjennom arbeidet med oppgaven har vi satt oss inn i det som viste seg å være et svært spennende tema, og vi ser tilbake på denne tiden som en svært lærerik periode.

Vi vil rette en stor takk til våre veiledere Leiv Bjarte Mjøs, Børge Aadland og Frode Borge for god veiledning og engasjerende tilbakemeldinger underveis. Vi må også takke alle som har stilt opp og besvart spørsmål, som Per Ove Røkke ved Kartverket, Arne Solli ved UIB, og Bergen Kommune. Til slutt må vi gi en stor takk til alle informanter som har stilt opp på intervju og delt verdifulle erfaringer og informasjon.



---

Eirik Fjereide



---

Leo Vetaas

Bergen, 22. mai 2020

## Sammendrag

Denne masteroppgaven tar for seg eiendomsdannelse i sjø basert på utfylling, og hvilke matrikulære utfordringer som kan oppstå knyttet til det. Oppgaven presenterer teori knyttet til eiendomsrett i sjø, strandrett og relevante rettsregler knyttet til utfylling i sjø. Problemstillingen besvares ved bruk av ulike metoder, som juridisk metode, dokumentstudium, eksempelstudier og intervju. Vi har sett nærmere på fire utfyllingsprosjekter som danner oppgavens empiri, for å se på hvilke likheter og hvilke utfordringer som foreligger ved utfylling i sjø. I tillegg har vi gjennomført intervju av sentrale personer i disse prosjektene, samt kommunen og fylkesmannen. Det gjøres en rettslig karakteristikk av eiendomsforholdene i Store Lungegårdsvann i Bergen, hvor boligbyggerlaget BOB har lansert en visjon om å bygge en kunstig øy med tilhørende boliger. Basert på dette eksempelområdet ser vi på matrikulære utfordringer som dukker opp ved eiendomsdannelse i sjøområder, og knytter dette opp mot rettspraksis.

Vi har undersøkt følgende problemstillinger:

Hovedproblemstilling:

*Hvordan etablere eiendom på eierløs sjøgrunn og hvilke matrikulære utfordringer foreligger?*

Underproblemstilling 1:

*Hvordan kommer rettsreglene til anvendelse for utfylling og eiendomsdannelse i sjø?*

Underproblemstilling 2:

*Hva kjennetegner større utfyllingsprosjekter?*

Opgaven har kommet frem til følgende:

- Eiendom kan dannes gjennom okkupasjon av eierløs sjøgrunn, men dette er vanskelig å gjennomføre i praksis. Matrikkelloven har dels uklare regler om hvordan en boligøy kan opprettes, og gir ikke entydige føringer på om det vil være anleggseiendom eller grunneiendom.
- Bergen kommune er hjemmelshaver i Store Lungegårdsvann, til tross for at dette området er karakterisert som eierløs sjø.
- Utfylling og utbygging i sjø er svært komplekst, og det er mange hensyn som skal tas, både privatrettslig og offentligrettslig. Det kan være enklere å få tillatelse til utfylling på steder som er preget av tidligere utfylling og endret strandlinje.

## Abstract

The thesis investigates the procedure of establishing legal property for multistore residential house construction in open sea where the ownership is not legally settled. We focused on the jurisdictional challenges such plans will face regarding the law and the cadastral system. We raised the following research questions:

- (i) How to create legal property in open sea where the ownership is not settled by law and is not part of the standard cadastral system.
- (ii) How does the legal rules apply in relationship to use of fillers in the sea to build fundament for house construction?
- (iii) What are the main legally challenges and characteristics for building constructions based on large fillers in the sea?

The investigation focused on one main site, Store Lungegårdsvann localized in Bergen town, where a housing cooperative ('BOB') has proposed a plan to build residential house (150 apartments). The empirical and comparative basis were obtained from four ongoing projects that have used fillers in the sea to create property for their constructions. We used these cases to elucidate the legal framework and jurisdictional challenges relevant for the focus site.

These subcases were in different stages in the process: one plan was rejected, two plans are pending, one is approved and completed the construction. We interviewed key informants who are in charge at different administrative levels in each of these four projects. We have also interviewed key informants in Bergen municipality and the county who have been involved in the planning and management of these construction-projects in the sea.

We found the following:

- No clear rules or regulation guidelines for the registration procedure for property with residential purposes, that are situated in the sea outside the standard cadastral system.
- Bergen municipality has obtained, a legally unique, ownership to the bay named Store Lungegårdsvann as part of in the cadastral system.
- Construction of residential buildings on fillers in the sea is a is juridically complex process, especially in relationship to the Norwegian construction and planning law and associated legal rules that is need for the final approval from county and municipality authorities.

# Innholdsfortegnelse

<b>1. Innledning</b> .....	10
1.1 Bakgrunn og aktualitet .....	10
1.2 Bakgrunn «Trenezia» .....	11
1.3 Avgrensning .....	12
1.4 Problemstilling .....	12
1.5 Oppgavens oppbygging .....	13
<b>2. Metode</b> .....	<b>14</b>
2.1 Innledning metode .....	14
2.2 Valg av metode .....	14
2.3 Kvalitativ metode .....	14
2.4 Dokumentstudium og eksempelstudier .....	15
2.5 Kvalitativt intervju .....	16
2.5.1 Intervjuguide .....	17
2.5.2 Valg av informanter .....	17
2.5.3 Personvern og godkjenning fra NSD .....	17
2.5.4 Gjennomføring .....	18
2.5.5 Transkribering .....	19
2.5.6 Validitet og reliabilitet .....	19
2.6 Juridisk metode .....	20
<b>3. Teori</b> .....	<b>21</b>
3.1 Fast eiendoms utstrekning i sjø .....	21
3.1.1 Fast eiendoms utstrekning i sjø - Yttergrenser .....	21
3.1.2 Fast eiendoms utstrekning i sjø - Mellomgrenser .....	22
3.1.3 Mellomgrenser i vassdrag .....	22
3.1.4 Mellomgrenser i sjø .....	23
3.1.5 Eierløs sjøgrunn eller staten som eier? .....	23
3.2 Strandrett .....	25
3.2.1 Retten til utfylling .....	25
3.2.2 Strandeieren sitt vern mot nye tiltak i sjøen som ikke har privatrettslig hjemmel... ..	27
3.2.3 Krav til påregnelig utnytting .....	27
3.2.4 Kravet til påregnelig utnytting for blant annet utsikt, bading, tilflottsrett, båtfeste og laksefiske .....	28
3.2.5 Tilflottsrett - Retten til tilkomst .....	30
3.2.6 Retten til utsikt og vern mot støy .....	32

3.3 Nye eiendommer blir til .....	33
3.3.1 Plan og bygningsloven .....	33
3.3.2 Matrikkelloven av 2005 .....	34
3.3.3 Grunneiendom.....	34
3.3.4 Eierseksjon .....	34
3.3.5 Anleggseiendom.....	35
3.4 Erverv av eiendom.....	37
3.4.1 Hovedtyper erverv.....	37
3.4.2 Originære erverv - Okkupasjon.....	37
3.4.3 Okkupasjon i strandsonen .....	38
3.5 Regelverk knyttet til utfylling .....	40
3.5.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging .....	40
3.5.2 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	41
3.5.3 Kommuneplanens Arealdel 2018.....	42
3.6 Strategi for sjøfronten i Bergen sentrale deler.....	43
3.6.1 Bakgrunn.....	43
3.6.2 Formålet med strategien.....	43
3.6.3 Tilgjengelighet i sjøfronten .....	44
3.6.4 Bolig og transformasjon i sjøfronten .....	44
3.6.5 Planer og visjoner for utfylling i sjø .....	45
3.6.6 Vurdering av konsekvenser av utfylling i sjø .....	45
3.7 Offentligrettslig tillatelse som forutsetning for tiltak i sjø .....	47
3.7.1 Offentlig tillatelse etter plan- og bygningsloven.....	47
3.7.2 Offentlig tillatelse etter havne- og farvannsloven.....	48
<b>4. Intervju med offentlige aktører.....</b>	<b>49</b>
4.1 Innledning .....	49
4.2 Intervju med Kommunen .....	49
4.3 Intervju med fylkesmannen.....	50
<b>5. Eksempelstudie av utfyllingsprosjekter .....</b>	<b>52</b>
5.1 Laksevåg Verft .....	53
5.1.1 Bakgrunn og eiendomsforhold.....	53
5.1.2 Planprosess og gjeldende planer .....	53
5.1.3 Prosjektets utfylling i sjø.....	54
5.1.4 Gjennomførelsen.....	54
5.2 Kristiansholm .....	55

5.2.1	Bakgrunn og eiendomsforhold.....	55
5.2.2	Planprosess og gjeldende planer .....	55
5.2.3	Prosjektets utfylling i sjø.....	56
5.2.4	Gjennomførelsen .....	57
5.3	Grilstad Marina.....	58
5.3.1	Bakgrunn og eiendomsforhold.....	58
5.3.2	Planprosessen .....	59
5.3.3	Prosjektets utfylling i sjø.....	59
5.3.4	Gjennomførelsen .....	59
5.4	Lehmkuhlbodene .....	60
5.4.1	Eiendomsforhold .....	60
5.4.2	Planprosessen og gjeldende planer .....	60
5.4.3	Mulig bybanestopp.....	61
5.4.4	Gjennomførelsen .....	61
5.5	Sammenfattende analyse av utfyllingsprosjekter .....	62
5.5.1	Eksisterende forhold .....	62
5.5.2	Steinmasser .....	63
5.5.3	Strandrett.....	64
5.5.4	Sjøfrontstrategien .....	65
5.5.5	Gjeldende planer .....	65
5.5.6	Nærhet til kollektivtransport .....	66
5.5.7	Samarbeid med offentlig aktører.....	66
5.5.8	Oppsummering av viktige forhold – til bruk ved etablering av kunstig øy .....	67
<b>6.</b>	<b>Eiendomsdannelse i Store Lungegårdsvann .....</b>	<b>68</b>
6.1	Innledning.....	68
6.2	Tilgrensende grunneiere i Store Lungegårdsvann.....	68
6.3	Drøfting av eierforhold i Store Lungegårdsvann .....	71
6.3.1	Innledning.....	71
6.3.2	Veien til grunnbokshjemmel i Store Lungegårdsvann .....	71
6.3.3	Bakgrunnen for eiendomsgrenser ut i Store Lungegårdsvann .....	73
6.3.4	Vilkår for hjemmelsrklæring etter tinglysningsloven § 38a .....	75
6.3.5	Hvem andre kunne motsatt seg matrikulering etter TGL § 38a? .....	77
6.3.6	Kunne private benyttet seg av samme metode for å skaffe seg grunnbokshjemmel? ..	78
6.3.7	Betydningen av at kommunen er hjemmelshaver .....	79
6.3.8	Betydningen for strandeiers rettigheter .....	79
6.3.9	Matrikulære forhold .....	84

<b>7. Prinsipiell eiendomsdannelse i Store Lungegårdsvann .....</b>	<b>86</b>
7.1 Innledning.....	86
7.2 Oppretting av eiendom i eierløs sjø gjennom okkupasjon .....	86
7.3 Etablere kunstig øy som anleggseiendom eller grunneiendom .....	88
7.4 Vern etter strandretten og naboloven § 2 .....	90
7.5 Offentligrettslig tillatelse som forutsetning for tiltak i Store Lungegårdsvann.....	93
7.5.1 Innledning .....	93
7.5.2 Offentlig tillatelse etter plan- og bygningsloven.....	93
7.5.3 Offentlig tillatelse etter havne- og farvannsloven.....	95
<b>8. Konklusjon.....</b>	<b>97</b>
8.1 Konklusjon hovedproblemstilling .....	97
8.2 Konklusjon underproblemstilling 1 .....	98
8.3 Konklusjon underproblemstilling 2.....	98
<b>9. Avsluttende refleksjoner .....</b>	<b>99</b>
<b>10. Kilder .....</b>	<b>100</b>
<b>11. Lover og forskrifter .....</b>	<b>102</b>
<b>12. Forarbeider .....</b>	<b>102</b>
<b>13. Rettspraksis.....</b>	<b>102</b>
<b>14. Bildekilder .....</b>	<b>103</b>
<b>15. Vedlegg .....</b>	<b>104</b>



## Figurliste

<b>Figur 1</b> Trenezia (Waugh Thilstleton Architects) .....	11
<b>Figur 2</b> Anleggseiendom i sjø (Ot.prp nr.70 2004-2005) .....	36
<b>Figur 3</b> Illustrasjon (Nordic Office of Architectures).....	50
<b>Figur 4</b> Planområde.....	53
<b>Figur 5</b> Planområdet i sjø (Norgeskart).....	51
<b>Figur 6</b> Illustrasjon utbygging (Nordic Office of Architectures) .....	54
<b>Figur 7</b> Illustrasjon (Bergen kommune).....	52
<b>Figur 8</b> Arealbruk (Bergen kommune).....	55
<b>Figur 9</b> Utfylling og oppgraving (Bergen Kommune).....	53
<b>Figur 10</b> Dagens situasjon (Google Maps).....	56
<b>Figur 11</b> Historisk utfylling (1881 kart) .....	56
<b>Figur 12</b> Illustrasjon (Grilstadmarina.no).....	55
<b>Figur 13</b> Oversikt utfylling «Fullriggøya».....	58
<b>Figur 14</b> Planområdet (Google Maps) .....	55
<b>Figur 15</b> Planområdet inkludert sjø.....	60
<b>Figur 16</b> Store Lungegårdsvann tidlig år 1900 (Paul E. Ritter) .....	68
<b>Figur 17</b> Store Lungegårdsvann 2020 (Privat) .....	68
<b>Figur 18</b> Eierforhold Store Lungegårdsvann (Norgeskart) .....	69
<b>Figur 19</b> Eiendommene i Store Lungegårdsvann (Norgeskart).....	71
<b>Figur 20</b> Anleggseiendom i sjø.....	90

# 1. Innledning

## 1.1 Bakgrunn og aktualitet

Ettersom det bygges mer i byene blir tilgangen på ubrukt areal mindre. Arealknapphet har blitt en utfordring i de fleste storbyer i dag, som et resultat av befolkningsvekst og fortetningsstrategien. Fortetningsstrategien baserer seg på en økning i arealutnyttelsen i områder hvor det er eksisterende bebyggelse. Fortetting skjer ved at det bygges nye hus på ledig areal, ved oppdeling av tomter og ved påbygg eller tilbygg (Store Norske Leksikon , 2020). Dette er en statlig forankret strategi, hvor kommunal- og modereringsdepartementet har utarbeidet maler for miljøvennlig by- og tettstedsutvikling som forutsetter at ny utbygging skjer gjennom fortetning. (Regjeringen , 2020).

Samfunnet utvikler seg i retning av at stadig flere bor i og rundt byene, noe som fører til at man må tenke nytt for å dekke behovet for nytt byggeareal. Dette har medført at utfylling i sjø har blitt mer vanlig for å skape nye byggearealer. De fleste store kystbyer i verden har i dag måtte ta i bruk utfylling for å dekke etterspørsel etter ledig areal, og det gjøres i stadig flere byer i ulik grad. Utfylling i sjø er ikke et nytt fenomen, og er blitt gjort i lang tid, særlig i land med høy befolkningstetthet som for eksempel Hong Kong, Monaco og Nederland.

Etter hvert som det har blitt mindre ledige arealer i byene, har man blitt nødt til å tenke nytt for å dekke behovet for nytt byggeareal. Det finnes store overskuddsmasser med stein fra tunnelprosjekter i Norge, som en ofte ikke har egnede plasser å lagre. I kombinasjon med at sjøfronten er attraktiv for utbygging, har dette resultert i flere boligprosjekter som tar sikte på å bygge på utfylt grunn. Ved å fylle ut i sjø kan en få dekket arealbehovet.

Tidligere har dette bare blitt gjort i begrenset grad i Norge, som følge av blant annet høye kostnader og et ufullstendig lovverk. Det har etter hvert kommet tydeligere regler og bedre teknologi som forenkler prosjekter som baserer seg på utfylling i sjø. Ett av disse prosjektene er BOB sin visjon om å bygge en bærekraftig treby kalt for «Trenezia», midt i Store Lungegårdsvann i Bergen. Det er her vi har hentet inspirasjon til oppgaven fra. Det som skiller Trenezia fra andre prosjekter er at de ønsker å bygge en kunstig øy midt ute i vannet. Dette skiller prosjektet fra de fleste andre prosjekter, som gjerne baserer seg på tradisjonell utfylling fra land. Dette reiser naturlig nok mange aktuelle problemstillinger knyttet til matrikulære forhold, eierforhold og rettigheter. Strekker en seg utenfor de generelle eiendomsgrensene i

sjøen, kommer en til det som omtales som eierløs sjøgrunn. Vi ønsker med denne oppgaven å se nærmere på hvilke muligheter som finnes for å kunne bygge på eierløs sjøgrunn, hvordan man kan gå frem for å opprette en egen øy/eiendom på eierløs sjøgrunn, og hvilke matrikulære problemstillinger som oppstår.

Tema for oppgaven er svært dagsaktuelt da det tar for seg flere problemstillinger knyttet til areal og eiendom i dagens samfunn. Med befolkningsutviklingen som er forutsett i de store byene i Norge sammen med fortettingsstrategien, er det nærliggende å tro at utfylling i sjø er noe som kommer til å bli gjort mer i fremtiden. Bare de siste årene er tendensen at mange boligprosjekter i byene baserer seg helt eller delvis på utfylling i sjøen. Dersom man samtidig ønsker å bevare strandlinjen kan det bli mer aktuelt å bygge egne boligøyer lenger ut i vannet, slik at strandsonen kan opprettholdes som et område som er tilgjengelig for allmennheten.

## 1.2 Bakgrunn «Trenezia»

Trenezia er navnet på en visjon BOB har presentert midt i Store Lungegårdsvann i Bergen. Store Lungegårdsvann ligger sentralt i Bergen sentrum og er en bukt bestående av saltvann, til tross for sitt motsigende navn. Det har vært gjenstand for utfylling en rekke ganger tidligere, og det er for tiden også pågående utfylling i forbindelse med utbygging av Bybanen. Trenezia er skissert som en nullutslippsbydel med inntil 1500 boliger bygget i tre. I Bergen er det behov for 15.000 nye boliger de neste 10 årene, hvor halvparten skal bygges i og rundt sentrumskjernen. For å svare på dette behovet, samtidig som man går i retning av en bærekraftig byutvikling, presenterer BOB Trenezia som en velegnet løsning på dette. Prosjektet er utformet som en boligøy med kanaler, forbundet i hver sin ende med broer til fastlandet, slik figur 1 viser. Det er altså et ønske om å etablere en øy midt i sjøen, med tilhørende boliger som samtidig tar høyde for FNs bærekraftsmål (Kleppe, 2019). Det er viktig å påpeke at dette ikke bygger på en plan, men det er altså foreløpig en visjon.



*Figur 1 Trenezia (Waugh Thilstleton Architects)*

### 1.3 Avgrensning

Oppgaven tar for seg forhold knyttet til den rettslige og praktiske utførelsen av eiendomsdannelse og utfylling i sjø. Oppgaven begrenser seg ikke til å være en gjennomførbarhetsanalyse av Trenezia, men vil se nærmere på hvilke forhold som er avgjørende for å få gjennomført et slikt prosjekt på generell basis. Oppgaven ser også nærmere på større utfyllingsprosjekter som enten er gjennomført eller som er planlagt gjennomført. Det gjøres en sammenligning av disse for å se hvilke forhold som er viktig ved utfylling i sjø. Slike prosjekter vil naturligvis kreve stor grad av politiske vurderinger for å kunne gjennomføres, men denne oppgaven vil ikke ta for seg den politiske delen av slike prosjekter.

### 1.4 Problemstilling

Oppgaven tar sikte på å klarlegge forholdene rundt utbygging i sjø basert på utfylling på eierløs sjøgrunn, og belyse matrikulære utfordringer knyttet til eiendomsdannelse i sjø. På bakgrunn av dette har vi utarbeidet en hovedproblemstilling som skal belyse dette temaet, som lyder som følger:

«Hvordan etablere eiendom på eierløs sjøgrunn og hvilke matrikulære utfordringer foreligger?»

Vi har etablert et caseområde i Store Lungegårdsvann og utarbeidet underproblemstillinger for å se om et Trenezia-prosjekt lar seg gjennomføre, og hvilke utfordringer en må ta høyde for. Underproblemstillingene tar også sikte på å belyse forhold knyttet til utfylling i sjø, og lyder som følger:

- Hvordan kommer rettsreglene til anvendelse for utfylling og eiendomsdannelse i sjø?
- Hva kjennetegner større utfyllingsprosjekter?

## 1.5 Oppgavens oppbygging

**Kapittel 1**, gir en introduksjon til bakgrunnen for temaet i oppgaven, valg av problemstilling og de avgrensninger som er gjort.

**Kapittel 2**, viser hvilke metoder vi har brukt for å besvare problemstillingen, og begrunnelse for valg av metode. Det redegjøres også for utvalget av eksempelstudier og intervjuer, og avsluttes med vurderinger knyttet til validitet og reliabilitet. Metode-kapittelet kommer før teorikapittelet av den grunn at teorien er såpass omfattende at det er en fordel at leseren har fått innblikk i oppgavens metode før teori kapittelet presenteres.

**Kapittel 3**, tar for seg teorien som danner det juridiske og teoretiske grunnlaget for oppgavens drøfting. Vi gjør en gjennomgang av gjeldende rett knyttet til fast eiendoms utstrekning, strandrett, eiendomsdannelse og utfylling i sjø, basert på rettspraksis og juridisk teori.

**Kapittel 4**, gir et innsyn i kommunen og fylkesmannens rolle ved utfylling i sjø, og har som formål å tydeliggjøre hvilke forhold de vektlegger ved søknad om tillatelse, og samspillet dem imellom. Dette kommer frem i et eget kapittel fordi en slik type tillatelse, danner grunnlaget for den typen tiltak vi drøfter senere i oppgaven.

**Kapittel 5**, omhandler en sammenligning av ulike utfyllingsprosjekter. Vi presenterer fire ulike prosjekter som alle baserer seg på utfylling i sjø i ulik grad. Formålet med dette kapittelet er å illustrere problemstillinger og utfordringer knyttet til utfylling i sjø, for å kunne trekke paralleller til etablering av en kunstig øy slik som i Trenezia.

**Kapittel 6**, tar for seg en presentasjon og drøfting av eierforhold i og rundt case-området vi har etablert i Store Lungegårdsvann. I dette kapittelet vil vi også drøfte bakgrunnen for, og betydningen av at eierforholdene er slik de er i dette sjøområdet.

**Kapittel 7**, på bakgrunn av funnene i kapittel 6, tar vi for oss den prinsipielle eiendomsdannelsen på eierløs sjøgrunn. Her ser vi på prosessen knyttet til erverv av eiendom, registrering av eiendom i eiendomsregistrene og hvilke tillatelser som er en forutsetning for å kunne etablere en kunstig øy i eierløs sjø. I tilknytning til dette dukker det opp flere matrikulære problemstillinger som drøftes.

**Kapittel 8**, svarer på hovedproblemstillingen og underproblemstillinger.

**Kapittel 9**, avsluttende refleksjoner og tanker om videre arbeid.

## 2. Metode

### 2.1 Innledning metode

Dette kapittelet tar for seg hvilke metoder vi har valgt for å besvare problemstillingene. Vi vil presentere hvilke fremgangsmåter vi har brukt, bakgrunnen for disse og hvordan gjennomføringen har vært. Valg av forskningsmetode handler om hvordan en tilnærmer seg det en skal undersøke, og hvordan en fremstiller resultatene av det en kommer frem til. Hovedmålet for forskning er å tilegne seg ny kunnskap som er troverdig og gir en riktig beskrivelse av virkeligheten. En må dermed ha en strategi for hvordan man går frem, og valget av tilnærming og fremgangsmåte vil dermed utgjøre oppgavens metode (Jacobsen, 2015, s. 15).

### 2.2 Valg av metode

Ulike metoder vil ha ulike styrker og svakheter. For å utnytte styrkene til de ulike metodene, har vi lagt opp til en metodetriangulering, noe som gir oss muligheten til å kombinere forskjellige perspektiver hvor vi kan avdekke styrkene og svakhetene ved de forskjellige perspektivene hver for seg. Triangulering brukes i hovedsak for å kompensere for ulike styrker og svakheter, spesielt når en bruker kvantitativ og kvalitativ metode. Metodene som ble brukt i trianguleringen er en kombinasjon av juridisk metode og kvalitativ metode, gjennom intervju, dokumentstudier og eksempelstudier. Vi startet med utdypende litteratur- og dokumentstudier som dannet grunnlaget for teorikapittelet. Dette involverte også juridisk metode ved en presentasjon og studie av gjeldende rettsregler og relevant rettspraksis. Deretter gikk vi videre til eksempelstudier, hvor vi så nærmere på et utvalg saker som omhandler utfylling. Studiet av de ulike sakene involverte også intervju av sentrale personer i prosjektene for å få avklart hvilke utfordringer som foreligger. De ulike metodene vi har benyttet underveis presenteres under.

### 2.3 Kvalitativ metode

Valg av metode vil være avhengig av hva man ønsker å undersøke. I samfunnsvitenskapelig forskning skiller man mellom kvantitativ og kvalitativ metode. I noen tilfeller bruker man gjerne de to metodene i kombinasjon. Mens et kvantitativt forskningsopplegg innebærer å innhente informasjon som kan tallfestes eller uttrykkes gjennom tall, tar den kvalitative metoden for seg informasjon som ikke kan tallfestes på samme måte. Denne metoden egner seg godt i tilfeller hvor man ønsker spesifikk informasjon om et spesifikt tema, slik som i vår

oppgave. Til forskjell fra kvantitativ metode er informantene i kvalitativ metode valgt på bakgrunn av at de kan noe om det aktuelle temaet. De vanligste metodene for produksjon og innsamling av data i kvalitativ metode er observasjon, intervju og analyser av tekster (NDLA.no, 2019).

## 2.4 Dokumentstudium og eksempelstudier

For å komme frem til et svar på forskningsspørsmålet vårt, ville en godt egnet metode være tekstanalyse, eller ofte kalt dokumentstudium. En slik systematisk gjennomgang av forskning og relevant teori vil være med på å besvare forskningsspørsmålet. Et viktig poeng med dokumenter er at de gir informasjon om et saksforhold på et gitt tidspunkt og spesielt sted, og gjerne rettet mot spesifikke lesere. Bruk av dokumenter må settes i en kontekst i henhold til når de er skrevet, hvor de er skrevet, hvem som er forfatter og for hvilke lesere (Tjora, 2010, s. 145). Dokumenter og tekster må dermed brukes med et kritisk blikk, slik at de kan settes i sammenheng med vår problemstilling. Dokumentstudiet danner også grunnlaget for de videre intervjuene vi utførte.

Selv om dokumentstudium og eksempelstudier regnes som to forskjellige metoder, har vi valgt å slå de sammen i ett avsnitt, på bakgrunn i at de to metodene ofte glir over i hverandre. Vi har altså gjennomført dokumentstudium av relevante dokumenter og litteratur i de ulike prosjektene vi har sammenlignet, samt gjennomført dokumentstudier knyttet til temaet eierløs sjø. Dokumentstudiet er dermed en del av det utvalget vi har gjort i eksempelstudiet. Eksempelstudiet er studie av en enhet, og skal beskrive en enhet inngående. En enhet kan for eksempel være et individ, en familie, en hendelse eller en politisk institusjon. I vårt tilfelle er det byggeprosjekter i sjø. Ved eksempelstudier av ulike prosjekter får vi oversikt over planprosess, utfordringer og viktige forhold ved sakene vi har sett på.

Vi ønsker å oppnå innsikt i hvorvidt et fenomen fører til noe annet, noe som defineres som kausale slutninger. Vi vil undersøke hvordan et slikt byggeprosjekt fører til hvordan eierspørsmålet i sjøen blir tolket og håndtert av eier og matrikkelmyndighet. Ved å se på byggeprosjekter som har en relevans mot vårt forskningsspørsmål, ønsker vi å sammenligne disse for å avdekke hvordan prosjektene blir gjennomført og hvilke utfordringer som finnes, samt å knytte de opp mot etablering av en kunstig boligøy.

Siden vi benytter kvalitativ metode har vi gjort et begrenset utvalg på fire utfyllingsprosjekter som vi har sett nærmere på. Begrunnelsen for utvalget vårt er at hvert prosjekt representerer ulik fremgangsmåte og ulike forutsetninger, som beskrives nærmere i kapittel 5. Med et så begrenset utvalg kan det være vanskelig å si om sammenhengene beskriver trender eller er tilfeldigheter. Utvalget tar dermed ikke sikte på å fremstille statistikk. Formålet med utvalget vårt har vært å se på kjennetegn for de ulike prosjektene. Vi så på likheter og ulikheter, samt at det kan gi en pekepinn for hvilke forutsetninger som ligger til grunn dersom et Trenezia prosjekt skulle blitt gjennomført. Det vil være sterke og svake sider ved eksempelstudiet. Styrken er at vi kan få et innblikk i hvordan en slik prosess gjennomføres. Svakheten i vårt tilfelle er at vi ikke har funnet lignende prosjekter som Trenezia i Norge, og må dermed se på prosjekter som baserer seg på utfylling fra fastlandet. Dette kan likevel gi oss viktig informasjon om hvordan eierspørsmål og matrikulering blir gjennomført.

Vi vurderte lenge å se til utlandet for å analysere prosjekter hvor det hadde vært bygget kunstige boligøyer. Utfordringen lå her i at det var vanskelig å finne tilgjengelig informasjon og innsyn i slike prosjekter. I tillegg måtte informasjonen være tilgjengelig på et språk vi forstår. Dette viste seg å være vanskelig og ville blitt svært tidkrevende. Samtidig er det ikke sikkert at andre lands gjennomføring ville vært overførbart til det norske systemet. For at det skulle være tidsmessig og praktisk gjennomførbart har vi derfor fokusert eksempelstudiet på et utvalg fra Norge. Metodene vi beskriver over, dannet grunnlaget for teoridelen, og det dannet også grunnlaget for den neste metoden vi brukte, nemlig intervju.

## 2.5 Kvalitativt intervju

Vi valgte å bruke semistrukturerte intervju, som innebærer at vi hadde forhåndsbestemte spørsmål til alle kandidatene, for å sikre en sammenlignbar empiri. I denne intervjuformen kan en også bestemme oppfølgingsspørsmål ut ifra det informanten forteller, slik at det foregår mer som en samtale. Alle informantene får samme hovedspørsmål, men intervjuet formes ut ifra hva informanten svarer (Academic Work, u.d.). Bakgrunnen for at vi valgte denne intervjuformen var at vi var avhengig av å tilpasse intervjuene til hver informant. Siden prosjektene i utvalget vårt var litt ulike, kunne ikke spørsmålene være identiske i alle sakene. Vi intervjuet både private aktører og offentlige aktører, og måtte dermed tilpasse intervjuguiden deretter. Bruk av intervju som metode har ikke vært hoved-metoden i oppgaven. Formålet med intervju var derimot å få førstehånds informasjon om prosjektene i eksempelstudiet og å få bekreftet informasjonen vi var usikre på.



### 2.5.1 Intervjuguide

Første steg var å utarbeide intervjuguide. Vi utarbeidet først to intervjuguides - én for private aktører og én for offentlig ansatte, som kan ses i vedlegg 1. Disse dannet «hoveddrammene» for intervjuene, men ble senere individuelt tilpasset til intervjuobjektene. Spørsmålene var basert på problemstillingene og spørsmål vi hadde, etter å ha gjort dokumentstudier og studert de aktuelle utfyllingsprosjektene. Ved utforming av spørsmålene var det viktig å ha åpne spørsmål, unngå ja/nei spørsmål og unngå at spørsmålene på noen måte ble ledende.

### 2.5.2 Valg av informanter

Intervjuobjektene var prosjektledere hos private utbyggere, mens de offentlig ansatte var representanter fra fylkesmannen og kommunen. Valg av informanter var utelukkende basert på at vi allerede hadde valgt ut utfyllingsprosjektene, og vi ønsket derfor å intervju personer som hadde vært prosjektansvarlig og som hadde førstehånds kjennskap til prosjektene. I vurderingen av hvilke offentlige aktører vi skulle intervju, fant vi ut at det ville være hensiktsmessig å snakke med prosjektleder for sjøfrontstrategien i Bergen, da det er den som legger føringer for hva som kan gjøres i strandsonen i sentrale deler av Bergen. Videre ville det også være nyttig å snakke med fylkesmannen, da de er statens representant i fylkene og dermed skal se til at de nasjonale føringene overholdes. I tillegg kreves det tillatelse til utfylling fra fylkesmannen, og de har dermed også en viktig rolle. Alle informantene var imøtekommende og positive til å stille til intervju.

### 2.5.3 Personvern og godkjenning fra NSD

Ved intervju som metode følger det med visse krav til personvern. Vi var avhengig av å få informanter til å stille til intervju, og dermed var det viktig å skape tillitt slik at de fikk et positivt inntrykk av intervjuprosessen. Det var dermed viktig at informantene fikk følelsen av å bli behandlet med respekt og at integriteten deres ble ivaretatt både under intervjuet, men også i etterkant. Noe av det første vi gjorde var å påpeke at intervjuet var frivillig, at informasjonen ble holdt konfidensielt og at et eventuelt lydopptak bare ble gjort ved samtykke. Personvernet til informantene var viktig, og opplysningene ble behandlet i tråd med retningslinjer fra Norsk Senter for Forskningsdata (NSD) og lov om behandling av personvernopplysninger av 15. juni 2018 nr. 38 (personopplysningsloven).

Vi sendte dermed inn intervjuguide og beskrivelse av intervjuet til NSD for godkjenning. Selv om vi i liten grad hadde personlige spørsmål eller spørsmål som direkte handlet om personer, kunne vi likevel risikere å få deres personlige meninger og informasjon om prosjektet som ikke var offentlig. Vi var derfor nøye på at intervjuene ble anonymisert og opptak ble behandlet på forsvarlig måte. Intervjuguiden ble godkjent fra NSD uten videre kommentarer.

#### 2.5.4 Gjennomføring

Vi gjennomførte totalt seks intervju. Disse var henholdsvis fire prosjektledere i private selskaper, ett med fylkesmannen og ett med kommunen. Alle informantene var positive og stilte velvillig opp. Bare ett av intervjuene ble gjennomført med et personlig møte på informantens arbeidsplass, mens de resterende 5 ble gjennomført på telefon og e-post. Dette var det ulike årsaker til. Alle utenom informanten fra Trondheim fikk muligheten til å møtes personlig, men av ulike grunner og praktiske hensyn ble telefonintervju valgt. Grunnet korona-situasjonen som preget hverdagen på dette tidspunkt ble to avtaler om personlig møte avlyst, møtene det var snakk om var med representanter fra fylkesmannen og kommunen. Disse intervjuene ble avholdt gjennom henholdsvis e-post og telefon grunnet restriksjoner og hjemmekontor.

Vi er klar over at telefonintervju kan ha enkelte svakheter i forhold til intervju ansikt-til-ansikt. For eksempel mister man kroppsspråket til informanten, og situasjonen føles gjerne tryggere ved et personlig møte, men vi oppfattet ikke dette som noe problem da vi fikk gode og utfyllende svar. Erfaringsmessig varer også telefonintervju kortere enn ved personlig oppmøte, noe vi også fikk erfare i denne sammenheng. Likevel følte vi at vi fikk gode svar på alle våre spørsmål både ved personlig oppmøte og over telefon.

Vi ønsket å gjøre lydopptak av intervjuene, og etter godkjenning fra informantene ble det tatt opptak av samtlige intervjuer. Ingen av informantene uttrykte problemer med at det ble tatt opptak. På denne måten fikk vi med oss intervjuet i sin helhet, istedenfor at en bare får stikkord underveis. Ved å ta opptak kunne vi samtidig fokusere på samtalen fremfor å fokusere på å rekke å notere alt som fremkom. Det ble likevel forsøkt å notere supplerende informasjon, samtidig som vi fikk stilt oppfølgingsspørsmål.

### 2.5.5 Transkribering

En viktig del av etterarbeidet av intervjuet går ut på å transkribere. Dette gjøres for å lette arbeidet til bruk i seinere analyse og for å sikre etterprøvbarehet. Ved å omgjøre intervjuet til en skriftlig form mister man kjennetegn i samtalen. For at det transkriberte intervjuet skulle gi en så riktig gjengivelse som mulig, tilstrebet vi å ta med så mye som mulig av ord som kunne uttrykke følelser, som for eksempel usikkerhet, «betenkheth» eller andre særtrekk. Dette kan likevel være vanskelig å få overført til skriftlig form, særlig da flertallet av våre intervju ble utført over telefon. Transkriberingen ble gjort kort tid etter at intervjuene var gjennomført, mens informasjonen enda var friskt i minne. Måten dette ble gjort på var å skru ned hastigheten på opptaket, og notere ned ord for ord som ble sagt og hvem som sa det.

### 2.5.6 Validitet og reliabilitet

For å kunne vurdere kvaliteten av data man samler inn, må en se på validitet og reliabilitet. Reliabilitet omhandler pålitelighet og i hvilken grad noe kan etterprøves. For å oppnå målet om pålitelighet må dataen samles inn på korrekt måte, men det må samtidig tas hensyn til potensielle feilmarginer (Dalland, 2012, s. 52). For å vurdere dette må man blant annet se på hvordan data er samlet inn. Basert på intervjuguiden vi utarbeidet på forhånd, dannet den rammen for hvilke spørsmål som ble stilt. Spørsmålene som ble stilt til de private aktørene var i stor grad like, men med individuelle tilpasninger. Det samme gjaldt for spørsmålene som ble stilt til de offentlige aktørene. Bruk av lydopptak vil kunne styrke reliabiliteten ved at en kan unngå misforståelser og en får med seg flere detaljer. Etterprøvbareheten vil likevel være begrenset da intervjuene vi gjorde omhandler forskjellige prosjekter, og ikke forskjellige personers meninger om det samme prosjektet. Påliteligheten til selve informasjonen som fremkommer i intervjuene må likevel sies å være meget høy, da den kommer fra prosjektledere med god kjennskap til de ulike prosjektene.

Validitet handler om gyldighet og hvilken relevans metoden man bruker har for å besvare spørsmålene en undersøker. Målet er selvsagt at de analyserte innsamlede data skal bidra til å gi svar på problemstillingen (Dalland, 2012, s. 52). Ved å bruke metodetriangulering har vi også økt validiteten, ved å benytte ulike metoder for å støtte opp og besvare problemstillingen. Dersom spørsmålene som var felles samsvarer, vil det øke validiteten, selv om vi har et veldig begrenset utvalg.

## 2.6 Juridisk metode

Videre har vi også benyttet oss av juridisk metode. Juridisk metode går ut på hvordan man kan gå frem for å fastlegge innholdet av rettsregler og løse rettsspørsmål. Med rettsspørsmål menes spørsmål som både tar for seg hvilke rettsregler som gjelder og hva de går ut på, og spørsmål om hvilken rettslig løsning som gjelder i enkelttilfeller (Blandhol, Tøssebro, & Skotheim, 2015). Ved bruk av juridisk metode får man fastlagt et faktum og identifisert hvilke rettsnormer som gjelder. Som et hjelpemiddel til bruk i juridisk metode har man rettskildelæren, som kort fortalt er læren om hva som er gyldig rettslig argumentasjon. For å kunne ta stilling til ulike juridiske spørsmål kan en ta utgangspunkt i rettskildene som er henholdsvis loven, lovens forarbeider, rettspraksis, andre myndigheters praksis, privates praksis, juridisk teori og reelle hensyn. Vi har hovedsakelig benyttet oss av rettspraksis som underbygger teorien, lovverk knyttet til utfylling og utbygging, privates praksis og juridisk teori. Juridisk metode har dermed blitt en stor del av oppgaven.

## 3. Teori

### 3.1 Fast eiendoms utstrekning i sjø

Fast eiendoms utstrekning i sjø styres av yttergrenser og mellomgrenser. I dette kapittelet beskrives kort denne forskjellen, og gjeldende praksis for en eiendoms utstrekning i sjø.

#### 3.1.1 Fast eiendoms utstrekning i sjø - Yttergrenser

Etter sedvanerett eier strandeieren et stykke utover i sjøen. Som utgangspunkt går eiendomsgrensen ved marbakken, eller ved to meters dybde ved middels lav vannstand i områder hvor det ikke eksisterer en marbakke – hvis ikke annen grense fremgår av skylddeling, avtale eller annet rettsgrunnlag. Tometersregelen gjelder for eksempel om det er langgrunt eller om det ikke er en definert marbakke. Historisk sett ble dette målet på folkemunne angitt som så langt ut en hest kunne stå. Det eksisterer ingen klar definisjon på hva en marbakke er, men det kjennetegnes ved det stedet hvor sjøbunnen faller bratt mot dypet. Det ble allerede i 1889 lagt til grunn i Rt. 1889 s. 633 at et fall på 1:5 betraktes som marbakke. I dette tilfellet var dybden omkring 6 meter ved 55 meters avstand fra land. Derfra og ut til 110 meter fra land økte dybden til ca. 16,5 meter, noe som gir et fall på nettopp 1:5. I senere tid har Høyesterett uttalt at det er tilstrekkelig med en helling på 1:2,5 på marbakken jf. Rt. 1915 s. 794.

Marbakken er også omtalt i Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet) hvor det sies at marbakke ikke nødvendigvis gjelder for enhver overgang til store dyp. Marbakken danner overgangen «*fra et relativt flatt og grunt stykke som strekker seg fra land, til et brattere dyp*» (Falkanger & Falkanger, 2013, ss. 100-101). Innenfor marbakken eller to meters dybde har eieren av strandlinjen i utgangspunktet enerett til å utnytte sjøgrunnen. Men strandeieren kan ikke hindre allmenhetens rett til friluftsliv, ferdsel, bading og fiske. I tillegg til eneretten til å utnytte sjøgrunnen, har strandeieren også særskilte utnyttingsmuligheter lengre ut enn den generelle eiendomsgrensen, som er definert av marbakken eller 2 meters-regelen. Retter som kan nevnes er utfyllingsretten, tilflottsrett og rett til laksefiske. Eier av strandlinjen har også til en viss grad rett til utsikt og vern mot støy, som vi skal komme tilbake til (Myklebust, 2010, s. 19).

Noen steder er det hverken marbakke eller langgrunt, noe som resulterer i at det er brådypt fra land. For slike situasjoner var det lenge ingen rettspraksis, og det er fremdeles begrenset med rettspraksis for temaet. Enkelte forfattere har tidligere lagt til grunn at i tilfeller hvor det er

brådypt må det regnes at *«landeigaren eig botnen så langt ut at han får nokonlunde same rådvælde som marbakkelinja vanlig gjev»* (Falkanger & Falkanger , 2013, ss. 101-102).

Dette spørsmålet ble imidlertid avklart i Høyesterett i den tidligere omtalte Spellsund-dommen i Rt. 2011 s. 556. I et ca. 80 meter bredt sund hvor det gikk bratt ned på begge sider, hadde jordskifteretten kommet til at privat eiendomsrett strakk seg til midt i sundet, mens lagmannsretten anvendte to metersregelen. Høyesterett fastslo i denne saken at det ikke foreligger noen rettspraksis som kan underbygge at det gjelder en generell regel om eiendomsrett til sjøarealer hvor det er brådypt. Dette kan supplere regelen om eiendomsrett frem til enten marbakke eller to meters dybde, og at det ikke er noe som kan begrunne at det på ulovfestet grunnlag kan etableres en slik regel. Høyesterett uttalte videre at *«Når det er brådypt ved land, som i Spellsundet, vil to metersregelen innebære at strandeieren får liten eller ingen eiendomsrett i sjøen»*. Strandeierens interesser antas å være tilfredsstillende ivaretatt gjennom offentligrettslige regler og strandretten. Det påpekes likevel at en utvidet rett eventuelt kan følge av alders tidsbruk eller lokal sedvanerett.

### 3.1.2 Fast eiendoms utstrekning i sjø - Mellomgrenser

Med mellomgrenser menes grensene mellom to eiendommer. Dette vil omfatte grensene både på land, i sjø og i vassdrag. Grensen mellom to eiendommer på land vil normalt sett følges av grensemerker og koordinatfesting, med mindre annet gjelder gjennom privatrettslige avtaler. Det er likevel en kjent sak at det er mye unøyaktigheter og uklare grenser mellom eiendommer i Norge. Når mellomgrensene strekker seg ned i sjø eller vassdrag inntreer egne regler for hvordan fortsettelsen av grensene skal trekkes utover i vannet.

### 3.1.3 Mellomgrenser i vassdrag

Vassdrag og innsjøer er underlagt privat eiendomsrett, med mindre innsjøen har fritt midtstykke. Grensefastsettelsen vil avhenge av en konkret vurdering, men det er likevel deklarasjonelle regler i vassdragsloven. Dersom en elv eller bekk danner skillet mellom to eiendommer, går grensen i djupålen, dersom ikke annet følger av særlig hjemmel, jf. vassdragsloven § 2. Dersom det er snakk om eiendommer som ligger på hver sin side av en innsjø (uten fritt midtstykke), går grensen mellom dem etter § 3 slik at *«hvert sted på bunnen tilhører den landside som det nærmest er en fortsettelse av»*, dersom ikke annet følger av særlig hjemmel. Dette kan sammenlignes med djupålen i vassdrag, slik at den djupeste rennen danner

grensen uavhengig om den ligger betydelig nærmere den ene eiendommen. Dersom sjøen har et flatt midtparti, trekkes grensen midt over dette.

For eiendommer som ligger på samme side av et vassdrag, gjelder § 4 om at grensen går slik at «*hvert sted på bunnen tilhører den strand som det ved lav vass-stand ligger nærmest*», dersom ikke annet følger av særlig hjemmel. Grensen vil dermed avhenge av strandlinjens form, og bunnforhold på stedet (Falkanger & Falkanger , 2013, ss. 114-116).

### 3.1.4 Mellomgrenser i sjø

Grenser mellom eiendommer som går ned til sjøen, trekkes tilsvarende som ved vassdrag som beskrevet over, men her er det middels høy vannstand som gjelder, jf. Rt. 1878 s. 782 og Rt. 1926 s. 760 (Falkanger & Falkanger , 2013, s. 117).

### 3.1.5 Eierløs sjøgrunn eller staten som eier?

Beskrivelsen «eierløs sjøgrunn» brukes som regel om eierforholdene i sjøen utenfor den alminnelige eiendomsgrensen. Utgangspunktet er dermed at hvem som helst kan benytte området til rekreasjon, bading, fising og lignende. Dette er blant annet hjemlet i friluftsløven, og vann anses som en eierløs substans, jf. Rt. 1922 s. 409. Det har likevel vært ulike meninger om ikke staten i realiteten kan anses som eier av sjøområdet etter slik vi kjenner begrepet eiendomsrett. Begrepet «eierløs sjøgrunn» finner vi igjen i matrikkelloven. Bruken av «eierløs» i denne sammenheng virker å være en tydeliggjøring av at det er snakk om et areal som ligger utenfor rammene av privat eiendomsrett, og altså ikke en avklaring av eierforholdene utenfor marbakken (Myklebust , 2010, ss. 84-85). I forarbeidene til matrikkelloven blir dette begrepet definert som «*grunn som ligg utanfor område for den ordinære eigedomsretten*» (Ot.prp. nr. 70 (2004-2005), s. 106). Sjøområdet utenfor fast eiendom har ikke noe matrikkelnummer, og har dermed heller ikke noen registrert eier.

Fleischer (1983) viser likevel til at staten må kunne anses som eier. Det har lenge vært en tradisjonell regel i Norge om at staten er eier av alt «uopptatt land». Det har sin bakgrunn i at noe så viktig som fast grunn ikke bare ligger fritt for alle, slik at hvem som helst kan gjøre det til sitt eget. På samme måte som at det har vært en langvarig praksis om at staten er eier av allmenninger, har enkelte antatt at staten regnes som eier også når det gjelder spørsmålet om rettigheter i sjøområdene. Spørsmålet om eventuelt *omfang og art* av statens rettigheter kan dukke opp. Det fremkommer ikke ordrett av noen lov at staten er *eier* eller har *eiendomsrett* til

sjøområdene eller sjøgrunnen. Kontinentalsokkelloven og petroleumsloven regulerer selve utnyttelsen av naturforekomstene, men ikke havbunnen i sin helhet, som om den var vanlig fast eiendom (Fleischer, 1983, ss. 238-241).

Myklebust (2010) viser til at i juridisk teori har de fleste lagt til grunn at sjøområdet i dag må regnes som eierløst, siden staten ikke har gjort gjeldende eiendomsrett, til tross for at de har hatt en rekke muligheter til det. Staten har ikke på noe tidspunkt det siste hundreåret hevdet å ha privat eiendomsrett over sjøområdene, og dette må anses som det viktigste argumentet for at sjøområdet ikke regnes som underlagt statens eiendomsrett. Man anser samtidig at statlig eiendomsrett heller ikke har vært så viktig, siden staten likevel har tilstrekkelige forvaltningsrettslige virkemidler for å sikre bærekraftig bruk av både arealer og ressurser i sjøområdene. Myklebust sier videre at *«staten har ved forvaltning av sjøområdet aldri gjort gjeldende privatrettslege verkemiddel som t.d kjøp, sal, pantsetjing eller utleige, utan at dette samstundes er slike verkemiddel som staten kan nytte med heimel i lov og forskrift. Det må difor kunne leggjast til grunn at ein eventuell tidlegare privatrettsleg rett for staten har gått tapt, og er erstatta med regel om eigarlaust sjøområde og styring gjennom lov og forvaltning»* (Myklebust, 2010, s. 85).

Den mest korrekte beskrivelsen av sjøområdet utenfor den generelle eiendomsgrensen vil nok dermed være at det ikke er gjenstand for eiendomsrett, men at det fritt kan benyttes av alle og enhver, så lenge det er i tråd med offentligrettslige begrensninger. Det er denne beskrivelsen vi legger til grunn når vi i denne oppgaven snakker om eierløs sjøgrunn. Både strandsonen og sjøområdene er sterkt regulert, og offentlige tillatelser styrer hvilke tiltak man kan sette i verk. Uavhengig av hvem som er eier, ligger begrensningene dermed mer i hva man kan gjøre uten å være i strid med offentlige begrensninger.



## 3.2 Strandrett

I sammenheng med læren om eiendomsgrensen mot sjø, må strandretten nevnes. Strandrett brukes som samlebetegnelse på rettigheter som grunneiere med strandeendom har i sjøen utenfor eiendomsgrensen. Strandrett er ikke nedfelt i noen lov, men følger av sedvanerett og er utviklet gjennom Høyesterettspraksis (Myklebust, 2010, s. 37). Det har eksistert forskjellige forståelser om hva begrepet strandrett omhandler. Begrepsforståelsen i juridisk teori og rettspraksis har sluttet seg til definisjonen om at strandrett dreier seg om de fordelene som følger ved å eie en strandeendom. Hva de faktiske fordelene er ved å eie en strandeendom, er det delte oppfatninger om. Skillelinjen går på om retten er geografisk bestemt eller om retten gjelder en mer ubestemt del av sjøområdet (Myklebust, 2010, s. 38). I Rt. 1985 s. 1128 (Rugsunddommen) er strandrettbegrepet brukt som et samlebegrep for alle fordeler som er ved å eie en strandeendom. Dette innebærer både de fordeler som er geografisk bestemt og de som befinner seg i en mer ubestemt del av sjøområdet. Viktige strandretter som kan nevnes er utfyllingsrett, vern mot utsikt og støy, og tilflottsrett som omhandler retten til å komme seg til og fra en strandeendom med båt.

### 3.2.1 Retten til utfylling

På bakgrunn av sedvanerett har strandeiere rett til utfylling, bygging av brygger og båtfeste som kan strekke seg utenfor den generelle eiendomsgrensen. I Rt. 2005 s. 1557 (Florø havn), er retten til utfylling stadfestet av Høyesterett. Høyesterett uttaler her (avsnitt 38) at utfyllingsretten kan betraktes som en *«eksklusiv rett for eieren til å utnytte sitt sjøområde utenfor eiendomsgrensen, og denne må være vernet så langt den ikke kommer i strid med offentlige interesser»*. Videre er også utfyllings- og utbyggingsretten retter som kan endre seg i takt med tiden og forholdene. I denne sammenhengen blir det sentrale spørsmålet om en endring i vektleggingen av allemannsretten kan ha medført en endring i innholdet av strandeieren sin rett til slike utnyttingsmåter i sjøområdet. I Rt. 2004 s. 1958 (Laksefiskedommen), uttalte Høyesterett (avsnitt 46) at både allemannsretten og eiendomsretten er *«gjenstand for endringer i takt med skiftende samfunnsforhold»* (Myklebust, 2010, ss. 254-255).

Høyesterett kom med en sentral dom i 2019 som styrker strandeiers utfyllingsrett ytterligere, i sak HR-2019-280-A. Saken dreide seg om at Skjærhalden Gjestehavn hadde bygget et flytebryggeanlegg bestående av hovedbrygge og tverrpirer. Hovedbryggen lå på skrå foran

naboens strandeendom, som hevdet at hennes utfyllingsrett var krenket slik at hun ikke kunne benytte seg av den. Høyesterett uttalte at utfyllings- og utbyggingsretten er en «eksklusiv rett for strandeieren til å utnytte sjøområdet utenfor eiendomsgrensen». Dette bekrefter sektorprinsippet og det faktum at det kun er strandeier som kan foreta utfylling innenfor sin *sektor*, dvs. arealet som dannes av mellomgrensene og yttergrensen. Strandrettens eksklusivitet ble ytterligere forsterket ved at Høyesterett uttalte at «*om retten er krenket, påvirkes ikke av om inngrepet allerede er gjennomført. I denne forstand gjelder det altså ikke noe prinsipp om først i tid, best i rett*». Det uttales videre at det heller ikke er grunnlag for å «fastlegge de enkelte grunneieres rettigheter i sjøområdet utenfor eiendomsgrensene basert på en interesseavveining mellom dem».

Uttalelsene fører altså til en styrking av strandeiers utfyllingsrett i egen sektor sammenlignet med tidligere rettspraksis. Lagmannsretten hadde på sin side lagt vekt på påregnelighetsvurderingen ved sin vurdering av saken. Uttalelsene fra Høyesterett fører likevel til at det ikke lenger er rom for slike vurderinger om hva som er påregnelig utnytting av utfyllingsretten. Det er uttrykkelig slått fast at utfyllingsretten eksisterer, så lenge den er i tråd med offentlig regulering, uavhengig av om naboeiendommen allerede har foretatt utfylling i sektoren og om det foreligger noen konkrete planer for strandeiers utfylling. Høyesterett kom altså til at utfyllingsretten utvilsomt var krenket, og selv om anlegget var etablert først medførte ikke det at naboen hadde tapt sin rett – det var ikke rom for noen interesseavveining (Dahlen, 2019). Det er likevel mulig at en utfyllingsrett kan gå tapt som følge av *konkludent atferd* – slik Høyesterett kom til i nettopp denne saken. Dette var et resultat av at vedkommende ikke hadde reagert på planene, og ønsket gjestehavnen velkommen.

Utfyllingsretten er dermed en viktig strandrett, og kan ha særlig økonomisk betydning. Strandeieren sin rett til utfylling og utbygging begrenses i forhold til andre strandeieres bruk av sjøområdet og reglene om mellomgrenser. Strandeieren sin rett til utbygging i sin sektor kan også begrenses av hensynet til allemannsretten, slik spørsmålet var i Rt. 1989 s. 285 (Myklebust, 2010, ss. 255-257).

### 3.2.2 Strandeieren sitt vern mot nye tiltak i sjøen som ikke har privatrettslig hjemmel

Strandretten gir også et visst vern mot nye utnyttingsmuligheter i sjøområder som er til ulempe for strandeieren. Det vil her bli fokusert på strandretten sin tålegrense i forhold til konkurrerende arealutnyttingsmåter i sjøområdet. Spørsmålet omhandler om vilkårene for at strandretten på eget grunnlag eller i samspill med andre retter kan danne grunnlag for krav om fjerning av tiltak som blir oppført i sjøen, utenfor den generelle eiendomsgrensen i sjøen. Godkjenning av arealplaner, byggeløyve eller oppdrettskonsesjon fører ikke til at private retter faller bort fra sjøområde utenfor strandeiendommen. Myklebust viser også til at det ved privat søksmål kan utløse at godkjente brygger eller oppdrettskonsesjon kommer i strid med strandretten (Myklebust , 2010, s. 302).

### 3.2.3 Krav til påregnelig utnytting

Et av hovedspørsmålene i tilknytning til strandrett, er om strandeieren selv må bruke sjøområdet eller ha konkrete planer om å utnytte sjøområdene for å kunne hindre nye konkurrerende former for arealbruk i sjø. Dette leder oss til spørsmålet om påregnelig utnytting er et krav for å kunne gjøre sin strandrett gjeldende? Etersom eiendomsrett er en negativt avgrenset rett, kan en grunneier gjennom å bruke retten sin, hindre andre samme utnytting. En grunneier kan som utgangspunkt hindre at andre nytter seg av objektet, uten at grunneier trenger å grunngi hvorfor han hindrer utnyttelsen (Myklebust , 2010, s. 304).

Strandrett har en skillelinje på råderett innenfor og utenfor den generelle eiendomsgrensen. Strandeieren har ikke noen generell rett til å hindre at andre utnytter sjøområdet utenfor den generelle eiendomsgrensen, for å sikre at strandeieren en gang i fremtiden kunne tenke seg å utnytte sjøområdene til en aktivitet som kan være tjenlig for strandeieren. Med stadig større konkurranse om bruken av sjøområdet til nye samfunnsnyttige tiltak, er det naturlig at kravene til påregnelig utnytting som grunnlag for å holde andre ute fra sjøområdet blir skjerpet (Myklebust , 2010, s. 305).

### 3.2.4 Kravet til påregnelig utnytting for blant annet utsikt, bading, tilflottsrett, båtfeste og laksefiske

Det er få holdepunkter i juridisk teori og rettspraksis for hva som er det konkrete innholdet i et krav om påregnelig utnytting som et vilkår for å kunne gjøre gjeldende retten til blant annet tilkomst, bading, båtfeste og laksefiske. Dette skyldes trolig at mange tvister kommer frem til en løsning uten at det har vært nødvendig å problematisere dette særskilt. I noen få saker har likevel strandretten og kravet til påregnelig utnytting vært et tema for Høyesterett (Myklebust, 2010, s. 306). Dette kumulerer ned til tre spørsmål: *Når* er det nødvendig å vurdere et krav om påregnelig utnytting? Hva er *innholdet* i et krav om påregnelig utnytting? Til slutt må en særskilt se på om *tidspunktet* for erverv av strandeendom kan ha innvirkning på hva som er påregnelig utnytting.

Om strandeieren faktisk utnytter sjøområdene til for eksempel laksefiske, tilkomst, bading og utsikt er det ikke nødvendig å foreta en vurdering om strandeieren sin bruk av sjøen er påregnelig. I de tilfeller hvor strandeieren sine særlige fordeler ved en strandeendom allerede er i bruk, er det påregnelig at utnyttingen til strandeieren vil fortsette, og kan dermed sette en stopper for konkurrerende arealutnyttelse i sjøområdet utenfor den generelle eiendomsgrensen. Ser vi til Rt. 1987 s. 629 (Oksvald Båthavn) er det lagt til grunn at etablert bruk står sterkt i møte med nye utnyttingsmåter. Her omhandlet spørsmålet fjerning av en av bryggene til Oksvald Båthavn som lå plassert utenfor eiendommen til Wagner og Sjødal. Bryggen var bygd med utgangspunkt i kommunen sin eiendom. Bryggen svingte inn foran eiendommen til Wagner og Sjødal 39 meter fra strandlinjen. Avstanden fra båtene som lå fortøyd ved bryggen og Wagner sin strandlinje var på det smaleste 15 meter. Lagmannsretten uttalte at *«Har strandeieren etablert en viss bruk, står denne sterkt ovenfor andre som begynner å bruke området utenfor stranden. Ellers må det vurderes hvilke former for utnyttelse som det etter forholdene på stedet er rimelig og naturlig at strandeieren ikke skal hindres i. Her er det rom for påregnelighetsbetraktninger»*. Høyesterett kom frem til at strandretten i dette tilfellet var krenket (Myklebust, 2010, s. 307).

Dermed er krav om påregnelig utnytting kun aktuelt å stille for utnyttinger som ikke er i bruk. Vurdering av utnytting som utsikt, tilkomst og bading er i de fleste tilfeller ikke nødvendig å vurdere. Dette på bakgrunn av at dette er utnytting som er praktiske og vanlig å utøve, uten at det må legges til grunn at det er et mål å bruke strandeiommer til slike aktiviteter. Krav om

påregnelig utnyttning må vurderes i sammenheng med hva som er normal bruk av en strandeiendom.

Spørsmålet er så hva som er innholdet i et krav om påregnelig utnyttning av nye former for bruk eller bruksmåter som i lang tid har vært utnyttet, som for eksempel høsting av tang og tare. Et spørsmål som kan bli aktuelt, er om kravet til påregnelig utnyttning skal vurderes etter objektive kriterium eller ut ifra strandeieren sine konkrete planer. Det finnes per dags dato lite rettspraksis på dette området, og det har heller ikke vært drøftet i juridisk teori. En viktig dom er likevel Rt. 1959 s. 1198 (Askøydommen) som omhandler innholdet i eiendomsretten i undergrunnen. Under okkupasjonen hadde tyskerne sprengt ut en tunell, som gikk under grunnen til to eiendommer. Hovedparten av tunellen gikk under grunneier B og det oppstod tvist mellom de to naboene. Avstanden mellom deres overflate og tunneltaket varierte fra 7 til 14 meter (Myklebust, 2010, s. 307).

Høyesterett la her til grunn at påregnelig utnyttning må vurderes i samhold med hvilke muligheter en eier av overflate-eiendom generelt sett har når det gjelder bruken av tunellen. Høyesterett grunngir ikke dette synet nærmere, men tanken syntes å være at overflate-eieren ikke har noen fornuftig grunn til å hindre andre fra å bruke tunellen, dersom eieren av overflateeiendommen ikke selv har konkrete planer for å ta i bruk dette arealet. En kan her trekke paralleller til påregnelig utnyttning av sjøområder, som også må vurderes objektivt. Dette innebærer at ønsker for bruken av sjøområdet må fremstå som realistisk og fornuftig. Som vist til i Rt. 1987 s. 629 uttalte Høyesterett at moloene ville komme i konflikt med strandeierens konkrete planer om en bedre fortøyningsbøye, og at slike planer dermed må ha en relevans i en vurdering av om moloene skal flyttes. Det viktige er uansett at strandeierens planer er reelle (Myklebust, 2010, s. 308).

Det siste spørsmålet er på hvilket tidspunkt vurderingen av påregnelig utnyttning skal skje. Problemstillingen er med andre ord om et krav til påregnelig utnyttning i sammenheng med retten til utsikt, tilflott, båtfeste og laksefiske ligger fast, eller om offentlige planer og nye tiltak i sjøen kan endre hva som er påregnelig for strandeieren. En kan trekke parallell med vurderingen rundt spørsmålet om hva som er «ventelig» i henhold til granneloven § 2. I Rt. 1987 s. 629, gjorde Høyesterett også en vurdering rundt dette spørsmålet. Høyesterett la til grunn at to strandeiere som etablerte seg i sjøen etter at anlegget fra Oksval Båthavn var etablert, hadde de samme rettene til tilflott, bading, og fortøyning som strandeierne som hadde etablert

seg før anlegget var etablert. Høyesterett uttaler at *«erververen har krav på samme rettsbeskyttelse for sin strandrett som avhenderen hadde, og verken Wagners eller Sjødals hjemmelmenn hadde tapt sin rett i forhold til andelslaget. Det foreligger således verken uttrykkelig avtale, stilltiende aksept eller passivitet fra ankemotpartenes rettsforgjenger eller ankemotpartene selv som kan føre til slikt rettstap som den ankende part har påberopt seg»* (Myklebust, 2010, s. 308).

Høyesterett er her helt klar i sin tolkning av spørsmålet, og dommen fungerer som et prejudikat for innholdet i tilflottsretten, retten til fortøyning og bading. Strandretten er en rett som er knyttet til strandeiendommen. De fordelene som strandretten gir, gjelder både tidligere og ny eier. Som eksempel trenger ikke tilflottsretten å være viktig for inneværende eier, for at den skal gjelde mot konkurrerende arealbruk. Om det er oppført bolig eller hytte på en strandeiendom, er utgangspunktet at nye plasseringer av tiltak i sjø må ta høyde for vanlig og påregnelig utnytting av strandeiendommen. Dette er retter som ikke faller bort ved arealplanlegging eller motbruk, men som bare kan falle bort ved avtale eller ekspropriasjon. Dette er et standpunkt som er videreført i andre saker. Både i RG 1994 s. 394 og LG-2008-130057, ble det lagt til grunn at det ikke bare er eksisterende bruk av tilflottsretten man skal ta høyde for, men også hvilken båtbruk som man i fremtiden må regne som påregnelig (Myklebust, 2010, s. 308).

Kort oppsummert kan en ikke vurdere de ulike strandrettene under ett. Strandretter som tilsier at sjøområdet skal være åpent, som blant annet: Utsikt, bading, tilflottsrett, laksefiske og vern mot støy. Må i de fleste tilfeller regnes som påregnelig dersom forholdene ligger til rette for slik utnytting. (Myklebust, 2010, s. 316).

### 3.2.5 Tilflottsrett - Retten til tilkomst

Tilflottsrett omhandler retten til å komme seg til og fra en strandeiendom med båt. Retten gjelder både innenfor den generelle eiendomsgrensen i sjø og på eierløs sjøgrunn utenfor den generelle eiendomsgrensen. Om det er et tiltak som er iverksatt utenfor den generelle eiendomsgrensen som hindrer tilkomst til og fra en strandeiendom, er det i henhold til rettspraksis og juridisk teori slått fast at det ikke er lovlig å stenge strandeiere ute fra samhandling med sjøen (Myklebust, 2010, s. 318). I Rt. 1962 s. 712 (Fuglesetfjorden) ble kravet om erstatning fra strandeieren ikke avvist, selv om broen som var hindringen for tilkomsten lå

2000 m. fra strandeieendommen. Dommen konkluderer likevel med at strandeieren ikke har noe generelt krav om at tilflottsretten skal være uendret. Spørsmålet må omhandle hva som er tålegrensen for krenking av tilflottsretten.

Strandeieren sitt vern mot hindring av tilflottsretten gjelder i forhold til andre strandeiers utbyggingsinteresser jf. Rt. 1987 s. 629 Oksval Båthavn, Rt. 1989 s. 902 Nordstranddommen og Rt. 1996 s. 1457 Tokenskiln, og i forhold til anlegg bygget for allmenheten jf. Rt. 1951 s. 283 Holmesundet, Rt. 1962 s. 712 Fuglesetfjorden, Rt. 1969 s. 157 Brønnøysund og Rt. 1983 s. 1154, Ringaskjærskaien. I de to førstnevnte sakene var partene to strandeiere, hvor det ble lagt til grunn at tilflottsretten ikke skal være vanskeliggjort. Mens i de fire sistnevnte sakene hvor partene var strandeieendom mot offentlig utbygger, ble det lagt til grunn at tilflottsretten ikke skal være *vesentlig* vanskeliggjort (Myklebust, 2010, s. 318).

Sivillovbokutvalget kom frem til at eier av strandeieendom har rett til tilkomst med båt til strandeieendommen. Det er også lagt til grunn at utnytting av tradisjonelle strandretter, samt oppføring av oppdrettsanlegg og byggeplasser må gjøre «tilkomsten for andre vesentlig vanskeligere enn før». Derav er begrepet «*vesentlig vanskeligere*» et uttrykk for tålegrensen for tilflottsretten, uavhengig av hva som er den konkurrerende arealutnyttelsen. Det er heller ikke noe klart skille på vernet av tilflottsretten om saken omhandler ekspropriasjon eller ikke. (Myklebust, 2010, s. 319)

Ut ifra dette må det legges til grunn at «vesentlig krenking» er en generell tålegrense for tilflottsretten, som kan gjelde både i møte med private og offentlige utbyggingstiltak i sjøen. Begrepet «vesentlig krenking» er ikke benyttet i saker som omhandler konflikter strandeiere seg imellom. Grunnen til dette kan være at også andre strandretter har vært krenket, og at tålegrensen knyttet til en av de enkelte strandrettene ikke har vært testet. En annen grunn kan være at det er brukt ulike formuleringer for tålegrensen i saker som gjelder konflikter mellom private og offentlige interesser. (Myklebust, 2010, s. 319)

Retten til tilkomst er en rett med et klart innhold, og den har gjennom tidene vært akseptert av alle aktører innenfor sjøområdet. Rt. 1969 s. 158 Brønnøysund og Rt. 1983 s. 1154, Ringaskjærskaien omhandlet forholdet mellom strandeieren sin tilflottsrett og utbygging av en ny fiskerihavn. En kan derav si at tilflottsretten har et sterkt vern og er til dels en sterkere rett enn retten til utfylling og utbygging i sjø. Tilflottsretten sitt historiske sterke vern må også

gjelde i møte med nye private aktører i sjøområdet. Dette kan være for eksempel fiskeoppdrett, men også mot nye tiltak som helt eller delvis er igangsatt av offentlige parter, som for eksempel vindmøller. Dette er utbyggingstiltak som skal tjene mer allmenne interesser og kan derav sammenlignes med interesser knyttet til utbygging av havner og bruer (Myklebust, 2010, s. 319).

Ved vurderingen av om tiltak i sjøen fører til en «vesentlig krenking» av tilflottsretten, må en foreta vurderinger av hvor sterke de motstående interessene er. I Rt. 1951 s. 283, Holmesundet og Rt. 1962 s. 712 Fuglesetfjorden, er motpartens bruk vektlagt. I Rt. 1951 s. 283 uttaler Høyesterett at ulempene for strandeieren var av en art slik at strandeieren måtte godta det: «*Når havnemyndighetene i utviklingens medfør finner at båttrafikken innenfor et begrenset område i havnen må vike til fordel for et annet kommunikasjonsmiddel, nemlig sjøflytrafikken*». Denne vurderingen er det vist til i Rt. 1962 s. 715, Fuglesetfjorden (Myklebust, 2010, s. 320).

### 3.2.6 Retten til utsikt og vern mot støy

Et sentralt spørsmål i henhold til retten til utsikt og vern mot støy er i hvilken grad strandeieren kan hindre at nye aktører med offentlig løyve setter opp nye tiltak i sjøen, som kan være til skade for strandeieren med tanke på utsikt og støy. Det som skiller retten til utsikt og vern mot støy fra andre strandretter er at det ikke er retter til aktiv utnyttning av sjøområdet, men fordeler i forhold til bruken av en eiendom på land. I slike saker er det en overlapping av vernet etter strandretten og vernet etter naboloven § 2. Vi må dermed se på om vernet etter naboloven er et annet enn vernet etter strandretten, eller om det må ses på slik at vernet for slike strandretter må harmoniseres i et mer generelt vern av eiendomsretten ved hjelp av naboloven (Myklebust, 2010, s. 323).

Det er også verdt å nevne at strandrett er et bredt begrep som omfatter alle fordeler med å grense til sjøen. Granneloven § 2 første ledd lyder som følger: «*ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimelig eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom. Inn under ulempe går og at noko må reknast for farleg*». Dermed gir loven vern mot støyende, luktende, sjikanerende og farlige tiltak på en nabo eiendom. Dette er begrunnet i at naboer skal ta hensyn og vise omsyn til hverandre, slik at flere grunneiere kan få utnyttet sin eiendomsrett på best mulig måte (Myklebust, 2010, s. 324).



I lovteksten står det ikke noe om et generelt krav om at ulemperne må ha sammenheng med fast eiendom på land. Dette gis det heller ikke føringer om i forarbeidene. Det er lite tvilsomt at vernet etter grannelova gjelder både ulemper fra land- og sjønaboer. I det hele gir granneloven § 2 uttrykk for et mer allment prinsipp for vernet av eiendomsretten. Etter strandretten må uansett nye næringer som etableres på sjøsiden tilpasse seg bruken av strandeieendommene innenfor (Myklebust , 2010, s. 329).

### **3.3 Nye eiendommer blir til**

En ny eiendom blir til ved å skille ut en tomt fra en eller flere andre eiendommer. Vi snakker her primært om grunneiendom. Alternativt kan man opprette anleggseiendom om det er snakk om områder under jordoverflaten, i luften eller i sjøen (Kartverket, 2019). Oppretting av ny eiendom reguleres i hovedsak av plan- og bygningsloven og matrikkelloven. I avsnittene under gis en kort oversikt over hvilke bestemmelser som gjelder.

#### **3.3.1 Plan og bygningsloven**

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling, heretter kalt plan- og bygningsloven, inneholder bestemmelser om oppretting og endring av eiendom. Etter § 20-1 bokstav m fremkommer det at blant annet opprettelse av ny grunneiendom og ny anleggseiendom omfattes av byggesaksbestemmelsene, og § 20-2 viser til at disse tiltakene krever søknad og tillatelse, med mindre de er omfattet av unntaksbestemmelsene. Opprettelse av ny grunneiendom er et søknadspliktig tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. § 20-4 bokstav d. Søknad om tillatelse kan forestås av de som er nevnt i matrikkelloven § 9, jf. PBL 21-2. § 26-1 inneholder vilkår for opprettelse og endring av eiendom, og bestemmer at det ikke må gjøres slik at det oppstår forhold som strider mot lov, forskrift eller plan. Opprettelse og endring må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av størrelse, form eller plassering etter reglene i plan- og bygningsloven.

### 3.3.2 Matrikkeloven av 2005

Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eiendomsregistrering, heretter kalt matrikkeloven, inneholder bestemmelser om matrikkelen, som er landet sitt offisielle register over fast eiendom. Hovedformålet med loven er å *«sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger, ved at det blir ført eit ensarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste eigedomar i landet, og at grenser og eigedomsforhold blir klarlagde»* jf. § 1. Etter § 2 gjelder matrikkeloven for hele landet, inkludert sjøområdene til en nautisk mil utenfor grunnlinjene. Etter matrikkelovens § 3 bokstav b, finnes det fem typer matrikkelenheter. Disse er henholdsvis grunneiendom, eierseksjon, festegrunn, jordsameie og anleggseiendom. I tilknytning til utfylling i sjø vil det bare være aktuelt å opprette grunneiendom, anleggseiendom og eierseksjoner, og disse vil beskrives helt kort under. For å kunne opprette ny eiendom (matrikkelenhet) er det etter § 6 i matrikkeloven krav om oppmålingsforretning før det kan føres i matrikkelen, med mindre det foreligger særlige grunner, jf. andre ledd. § 10 viser til at det må foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-2 før ny matrikkelenhet kan føres i matrikkelen.

### 3.3.3 Grunneiendom

Grunneiendom er det vi kjenner som tradisjonelle eiendommer som er tildelt et eget gårds- og bruksnummer. Etter matrikkeloven § 5 er en grunneiendom definert som *«eigedom som er avgrensa ved eigedomsgrenser på jordoverflata og som med dei avgrensingane som følgjer av at det eventuelt er oppretta anleggseiendom, strekkjer seg så langt nedover i grunnen og oppover i lufta som privat eigedomsrett rekk etter alminnelege reglar»*.

### 3.3.4 Eierseksjon

Eierseksjoner reguleres av og opprettes i medhold av lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner, heretter kalt eierseksjonsloven. En eierseksjon er en eierandel i en seksjonert eiendom, hvor eier har enerett til en del av eiendommen, gjerne kalt for en bruksenhet. Eiendommen i sin helhet ligger derimot i sameie med resten av seksjonseierne, men hver seksjon utgjør en egen matrikkelenhet. Eierseksjonene utgjør samlet et eierseksjonssameie, og kan bestå av både boligseksjoner og næringsseksjoner (Anderssen & Wyller, 2019)

### 3.3.5 Anleggseiendom

Anleggseiendom er en ny matrikkelenhet som ble innført ved matrikkelloven. Bakgrunnen for innføringen av anleggseiendom som egen registerenhet var behovet for en lovregulert registrering av «et avgrenset volum» som befinner seg over eller under jordoverflaten. Anleggseiendom er etter matrikkelloven § 5 bokstav b definert som en *«bygning eller konstruksjon, eller eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygt, og som er utskilt som eigen eigedom»*. Som et resultat av arealknapphet og nye byggemetoder, særlig i de større byene, har det i de senere blitt stadig vanligere å bygge konstruksjoner både over og under bakken. Dermed meldte det seg også et behov for å få slike arealer registrert i eiendomsregistrene på en hensiktsmessig måte. De vanligste eksemplene hvor anleggseiendom brukes, er lagerhaller, tunneller eller parkeringsanlegg under bakken, men kan også brukes for byggverk som former et «lokk» over for eksempel ferdselsårer eller lignende. Matrikkelloven åpner også for å opprette anleggseiendom i sjø (NOU 1999:1, s. 66).

#### 3.3.5.1 Vilkår for å opprette anleggseiendom

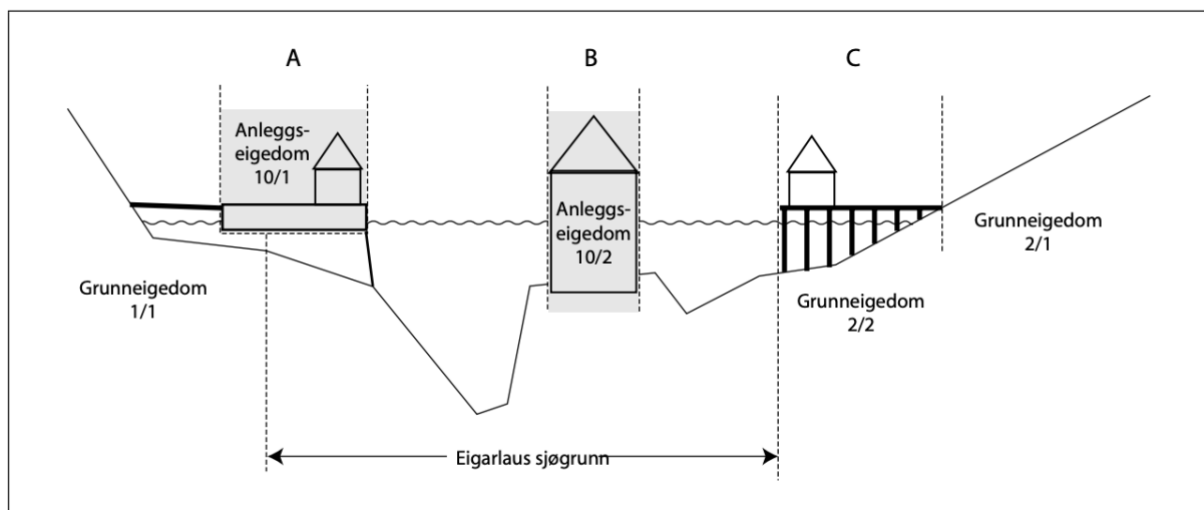
Først og fremst må det etter matrikkellovens § 6 avholdes oppmålingsforretning for å føre en ny anleggseiendom inn i matrikkelen. Videre er det etter § 10 krav om at det foreligger tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav m, til opprettelse av ny anleggseiendom. Anleggseiendom er også fysisk sett en konstruksjon som det vanligvis kreves tillatelse for å sette opp (Kartverket, 2012). Ved oppretting av ny anleggseiendom, er det etter matrikkelloven § 11 krav om at det må foreligge dokumentasjon for nødvendig godkjenning etter plan- og bygningsloven som viser grensene for bygningen eller konstruksjonen som søkes opprettet. Det samme gjelder for eksisterende bygning eller konstruksjon som skal opprettes som anleggseiendom. Matrikulering av slik anleggseiendom som enda ikke eksisterer, kan først gjennomføres når vilkårene for igangsetting etter plan- og bygningsloven er oppfylte.

Anleggseiendom kan også opprettes ved okkupasjon av eierløs grunn, jf. matrikkelloven § 9 første ledd bokstav d. For å skaffe seg grunnbokshjemmel til anleggseiendom ved okkupasjon, er det et vilkår at det foreligger en kunngjøring med oppfordring om at andre mulige eiere må melde seg innen normalt en måned. Vilåret kan for eksempel oppfylles ved fremleggelse av kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven. I tillegg må den som hevder eierskapet sannsynliggjøre at okkupasjonen ikke berører tredjemanns eiendomsrett, for eksempel ved hjelp av en oppmålingsforretning (Prop.118 L (2010–2011), s. 8).

### 3.3.5.2 Anleggseiendom i sjø

Anleggseiendom kan også opprettes i sjø. Med sjø menes her både saltvann og ferskvann. Her kan det være greit å skille mellom anlegg som befinner seg innenfor og utenfor grensen for privat eiendomsrett. Når det gjelder anlegg i sjø som er forbundet med land eller sjøgrunnen rett utenfor - altså innenfor eiendomsgrensen, kan disse opprettes som anleggseiendom etter samme vilkår som for anleggseiendom på land.

Anleggseiendom kan også opprettes på eierløs sjøgrunn, altså utenfor eiendomsgrensen, hvis det er snakk om anlegg som er fast og varig forankrede til grunnen. Det vil typisk være snakk om en fast plassert plattform eller en kunstig skapt øy. Flytende eller flyttbare anlegg, som for eksempel fiskeoppdrett vil derimot ikke kunne registreres som anleggseiendom. Moloer ligger ofte på grunneiendom, og er ofte slik utformet at det ikke vil ligge til rette for å opprette moloanlegget som en egen anleggseiendom. For brygger og kaianlegg kan situasjonen ofte være en annen, da de ofte kan strekke seg over annen eiendom eller eierløs sjøgrunn, slik at det kan være hensiktsmessig å registrere det som anleggseiendom. Eiendomsretten til anleggseiendom vil ha den samme rettslige stillingen som eiendomsrett til grunneiendom (Ot.prp. nr. 70 (2004-2005), s. 106). Figur 2 illustrerer forskjellene på når eiendommen kan registreres som grunneiendom og anleggseiendom.



Figur 2 Anleggseiendom i sjø (Ot.prp nr.70 2004-2005)

Et sentralt vilkår for å kunne opprette en anleggseiendom som egen matrikkelenhet er at retten til bruk av arealet ikke kan registreres innenfor det tradisjonelle systemet, eller i andre offentlige registre. I de tilfeller hvor strandeieren etablerer brygger eller andre anlegg som er innenfor eiendomsgrensen vil det ikke etableres en ny enhet. Dette må i så fall skje ved en vanlig

fradeling. Dette blir regnet som en forlengelse av landarealet, og blir dermed en del av den enheten som allerede er registrert, noe som må registreres ved en ny oppmåling av arealet. Registrering av anleggseiendom innenfor eiendomsgrensen vil bare bli aktuelt dersom sjøbunnen fremdeles kan utnyttes som en del av grunneiendommen, jf. matrikkelloven § 11 (Myklebust, 2010, s. 172). I medhold av strandretten, kan det foretas utfylling eller utbygging utenfor området for privat eiendomsrett. I slike tilfeller skapes det heller ikke et behov for å registrere det som ny registerenhet, når det skjer i tilknytning til eiendommen.

## 3.4 Erverv av eiendom

Eiendom kan erverves på ulike måter. Vi ser her nærmere på hva som er forskjellen mellom de ulike metodene.

### 3.4.1 Hovedtyper erverv

Det finnes ulike måter man kan erverve eiendomsrett på. Vi har tre hovedtyper av erverv, og det er vanlig å skille mellom det som omtales som de *originære* (opprinnelige) ervervene og de *derivative* (avledede) ervervene. Som en tredje kategori finner vi også de *ekstinktive* (utslettende) ervervene. De derivative ervervene er det vi til daglig kjenner som vanlig hjemmelsoverføring av eiendomsrett, typisk gjort ved kjøp, gave eller arv. De ekstinktive erverv omhandler at opprinnelig eiers rett blir utslettet, for eksempel som følge av at erververen kjøper eiendommen av noen som ikke har rett til å selge den. Dette er under forutsetning av at personen hverken visste eller burde ha visst om selgerens manglende rett. I slike eksempler snakker vi typisk om godtroerverv eller hevd (Falkanger & Falkanger, 2016, s. 60)

### 3.4.2 Originære erverv - Okkupasjon

Når vi snakker om originære erverv, er det snakk om erverv gjennom okkupasjon. Etter ordboken defineres okkupasjon som «*det å ta i besittelse*», og i praksis innebærer okkupasjon at ting som er opprinnelige og som ikke har en eier, kan bli underlagt eierskap. Okkupasjon brukes i denne forbindelse om alle substanser som kan okkuperes, enten det er snakk om løsøre, ressurser, eller fast eiendom. Eiendomsretten til fast eiendom stammer opprinnelig fra okkupasjon fra gammelt av, men denne formen for erverv er lite praktisk for tørt land i dag.

Bakgrunnen for dette er at det meste av fastlandet i Norge er okkupert og underlagt eierskap. Likevel kan det bli tale om okkupasjon i tilfeller hvor det er snakk om arealer eller ressurser som er så dypt nede at overflateeier ikke lenger har råderett over dem. Det vanligste eksempelet vil være ved anlegg av tunell langt under bakken (Falkanger & Falkanger , 2016 , s. 57). For å kunne okkupere er det noen vilkår som må oppfylles. For det første må tingen være eierløs. Videre er det særlige krav til selve okkupasjonshandlingen, som må være en markert begivenhet, og i tilstrekkelig grad markere at tingen er tatt i besittelse. Til slutt må okkupanten ha en besittelsesvilje – man må ha hatt til hensikt å erverve retten (Eriksen, 2012, s. 229).

### 3.4.3 Okkupasjon i strandsonen

Okkupasjon blir også aktuelt i strandsonen, utenfor det som omfattes av privat eiendomsrett – det vil si utenfor marbakken eller to meters-grensen. Dette må ses i sammenheng med strandretten, for å avgjøre om okkupasjon vil være en mulighet. Tilfeller hvor dette kan bli aktuelt er ved anleggelse av fiskeoppdrett eller fortøyningsanlegg for båter, på områder som regnes som eierløst areal i sjø. Okkupasjon åpner likevel ikke for at en fritt kan gjennomføre de tiltak en ønsker utenfor den private eiendomsretten. Muligheten for okkupasjon er underlagt offentlige begrensninger, og det er særlig plan- og bygningsloven, akvakulturloven og havne- og farvannsloven som setter begrensninger. I tillegg må man ta hensyn til strandretten og allemannsretten (Falkanger & Falkanger , 2016 , ss. 57-58).

Tildeling av konsesjon kan også ses på som en form for tillatelse til okkupasjon. For å skaffe seg grunnbokshjemmel ved okkupasjon av eierløs grunn er det et vilkår etter tinglysningsloven § 38c at den som hevder å være eier må sannsynliggjøre dette, samt skriftlig erklære å være eier. Videre skal det komme en kunngjøring med oppfordring til mulige eiere om å melde seg innen en frist på minst en måned.

Med de begrensningene som foreligger, har de ulike utnyttingsmulighetene som okkupasjon åpner for vært gjenstand for tvister i rettssystemet ved flere anledninger. En av de mest sentrale dommene finner vi i Rt. 1985 s.1128 (Rugsunddommen) som er nevnt tidligere. Denne saken handlet om en fiskeoppdretter som plasserte fire merder i en bukt, slik at grunneierne på eiendommene rundt gikk til sak for å få de fjernet. Merdene var ikke festet til land, men grunneierne mente at anlegget skapte ulemper for deres strandrett. De mente også at de hadde en eksklusiv rett til å ha oppdrettsanlegg i området utenfor strandeieendommen. Basert på dette

mente de at denne eksklusive retten ville hindre andre i å utnytte området, selv om de ikke hadde konkrete planer om en slik bruk. Høyesterett uttalte at dersom grunneierne skulle ha en slik enerett, ville det bety «*en vesentlig endring av strandrettens karakter og økonomiske betydning*», og kom dermed til at strandeierne ikke har noen eksklusiv rett som hindrer andres utnyttelse. Høyesterett uttalte også at det bare var snakk om «*spekulasjonsbetonte antagelser om mulige ulemper i fremtiden*» når det kom til om strandretten var eller kunne bli krenket. Høyesterett kom dermed til at slike «*fjerntliggende og usikre framtidsutsikter*» ikke ville være til hinder for andres utnyttning av en slik lovlig og nyttig virksomhet.

I vurderingen av om fiskeoppdrettet påførte grunneierne ulemper som gjorde at de ble hindret i å utøve sine strandretter, uttalte Høyesterett at denne problemstillingen var uaktuell, siden virksomheten «*overhodet ikke er til sjenanse for nåværende eller påregnelig bruk av ankemotpartens eiendommer og rettigheter*». Det forelå altså ikke noe grunnlag om å kreve anlegget fjernet.

Denne dommen kommenteres også i en publikasjon av professor ved UIO, Kåre Lilleholt (Folk.uio.no, 2000), hvor det heter at selv om det ikke fremkommer ordrett i dommen, må konsekvensen være at Høyesteretts syn vil være at prinsippet om «*først i tid, best i rett*» gjelder for plassering av slike oppdrettsanlegg utenfor den private eiendomsretten. Plasseringen av et slikt anlegg, vil i stor grad hindre andre anlegg i å kunne etableres. Likevel er det slik at fiskeoppdrett krever konsesjon fra staten, og konsesjonen vil gjelde for bestemte lokaliteter. Hovedessensen i dommen fra Høyesterett må altså være at også andre enn strandeierne kan etablere tiltak i området utenfor privat eiendomsrett, dersom det ikke strider mot eller hindrer etablerte rettigheter.

## 3.5 Regelverk knyttet til utfylling

For at en tiltakshaver skal få lov til å fylle ut i sjø er det en rekke forhold som må tas hensyn til. Man må forholde seg til gjeldende lovverk, gjeldende planer, private rettigheter og en må forholde seg til føringer og strategier som er utarbeidet. I det følgende kapittelet presenteres de elementene som spiller inn ved eiendomsdannelse og utfylling i sjø. Vi legger i dette kapittelet særlig vekt på hvilke føringer som gjelder for Bergen kommune, da flertallet av prosjektene vi har undersøkt befinner seg i Bergen. Det kan være kommunale forskjeller, men det er likevel de nasjonale føringene som ligger til grunn for utarbeiding av kommunale føringer, slik at hovedtrekkene bør være de samme stort sett over hele landet.

### 3.5.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

I tråd med plan- og bygningsloven § 6-1 skal regjeringen hvert fjerde år legge fram forventninger til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme bærekraftig utvikling. De nasjonale forventningene skal følges opp regionalt og kommunalt og skal legges til grunn i planarbeidet. Gjennom de nasjonale forventningene som ble vedtatt i juni 2019 har det lokale selvstyret blitt styrket, slik at både fylkeskommuner og kommuner har fått økt ansvar for å sikre nasjonale interesser.

Det fremkommer blant annet gjennom de nasjonale føringene at *«fylkeskommunene og kommunene vurderer arealbruken i strandsonen langs sjøen og i og langs vassdrag i et helhetlig og langsiktig perspektiv, og tar særlige hensyn til naturmangfold, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser»*. Det er viktig at utviklingen av både bolig-, fritidsbolig- og næringsområder ses i sammenheng med disse hensynene. I 100-metersbeltet gjelder det generelle byggeforbudet etter plan- og bygningsloven, med mindre kommunene fastsetter en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019, s. 19).



### 3.5.2 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Det er også utarbeidet egne statlige retningslinjer som utelukkende tar for seg strandsonen. De gjeldende statlige planretningslinjene for forvaltning av strandsonen ble utarbeidet i 2011. Disse retningslinjene blir revidert i 2020, men i skrivende stund forholder vi oss til 2011-retningslinjene. Retningslinjene er utarbeidet for å tydeliggjøre hvordan nasjonal arealpolitikk ønsker å forvalte 100-metersbeltet for å unngå uheldig bygging i strandsonen og ivareta allmenne interesser. Bakgrunnen er plan- og bygningslovens § 1-8 som uttrykkelig sier hvilke ekstra hensyn som skal tas der:

*«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser».*

Retningslinjene gjelder langs sjøen i hele 100-metersbeltet, men er differensiert i 3 hovedområder:

- Kystkommunene i Oslofjordregionen
- Andre områder der presset på arealene er stort
- Områder med mindre press på arealene

Bergen og omegnskommunene faller inn under kategorien «der presset er stort». Intensjonen i plan- og bygningsloven er at kommunene gjennom kommuneplanen skal avklare fremtidig arealbruk i strandsonen. Strandsonen skal vurderes helhetlig og langsiktig, og arealbruken må vurderes konkret i forhold til de interesser som gjøres gjeldende i de forskjellige delene av strandsonen. Der det er nødvendig skal strandsonen også vurderes i regionale planer. For denne geografiske kategorien skal byggeforbudet i utgangspunktet praktiseres strengt og dispensjoner skal unngås i sentrale deler der arealpresset er stort (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2011).

Utdrag av viktige hovedtrekk i retningslinjene viser til at i 100-metersbeltet skal blant annet følgende retningslinjer legges til grunn:

- Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel naturmangfold, kulturminner o.l.
- Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Tomteopparbeiding bør skje slik at inngrep og ulemper i forhold til tilgjengelighet i strandsonen blir minst mulig.

Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

- Eventuell fortetting i eksisterende områder forutsettes å være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.

### 3.5.3 Kommuneplanens Arealdel 2018

Kommuneplanens arealdel (KPA) i Bergen henviser i stor grad til «Strategi for sjøfronten i Bergen sentrale deler» når det gjelder forvaltning og utvikling av strandsonen og sjøområder. Et annet moment som er viktig for spørsmålet om utfylling, er at det også i KPA pekes på at det er forventet et stort masseoverskudd i de kommende årene, og at det er ønskelig å benytte disse massene på en samfunnsnyttig måte. Slik massene deponeres i dag har det ført til transport over lange avstander, som igjen har ført til høyere byggekostnader, økt støy, høyere luftforurensning, trafikkfare og veislitasje. Enkelte deponeringer fører også til ulemper for miljøet. Dette er faktorer man ønsker å unngå i de kommende årene ved å kunne bruke overskuddsmasser mer effektivt og nyttig (KPA 2018, 2019, s. 52).

Det er utarbeidet en konsekvensutredning med forslag til samfunnsnyttig massedisponering som presenterer 15 lokaliteter rundt om i kommunen som er aktuelle for samfunnsnyttig deponering. 5 av disse lokalitetene baserer seg på utfylling i sjø, men med den intensjon å etablere friområder, legge til rette for friluftsliv eller utbedre vei. Ingen av de potensielle deponiene legger til rette for utfylling i sjø med den hensikt å bygge boliger eller lignende (Samfunnsnyttig massedeponering, 2018). Det fremkommer likevel av KPA 2018 (s. 52) at det er *«et betydelig potensial for bruk av overskuddsmasser til utfylling i byutviklingsområder i Bergen sentrum, Laksevåg og Indre Arna»*. Det åpnes altså for at man kan bruke overskuddsmasser til utfylling også i sentrumsområdet.

KPA 2018 viser at prognosene tilsier at det vil være en befolkningsvekst i Bergen på mellom 1200 – 1300 nye innbyggere per år frem til 2040. Det tas likevel høyde for en vekst på inntil 1500 personer i året, og en trend som tyder på at det blir færre personer per husholdning. Det legges dermed til grunn at det bør bygges 800 – 1000 boliger i året frem til 2030, og målsettingen i kommunens samfunnsdel er at en stor del av disse boligene skal bygges i et utvidet sentrumsområde. Med mål om en kompakt byutvikling vil det tilsis omkring 500 boliger i året i et utvidet bysentrum. Alt tilsier også at det er realistisk at boligbehovet blir dekket

innenfor de tre definerte sonene; sentrumskerne, byfortettingssone og ytre fortettingssone. Det totale boligpotensialet innenfor fortettingssonene er likevel langt høyere enn det behovet som er skissert frem til 2030 (KPA 2018, 2019, ss. 31-34). Det vil være helt naturlig å se til strandsonen for å få dekket dette boligbehovet, og da blir utfylling i sjø noe som må vurderes.

## **3.6 Strategi for sjøfronten i Bergen sentrale deler**

### **3.6.1 Bakgrunn**

Bergen Kommune har en fortettingsstrategi frem mot 2030 som går ut på at 50 % av kommunens boligforsyning skal dekket i et utvidet Bergen sentrum. For å dekke dette behovet må det gjennomføres omfattende transformasjoner og intensivering av boligbygging, og strandsonen vil bli en sentral brikke i dette arbeidet. Et stort utbyggingspress i sentrale deler kan føre til konflikt mellom ulike mål, hensyn og næringer. Strandsonen står i en særstilling og er særlig attraktiv både for utbygging, men også for allmenne interesser. For at utbygging ikke skal gå på bekostning av viktige kvaliteter i sjøfronten, er det utarbeidet “Strategi for sjøfronten i Bergen sentrale deler”. Denne tar for seg et ca. 20 km langt område fra Breiviken i nord til Laksevågneset i vest, og skal sikre en helhetlig sjøfrontstrategi i Bergen. Strategien skal bidra til å forvalte kulturminner på en bedre måte og bidra til å videreutvikle Bergen som en grønn og kompakt gåby. Strategien er ikke juridisk bindende, men danner grunnlaget for overordnede prinsipper i strandsonen, og vil fungere som et verktøy i planleggingen både for private og offentlige aktører. Strategien ble lagt ut på høring november 2019, men primo mars 2020 er den enda ikke endelig vedtatt. Vi tar likevel utgangspunkt i at formålene og hovedtrekkene i strategien gjøres gjeldende (Sjøfrontstrategi Bergen, 2019).

### **3.6.2 Formålet med strategien**

Strategien har hovedsakelig tre hovedformål med tilknyttede delmål, som er å:

- Styrke byens kontakt med sjøen, herunder å
  - sikre gode gangforbindelser mellom sjøen og byen
  - redusere barrierer mellom sjøfronten og byen
  - gi sjøfronten en sammenhengende og offentlig tilgjengelig promenade
- Skape rammebetingelser for god byutvikling langs sjøfronten, ved å
  - ivareta siktakser mellom byen og sjøen
  - ivareta viktige kulturhistoriske verdier

- ivareta viktige naturverdier, inkludert vassdrag
- Bidra til god sammenheng og kvalitet i byrommene mot sjøen

### 3.6.3 Tilgjengelighet i sjøfronten

Slik sjøfronten i sentrale deler i Bergen fremstår i dag, er det i liten grad mulighet for å bevege seg sammenhengende langs sjøen. Dette har sin naturlige forklaring i at sjøfronten fra gammelt av hovedsakelig har vært tilrettelagt for tilkomst fra sjøen, og dermed blitt tilpasset havne- og næringsaktivitet. Som et resultat av dette består størstedelen av strandsonen av kaier og utfyllinger, slik at bare en liten andel av den opprinnelige strandlinjen er bevart i sin opprinnelige form. Det er bare 30 % av strandlinjen som er tilgjengelig i form av gangveier, offentlige kaier og friområder. Som følge av den store aktiviteten i Bergen Havn er store områder avsperrert av sikkerhetsårsaker. I tillegg er det mange industriområder som fra gammelt av var avhengig av sjøadkomst, som fungerer som en barriere for allmennheten. Flere av disse områdene er ikke lenger avhengig av den samme tilgangen til sjø i dag, og vil trolig i nær fremtid bli gjenstand for transformasjon til bolig og næringslokaler. Når det gjelder bolig og bebyggelse finnes det eksempler på nyere boligprosjekter som har ført til at allmennheten har blitt ekskludert fra sjøfronten i forkant av byggene. Dette er noe sjøfrontstrategien skal være med å hindre i fremtiden ved å legge overordnede føringer (Sjøfrontstrategi Bergen, 2019, ss. 8-9).

### 3.6.4 Bolig og transformasjon i sjøfronten

De siste 20-30 årene har flere næringsarealer ved sjøfronten vært gjennom en transformasjon til boliger. Dette er en trend som trolig vil fortsette i de neste årene, dersom boligforsyningen som presenteres i KPA 2018 skal overholdes. KPA legger samtidig opp til at det skal bygges mer bolig innenfor 100-metersbeltet. I sentrumsområdene må dette gjøres ved å transformere eksisterende næringsområder, og kanskje også i kombinasjon med utfylling i sjø. utfordringene ligger blant annet i å skape boliger ved sjøen som ikke hindrer allmennhetens ferdsel. Samtidig er det andre hensyn som må ivaretas, som for eksempel den bergenske identiteten som tradisjonsrik havneby, slik at byen ikke svekker sin posisjon som en maritim by (Sjøfrontstrategi Bergen, 2019, s. 15).

### 3.6.5 Planer og visjoner for utfylling i sjø

Samtidig som sjørelatert næring og havnefunksjoner gradvis flyttes ut av sentrumskjernen, finnes det store overskuddsmasser i regionen fra ulike utbyggingsprosjekter. Kombinasjonen av disse faktorene gjør at spørsmålet om utfylling blir enda mer aktuelt. Som nevnt i kapittel 3.5.3 har bruk av samfunnsnyttig massedisponering vært mye diskutert, og har også vært et eget deltema i kommuneplanens areadel. Ved bruk av utfylling får man tilgang til nye byggearealer på sentrale steder som allerede er knyttet til viktige funksjoner og knutepunkt i sentrum. Det blir også pekt på at en tilhørende verdiskapning kan bidra til å bære noen av de store kostnadene knyttet til rensing av forurenset grunn i sjøområdene. En av utfordringene med utfylling i sjø går på endringen i landskapet, og dermed byens identitet. Føringerne i sjøfrontstrategien viser til at utfylling kan vurderes der det ikke kommer i konflikt med viktige siktlinjer og landskaps- og kulturhistoriske verdier. Tilbakeføring av original strandlinje kan vurderes i noen områder (Sjøfrontstrategi Bergen, 2019, s. 32).

### 3.6.6 Vurdering av konsekvenser av utfylling i sjø

Utfylling i sjø innebærer en endring i sjøflaten. Det har blitt et behov for å vurdere konsekvensene av utfyllinger sett opp mot overordnede landskaps- og kulturminneverdier. I arbeidet med sjøfrontstrategien har det blitt utarbeidet en landskapsanalyse som blant annet skal belyse overordnede landskapsverdier knyttet til Byfjorden og strandsonen i sentraler deler av Bergen. Denne skal også fungere som et verktøy for utforming av planer i strandsonen som også innebærer utbygging i sjø. Det er også utarbeidet en sjekklister som skal fungere som hjelpemiddel ved behandling av planforslag. Ny utbygging i strandsonen kan potensielt ha stor innvirkning på bylandskapet, og sjøflaten ses på som verdifull i sin opprinnelige form. Det pekes likevel på at tiltak med spesielt høy landskapsestetisk kvalitet som gir store verdier tilbake til byen, kan vurderes spesielt. Med «store verdier» menes hovedsakelig offentlig tilgjengelighet og bo- og oppholds-kvalitet (Sjøfrontstrategi Bergen, 2019, s. 47).

Det skal vurderes om utfyllingsprosjekter i sjø svekker eller tydeliggjør de følgende punktene:

- Sjøflaten med type sjølandskap
  - Sjøflate som har betydning for Bergens identitet skal ikke reduseres
  - Kompleksiteten i strandlinjen skal heller ikke reduseres
  - Tiltak skal tilstrebe at sjøfronten blir mer finmasket, og strandlinjen skal bli lengre

- I områder som regnes som kulturhistorisk verdifulle, skal det vurderes å reversere tidligere utfyllinger
- Overordnede landskapstyper skal i utgangspunktet ikke endres
- Utfyllingsprosjekter må vurderes i forhold til om de endrer typen sjølandskap
- Viktige sammenhenger mellom sjø og land
  - Sammenhengen i viktige landskapsdrag skal ivaretas
  - Eventuell utfylling skal forsterke eksisterende landskapsdrag
- Fremtredende nes og holmer
  - Fremskutte nes, holmer og landskapsrygger representerer fokuspunkt i landskapet, og må ikke svekkes
  - Eventuelle tiltak bør forsterke denne landskapsformen
- Viktige kulturminneverdier
  - Kulturminneverdier i tilknytning til strandsonen skal ivaretas
  - Ved tiltak som berører kulturminneverdier skal det vurderes om man skal reversere tidligere utfyllinger for å reetablere den historiske sammenhengen (Sjøfrontstrategi Bergen, 2019, ss. 47-49).

## 3.7 Offentligrettslig tillatelse som forutsetning for tiltak i sjø

Både strandsonen og sjøområdene er sterkt regulert, og offentlige tillatelser styrer hvilke tiltak man kan iverksette. Plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven er styrende for hvilke tiltak som krever tillatelse for å gjennomføres. Dette gjelder uavhengig av hvem som er grunneier, og er noe alle som skal gjennomføre tiltak i sjø må forholde seg til. Dette kapittelet viser kort hvilke bestemmelser henholdsvis plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven har for tiltak i sjø.

### 3.7.1 Offentlig tillatelse etter plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er sentral for hvilke begrensninger man må forholde seg til ved utfylling. Lovens formål er etter § 1-1 «å fremme en bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner». Loven gjelder for hele landet, samt at den «i sjøområder gjelder ut til én nautisk mil utenfor grunnlinjene» jf. § 1-2. Loven anvender fellesbegrepet «tiltak». Definisjonen av tiltak fremkommer av § 1-6 første ledd: «Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner».

Begrepet tiltak er et bredt begrep som etter lovens definisjon også vil omfatte utfylling. § 1-6 henviser til kapittel 20 om søknadsplikt, og § 20-1 inneholder en uttømmende liste over hvilke tiltak som er omfattet av byggesaksbestemmelsene. Denne bestemmelsen er dermed avgjørende i forhold til hvilke tiltak som krever søknad og tillatelse. Slike tiltak kan ikke utføres uten at søknad eller søknad om dispensasjon er godkjent av kommunen, jf. § 20-2 første ledd.

### 3.7.2 Offentlig tillatelse etter havne- og farvannsloven

Det kreves også søknad og tillatelse etter havne- og farvannsloven før tiltak kan settes i gang, dersom tiltaket er av en viss karakter. Lovens formål er etter § 1 å «*fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Loven skal ivareta nasjonale forsvars- og beredskapsinteresser*». Loven gjelder «*her i riket, medregnet sjøterritoriet og de indre farvann*» jf. § 2.

Etter § 14 kreves det tillatelse til å etablere tiltak som «*kan påvirke sikkerheten, ferdselen, eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet*». Tiltak etter havne- og farvannsloven har ikke helt samme definisjon som etter plan- og bygningsloven, men også her er det et vidt begrep. Som tiltak regnes dermed både innretninger, naturinngrep og aktiviteter (Prop.86 L (2018-2019), s. 158). Som naturinngrep regnes for eksempel utfylling, utdyping eller mudring. Søknadsplikten gjelder for tiltak både på sjø, på land og i luft. Det gjelder både for midlertidige og varige naturinngrep, samt for fysiske konstruksjoner og aktiviteter (Kystverket, 2020).

Tillatelsesmyndighet etter havne- og farvannsloven er todelt. Av § 14 andre ledd fremkommer det at kommunen er tillatelsesmyndighet for tiltak som skal settes i verk i «kommunens sjøområde», dvs. område hvor kommunen har planmyndighet etter plan- og bygningsloven med unntak av hoved- og biled, jf. § 3 bokstav f. Videre fremkommer det at «*Departementet er tillatelsesmyndighet for tiltak som skal settes i verk i farvannet forøvrig. Det samme gjelder tiltak som skal settes i verk innenfor kommunens sjøområde, men som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i hovedled eller biled*». Denne myndigheten er imidlertid delegert til Kystverket i rundskriv N2020-2 (Kyst- og miljøavdelingen, 2020). Tredje ledd har en viktig bestemmelse som sier at enkelte typer tiltak alltid skal behandles av Kystverket. Disse tiltakene fremkommer av en uttømmende liste fra a til i. Etter § 16 kan tillatelsesmyndighet sette vilkår for tillatelsen. Paragrafen lister opp vilkår fra bokstav a til g, men etter ordlyden er denne listen ikke uttømmende.



## 4. Intervju med offentlige aktører

### 4.1 Innledning

Kommunen som planmyndighet og Fylkesmannen som innsigelsesmyndighet er sentrale aktører som har en viktig rolle i godkjenning av tiltak i sjø, både ved utfylling og eiendomsdannelse. Vi gjennomførte intervju med både kommunen og fylkesmannen hvor vi fikk klarlagt samspillet mellom dem og hvilke forhold som vektlegges ved vurderingen av om utfylling i sjø skal tillates. Bakgrunnen for at vi ønsket å intervju kommunen var at vi ønsket nærmere informasjon om sjøfrontstrategien, siden den ikke var endelig vedtatt. Fylkesmannen har også en så viktig rolle at det var viktig å få klarlagt deres funksjon og vurderinger nærmere, utover informasjon som bare er tilgjengelig på internett. Som nevnt er det stort sett tradisjonell utfylling fra land som er blitt gjort tidligere, og derfor er det stort sett denne typen saker disse aktørene kan uttale seg om. Vi måtte dermed prøve å ta lærdom fra slike prosjekter for å kunne trekke paralleller til utfylling og etablering av en kunstig øy, slik som i Trenezia. Dette kapittelet har dermed som hensikt å kort beskrive forholdet mellom disse aktørene og hvilke vurderinger de gjør når utfylling i sjø skal godkjennes.

### 4.2 Intervju med Kommunen

Kommunen som planmyndighet skal godkjenne byggeaktivitet og utfylling i sjø etter plan- og bygningsloven. Det er mange forhold som må tas hensyn til ved vurderingen av om utfylling skal godkjennes. Vurderingene som ligger til grunn vil naturlig nok avhenge av geografisk beliggenhet, men for de sentrale byområdene i Bergen er det sjøfrontstrategien som vil legge føringene for hva som kan vurderes å gi tillatelse til. Strategien er beskrevet i kapittel 3.6 og lister opp hvilke kriterier som legges til grunn, samtidig som den viser til hvilke områder hvor det *kan* være aktuelt å fylle ut. Kommunen selv velger å omtale dette som «endring av sjøflaten», da utfylling bare er én av flere måter å gjøre dette på. I tillegg til kriteriene i strategien pekes det på at eksterne forhold også kan spille inn. For eksempel enkel tilgang på overskuddsmasser i nærheten kan være et element som er med i totalvurderingen, men dette er ikke et avgjørende element i seg selv. Det samme gjelder for områder som er forurenset, hvor en utfylling vil «rydde opp» i forurensete masser. Dette er dog bare enkeltmomenter som vil tas med i den samlede vurderingen.

I den grad det er noe som kjennetegner de utfyllingene som kommunen har godkjent, vises det til at det kan være lettere å tillate utfylling på steder som har vært utfylt tidligere og landskapet allerede er endret, eller som ikke har noen spesielle kulturminner.

Sjøfrontstrategien foreslår også delområder hvor en kan se for seg utfylling, gitt at man tilfredsstiller kriteriene som er satt. Dette er også illustrert med en avgrensning hvor en kan vurdere utfylling, uten at denne avgrensningen må misforstås som en nøyaktig kaikant. I utgangspunktet spiller det heller ikke noen rolle hva utfyllingsområdet skal brukes til i forhold til om man får tillatelse, enten det er bolig, næring eller annet. Dette vil styres av arealbruken satt i kommuneplanen, men kommunen ønsker en balanse mellom næring og bolig langs sjøen.

Når det gjelder organisering av eiendomsforhold på et utfylt område uttaler representanten fra kommunen at det avgjørende er ikke hvem som eier arealet – det avgjørende er hva det skal brukes til og hvordan det er definert i plansammenheng. Kommunen har uansett muligheten til å bestemme at arealet ut mot sjøen skal være et offentlig areal, og at det skal være offentlig tilgjengelig uansett hvem som eier det. Det pekes likevel på at det er en fordel om det offentlige eier området, slik at de har større råderett. Det har vist seg tidligere at de som eier eller bor på slike boligområder i sjøkanten har et ønske om å gjøre dette området litt mer eksklusivt, noe kommunen ønsker å unngå.

### 4.3 Intervju med fylkesmannen

Gjennom et intervju med representant fra fylkesmannen i Vestland fikk vi en oversikt over prosessen en søker må gjennom før en utfylling i sjø kan godkjennes. Ettersom fylkesmannen er innsigelsesmyndighet kan de stanse planer de mener bryter med nasjonale føringer. I en plansak innhentes det også uttalelser fra Fiskeridirektoratet, Bergens Sjøfartsmuseum, Kystverket, mv. som ivaretar hensyn til fiskeri, marine kulturminner og skipsleder etter havne- og farvannsloven. Etter at en utfylling i sjø er godkjent etter plan- og bygningsloven hos kommunen kreves det en egen tillatelse til anleggsarbeidet etter forurensningsloven.

I en slik tillatelse gir fylkesmannen vilkår for hvordan arbeidet skal utføres for å redusere fare for forurensning ved anleggsarbeidet. Før vilkårene settes, har fylkesmannen en høringsrunde av søknaden med Fiskeridirektoratet, lokalt fiskerlag, kommunen, Bergens sjøfartsmuseum og myndighet etter havne- og farvannsloven - som kan være enten kommune, Bergen Havn eller

Kystverket, avhengig av organisering og farleder. Disse søknadene om tillatelse til utfylling godkjennes som regel alltid. De få tiltakene som ikke godkjennes, tillates som regel etter endringer og avbøtende tiltak.

Akkurat som i kommunens vurderinger, er det i utgangspunktet ikke enkeltforhold som veier tyngre enn andre i en tillatelse. Det gjøres en helthetsvurdering etter en rangering innenfor ulike tema. For fylkesmannen spiller det i utgangspunktet liten rolle om det er god tilgang på nærliggende overskuddsmasser, de er stort sett opptatt av at det skal benyttes rene masser.

Også for fylkesmannen spiller det i utgangspunktet liten rolle hva selve utfyllingen skal brukes til, enten det er snakk om bolig, kai, eller deponi. Det sies likevel at det vil være vanskeligere å få tillatelse til rein deponering i sjø enn samfunnsnyttig bruk av stein godkjent etter plan- og bygningsloven. På spørsmål om antall utfyllingsprosjekter i sjø har økt i de seinere årene som resultat av fortettingsstrategi i byene, viser fylkesmannen til at tallene for Hordaland siden 2014 er stabile på omkring 20-25 tillatelser per år.

## 5. Eksempelstudie av utfyllingsprosjekter

Vi har valgt å se på fire forskjellige utfyllingsprosjekter. Tre av prosjektene er lokalisert i Bergen og ett i Trondheim. Motivasjonen for å analysere utfyllingsprosjekter er at de aktuelle grunneierne har en utfyllingsrett ved at de eier en strandeiendom, noe som gir dem en reell mulighet til å fylle ut i sjøområdet utenfor den generelle eiendomsgrensen fra sin strandeiendom. Utfylling skaper utfordringer for grunneier/forslagsstiller i henhold til reguleringsplaner, konsekvensutredelse, godkjenninger fra det offentlige, samarbeid med kommunen, fylkeskommunen og andre offentlige etater. Dette er utfordringer som har likhetstrekk med utfordringer som en kunstig boligøy som Trenezia kan møte på. Utfylling er en praksis som har vært etablert i Norge i lang tid. Dette gir oss tilgang på informasjon i forhold til prosessen om hvordan utfyllingsprosjekter blir gjennomført. Sik informasjon har vi ikke tilgjengelig for etablering av kunstige boligøyer i eierløst sjøareal. Dermed vil vi belyse hvordan prosessen rundt utfylling er, samt hvilke utfordringer som oppstår, som igjen kan være med på tegne et bilde av hvilke utfordringer Trenezia-prosjektet kan møte på.

Prosjektene vi har valgt å analysere befinner seg i ulike faser, og varierer fra å være tidlig i planprosessen til å være ferdig utbygd. Bakgrunnen for at vi valgte akkurat disse prosjektene begrunnes med at vi først og fremst ønsket å se på hvordan dette gjøres i Bergen. De tre prosjektene som befinner seg i Bergen er også blant de største og mest omfattende som er planlagt i sentrale deler av Bergen, og vil derfor gi et godt bilde på prosessen. Prosjektet som er lokalisert i Trondheim er valgt på bakgrunn av at det har mange likhetstrekk med hvordan Trenezia-prosjektet kan se ut, og er dermed meget relevant for våre problemstillinger. Utvalget representerer også fire ulike planprosesser, da de omfatter både private reguleringsplaner, offentlige områdeplaner, ett prosjekt som ikke har blitt godkjent, og ett prosjekt som er ferdig utbygd basert på en privat forslagsstiller.

I det følgende kapittelet presenterer vi kjennetegnene for hvert prosjekt. All informasjonen som presenteres er fakta basert på intervjuer med nøkkelpersoner i hvert prosjekt, samt offentlig tilgjengelig dokumenter og planinnsyn.

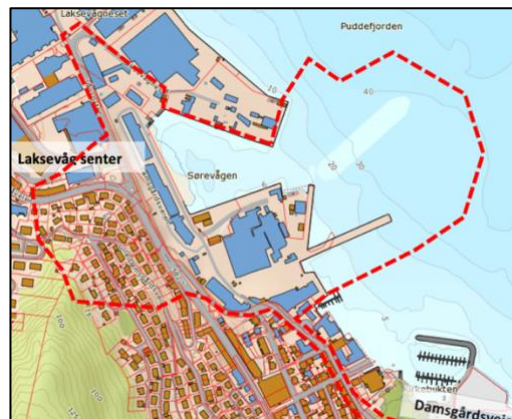
## 5.1 Laksevåg Verft

### 5.1.1 Bakgrunn og eiendomsforhold

Laksevåg Verft er et planområde som ligger i Laksevåg bydel i Bergen. Området er et gammelt verftsområde som planlegges å transformeres til et byområde med boliger, næring, servicetilbud, barnehager, idrettsanlegg o.l, slik figur 3 viser. Dagens situasjon bærer preg av tidligere verftsindustri, i form av ulike bygninger, kaier og anlegg fra verftets 100 år lange historie. Bruken av området i dag er preget av leieavtaler med et titalls antall små og større virksomheter. Kjerneområdet er eid av Marin Eiendomsutvikling AS. Utover dette omfatter planområdet også noen hundretalls gårds- og bruksnummer eid av privatpersoner og bedrifter, slik figur 4 viser (OPUS, 2018).



Figur 3 Illustrasjon (Nordic Office of Architectures)



Figur 4 Planområde

### 5.1.2 Planprosess og gjeldende planer

Arbeidet med reguleringsplan startet i 2007 med konsekvensutredning for området, og ble vedtatt i 2013. De senere årene har mye endret seg i dette området, både når det gjelder overordnede planer og bruken av området, og i dag arbeides det dermed med en ny reguleringsplan. Planområdet kan omfatte inntil 1500 boenheter, og strekker seg over et område på ca. 253 daa, hvorav ca. 119 daa er i sjø. Hele prosessen har vært «satt litt på vent» da man har måttet vente både på vedtak av KPA 2018 og strategisk planprogram for Laksevåg. Disse ble vedtatt i henholdsvis juni og oktober 2019. I tillegg er ikke sjøfrontstrategien for Bergen endelig vedtatt i skrivende tidspunkt. I forrige KPA var arealet avsatt til industri, kontor og lager, mens det i KPA 2018 er endret til byfortettingssone 2. Disse tre planene er i stor grad det som legger føringene for hva som kan gjøres på eiendommen. I tillegg gjelder også kommunedelplan for Bergen Havn som ble vedtatt i 2012.

### 5.1.3 Prosjektets utfylling i sjø

I vedtatt planprogram for Laksevåg Verft er det presentert 4 forslag med ulik grad av utfylling i sjø. Alternativ 1 og 2 har ingen utfylling og baserer seg på eksisterende situasjon med utbygging av en bymessig bebyggelse og sentrumsformål. Alternativ 3 innebærer ca. 30 daa utfylling i sjø, med en samlet utbygging på nesten 200.000 m<sup>2</sup> BRA. Alternativ 4 viser ca. 40 daa utfylling og dermed totalt 210.000 m<sup>2</sup> BRA.

### 5.1.4 Gjennomførelsen

Prosjektet er et privat planforslag med Marin Eiendomsutvikling AS som forslagsstiller med Opus Bergen AS som plankonsulent. Slik situasjonen er per i dag, peker både planprogram og uttalelser fra naboer på at Laksevåg trenger et løft og det er dermed også et av satsningsområdene i Bergen. Det er i det hele bred enighet om at denne bydelen trenger et løft gjennom utbygging av nye boliger og næring. Forslagsstiller viser til at det er en god dialog med Bergen Kommune og Bergen Havnevesen. Gjennom både intervju og høringsmerknader fremkommer det at enkelte av aktørene er mer negativ til selve utfyllings-delen av prosjektet. Enkelte mener at en bør konsentrere seg om å bygge hovedsakelig på landsiden. Forslagsstiller tror også at det hadde vært enklere å utvikle området dersom man bare hadde bygget på land, fordi det reises en rekke nye problemstillinger i en byutviklingsplan av denne størrelsen når en tar i bruk sjøareal. Det legges heller ikke skjul på at reguleringsrisikoen øker når en planlegger for betydelig utfylling i sjø. Figur 5 viser hele planområdet i sjø, mens figur 6 viser illustrasjon over mulig utbygging.



*Figur 5 Planområdet i sjø (Norgeskart)*



*Figur 6 Illustrasjon utbygging (Nordic Office of Architectures)*

## 5.2 Kristiansholm

### 5.2.1 Bakgrunn og eiendomsforhold

Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden er et prosjekt som befinner seg i Sandviken i Bergen. Kristiansholm var opprinnelig en holme, men har blitt landfast gjennom årevis med utfylling. Grunneier i området i dag er OBOS og Bergen Kommune. Dette prosjektet er basert på en offentlig områderegulering og et planprogram utarbeidet av Bergen Kommune som er forslagsstiller. Planområdet er på totalt 280 daa, hvorav 110 daa er landareal, slik figur 7 viser. Hele planområdet omfatter både private boliger, næring, Bergen Arkitektskole, helikopterlandingsplass, Bergen Fiskerimuseum mm. Kjerneområdet som planlegges utbygd eies av OBOS og er i stor grad preget av arealkrevende næring, og da særlig trelastvirksomheten Neumann Bygg. Tomten er på omkring 24 daa, og er markert med rosa på figur 8. Utbyggingsarealet i planforslaget er på 54 daa, og kan gi plass til 350 boliger og 800 arbeidsplasser (Bergen Kommune , 2017). I tillegg er også Bergen Kommune oppført som grunneier på området merket «friområde» på figur 8.



Figur 7 Illustrasjon (Bergen kommune)



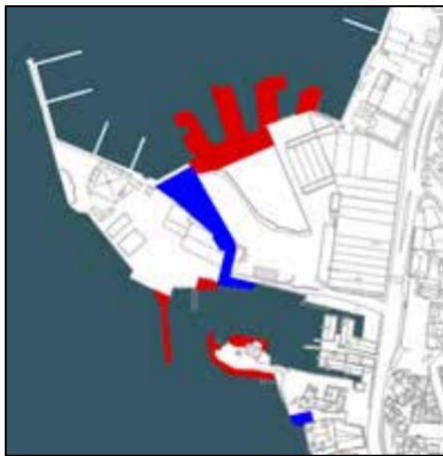
Figur 8 Arealbruk (Bergen kommune)

### 5.2.2 Planprosess og gjeldende planer

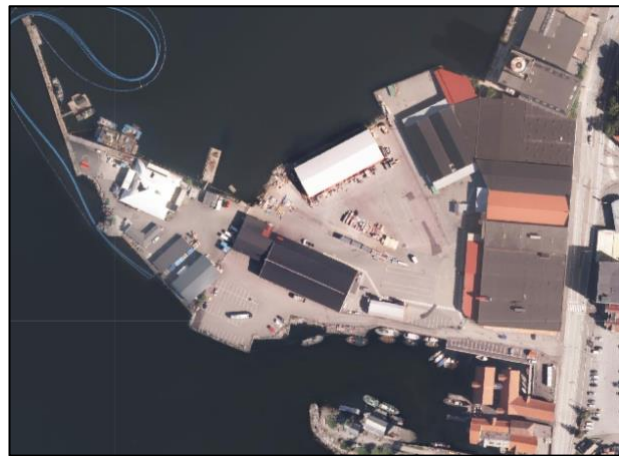
Planprogrammet ble vedtatt i 2012. Områdereguleringen har vært på offentlig ettersyn, men er ikke vedtatt enda. Hovedmålet med planarbeidet er å forsterke et lokalt sentrum i Sandviken rundt Sandvikstorget, avklare bruken av Kristiansholm og sikre allmennheten tilgang til sjøområdene. Dette skal gjøres ved transformasjon og utfylling i sjø. Området berøres av to kommunedelplaner; KDP for Sandviken og Fjellsiden nord fra 2001 og KDP for Bergen indre havn fra 2012. (Bergen Kommune , 2012, s. 14).

### 5.2.3 Prosjektets utfylling i sjø

Prosjektet legger opp til ytterligere utfylling i forhold til dagens situasjon som fremgår av figur 10. I planarbeidet har det vært vurdert ulike alternativer med ulik grad av utfylling, men det endelige planforslaget legger opp til 3600 m<sup>2</sup> utfylling i sjø basert på en «kamstruktur» - det vil si flere utstikkere med vann imellom slik det er markert med rødt på figur 9. Det legges samtidig opp til at eksisterende fylling skal graves opp igjen for å reetablere Kristiansholm slik den var opprinnelig, slik det blå området illustrerer på figur 9 (Områdereguleringsplan Kristiansholm, 2017, s. 76).



*Figur 9* Utfylling og oppgraving (Bergen Kommune)



*Figur 10* Dagens situasjon (Google Maps)

Området har vært gjenstand for omfattende utfylling siden 1950-tallet, og senest i 2012. Dette har resultert i at det som opprinnelig var en Holme er blitt til en halvøy. Først ble holmen tilknyttet med en molo, og deretter ble det gjort gradvis utfylling slik utviklingen viser på figur 11 under. De viser utviklingen fra 1951 til venstre, 1970 i midten og 2005 til høyre.



*Figur 11* Historisk utfylling (1881 kart)



## 5.2.4 Gjennomførelsen

Kristiansholm er det eneste prosjektet i vårt utvalg som er basert på en kommunal områdeplan. OBOS har kommet med innspill og presentert sine planer for området via høringsrunden, på lik linje med andre grunneiere og andre med interesser i området. Planen skal ut på ny høring våren 2020 basert på de innspill som er kommet inn. Dette prosjektet er dermed relativt tidlig i prosessen. I praksis vil det være områdeplanen eller reguleringsplanen som fastsetter hvor mye man kan fylle ut på eiendommen.

På spørsmål om det var en forutsetning å få lov til å bygge ut i sjø for å bygge ut på dette området, svarer OBOS at det er en konkret vurdering som gjøres hele tiden, og at det naturlig nok må være lønnsomhet i prosjektet. Lønnsomhet kan bli enklere å oppnå hvis man får utnyttet utfyllingsretten. Det foreligger også en risiko med å kunne fylle ut, men i dette området forelå det allerede føringer i områdeplanen som sa at det kunne være aktuelt med utfylling, slik at det er grunn til å tro at også kommunen ønsker det. Det må likevel være en dialog med andre relevante aktører. Siden det i dette tilfellet foreligger en kommunal områdeplan er det i større grad kommunen som snakker med involverte parter. Typiske etater som man er i kontakt med vil også her være fylkesmannen, Bergen Havnevesen, byantikvar o.l.

## 5.3 Grilstad Marina

### 5.3.1 Bakgrunn og eiendomsforhold

Denne planen er gjennomført, og var et privat reguleringsplanforslag. Grilstad Marina AS er grunneier på eiendommen gnr. 17 bnr. 827, som ligger i Grilstafjæra på Ranheim, ca. 5 km fra Trondheim sentrum. Planområdet er ca. 64 daa, hvorav utfyllingsområdene utgjør tre områder på henholdsvis 8,2 daa, 9,1 daa og 11,2 daa, til sammen 28,5 daa, eksklusiv båthavnen og molo. Utfyllingen vises på figur 12 og 13 under. Utfyllingsmassene er i hovedsak hentet fra tunellbyggingen av Strindheimtunellen og består av 70.000 kubikkmeter steinmasse. Utbyggingen på land er per dags dato ferdigstilt og mange av leilighetene er solgt. På den kunstige øyen som har fått navnet «Fullriggøya», pågår det per dags dato (27.03.20) boligbygging.

Før utbyggingen begynte, var området preget av tidligere utfyllinger. Det har vært foretatt utfylling på 50- 60- og 70-tallet. Store deler av boligområdet på land er oppført på tidligere utfylte masser. Det ble konkludert med at området er negativt påvirket av tidligere utfyllinger i sjøen. På bakgrunn av dette finnes det tilnærmet ingen naturlig strandvegetasjon igjen i planområdet. Sjøområdet er langgrunt, noe som gjør det ideelt for utfylling. I konsekvensutredningen ble det konkludert med at det ikke er botaniske verneverdier knyttet til strandvegetasjonen i denne delen av Trondheimsfjorden ( Lund Hagem Arkitekter AS, 2018).



*Figur 12 Illustrasjon (Grilstadmarina.no)*



*Figur 13 Oversikt utfylling «Fullriggøya»*

### 5.3.2 Planprosessen

Detaljreguleringsplanen for delen av planen som omfatter utfyllingsområdet ble godkjent av bystyret i Trondheim 01.03.2018. Området er avsatt til næring, bolig og friområde i kommuneplanens arealdel 2012-2024. Den første reguleringsplanen ble godkjent av bystyret mai 2005. I planen var areaformålene for selve utfyllingen en annen enn den er i reguleringsplanen av 2018. Endringen omhandler areal som er omregulert til boligformål, som i 2005 planen var regulert til industri/lager og forretning. Reguleringsplanen fra 2005 er fulgt for utbyggingen som er på fastlandet. Det er Lund Hagem Arkitekter AS som har fungert som plankonsulent for prosjektet.

### 5.3.3 Prosjektets utfylling i sjø

Utenfor sjøfronten ligger Fullriggøya, som er en kunstig øy med tilhørende broer til fastlandet. Utfyllingen er på 28,5 daa, og vil inneholde 380 nye boliger, parkeringsplasser, rekreasjonsområder og en offentlig badestrand.

### 5.3.4 Gjennomførelsen

Prosjektet er et privat planforslag med Grilstad Marina AS som forslagsstiller. Gjennomførelsen av prosjektet er et resultat av et godt samarbeid med forslagsstiller (Grilstad Marina AS), Trondheim kommune og Statens Vegvesen, noe vi har valgt å definere som et «trekantsamarbeid». Trondheim kommune hadde i lengre tid vært på utkikk etter et sted som egnet seg til småbåthavn, ettersom det har vært mye småbåter langs Nidelva med relativt dårlige fortøyningsforhold. Gjennom dette arbeidet oppstod det et samarbeid med grunneier (Grilstad Marina AS) som ønsket å videreutvikle området, samtidig som kommunen da kunne få laget en småbåthavn på området. Staten Vegvesen viste interesse for prosjektet ettersom de holdt på med et større tunnelprosjekt i nærheten (Strindheimtunnelen), og hadde et stort volum stein som de ønsket å bli kvitt. Det oppstod dermed et trekantsamarbeid, hvor forslagsstiller gjennom en utbyggingsavtale med kommunen ble med på å finansiere halvparten av kostandene til småbåthavnen. Statens vegvesen fikk en kort og miljøvennlig transport av stein, samtidig som forslagsstiller fikk tilgang på billig stein, ettersom de kun betalte for transporten av steinmassene.

## 5.4 Lehmkuhlbodene

Planen er fra 2014 og er et privat reguleringsplanforslag. Planen er i dag skrinlagt i påvente av at bybanetrasen til Åsane skal bli vedtatt.

### 5.4.1 Eiendomsforhold

Det er i all hovedsak Rolf Olsens eiendomsselskap som eier arealet innenfor planområdet. Området vises på figur 14 og 15. I dag er det firmaet Saltimport som holder til på eiendommen, som er et selskap som er eid av Rolf Olsen-gruppen. Det er også lokalisert noen kontorlokaler på eiendommen. Kaiområdet fungerer i hovedsak som inn- og utskipningshavn for salt, med store lagerhaller og romslige kaiområder. Selve kaiområdet brukes som kai, lageroppevaring og delvis parkering.



*Figur 14 Planområdet (Google Maps)*



*Figur 15 Planområdet inkludert sjø*

### 5.4.2 Planprosessen og gjeldende planer

Formålet med planen var å utvikle et område på ca. 51 000 m<sup>2</sup> med kombinert nærings- og boligbebyggelse. Planen inneholder ca. 32 daa utfylling i sjø. Formålet med planen var i tråd med kommuneplanen, ettersom Bergen kommune hadde laget en fortettingsstrategi rundt planlagte bybanestopp. Da reguleringsplanen for Lehmkuhlbodene ble presentert var det planlagt bybanestopp på selve eiendommen. Forslagsstiller presenterte tre forskjellige alternativer til utnyttelse av tomten. Alternativ 0 var videreføring av eksisterende situasjon. Alternativ 1 var utbygging av 30 000 m<sup>2</sup> BRA fordelt på land og utfylling i sjø, med ulike typer næringsformål, men med hovedvekt på kontorer med tilhørende strandpromenade og strand. Alternativ 2 var utbygging av 50 000 m<sup>2</sup> BRA på land, med utfylling i sjø, med samme funksjoner som i alternativ 1 i tillegg til boligutbygging.

### 5.4.3 Mulig bybanestopp

Bystyret hadde planlagt bybanestopp innenfor planområdet. På daværende tidspunkt var Åsane neste byggetrinn for bybanen, men ettersom Fyllingsdalen endte opp som det neste byggetrinn for bybanen, er trasen til Åsane enda ikke klarlagt. Etter intervjuet med forslagsstiller, kommer det frem at planen i kjølvannet av dette er blitt skrinlagt. Inntil det er klarhet i om bybanestoppet er planlagt på eiendommen eller ikke, vil de ikke gjøre noe med eiendommen på nåværende tidspunkt. Et annet alternativ er at bybanen skal bruke området som deponiområde for steinmasser og eller som anleggseiendom for bybanen. Dette er noe forslagsstiller håper de vil få et svar på innen sommeren 2020.

### 5.4.4 Gjennomførelsen

Eier av eiendommen Rolf Olsen tok kontakt med arkitektfirmaet Opus, som ledet Rolf Olsen-gruppen sammen med eiendomsselskapet Profier, hvorpå Profier kjøpte seg inn med 50 % aksjekapital i selskapet. Dermed er det Rolf Olsen gruppen sammen med Profier som eier eiendommen. Dette skjedde på bakgrunn av at Rolf Olsen eiendomsselskap hadde ønsket om å få med seg en eiendomsaktør. Opus Arkitekter fungerte som plankonsulent for prosjektet.

Ettersom kommunen planlagte et bybanestopp på eiendommen, var forslagstiller rimelig sikker på at de ville få utnyttet sin utfyllingsrett. For å skape en sentrumsutvikling ved bybanestoppet, var det nødvendig med utfylling, ifølge forslagsstiller. I tillegg til at bybanen tok deler av arealene til eiendommen, mente forslagstiller at en naturlig gjenytelse dermed ville være at de fikk realisert utfyllingen i sjøen.

De fikk godkjent å utrede for en utfylling av bystyret, men om de skulle få lov til å bygge på et senere tidspunkt, var en annen sak. Da planen ble sendt inn til Bergen kommune, mente de at planen inneholdt for store dimensjoner, i henhold til byggehøyde og utfylling, i forhold til det som var skissert i konsekvensutredningen. Det endte med at de ikke fikk godkjenning for planen fra Bergen kommune.

Forslagsstiller uttaler også at han tror kommunen var redd for at de skulle bruke en eventuell godkjenning av utfylling som «brekkstang» - om de fikk litt utfylling, ville de ha mer. Ettersom det var snakk om å bruke steinmassene fra bybanebyggingen til selve utfyllingen, ville det bli sett på som at forslagsstiller tok egen risiko med utfylling samtidig som forslagsstiller hjalp kommunen med å bli kvitt steinmasser. Dette kunne være noe som utbygger igjen kunne bruke mot politikerne for å få godkjenning til større utfyllingsarealer i sjøen.

## 5.5 Sammenfattende analyse av utfyllingsprosjekter

Vi vil i dette delkapittelet prøve å belyse likheter og ulikheter i de fire prosjektene vi har presentert. Vi har valgt ut syv forhold som vi mener er viktige elementer med tanke på å få gjennomslag for utfylling av sjøområder til boligbebyggelse. I denne analysedelen vil utsagn fra intervjuer av sentrale personer i de forskjellige prosjektene bli brukt. Til slutt vil vi gjøre en kort oppsummering hvor vi trekker paralleller til etablering av eiendom på en kunstig boligøy.

### 5.5.1 Eksisterende forhold

Vi kan lese fra «KPA» og «Strategi for sjøfronten» at Bergen kommune ønsker å ivareta den naturlige sjøfronten. Gjennom samtaler med Bergen kommune viser de til at det potensielt kan være lettere å få gjennomslag for utfylling på områder som allerede er preget av tidligere utfylling. Dette skyldes at tidligere utfylling da har ødelagt den naturlige sjøfronten. Stedets kvalitet og hvordan området er lagt inn i kommuneplaner er også et viktig element i en slik vurdering. Som eksempel ønsker Bergen kommune at næring og industriområder innenfor byfortettingssonene blir transformert til boligområder, samt at næring og industri blir flyttet utenfor byfortettingssonene. Dette med bakgrunn i fortettingsstrategien til Bergen kommune som er nedfelt i KPA. Det må uansett ligge planer til grunn for utviklingen, og kommunen kan gjennom arealplaner styre utviklingen i sjøområdene gjennom å åpne for enkelte typer utbygging.

Prosjektene som er lokalisert i Bergen, er alle etablert i havneområder. Ønsket om offentlig tilgjengelighet til sjøfronten står ofte i motsetningsforhold til drift av en moderne havn. Dette vil bli grundigere diskutert under kapittel 5.5.4 «*Sjøfrontstrategien.*»

En kan trekke fram at alle prosjektene er lokalisert i områder som er preget av tidligere utfyllinger. Laksevåg Verft, Kristiansholm og Lehmkuhlbodene er kaiområder som er bygget på tidligere utfyllinger. Grilstad Marina ligger på et område som bærer preg av tidligere utfyllinger, men det er ikke et kaiområde. Felles for alle prosjektene er at ingen av dem vil ødelegge den naturlige strandlinjen innad i prosjektområdet, grunnet tidligere utfylling. Dette er noe vi tolker dit hen at det er en fordel med tanke på nye utfyllingsprosjekter. Grunnet at protester i forhold til vern av den naturlige sjølinjen i mindre grad vil være gjeldende. Det kan også ha noe å si for kulturminner under vann, ettersom de kan ha blitt skadet av tidligere utfyllinger. Dette ble konkludert i konsekvensutredningen ved Grilstad Marina, hvor det ble stadfestet at det ikke var noen botaniske verneverdier knyttet til strandvegetasjonen i området.

Alle prosjektene er lokalisert i områder som ikke har en naturlig sjøfront og er preget av tidligere utfyllinger og kaiområder. Prosjektene som er lokalisert i Bergen er alle tidligere industri/næringstomter innenfor byfortettingssonen.

### 5.5.2 Steinmasser

Tilgjengeligheten på steinmasser kan være et medvirkende forhold til å få godkjent en utfylling. Grillstad Marina hadde et samarbeid med Statens Vegvesen angående steinmasser, ettersom Statens Vegvesen holdt på med et tunnelprosjekt i nærheten. Grillstad Marina AS fikk da stein fra dette prosjektet mot at de betalte for transporten av steinmassene. Det ble nevnt i intervjuet med prosjektlederen for Lehmkuhlbodene, et lignende samarbeid med bybanen, ettersom bybanebyggingen til Åsane ville finne sted rett ved selve prosjektområdet. Det er også en mulighet som kan være aktuelt for Kristiansholm-prosjektet i fremtiden. Laksevåg Verft ligger på andre siden av fjorden og er ikke i nærheten av noe bybanebygging i nærmeste fremtid.

Det eksisterer likevel tilgjengelige overskuddsmasser i Bergen kommune, blant annet fra bygging av nye vei- og togtuneller mellom Bergen og Voss og fra Askøypakken som er under bygging per dags dato (27.03.20). Dette er steinmasser som både Statens Vegvesen og Bane NOR prøver å bli kvitt (Veier24, 2020). KPA viser også til at det er store overskuddsmasser i kommunen, og åpner også for at man kan bruke disse massene til utfylling for å få til en samfunnsnyttig og bærekraftig bruk. Som nevnt tidligere i oppgaven står det i KPA for Bergen kommune at det er overskuddsmasser tilgjengelig som egner seg som utfyllingsmasser: *«et betydelig potensiale for bruk av overskuddsmasser til utfylling i byutviklingsområder i Bergen sentrum, Laksevåg...»*. (Bergen Kommune , 2012).

Dermed er det en fellesnevner for alle prosjektene at det er overskuddsmasser tilgjengelig i kommunen, som kan brukes og egner seg til utfyllingsmasser. Under intervju med kommunen ble det likevel påpekt at dette ikke er et avgjørende argument i seg selv for å tillate utfylling, men kun et element som blir tatt med i helhetsvurderingen.

### 5.5.3 Strandrett

I begrepet strandrett har vi valgt å fokusere på utfyllingsretten, tilflottsretten og allemannsretten ettersom dette er forhold som kan være aktuelle problemstillinger ved et utfyllingsprosjekt. Alle forslagsstillerne i de fire prosjektene er grunneier til de aktuelle eiendommene, noe som tilsier at de som strandeiere har rett til utfylling, jf. Rt. 2005 s. 1577. *Florø havn*

Laksevåg Verft er det eneste prosjektet som har en åpenbar konkurrent i sjøområdet til prosjektet, ettersom det er mye skipsfart som går gjennom sundet mellom Laksevåg og Dokken. Dokken som ligger på andre siden av fjorden, fungerer som en godshavn og har derfor en del båtaktivitet ved kaiområdet. I forbindelse med dette har Bergen Havnevesen uttalt hvor langt utover i sjøområdet de kan fylle ut, før det blir et problem i forhold til skipstrafikken. Etter intervjuet med prosjektleder for prosjektet på Laksevåg Verft, uttalte han at de hadde planer om å holde seg innenfor den oppgitte grensen som Bergen Havnevesen har oppgitt. De tre andre prosjektene har ingen opplagte aktører med konkurrerende arealbruk i sjøområdet utenfor den generelle eiendomsgrensen. Ettersom Laksevåg Verft, Kristianholm og Lehmkuhlbodene ikke er gjennomførte prosjekter, er dette selvfølgelig ikke noe man kan konkludere med. De tre nevnte prosjektene er alle etablert i typisk industriområder med tilgrensende kaiområder. Dette er noe som kan skape problematikk angående tilflottsrett for tilgrensende eiendommer. Dermed er det en fellesnevner for prosjektene at de ikke har noen åpenbare konkurrenter i sjøområdet utenfor den generelle eiendomsgrensen. Det er sannsynlig at prosjektene kunne ha benyttet seg av utfyllingsretten, uten at tilflottsrett og andres utfyllingsrett hadde blitt krenket.

Allemannsretten vil høyst sannsynlig bli en aktuell problemstilling for alle prosjektene, ettersom at alle prosjektene befinner seg langs sjøfronten, hvor allemannsretten står sterkt. Alle prosjektene har uttalt at de vil disponere byggeareal for å tilrettelegge for allmenheten. Dette er vanlig praksis, ettersom det å sperre for allmenheten ikke vil hjelpe prosjektene for å få godkjenning for prosjektet. Det vil alltid bli en diskusjon i hvor stor grad det er åpnet opp for allmenheten. Det er typisk at byggeprosjekter langs sjøfronten får klager fra naboer og interesseorganisasjoner angående åpenheten for allmenheten.



#### 5.5.4 Sjøfrontstrategien

Dette forholdet er geografisk avgrenset til prosjektene i Bergen. Grunnen til at dette blir tatt opp til drøfting er at et slikt dokument belyser hvilke føringer og holdninger Bergen kommune har i forhold til bygging og utfylling langs sjøfronten i de sentrale deler av Bergen. Bergen kommune kommer med anbefalinger for hvor det kan åpnes opp for utfylling, og hvilke kriterier som må oppfylles for å få løyve til utfylling. Føringerne vi leser ut fra «Sjøfrontstrategien» er at kommunen kan vurdere utfylling dersom det ikke vil komme i konflikt med elementer som siktlinjer og landskaps- og kulturhistoriske verdier. Det fremgår også at tilbakeføring av original strandlinje også kan vurderes og gjerne ses på som positivt. Det må også understrekes at dette dokumentet ikke er juridisk bindende og at det i skrivende stund (13.03.20) er i høringsfasen.

I henhold til sjøfrontstrategien for Bergen er et av hovedmålene å styrke byens kontakt med sjøen, ved å sikre gode gangforbindelser og redusere barrierer. De overordnede bestemmelsene i planprogrammene tar sikte på å tilrettelegge for både parker, friområder og strand som skal være tilgjengelig for allmennheten. Det siste hovedmålet til sjøfrontstrategien er å sikre god byutvikling langs sjøfronten blant annet ved å ivareta kulturhistoriske verdier. Så lenge planene for prosjektene er i tråd med hovedmålene i strategien, vil det telle positivt og tale for utfylling. Utfyllingsprosjektene må redegjøre for om de svekker eller tydeliggjør bestemte punkter i strategien, og dersom de er med å tydeliggjør bestemte punkter, vil det telle positivt. Det er gitt anbefalinger for forskjellige delområder i selve strategien som legger føringer for hvor det kan åpnes for utfylling i Bergen. Alle prosjektene vi har sett på er innenfor disse delområdene.

#### 5.5.5 Gjeldende planer

Laksevåg verft sitt prosjektområde er nedfelt som byfortettingssone i KPA. Området er også berørt av strategisk planprogram for Laksevåg som åpner for utfylling, og kommunedelplan for Bergen havn. Kristiansholms og Lehmkuhlbodene er avsatt til henholdsvis sentrumskerne og byfortettingssone i KPA, noe som tilsier at boligbygging på dette området vil være i tråd med fortettingsstrategien om at 50 % av boligforsyningen skal dekkes innenfor et utvidet sentrumsområde. Planene er i tråd med gjeldende KDP for området. Kristiansholm har egen områderegulering og planprogram som er utarbeidet av Bergen Kommune, mens Lehmkuhlbodene har utarbeidet et privat reguleringsplanforslag.

Området som Grilstad Marina er bygd på var avsatt til næring, bolig og friområde i Trondheims KPA 2012-2024. Grilstad Marina AS var her forslagsstiller for en privat reguleringsplan. Alle prosjektene ligger i sentrumsnære områder og er avsatt til bolig og næring i tillegg til at prosjektene i Bergen er lokalisert i sentrale områder i henhold til fortetningsstrategien til kommunen. Det er dermed helt avgjørende at planen som ligger til grunn for et område åpner for utfylling i sjø.

### **5.5.6 Nærhet til kollektivtransport**

I henhold til fortetningsstrategien er det viktig at nye boligprosjekter er i nærheten av kollektivtransporttilbud, ettersom det ikke er ønskelig med mer biltrafikk innad i byfortettingssonen fra kommunen sin side. Både Lehmkuhlbodene og Kristiansholm som begge er lokalisert i Sandviken vil ha nærhet til bybanetrasen som vil gå til Åsane. De har også med dagens situasjon nærhet til E39 med gode bussforbindelser. Laksevåg verft ligger i nærheten av riksvei 582 som har bussforbindelse til sentrum og Loddefjord, men det har også vært luftet tanker om det som kalles «blå båt» eller «blå bybane» på sjøen. Grilstad Marina ligger ikke i umiddelbar nærhet til kollektivtransport. Dermed kan en se at to av prosjektene (Laksevåg Verft og Grilstad Marina) ikke ligger i umiddelbar nærhet til kollektivtransport samt at de har begrenset hyppighet på kollektivtilbudet som er i nærområdet. Lehmkuhlbodene og Kristiansholm ligger i umiddelbar nærhet til kollektivtransport med hyppige avganger i tillegg til at bybanetrasen er planlagt i nærheten av prosjektene.

### **5.5.7 Samarbeid med offentlig aktører**

Laksevåg Verft, Lehmkuhlbodene og Grilstad Marina er alle private reguleringsforslag. Kristiansholm er et samarbeid mellom en privat aktør (OBOS) og Bergen kommune, basert på en kommunal områdeplan. Alle prosjektlederne peker på at det er avgjørende å ha en god dialog med offentlige aktører. I flere av prosjektene er det en gjenganger at utbygger prøver å legge til rette for utbygging av enten småbåthavn, strand, badeplasser og andre friområder. Flere av prosjektlederne peker også på at utbyggingsavtaler er aktuelt, noe som også ble tatt i bruk ved Grilstad Marina. Gjennom utbyggingsavtaler legger utbyggere til rette for, og opparbeider områder som allmennheten kan nyte godt av. Slike tiltak er det gjerne kommunen som egentlig har ansvar for å etablere, og det kan dermed virke positivt at utfyllingsprosjektene tar sikte på å tilgjengeliggjøre strandsonen mer og legger til rette for elementer for allmennheten.

## 5.5.8 Oppsummering av viktige forhold – til bruk ved etablering av kunstig øy

Alle de syv ovennevnte forholdene er viktige faktorer ved etablering av boliger på utfylte områder i sjø. Vi må regne med at mange av de samme faktorene spiller en viktig rolle også hvis man skal danne en kunstig øy. Det fremkommer blant annet at det kan være enklere å gjennomføre utfylling på områder hvor strandlinjen allerede er endret. I Store Lungegårdsvann er det meste av strandlinjen allerede endret, men en slik boligøy vil derimot ha større innvirkning på vannflaten. Det er ifølge sjøfrontstrategien et fokus på å bevare den resterende vannflaten, da den anses å ha stor verdi. Mange av de samme forholdene som er diskutert over er sentrale i utviklingen av en boligøy i Store Lungegårdsvann, både hvis man ser på tilgang på masser, sentral beliggenhet med tilgang på kollektivtransport og eksisterende forhold i vannet. I tillegg er det naturlig at alle prosjektene må være lønnsomme, og ved å få utnytte utfyllingsretten kan det være enklere å oppnå lønnsomhet. Det er helt klart at utfylling i sjø har en stor økonomisk verdi. Vi kan dermed trekke flere paralleller fra utfyllingsprosjektene til etablering av en boligøy. Viktige forhold omkring private rettigheter og strandrett diskuteres også ytterligere senere i oppgaven.

## 6. Eiendomsdannelse i Store Lungegårdsvann

### 6.1 Innledning

For å kunne si noe om hvilke muligheter som foreligger for en eventuell utfylling og utbygging i Store Lungegårdsvann, må eierforholdene være klarlagt. Deretter må vi se nærmere på hvilke muligheter som finnes på bakgrunn av offentlige tillatelser og begrensninger. Den offentlige styringen vil være avgjørende for hvordan eiendomsdannelse vil foregå. Dette kapittelet vil dermed gi en kort oversikt over eierforhold i og rundt Store Lungegårdsvann mens kapittel 6.3 ser nærmere på konsekvensen av at de er slik.

### 6.2 Tilgrensende grunneiere i Store Lungegårdsvann

Store Lungegårdsvann har vært gjenstand for utfylling en rekke ganger tidligere. Sjøflaten har dermed blitt redusert kraftig i forhold til opprinnelig sjøflate. Bergen kommune har trolig kjøpt opp en rekke strandeieendommer opp gjennom årene, og det har blitt foretatt utfylling rundt store deler av vannet. Figur 16 viser området slik det var på begynnelsen av 1900-tallet, mens dagens situasjon fremkommer på figur 17 ved siden av. Som vi kan se av figur 17 er vannflaten betydelig redusert i dag. Bildet viser også pågående utfyllingsarbeid til høyre i vannet.



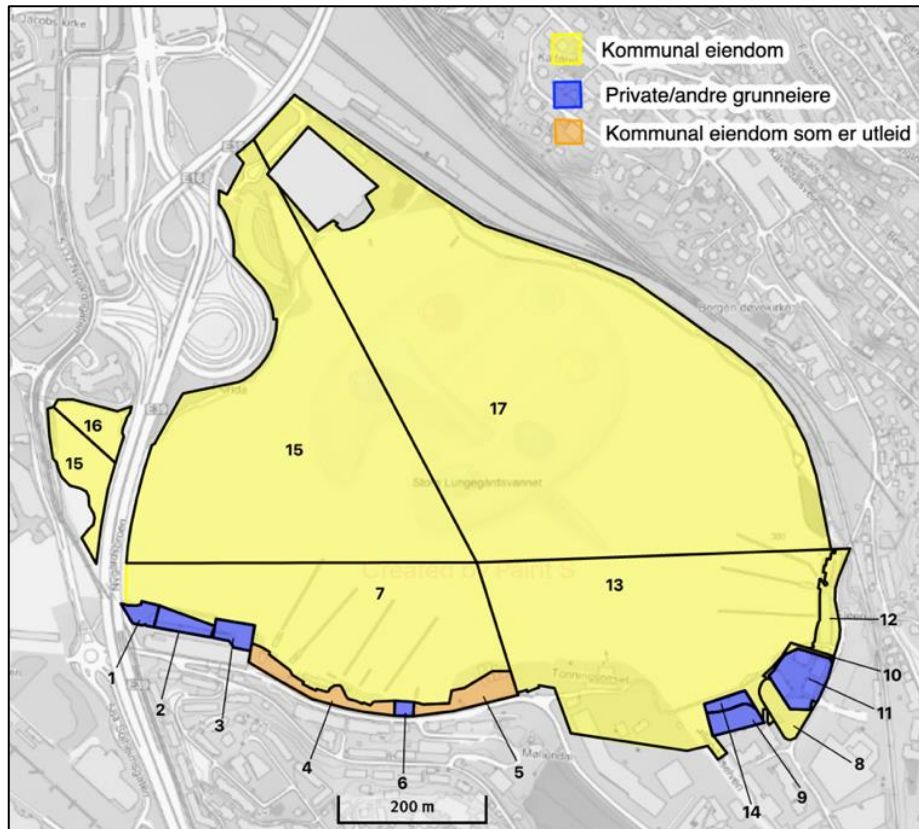
*Figur 16 Store Lungegårdsvann tidlig år 1900 (Paul E. Ritter)*



*Figur 17 Store Lungegårdsvann 2020 (Privat)*

Som figur 18 viser, dominerer kommunen som hjemmelshaver, både i og rundt vannet. Vi velger å benytte begrepet «hjemmelshaver», da det å være «eier» ikke nødvendigvis er ensbetydende med å være hjemmelshaver, siden det ikke er noen tinglysingsplikt i Norge. Ved at Bergen kommune er hjemmelshaver, indikerer dette at kommunen står oppført som eier av eiendommen i grunnboken. Dette tilsier at ingen kan selge, pantsette eller tinglyse heftelser på eiendommen uten samtykke fra hjemmelshaveren. En kan være hjemmelshaver uten å være eier, og motsatt.

På figur 18 illustrerer gul farge Bergen kommune som hjemmelshaver, oransje farge illustrerer Bergen kommune som hjemmelshaver, men hvor andre har rettigheter. Blå farge illustrerer andre grunneiere, som for eksempel borettslag, sameie o.l. Som vi ser av illustrasjonen omfatter de fire største matrikkelenhetene også områder som strekker seg inn på land. Denne illustrasjonen er basert på det som er registrert i matrikkelkartet, men det er viktig å ta høyde for at matrikkelkartet kan være feilaktig. Tallene på figur 18 er en kryssreferanse til tabell 1 på neste side som viser oversikt over grunneiere.



*Figur 18 Eierforhold Store Lungegårdsvann (Norgeskart)*

Tabell 1 viser en oversikt over hvem som er hjemmelshaver på de ulike grunneiendommene, med en nummerreferanse til hvor de er lokalisert på kartet på figur 18. Som vi ser er kommunen en dominerende hjemmelshaver. Tabellen omfatter eiendommer som er enten i direkte kontakt med strandlinjen, eller i umiddelbar nærhet.

*Tabell 1 Oversikt over hjemmelshavere*

Nr på figur 18	Gnr	Bnr	Hjemmelshaver	Leietaker	Kommentar
1	162	42	Lungegaarden Borettslag		Bolig/parkering
2	162	44	Lungegaarden Borettslag		Bolig
3	162	46	Møllendalsveien 6 AS		Utleie
4	162	48	Bergen Kommune	Fondenes Auto AS	Lager/parkering
5	162	52	Bergen Kommune	Fondenes Auto AS	Bilverksted
6	162	1347	Dag Fondenes		Urådighetserklæring: Fondenes Auto
7	162	1335	Bergen Kommune		
8	163	12	Bergen Kommune		
9	163	20	Mølleneset AS		Kommende boligprosjekt
10	163	21	Bergen Kommune		Gangvei
11	163	22	<i>Ingen hjemmelsdokument registrert</i>		Seksjonerte boligbygg – Sameiet Møllendalsveien
12	163	24	Bergen Kommune		Tilknyttet båtforening
13	163	563	Bergen Kommune		
14	163	579	Mølleneset AS		Kommende boligprosjekt
15	164	1278	Bergen Kommune		
16	164	1372	Bergen Kommune		
17	166	1676	Bergen Kommune		

## 6.3 Drøfting av eierforhold i Store Lungegårdsvann

### 6.3.1 Innledning

Da vi startet arbeidet med denne oppgaven, var vi av den oppfatning at Store Lungegårdsvann ville vært definert som eierløs sjøgrunn, basert på gjeldende praksis og rettsoppfatning. Etter nærmere undersøkelser fremkom det likevel at Bergen kommune har grunnbokshjemmel til dette området. På bakgrunn av kunnskap vi har fått gjennom vårt studieløp, er vi godt kjent med at matrikkelkartet kan være feilaktig, og vi lurte dermed på om dette var korrekt. Etter å ha kontaktet kart- og oppmålingsavdelingen fikk vi likevel bekreftet at det stemmer at kommunen har grunnbokshjemmel også i Store Lungegårdsvann. Området er delt i fire større matrikkelenheter, med egne matrikelnummer som vist på figur 19 under. Ved at Bergen kommune definerer seg selv som eier, reises det nye matrikulære problemstillinger som vi drøfter på de neste sidene.



Figur 19 Eiendommene i Store Lungegårdsvann (Norgeskart)

### 6.3.2 Veien til grunnbokshjemmel i Store Lungegårdsvann

Det første spørsmålet blir dermed hvordan kommunen har fått eierskap til dette området, som regnes som et sjøområde. Vi kontaktet oppmålingsavdelingen (14.04.2020) for nærmere informasjon. Det viser seg at 3 av eiendommene ble registrert med registreringsbrev i april 1990. Et registreringsbrev var ifølge forskrift til delingsloven av 1980 «*det dokument som kommunen utsteder når grunneiendom eller festegrunn tildeles registernummer uten at det holdes kartforretning*». Registreringsbrev kunne utstedes i forbindelse med for eksempel tildeling av registernummer til eksisterende uregistrert grunn, eller fradeling av hel teig dersom

det tidligere ikke var utstedt målebrev (Miljøverndepartementet, 1979, s. del 27). Registreringen den gang ble kun utført i GAB, og ga i seg selv ikke noe selvstendig grunnlag for grunnbokshjemmel. Dette fremkommer av registreringsbrevene vi har fått tilgang til, se vedlegg 2. Av registreringsbrevene fremkommer det at grensepunktet i midten av vannet er «felles gårdsgrensepunkt i Store Lungegårdsvann», mens mellomgrensene er et resultat av at grensepunktene på land er tidligere bestemt i kartforretning.

Ut ifra dokumenter vi har fått tilgang til fra Bane NOR Eiendom, kan vi lese at det i 1969 ble inngått en avtale om makeskifte mellom NSB og kommunen. I forbindelse med utfyllingsarbeider til jernbanen ble det også etablert en vei på utfylt grunn langs stasjonsområdet og jernbanelinjen til Fløen. I avtalen fra 1969 står det at Bergen kommune har eiendomsrett til veigrunnen, og at «*utfyllingsretten på veiens utside tilkommer kommunen*». Dette må være opphavet til kommunens eiendomsrett langs Store Lungegårdsvann på den østlige siden.

Det ble også inngått avtale om makeskifte av arealer og salg av et annet areal på den østlige siden av Store Lungegårdsvann i årene 1996/1997. Historisk sett er det NSB og Bergen kommune som har stått for mesteparten av utfyllingen av Store Lungegårdsvann. Denne avtalen har resultert i at NSB har fått tilgang til arealer hvor dagens jernbanestrekning ligger, i tillegg til areal langs sjøkanten for å kunne fylle ut i sjøen. I avtalen fremkommer det at Bergen Kommune har forkjøpsrett dersom arealene skulle selges senere. Kommunen har også i senere tid fylt ut arealer for å etablere en strandpromenade rundt vannet.

Mot slutten av 1990-tallet fikk kommunen grunnbokshjemmel til tre av teigene. Dette skjedde i henholdsvis mai 1998, september 1997 og oktober 2001. Den siste teigen markert med 162/1335 på figur 19 er fremdeles ikke tinglyst, og Bergen kommune står her bare oppført som «*aktuell eier*». Kommunens grunnbokshjemmel ble skaffet med hjemmel i tinglysingsloven § 38a som sier at «*når en matrikkelenhet som er registrert i grunnboken, tilhører noen som ikke har grunnbokshjemmel, kan den som utøver eierrettigheten og som skriftlig erklærer å være eier, få grunnbokshjemmel dersom han sannsynliggjør at han, alene eller sammen med sin hjemmelsmann har vært eier i minst 20 år*». Dersom disse vilkårene er til stede, skal det følge en kunngjøring til mulige eiere om å melde seg. Dersom ingen melder seg innen fristen, tinglyses en hjemmelserklæring. Vi må anta at siden kommunen har sikret seg grunnbokshjemmel, har det enten ikke kommet inn protester, eller protestene har vært åpenbart uholdbare.



Dette åpner videre for noen interessante spørsmål:

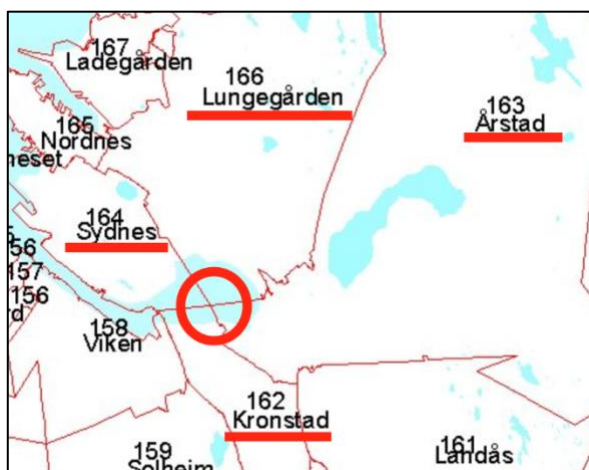
- Hvorfor er grensene kartlagt så langt ut i sjøen i utgangspunktet?
- Hvordan hadde kommunen oppfylt vilkårene i tinglysingsloven §38 a?
- Hvem andre kunne eventuelt påberopt seg å være eier?
- Kunne private benyttet seg av samme metode for å skaffe seg grunnbokshjemmel?

### 6.3.3 Bakgrunnen for eiendomsgrenser ut i Store

#### Lungegårdsvann

Det er ikke vanlig å ha eiendomsgrenser som er så nøyaktig klarlagt så langt ut i sjø som vi ser i denne saken. Vanligvis er det mellomgrenser på land som danner utgangspunktet for hvor grensen går videre ut i sjøen, og marbakken vil være styrende for hvor yttergrensen går. Mellomgrensen i sjø skal trekkes slik at ethvert sted på bunnen tilfaller den strand som den ved middels høy vannstand ligger nærmest, jf. Rt. 1926 s. 760. Det kan være både utfordrende og ikke minst upraktisk å koordinatfeste eiendomsgrenser utover i sjøen, ikke minst fordi vann og vannstanden er dynamisk, og gjør det vanskelig å fastsette grensen konkret til enhver tid. Med andre ord er det sjeldent at grensene i sjøen er markert og koordinatfestet på kart slik vi ser her. Matrikkelen har også tekniske begrensinger, som innebærer at matrikkelsystemet ikke kan håndtere yttergrenser i sjø. Yttergrenser i sjø kan heller ikke fastlegges ettersom det ikke er noen motpart i eierløs sjø.

Oppmålingsavdelingen viste til at eiendomsgrensene som vises i Store Lungegårdsvann i dag, er et resultat av ommatrikuleringen av alle eiendommer i gamle Bergen kommune i 1985, hvor man gikk fra matrikeladresser (gatenavn/gatekode, og husnummer, bokstav) til gårds- og bruksnummer. Dagens grenser er dermed basert på gårdsrensene som ble utformet den gang. Ved ommatrikuleringen fikk Bergen sentrum tildelt gårdsnummer i intervallet 158-168, og felles grensepunkt for de fire gårdsnavnene Kronstad (gnr. 162), Sydnes (gnr. 164), Lungegården (gnr. 166) og Årstad (gnr. 163) var lokalisert i Store Lungegårdsvann som det fremgår av figur 20 under.



Figur 20 Felles grensepunkt i Store Lungegårdsvann (Bergenskart.no)

For utdypende kunnskap kontaktet vi Plan- og bygningsetaten (27.04.20) som kunne opplyse om at de hadde et ønske om å få registrert alle areal i kommunen, inkludert «blanke areal» uten registerbetegnelse, og det ble dermed utarbeidet registreringsbrev for slike areal. PBE opplyste videre om at bakgrunnen for at Store Lungegårdsvann ble inkludert i 1990, var at de ønsket å legge inn aktuell eier i GAB-registeret, slik at Bergen kommune som potensiell grunneier, kunne bli varslet i forbindelse med tiltak i området. Siden det var fire tilgrensende gårder til vannet, ble det valgt å forlenge gårdsgrensene fra land og ut i vannet. Registreringsbrevene og eierskap ble en registrering i GAB-registeret og kartdatabasen, uten noen juridisk binding til grenser eller eierskap. Ser vi nærmere på kartet og inndelingen av gårdsnumre, er Store Lungegårdsvann tilsynelatende det eneste stedet i kommunen hvor gårdsgrensene ble trukket ut i sjø.

Vi kontaktet også (15.04.2020) førsteamanuensis i historie ved UIB, Arne Solli som kunne fortelle at en slik inndeling av Store Lungegårdsvann ikke hadde noe historisk grunnlag før 1985. Solli antok at denne delingen av vannet hadde en funksjonell og en praktisk årsak. Tanken om en total utfylling i Store Lungegårdsvann var eldre enn 1985, og en visste at en slik utfylling kunne ha som konsekvens at det måtte etableres en rekke nye bruksnummer. Fremtidige eiendommer i det utfylte området ville dermed få gårds- og bruksnummer som ville henge naturlig sammen med eksisterende eiendommer på land.

Solli viste også til at det er nærliggende å tro at både kommunen og NSB tilegnet seg store eiendommer som grenset til Store Lungegårdsvann i forbindelse med gravplassene i Møllendal og utbyggingen av jernbanestrekningen. Ved utbyggingen av Ulrikstunnelen ble det anbefalt at

det vesentlige av tunnelmassene burde søkes utnyttet på Bergenssiden ved utfylling i Store Lungegårdsvann med henblikk på fremtidig stasjonsutvidelse (Stortinget, 1957). I stortingsmelding nr. 29 3b/1996 vises det til at Bergen kommune har gjennom økonomisk støtte fra Direktoratet for Naturforvaltning lyktes med å reetablere strandsonen. Dette kan tolkes dit at kommunen har gjort oppkjøp av strandeieendommer, og fylte ut områder som de ikke i utgangspunktet eide.

Det er også svært interessant at det i 1984 var en tvist mellom en entreprenør og Bergen kommune om eiendomsretten til et utfylt område i sjø. I denne dommen (LG-1984-74) blir det slått fast at landeier, altså Bergen kommune også er eier av det utfylte arealet. Lagmannsretten viser her til at *«Det kan dermed heller ikke etter lagmannsrettens mening være tvilsomt at det sjøområdet Bergen Operating har utfylt utfor kommunens eiendom i Møllendalsveien, må ansees som Bergen kommunes eiendom. Den rett Bergen Operating måtte ha til området, må derfor i tilfelle være en leierett eller en annen form for bruksrett»*. Dette kan tyde på at Store Lungegårdsvann i 1985 ikke tilhørte Bergen kommune, men at de eide strandeieendommen, og dermed også ut til marbakken. Denne dommen skal vi komme tilbake til.

#### 6.3.4 Vilkår for hjemmelserklæring etter tinglysingsloven § 38a

Som nevnt har Bergen kommune skaffet seg grunnbokshjemmel til sjøen gjennom tinglysingsloven § 38a. Det kan være interessant å se nærmere på vilkårene i tinglysingsloven § 38 a i forbindelse med Store Lungegårdsvann. Bestemmelsens ordlyd fremkommer i kapittel 6.3.2 over. Her er det tre vilkår som må oppfylles; man må utøve å være eier i dag, skriftlig erklære å være eier, og til slutt sannsynliggjøre eierforholdet for de siste 20 årene. Det første vilkåret går ut på å «utøve» eierrådighet. Loven gir ikke noen nærmere definisjon på hva dette innebærer, men Norsk Lovkommentar til Tinglysingsloven viser til at dette innebærer at eierrådigheten kan utøves ved *«faktisk eller rettslig bruk som kommer til uttrykk overfor omverdenen på en slik måte at det gir grunn til å oppfatte vedkommende som eier»*.

Det kan være vanskelig å skille på om den eventuelle faktiske eller rettslige bruken har vært gjort av kommunen som eier eller som plan- og bygningsmyndighet. Ut ifra historiske foto over området har det blitt gjennomført betydelig utfylling i perioden både før og etter kommunen ble hjemmelshaver. Dette er uansett tiltak man kan gjøre i medhold av strandretten, uten å være hjemmelshaver i sjøområdet. En kan heller ikke nekte andre å bruke sjøområdet, da hvem som

helst fritt kan bruke området i tråd med allemannsretten. Spørsmålet blir dermed hvordan man i det hele tatt kan opptre som eier i et slikt område. Det er likevel vanskelig for oss å uttale oss om den faktiske bruken nå i etterkant.

Det andre vilkåret går ut på at man skriftlig må kunne erklære å være eier. Dette er ifølge lovkommentaren tatt med for at bestemmelsen bare tar sikte på å løse de kurante sakene, jf. Rt. 1991 s. 831. I perioden før kommunen ble hjemmelshaver hadde de registreringsbrev datert april 1990. Registreringsbrev gir ikke noe selvstendig grunnlag for å få grunnbokshjemmel, jf. forskrift til delingsloven del 27.4. Det er vanskelig for oss å uttale oss ytterligere om hvilken eventuell skriftlig dokumentasjon kommunen hadde på at de var eier.

Det tredje vilkåret innebærer at man må sannsynliggjøre å ha vært eier i minst 20 år. Dette er kanskje vilkåret som det kan settes størst spørsmålstegn ved. Nok en gang må vi stille oss spørsmålet hvordan man i det hele tatt opptrer som eier i et slikt sjøområde. Kommunen ble hjemmelshaver for de tre eiendommene i september 1997, mai 1998 og oktober 2001. De måtte altså sannsynliggjøre å ha vært eier i 20 år før dette, nærmere bestemt i perioden 1977-1981 for å oppfylle vilkåret. Registreringsbrevene hadde de bare hatt siden år 1990. Gårdsgrensene som dannet utgangspunktet for kartskissen i registreringsbrevet hadde bare eksistert siden ommatrikuleringen i 1985. Ut ifra lagmannsrettsdommen fra 1985 (LG-1985-74) kan det virke som at Bergen kommune *ikke* var eier av Store Lungegårdsvann i 1985, og det er dermed uvisst for oss hvordan de har klart å oppfylle vilkåret om eierskap i 20 år. Det er naturlig å anta at Bergen kommune kan ha tilegnet seg hele eller deler av arealet i Store Lungegårdsvann i forbindelse med reguleringsplan eller med sikte på fremtidig utbygging.

I Norsk Lovkommentar for Tinglysingsloven påpekes det at det stilles relativt strenge krav til dokumentasjon av eiendomsretten og til varigheten av eierforholdet, jf. Rt. 1991 s. 831. En sannsynliggjøring av eierforholdet kan for eksempel innebære fremleggelse av kvittering for betaling av skatter og avgifter knyttet til eiendommen. Dersom den som påberoper seg eierskap ikke selv har vært eier i 20 år, må han godtgjøre at han utleder sin rett fra den foregående eier, og dennes eierrådighet må også sannsynliggjøres. Det kan derimot ikke forlanges attest om at vedkommende virkelig *er* eier (Austenå, Harbek, & Solem, 1990, s. 276).

Uten innsyn i denne prosessen, er det vanskelig for oss å drøfte dette ytterligere. Kommunen må uansett ha ansett seg selv som eier på en eller annen måte, også før 1985, og klart å

sannsynliggjøre det, uten at det er helt klart for oss hvordan. Det er vanskelig å forstå hvordan kommunen har opptrådt som eier i 20 år i et slikt område. Vilkårene har tilsynelatende likevel blitt oppfylt, og Bergen kommune er hjemmelshaver av Store Lungegårdsvann med hjemmel i tinglysingsloven § 38a. Uansett vil det i praksis være svært vanskelig å oppfylle vilkåret om å «opptre som eier» i et sjøområde.

### **6.3.5 Hvem andre kunne motsatt seg matrikulering etter TGL § 38a?**

Som det fremkommer av tinglysingsloven § 38a skal det følge med en kunngjøring med oppfordring til mulige eiere om å melde seg. En slik kunngjøring vil bli publisert i lokalavisen og i Norsk Lysingsblad. Siden vi i det aktuelle området normalt sett hadde snakket om eierløs sjøgrunn, er det i utgangspunktet svært få andre som kan tenkes å motsette seg eierskap. I den grad det kan tenkes at andre aktører skulle melde seg, er det naturlig at det kan være andre strandeiere. Likevel er det nærliggende å tro at også strandeierne rundt vannet tenker at Store Lungegårdsvann er eierløst. I den grad strandeierne i det hele tatt vet hva som er gjeldende praksis, vil nok de fleste tenke at de eier til marbakken.

Som det fremkommer i kapittel 6.2 er det ikke så mange grunneiere rundt vannet i forhold til størrelsen på arealet, og Bergen Kommune er dominerende grunneier. I den grad noen prinsipielt kan protestere på eierskapet kan det være interesseorganisasjoner og lignende som vil ivareta allemannsretten og bevegelsesretten i sjøen, og protestere mot at et slikt sjøområde ikke kan underlegges eierskap. Utenom dette er det svært begrenset med andre aktører som kan tenkes å melde seg, slik at i praksis har ikke kommunen noen konkurrenter når de blir hjemmelshaver. Veien til grunnbokshjemmel blir dermed enkel for kommunen, og de blir i det hele tatt hjemmelshaver på det som fremstår som et tynt grunnlag, når ingen protesterer – fordi ingen kan påstå at de er eier.

### 6.3.6 Kunne private benyttet seg av samme metode for å skaffe seg grunnbokshjemmel?

Kommunen har klart å skaffe seg grunnbokshjemmel over det som vanligvis betraktes som eierløs sjø, og det er derfor interessant å se på om det prinsipielt hadde vært mulig for private å gjøre noe tilsvarende. Basert på drøftingen av vilkårene i kapittel 6.3.4 ser vi at det stilles rimelig strenge krav til dokumentasjon av eiendomsrett og varighet på eierforholdet. Vilåret om å utøve rådighet – enten faktisk eller rettslig – slik at omverdenen oppfatter en som eier, er vanskelig å oppfylle uten reaksjoner. Om man utøver faktisk rådighet, i form av å bruke området vil dette ofte være snakk om rekreasjon, båt, fiske eller lignende. Dette er likevel handlinger som enhver person kan gjøre innenfor allemannsretten og friluftslovens regler. I det en begynner å sette i gang aktive handlinger og tiltak etter plan- og bygningslovens definisjon, vil man raskt få reaksjoner fra enten offentlige myndigheter eller andre private, og det er lite trolig at en kan opptre som en realistisk eier på denne måten over særlig lang tid. I den grad det eventuelt har blitt gjort, kan det ha vært i forbindelse med mindre utfyllinger fra land. Det er som det nevnes i LG-1984-74 sikker tingsrettslig lære at utfylling ikke gir juridisk grunnlag for eiendomsrett. Utfyllinger blir ikke nødvendigvis alltid oppmålt, men det kan tenkes at man i medhold av utfyllingsretten har fått tillatelse til utfylling, og ved bruk i over 20 år kan man sannsynliggjøre å være eier, og dermed skaffe grunnbokshjemmel i medhold av § 38a. Dette blir likevel ikke helt sammenlignbart med vår sak, da den dreier seg om sjøområdet i sin helhet.

Rettslig rådighet innebærer å selge, pantsette, stifte bruksrettigheter o.l., og dette kan vanskelig gjøres uten en grunnbokshjemmel. Etter gjeldende rett og rettspraksis er det velkjent at området utenfor marbakken er eierløst, og det skal derfor svært mye til for at man klarer å sannsynliggjøre at man er eier av et slikt område. Så vidt oss bekjent finnes det ikke rettspraksis hvor dette har vært et spørsmål, noe som kan indikere at det i liten grad har blitt prøvd å erverve eiendomsrett på denne måten. Dette har trolig sammenheng med at den generelle oppfattelsen er at sjøgrunnen utenfor marbakken er eierløs, og at private dermed ikke har de håndfaste bevis som trengs for å oppfylle vilåret. Det er med andre ord svært vanskelig å opptre som eier i et slikt sjøområde, og det blir dermed vanskelig å oppfylle vilkårene.

En tankevekker er at Bergen kommune er lokal matrikkelmyndighet, noe som kan ha vært en medvirkende grunn til at de er blitt til hjemmelshaver i sjøområdet. Ved at Bergen kommune er lokal matrikkelmyndighet, innebærer dette at de matrikkelfører sine egne eiendommer. Vi

kan stille oss spørsmålet om dette hadde vært gjennomførbart dersom Norge hadde hatt samme system som mange andre land, hvor staten er matrikkelmyndighet.

### 6.3.7 Betydningen av at kommunen er hjemmelshaver

Når vi nå har fått klarhet i at Bergen kommune er hjemmelshaver i Store Lungegårdsvann og bakgrunnen for dette, må vi se på hvilken betydning det har, både for vår problemstilling men også for bruken av området. Baktanken i denne oppgaven har vært å se på hvilke muligheter som foreligger for private utbyggere. Siden det er kommunen som er hjemmelshaver over det aktuelle arealet, utelukker det de fleste muligheter for at private skal få kunne erverve området og bygge boliger. Dette må i så fall skje ved en hjemmelsoverføring gjennom kjøp og salg og nødvendige tillatelser knyttet til utbygging. Det er selvsagt mulig med privat innblanding ved utarbeidelsen av planer og videre utvikling av området, gjerne med en kommunal områdeplan som utgangspunkt. For eksempel kan det være aktuelt med offentlig-privat samarbeid (OPS) og andre utbyggingsavtaler. På bakgrunn av oppgavens begrensning, vil dette ikke bli drøftet ytterligere.

### 6.3.8 Betydningen for strandeiers rettigheter

Selv om kommunen ikke har noen reelle konkurrenter som hjemmelshaver i sjøen, har de likevel konkurrenter på strandretten. Som en konsekvens av at vannet utenfor eiendommene er underlagt kommunens eiendomsrett, kan det potensielt også påvirke strandretten til omkringliggende eiendommer. Som det fremkommer i kapittel 6.2 er det kommunen selv som er klart største grunneier i strandsonen rundt vannet. Det er likevel et fåtall eiendommer som er under privat eie, hvor det dermed kan oppstå konflikt mellom ulike rettigheter. Strandeier har gjennom strandretten rettigheter som kan strekke seg utover den generelle eiendomsgrensen i sjøen. Det kan være interessant å diskutere om det kan oppstå konflikt mellom strandrett og eiendomsrett. Problemstillingen synes å være at det er to ulike aktører som kan ha rettigheter i det samme området: strandeier med strandretten, og kommunen som hjemmelshaver i vannet.

I realiteten vil dette bare være en problemstilling for 4 av grunneiendommene, da de er det eneste private som grenser direkte til sjø. Det er snakk om eiendommene markert med henholdsvis nummer 1, 2, 3 og 6 på figur 18. Det må likevel tas høyde for at strandeieendommene kan selges i fremtiden, og det er derfor viktig å huske på at de fordelene

som strandretten gir, gjelder både tidligere og ny eier, jf. Rt. 1987 s. 629. Dette er retter som ikke faller bort ved arealplanlegging eller motbruk, men som bare kan falle bort ved avtale eller ekspropriasjon.

Strandretten er todelt, og gir på den ene siden rettigheter i form av tilflottsrett, rett til bading og friluftsliv, anlegge brygge, og utfyllingsrett samt på den andre siden gir den et vern mot andres utnytting av samme område. Strandretten er således en ulovfestet rett og baserer seg på rettspraksis, sedvanerett, reelle hensyn og juridisk teori. Omfanget har også dels vært noe uklart, men er definert i Rt. 1985 s. 1128. Strandeiers fordeler ligger i at eiendommen ligger ved sjøen, og det er ikke noe vilkår at eiendommen må eie sjøgrunnen utenfor strandeieendommen, jf. Hr. 2011 s. 556. Likevel er det viktig å påpeke at strandretten ikke innebærer noen eksklusiv råderett på linje med eiendomsretten, jf. RG 2000 s. 1615. Det innebærer altså at eiendomsretten i seg selv står sterkere enn strandretten, som bare er et sett med fordeler tilknyttet eiendomsretten. Rugsunddommen (Rt. 1985 s. 1128) påpeker også at strandeierne ikke har noen form for enerett til å etablere tiltak i strandsonen utenfor grensen for privat eiendomsrett.

Noe av hovedessensen i denne dommen må være at også andre enn strandeierne kan etablere tiltak i området utenfor privat eiendomsrett, dersom det ikke strider mot eller hindrer etablerte rettigheter. Nye plasseringer av tiltak i sjø må dermed ta høyde for vanlig og påregnelig utnytting av strandeieendommene. Det kan likevel oppstå konflikt mellom ulike retter. Som det påpekes i Rt. 2004 s. 1985 som omhandlet en konflikt mellom strandeiers utbyggingsrett og allemannsretten, kan en ikke alene ved å vise til vernet av strandretten, eller vernet av fiskeretten, slutte seg til hvilken utnyttingsmåte som har prioritet ved interessekonflikt. Det samme kan tenkes å gjelde i vårt tilfelle.

Utfordringen i vårt tilfelle er imidlertid at man ikke kommer til eierløs sjøgrunn utenfor yttergrensen, men derimot til en ny eiendom. Yttergrensen ved marbakken - eller sekundært tometersregelen, vil i stedet fungere som en mellomgrense mellom eiendommene. I dette tilfellet er Bergen kommune grunneier i det samme området som er omfattet av strandretten, og som grunneier har man rett til å kontrollere og styre sin egen eiendom. Rettspraksis har så vidt oss bekjent lite å vise til av saker med konflikt mellom strandrett og eiendomsrett. Det vil kanskje være mer et spørsmål om hva man faktisk kan utøve i tråd med offentligrettslige og privatrettslige begrensninger, enn hva man kan nekte andre å gjøre.



Per i dag har vi ikke kjennskap til at det foreligger tvister, og vi har heller ikke kjennskap til om noen har spesielle planer for sjøområdet. Vi må derfor ta høyde for hva som er tenkelig utnyttning av området, og hvilke av rettighetene innenfor strandretten som kan tenkes å bli berørt, og i hvilke tilfeller det eventuelt kan bli konflikt. I medhold av strandretten har man muligheten for bading og friluftsliv i sjøområdet. Uavhengig av hvor eiendomsgrensene går, kan det argumenteres for at denne retten er tilfredsstillende ivaretatt gjennom allemannsretten. Krav om påregnelig utnyttning er kun aktuelt å stille for utnyttninger som ikke er i bruk. Vurdering av utnyttning som utsikt, tilkomst og bading er i de fleste tilfeller ikke nødvendig å vurdere. Dette på bakgrunn av at dette er utnyttning som er praktiske og vanlig å utøve, uten at det må legges til grunn at det er et mål å bruke strandeierdommer til slike aktiviteter

Tilflottsretten regnes kanskje som den viktigste delen av strandretten. Innretninger og hindringer som vanskeliggjør eller umuliggjør tilkomst kan dermed være ulovlige og i strid med strandretten. Rettspraksis viser likevel at det må være snakk om «*en vesentlig vanskeliggjort adkomst*», og det vil bero på en skjønnsmessig vurdering om tilflottsretten er krenket, jf. Rt. 1951 s. 283 og Rt. 1962 s. 712. Falkanger & Falkanger (2016 , s. 105) viser til at denne vurderingen må se på hvilken trafikk man skal ta utgangspunkt i, hvor store fartøyer, hvor mange anløp, og hvor lange opphold. Ved innseilingen til Store Lungegårdsvann ligger Gamle Nygårdsbro som danner en barriere og hindrer båter høyere enn 3,3 meter å seile inn. Denne setter dermed begrensninger for hvilken båttrafikk vi snakker om, og resulterer i at det stort sett er snakk om småbåttrafikk.

Andre tiltak som kan tenkes å vanskeliggjøre tilkomsten og dermed krenke tilflottsretten, vil være av såpass omfangsrik karakter at det krever tillatelse. Det er lite trolig at man vil få tillatelse til å gjennomføre noe slikt, i medhold av KPA og Sjøfrontstrategien. Det er med andre ord ikke sannsynlig at det blir bygget tiltak som er så omfattende at de hindrer tilkomsten. I den grad det skulle bli aktuelt må det være i medhold av at kommunen som planmyndighet har lagt opp til en slik utbygging. At man må seile rundt et objekt, og dermed får lenger vei, kan ikke være nok til at tilflottsretten blir krenket. Myklebust (2010, s. 318) viser også til at det heller ikke er av betydning for tilflottsretten om sjøområdet er eierløst eller underlagt privat eiendomsrett, og det skal dermed mye til for at tilflottsretten blir krenket i dette sjøområdet.

Videre har også strandeier utfyllingsrett og utbyggingsrett, men dette er tiltak som krever søknad og tillatelse fra kommunen, og de skiller seg dermed fra de andre strandrettene. Selv om dette er rettigheter som regnes under strandretten, viser Myklebust (2010, s. 162) til at ingen har rettskrav på å bygge i sjøen, og kommunen trenger ikke hjemmel i lov, arealplan vedtekter eller forskrift for å gi avslag på en søknad om oppføring av tiltak i sjøen, selv om det faller utenfor det generelle byggeforbudet i strandsonen. Det er med andre ord en *mulighet* som foreligger, men det er altså ikke noe *krav* man har som strandeier. Den samme konklusjonen må sies å gjelde for kommunen som er hjemmelshaver i sjøen. Basert på føringer i KPA og sjøfrontstrategien er terskelen høy med tanke på hvilke tiltak i sjø man kan sette i verk, da den gjenværende vannflaten i Store Lungegårdsvann regnes som såpass verdifull at man ønsker å bevare den. Uavhengig av om det er kommunen eller en strandeier med utfyllings- og utbyggingsrett, kreves det offentlig tillatelse etter plan- og bygningsloven for å sette i verk tiltak. Men det er store begrensninger i KPA og sjøfrontstrategien. Strandeiers rett til utfylling i egen sektor står sterkt etter HR-2019-280-A. Utbygging i egen sektor kan likevel begrenses av hensynet til allemannsretten.

Strandretten kan også gi vern mot støyende tiltak og rett til utsikt. Dette er ofte forhold som uansett berøres av naboloven, hvor man i stor grad er beskyttet mot slike tiltak, jf. Rt. 1996 s. 1457 hvor Høyesterett uttaler at «*Derimot antar jeg at interesser som ikke innebærer en aktiv bruk av sjøområdet, men som er knyttet til å forhindre ulemper av naboettslig karakter, som støymessige eller estetiske ulemper, i første rekke må forankres i det naboettslige vern som følge av grannelova*». Myklebust (2010, s. 329) diskuterer også om strandretten gir et sterkere vern enn naboloven § 2. Hun oppsummerer med at naboloven sin generelle regel om at grunneier skal tåle alt som ikke er urimelig, ikke passer så godt som et uttrykk for vernet av strandretten mot nye tiltak på sjøsiden. Ved å benytte normen “vesentlig krenket” for både tilflottsrett, naturressurser og vern for utsikt, er det et mål å tydeliggjøre at nye næringer som måtte etablere seg på sjøsiden må tilpasse seg bruken av strandeieendommen innenfor. Vern etter strandrett og naboloven § 2 drøftes ytterligere i kapittel 7.4 under. Strandeiere rundt Store Lungegårdsvann har altså et godt vern mot nye tiltak som kommunen som grunneier kan tenkes å etablere på sjøområdet utenfor.

Det kan videre bli et spørsmål om hva som er påregnelig bruk i området, og om kravet om påregnelig bruk kan hindre andres utnyttelse. Spørsmålet om påregnelig utnyttelse er kun aktuelt å stille for utnyttelser som ikke er i bruk. Vurdering av utnyttelse som utsikt, tilkomst og bading

er i de fleste tilfeller ikke nødvendig å vurdere, siden dette er utnytting som er praktiske og vanlig å utøve, uten at det må legges til grunn at det er et mål å bruke strandeierdommer til slike aktiviteter. Krav om påregnelig utnytting må vurderes i sammenheng med hva som er normal bruk av en strandeierdom, og hvilken bruk etter forholdene på stedet det er rimelig og naturlig at strandeieren ikke skal hindres i, jf. Rt. 1987 s. 629. I dette sjøområdet kan det være påregnelig å etablere eksempelvis brygge utenfor strandeierdommen, gitt at det er i medhold av offentlige tillatelser.

Spørsmålet er om kravet til påregnelig utnytting skal vurderes etter objektive kriterium eller ut ifra strandeieren sine konkrete planer. Det finnes per dags dato ingen rettspraksis på dette området, og det har heller ikke vært drøftet i juridisk teori. Vi kan likevel trekke paralleller til Rt. 1959 s.1198. Høyesterett la til grunn at påregnelig utnytting må vurderes i samhold med hvilke muligheter en eier av eiendom generelt sett har når det gjelder bruken, og at man ikke kan hindre andre i å bruke et (eierløst) areal, dersom eieren ikke selv har konkrete planer for å ta i bruk dette arealet. Påregnelig utnytting av sjøområder må dermed også vurderes objektivt. Dette innebærer at ønsker for bruken av sjøområdet må fremstå som realistisk og fornuftig. Når det gjelder påregnelig bruk *innenfor* egen sektor har Høyesterett i HR-2019-280-A slått fast at det ikke er rom for påregnelighets-vurderinger når det er snakk om utfyllingsretten.

Det avgjørende i denne saken er dermed ikke om det er strandeier eller grunneier i vannet som har rettighetene til området, men at det foreligger offentlige og privatrettslige begrensninger på bruken. Ingen av partenes rettigheter synes dermed å bli krenket, grunnet at de tiltak og disponeringer som er sannsynlig å utøve på lovlig vis, uansett kan utføres i tråd med allemannsretten. Andre tenkelige tiltak utover dette må anses som svært lite påregnelig sett i sammenheng med de offentlige begrensninger som ligger i strandsonen, uavhengig av hvem som disponerer over området. Spørsmålet blir om ikke hensynet til allemannsretten og naturvern veier tyngre enn hensynet til utbygging i slike områder.

### 6.3.9 Matrikulære forhold

De aktuelle eiendommene i Store Lungegårdsvann er opprettet som grunneiendommer. Det kan stilles spørsmål ved om «grunneiendom» er riktig omtale av disse eiendommene. Begrepet grunneiendom ble innført ved delingsloven i 1980, men *uten* at det forelå noen definisjon. Det var likevel klare holdepunkter for at en i forarbeidene mente at grunneiendom var et avgrenset areal på jordoverflaten (NOU 1999:1, s. 64). I matrikkelloven er grunneiendom definert som en *«eigedom som er avgrensa ved eigedomsgrenser på jordoverflata...»* jf. § 5 første ledd bokstav a. Loven utdyper ikke begrepet «jordoverflate» ytterligere, og det kommer dermed ikke tydelig frem om man skiller mellom jordoverflate og vannoverflate. Begrepet grunneiendom er omtalt så tidlig som i 1901, hvor det heter at *«som det ligger i selve ordet, omfatter grundeiendom først og fremst grunden, jordbunden, fjeld, stene, sand, lere...»* (Scheel, 1901, s. 45). Med andre ord har det lenge vært en oppfatning at grunneiendom hovedsakelig omfatter områder på land. Ved at man i tillegg har egne regler for hvor langt ut i sjøen grunneiendommen strekker seg, er det flere elementer som taler for at grunneiendom ikke skal opprettes utelukkende i vann.

Matrikkelloven sier lite om eiendommer som befinner seg utelukkende i sjøområder, og loven har ikke egne matrikkelenheter for denne type eiendommer. Det nærmeste man kommer er anleggseiendom i sjø, men denne typen kan bare opprettes hvis det er snakk om *«en bygning, konstruksjon eller et avgrenset fysisk volum som er tillate utbygd»*, jf. ml § 5 bokstav b. Denne definisjonen blir dermed ikke dekkende for en eiendom av en slik art. Ved at matrikkelloven ikke har matrikkelenheter som er dekkende for slike eiendommer, kan det tyde på at det i utgangspunktet ikke er meningen at slike eiendommer skal registreres og underlegges eiendomsrett på samme måte.

Kommunen er lokal matrikkelmyndighet, og har ansvaret for å føre og oppdatere matrikkelen. Det fremkommer av føringsinstruksen at matrikkelen ikke skiller mellom areal på land eller i vann. For å skille mellom dem, må vannareal og landareal registreres som to ulike teiger tilhørende samme eiendom. Dette er blant annet gjort i Store Lungegårdsvann, der enkelte av eiendommene består av flere ulike teiger. Hvordan grenser i vann og vannkant føres i matrikkelen, varierer fra kommune til kommune, men det er viktig at det skilles mellom reelle grenser og fiktive grenser. Ofte er grensene bare beskrevet eller merket ned til vannkanten, slik at grensene langs sjøen blir registrert med en fiktiv linje merket med «hjelpelinje vannkant»,

for å få en lukket teig. Grensene videre ut i sjø er bare registrert i matrikkelen dersom det er målte grenser enten helt eller delvis i sjøen (Kartverket, 2020, s. 74).

I forbindelse med denne problemstillingen finnes en interessant klagesak fra fylkesmannen i Nordland (referanse 2017/204) som vi kan dra paralleller til. Bakgrunnen for saken var at kommunen underrettet en grunneier om retting av registrerte grenser for en tidligere fradelt eiendom, da matrikkelen viste planformåls grensen og ikke registrerte eiendomsgrenser i sjø. Kommunen opplyste at *«Vi er av den oppfatning at det ikke er anledning til å fradele sjøarealet uten en klar og tydelig påvisning av sjørett, noe som ikke foreligger i denne saken. Dette betyr at det sjøarealet som er matrikulert på eiendommen gnr 28, bnr 17 og 437 blir fjernet. Ny eiendomsgrense blir i matrikkelen å gå i sjølinje, jf vedlegg. Eiendomsgrensen ut i havet vil etter dette gjelde til marbakke alternativt 2 m dybde ved middels lav vannstand»*. Nøyaktig hva som menes med «sjørett» er litt uklart, men sett med et eiendomsfaglig perspektiv er det naturlig å anta at det dreier seg om grenser, strandrett, rettigheter o.l. Søknaden om fradeling gjaldt ca. 24 daa, men eiendommen ble i stedet opprettet med et areal på ca. 222 daa grunnet denne feilen, slik at planformåls grensen ble registrert. Det virker som at kommunen dermed ikke ønsker at så store sjøområder underlegges privat eiendomsrett. I den grad det skal tillates, bør både eiendomsforhold og rettighetsforhold være klarlagt, både i forhold til allemannsrett og strandrett. Selv om grunneier i denne saken påklaget kommunens vedtak, hadde fylkesmannen ingen merknader til kommunens føring.

## 7. Prinsipiell eiendomsdannelse i Store Lungegårdsvann

### 7.1 Innledning

Situasjonen som beskrives tidligere, hvor Bergen kommune er grunneier i sjøen, må sies å være et unntak fra hovedregelen. Etter hovedregelen eier strandeier ut til marbakken eller to metersgrensen i sjø, og det aktuelle området skulle dermed vært definert som eierløst område. Siden et sentralt moment i vår oppgave er å undersøke eiendomsdannelse og utfylling i eierløse sjøområder, velger vi i fortsettelsen av oppgaven å se på det prinsipielle dersom Store Lungegårdsvann var eierløs sjøgrunn. Dette gjør vi for å prøve å belyse hvordan fremgangsmåten faktisk er i et eierløst sjøområde. I dette kapittelet vil vi dermed se på hvordan en kan etablere eiendom og bygge ut områder på eierløs sjøgrunn.

### 7.2 Oppretting av eiendom i eierløs sjø gjennom okkupasjon

For etablering av en kunstig øy i Store Lungegårdsvann vil det kreve en rekke tillatelser. Først må en få eierskap til sjøarealet. For et eierløst område vil det være snakk om å erverve eiendom gjennom okkupasjon, men også okkupasjon krever tillatelse. I juridisk teori viser man til ulike vilkår som må oppfylles for å gjennomføre okkupasjon. Eriksen (2012, s. 229) beskriver disse vilkårene nærmere. Det kan likevel stilles spørsmål ved hvor stor reell betydning disse vilkårene har for eierløs sjø. Det første vilkåret går ut på at tingen må være eierløs og dermed ikke underlagt privat eiendomsrett. Eriksen presenterer eksempler på okkupasjon av ting som i utgangspunktet svært få kan protestere på. Som tidligere drøftet er sjøområdet utenfor den generelle eiendomsgrensen ikke eierløst i den forstand at man kan ta seg fritt til rette. Sjøområdet er i utgangspunktet ikke gjenstand for eiendomsrett, men det kan likevel fritt benyttes av alle og enhver, så lenge det er i tråd med offentligrettslige begrensninger. Disponering utover dette vil trolig medføre reaksjoner.

Det andre vilkåret innebærer en okkupasjonshandling som i tilstrekkelig grad viser at tingen er tatt i besittelse, slik at andre ikke er i tvil. Typiske okkupasjonshandlinger var tidligere oppdyrking, rydding og bosetting. Dette kan være enkelt å oppfylle for eksempelvis løsøre og undergrunn, men for eierløse sjøområder vil dette kanskje være vanskeligere å utøve. Spørsmålet blir dermed hvordan man kan vise en okkupasjonshandling for et sjøområde uten innsigelser. Vi kan dra paralleller til kapittel 6.3.4 der vi stiller spørsmålet om hvordan man egentlig kan opptre som eier i et sjøområde.

Det tredje vilkåret går ut på okkupantens besittelsesvilje, som innebærer at en må ha hatt til hensikt å erverve retten til tingen. Dette vilkåret kan være enklere å oppfylle, da man vil ha et reelt ønske om å erverve området.

Vilkårene som nevnes kan være vanskelig å utøve og oppfylle i praksis, og spørsmålet blir hva man faktisk okkuperer: Er det sjøbunnen og arealet i vannet opp til vannflaten? Eller er det vannflaten i seg selv man okkuperer, slik at andre kan nytte underliggende sjøbunn? Sjøarealet er tredimensjonalt og dersom en skal fylle ut området, er en avhengig av tilgang på hele arealet fra bunn til overflate. Myklebust (2010, s. 357) viser til at ingen har rett til å okkupere eierløse sjøområder, men at det er staten som må tilrettelegge for arealbruk gjennom plan- og bygningslov, akvakulturlov og matrikkelloven. Ved hjelp av kystsoneplanlegging, byggeløyve/forbud og konsesjon kan styresmaktene slippe til den type utbygging de ønsker. Tildeling av konsesjon til for eksempel fiskeoppdrett kan ses på som en offentlig tillatelse til okkupasjon av sjøområde. For okkupasjon av sjøområde til konsesjonspliktige næringer, er det en forutsetning at det ikke kommer i konflikt med private rettigheter, jf. Ot.Prp nr. 61 (2004-2005) s. 57. Vi kan trekke paralleller til okkupasjon og utfylling i Store Lungegårdsvann, og må kunne legge til grunn at den samme forutsetningen må gjelde også her.

Vi kan si at betegnelsen «okkupasjon» kanskje må nyanseres litt i slike tilfeller der man erverver eiendom midt i sjøen, uten tilknytning til land. Okkupasjon innebærer at man tar i besittelse noe som ikke har eier, og det vil variere om man behøver tillatelse avhengig av hvilken ting som okkuperes. Vilkårene for okkupasjon er kanskje mer aktuell for okkupasjon av for eksempel løsøre, ulike forekomster, undergrunn til eiendommer, eller mindre sjøområder i tilknytning til strandeieendom. For et frittliggende område midt i sjøen er det vanskelig å oppfylle vilkårene for okkupasjon. En er dessuten helt avhengig av en tillatelse fra kommunen. I vurdering av om kommunen skal gi tillatelse til okkupasjon, vil det måtte vurderes om de privatrettslige forholdene er tilstrekkelig avklart. Her må det gjøres mange av de samme vurderingene som diskuteres i kapittel 6.3.8 om strandretter, og eier på land må langt på vei samtykke til tiltaket. Tiltaket kan potensielt komme i konflikt med strandretten og nabolov, som drøftes nærmere under i kapittel 7.4. Andre myndigheter vil også ha innspill, og det er svært mange ulike interesser som skal ivaretas. På grunn av begrensningene i oppgaven kan vi ikke gå inn på alle disse. Men dersom ingen andre myndigheter eller parter har innvendinger til tiltaket, kan kommunen gi tillatelse til okkupasjon. Vi må også nevne at det finnes muligheter for private til

å ekspropriere eiendom, men også dette er undergitt offentlig tillatelse. Dette temaet vil være utenfor oppgavens avgrensning, og vil derfor ikke bli drøftet nærmere.

Vi var også i kontakt med Kartverket (15.04.20) om utfordringer med tanke på oppretting og matrikulering av en boligøy. Da dukket det opp et interessant aspekt som innebærer at grunnbokshjemmel ved okkupasjon ikke medfører noen dokumentavgift, fordi hjemmel ikke overføres *fra* noen – bare til. Her kreves det i så fall en lovendring for at Kartverket skal kunne kreve dokumentavgift.

### 7.3 Etablere kunstig øy som anleggseiendom eller grunneiendom

I dette delkapittelet vil vi se på hvilken type matrikkelenhet prosjekt Trenezia burde ha blitt opprettet som. I henhold til lokaliteten som er i eierløst sjøareal, er det realistisk å mene at det burde bli etablert som en anleggseiendom. Med tanke på bruksområde, som innebærer boliger m.m. er dette en type bruk som har mer karakteristikk som grunneiendom. I matrikkelloven (ML) § 5 finner vi definisjonene på objekter som kan opprettes som egen matrikkelenhet. ML § 5 bokstav a definerer grunneiendom som en «*eiendom som er avgrenset ved eiendomsgrenser på jordoverflaten*». Som diskutert i kapittel 6.3.9 over gir ikke matrikkelloven noen definisjon av begrepet «*jordoverflaten*», og det kommer dermed ikke tydelig frem om det skilles mellom *jordoverflate* og *vannoverflate*. Dersom begrepet bare omfatter areal på land, kan det i utgangspunktet ikke opprettes som grunneiendom. Som vi har sett i kapittel 6.3 finnes det likevel eksempler på at det er opprettet egne grunneiendommer i sjø – selv om dette må regnes som unntak. En grunneiendom blir dessuten opprettet ved at den blir skilt ut som en ny matrikkelenhet fra tilstøtende grunneiendommer. I henhold til matrikkelforskriften § 7 (4) skal grunneiendom få samme gårdsnummer som eiendommen blir utskilt fra, og anleggseiendom skal få samme gårdsnummer som tiliggende grunneiendom. I eierløs sjø vil den ikke ha en tilstøtende grunneiendom

Det fremgår av ML § 5 bokstav b, at en anleggseiendom kan være en bygning eller konstruksjon, og at fast anlegg på eierløs sjøgrunn kan opprettes som anleggseiendom. Anleggseiendom skal være knyttet til en bygning eller konstruksjon som enten eksisterer eller det er gitt løyve til å oppføre. Eiendomsgrensen skal følge konstruksjonen, og slik definere et volum

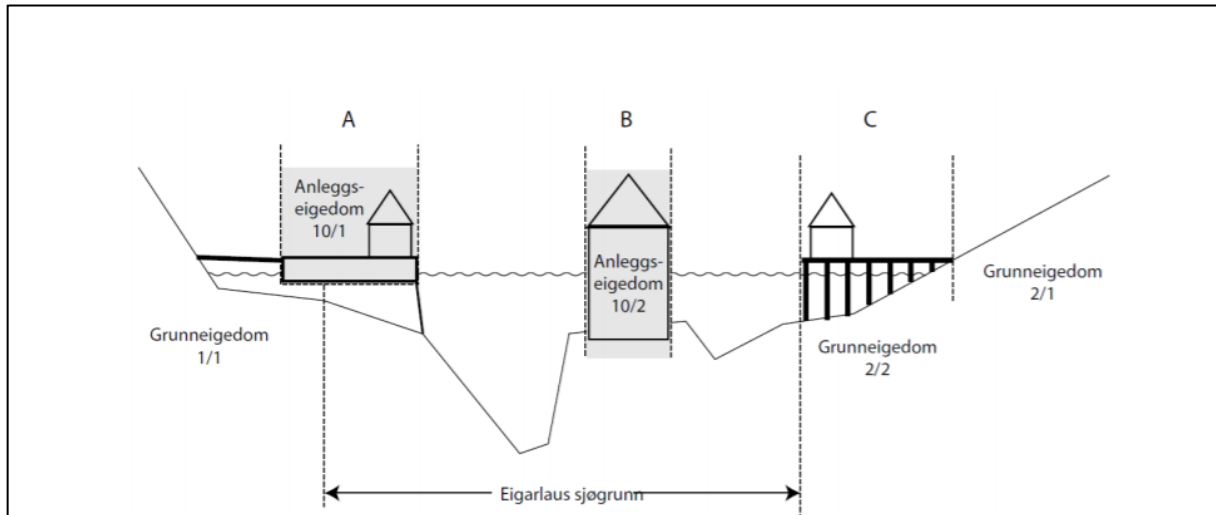


med grenseflater i alle plan. Konstruksjonen og volumet i vårt tilfelle vil være en utfylling som danner en kunstig øy. Begrepet «kunstig øy» finner vi igjen i forarbeidene til matrikkelloven ved beskrivelsen av at anlegg i sjøen som er «fast og varig knyttet til eierløs sjøgrunn» også kan opprettes som anleggseiendom (Ot.prp. nr. 70 (2004-2005), 2005, s. 106). Det faktum at kunstig øy bare blir nevnt i tilknytning til anleggseiendom, og ikke til grunneiendom, peker i retning av at det kan være naturlig å etablere en slik eiendom som anleggseiendom. Et sentralt vilkår for å kunne opprette en anleggseiendom som egen matrikkelenhet er at retten til bruk av areal ikke kan registreres innenfor det tradisjonelle systemet, eller i andre offentlige registre. Det kan dermed være avgjørende om matrikkelloven åpner for å etablere øyen som grunneiendom.

Med utgangspunkt i hvordan anleggseiendom defineres i bokstav b, med tilhørende merknader og beskrivelsen i forarbeider til loven, passer ikke beskrivelsen av anleggseiendom så bra til en matrikkelenhet med et boligformål. I forarbeidene legges det også vekt på at anleggseiendom skal være en *subsidiær* løsning i forhold til å opprette grunneiendom (Ot.prp. nr. 70 (2004-2005), 2005, s. 105). Det er tilsynelatende heller ingen begrensninger i hva en anleggseiendom kan brukes til, slik at det dermed åpnes for å bygge boliger på anleggseiendommen. Vi fikk tilsendt en oversikt over alle anleggseiendommer som er registrert i matrikkelen av Kartverket. Etter en gjennomgang av de 788 anleggseiendommene som var registrert i Norge per 28. januar 2020, klarte vi å identifisere 20 anleggseiendommer som er etablert i tilknytning til sjø. Disse matrikkelenhetene var registret som kaianlegg, molo, parkeringsanlegg og lignende. Vi fant ingen anleggseiendommer i listen som var registrert som en kunstig øy med boligutbyggelse, og heller ingen anleggseiendommer som var registrert til boligformål i matrikkelen.

I kapittel 5 ble fire utfyllingsprosjekter analysert. Tre av disse prosjektene var i planleggingsfasen mens ett er gjennomført. Alle prosjektene omhandlet utfylling i sjø med tilhørende boligbebyggelse på det utfylte arealet. Intervjuobjektene for de respektive prosjektene, uttalte at det aldri hadde vært snakk om å opprette utfyllingsområdene som anleggseiendom. Kommunen hadde heller ikke nevnt det, samt at de selv hadde heller ikke tenkt at det skulle bli opprettet som noe annet enn grunneiendom. Dette har nok sammenheng med at dette blir regnet som en forlengelse av landarealet, og blir dermed en del av den enheten som allerede er registrert, og det må registreres ved en ny oppmåling over arealet. Registrering av anleggseiendom innenfor eiendomsgrensen vil bare bli aktuelt dersom sjøbunnen fremdeles kan utnyttes som en del av grunneiendommen, jf. matrikkelloven § 11.

Selv om utfyllingen strekker seg lengre ut enn den generelle eiendomsgrensen, blir dette karakterisert som utviding av eiendomsretten, og dermed en utviding av eksisterende grunneiendom. De ulike scenarioene hvor anleggseiendom kan opprettes er illustrert på figur 21.



Figur 21 Anleggseiendom i sjø

Vi kan dermed kan peke på at matrikkelenheten anleggseiendom passer best i henhold til plasseringen av den kunstige øyen, mens grunneiendom passer best i forhold til bruken av den kunstige øyen. Etter vår oppfatning er det ingen klare retningslinjer i lovverket som sier hvordan en slik boligøy skal etableres i matrikkelen. Vi har heller ikke funnet noe teori som kan gi beskrivelse på praksis med tanke på etablering av en kunstig boligøy i eierløst sjøareal.

## 7.4 Vern etter strandretten og naboloven § 2

Ved vurderingen av om tillatelse til okkupasjon, utfylling og utbygging skal gis, må det gjøres mange av de samme vurderingene som fremkommer i kapittel 6.3.8 om hensyn til strandretter. Det er naturlig at det vil komme protester fra både strandeieendommer og naboeiendommer. Vi må derfor se på hvilket vern strandeiere, naboer og gjenboere har etter strandretten og naboloven, og om strandretten gir et særlig vern. Det er klart at «granneeieendom» etter naboloven § 2 ikke bare omfatter eiendommer som fysisk grenser mot hverandre, men alle eiendommer som påvirkes av tiltaket, jf. (Ot.prp.nr.24 (1960–1961, s. 22). På grunn av sin lokalisering, kan Trenezia potensielt påvirke svært mange eiendommer. Selv om tiltaket vil være lokalisert et stykke fra land, kan det ha påvirkning på både strandeiere og naboer. Det finnes nemlig ingen generell yttergrense for strandretten. De ulike strandrettene er av så ulik

karakter, at den geografiske utstrekningen vil være avhengig av hvilken rett det er tale om, og hva som er de konkurrerende motstående interessene (Myklebust , 2010, s. 259).

Det er heller ikke noen generell avstandsgrense for vernet etter naboloven § 2. Vi snakker derimot om en tålegrense, som gir uttrykk for hva man må akseptere som nabo. Naboloven gir et minstevern for eiendomsretten, også for tiltak i sjø. Høyesterett har klargjort forholdet mellom strandretten og naboretten, blant annet i Rt. 1985 s. 1128 og Rt. 1996 s. 1457. I førstnevnte dom legger Høyesterett til grunn at strandretten «*gir et visst vern mot forurensning og ulemper av estetisk art*». Siden Høyesterett uttaler at dette faktisk *er* en del av strandretten kan det legges til grunn at det åpnes for at vernet etter strandretten kan være noe annet enn vernet etter grannelova § 2. Hvis strandeieren bare kunne gjort gjeldende granneloven § 2, hadde det ikke vært noe poeng i å presisere at dette er retter som inngår i strandretten. Denne avgjørelsen omhandler vernet av strandretten mot nye utnyttingsmåter fra sjøsiden, og er dermed relevant for vårt tilfelle i Store Lungegårdsvann.

Myklebust viser likevel til at det ikke er gitt at tålegrensen for strandeieren sin rett til vern mot utsikt og vern mot støy hverken er – eller bør være formulert likt i saker med konflikt med konkurrerende tiltak fra sjøsiden, og konflikt med konkurrerende tiltak som har utgangspunkt i eiendomsrett og strandrett. Hovedforskjellen mellom strandretten og naboloven i et slikt tilfelle vi ser for oss, er at på land er utbygging lovlig så lenge det ikke er «urimelig» etter naboloven, mens okkupasjon av sjøområdet ved konsesjon (som var tilfellet i dommen) – som tilsvarer en tillatelse – forutsetter at det ikke er i konflikt med private rettigheter. I tillegg kan prinsippet om åpen kyst peke i retning av at en strandeier har et bedre vern mot tiltak fra sjøsiden enn mot tiltak på naboeiendommen (Myklebust , 2010, ss. 325-327).

Ved nye utnyttingsmåter i sjøen, reises samtidig nye spørsmål i forhold til hva som er innholdet i og vernet av strandretten. Det er viktig å skille mellom andre strandeieres tiltak og nye aktørers tiltak uten tilknytning til land, da vi her snakker om sistnevnte. Gjeldende rett kan ikke finnes gjennom tolkning av lov eller sedvane, men gjennom en vurdering av hvilke hensyn som kan tale for okkupasjon og hvilke hensyn som taler for vern av etablerte rettigheter eller tilstander (Myklebust , 2010, s. 332). Ved et slikt søknadspliktig prosjekt som vi taler om, må det også gjøres en vurdering av hva som er strandeiers påregnelige utnytting. En slik vurdering vil være avhengig av både om det er påregnelig at det gis tillatelse til tiltaket, men også om strandeier har planer om å søke om tillatelse. I mange tilfeller kan det være lite sannsynlig at strandeier

får tillatelse til utbygging i sjø, på bakgrunn av prinsippet om åpen kyst, naturvern og andre vernehensyn, slik som i RG 1999 s. 619. Myklebust viser til at strandretter som forutsetter fysisk arealbruk bare er påregnelige dersom det er lagt til rette for slik bruk i plan, eller dersom det er sannsynlig at strandeier får nødvendig tillatelse. Et plangrunnlag vil dermed ofte være helt avgjørende (2010, s. 316).

Sjøfrontstrategien og KPA 2018 viser til tydelige vilkår for tiltak i og ved sjøen, og listen er lagt høyt for tillatelse til private tiltak. I den grad det skulle gis tillatelse, har strandeieren uansett et særlig vern mot tiltak fra sjøsiden etter strandretten, da formuleringene i naboloven er av mer generell art. Det særlige vernet man får av strandretten uttrykker at det er den som okkuperer eierløs eiendom som skal tilpasse seg de private rettene til strandeier på land, og ikke motsatt. Både strandretten og naboloven kan gi bedre vern mot tiltak av privatrettslig karakter, men svakere vern mot tiltak som regnes som mer samfunnsnyttige. For eksempel i forbindelse med strandeiers rett til utbygging, er det i de tilfeller hvor en annen aktør allerede har fått offentlig tillatelse til å ta i bruk det eierløse sjøområdet, ikke påregnelig for strandeier å få tillatelse til å utnytte det samme området til utbygging. I et tilfelle hvor strandeiers utbyggingsinteresser står mot en annen aktørs utbyggingsinteresse gjelder langt på vei prinsippet om først i tid, best i rett (Myklebust, 2010, ss. 332-333). Prinsippet om først i tid, best i rett gjelder likevel ikke ved utfylling i andres sektor, slik Høyesterett konkluderte med i HR-2019-280-A som omtalt i kapittel 3.2.1.

Basert på gjeldende planer og føringer i Store Lungegårdsvann er det imidlertid mer sannsynlig at det er mangelen på offentlig tillatelse som setter en stopper for utbygging, enn at det er private retter og strandrett som er det utslagsgivende.

## 7.5 Offentligrettslig tillatelse som forutsetning for tiltak i Store Lungegårdsvann

### 7.5.1 Innledning

Dersom en plan skulle åpne for utbygging, vil etablering av en kunstig øy i Store Lungegårdsvann likevel kreve en rekke tillatelser. Før en kan gjøre noen som helst tiltak må en få eierskap til sjøarealet. Oppretting av eiendom krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også selve utfyllingen som danner grunnlaget for eiendommen krever tillatelse. Både strandsonen og sjøområdene er sterkt regulert, og offentlige tillatelser er dermed styrende for hvilke tiltak man kan sette i verk. Gjennom intervju med kommunen og fylkesmannen har det blitt klart at det er en forutsetning med offentlig tillatelse etter plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven hvis man skal gjennomføre utfylling i sjø.

### 7.5.2 Offentlig tillatelse etter plan- og bygningsloven

Utfylling i sjø kan være et sterkt naturinngrep, og plan- og bygningsloven er sentral for hvilke begrensninger man må forholde seg til ved utfylling. Oppretting av eiendom krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også selve utfyllingen som danner grunnlaget for eiendommen krever tillatelse. Det er naturlig at disse søknadene blir behandlet under ett, da det i realiteten ikke finnes noen eiendom å opprette dersom en utfylling ikke blir godkjent. Det vil naturlig nok være behov for en rekke søknader og tillatelser i forbindelse med videre utbygging av bolig og næring, men i dette kapitlet begrenser vi oss til oppretting av eiendom og selve utfyllingen.

Plan- og bygningsloven gjelder for hele landet, samt at den *«i sjøområder gjelder ut til én nautisk mil utenfor grunnlinjene»* jf. § 1-2, og kommer dermed til anvendelse på området som er tema i vår oppgave. Loven anvender fellesbegrepet «tiltak», som vi definerte i kapittel 3.7.1. Dette er et bredt begrep, og som vi skal se nedenfor, vil det også omfatte utfylling i sjø etter lovens definisjon. § 1-6 henviser til kapittel 20 om søknadsplikt, og § 20-1 inneholder en uttømmende liste over hvilke tiltak som er omfattet av byggesaksbestemmelsene. Denne bestemmelsen er dermed avgjørende i forhold til hvilke tiltak som krever søknad og tillatelse. Tiltak som nevnt i § 20-1 kan ikke utføres uten at søknad eller søknad om dispensasjon er godkjent av kommunen, jf. § 20-2 første ledd.

For vår sak om etablering i sjø er det i hovedsak bokstav a, k og m i § 20-1 som kan tenkes å være aktuelle. Bokstav a omfatter i korte trekk alle varige og faste innretninger, og lister blant annet opp «konstruksjon eller anlegg». Det presiseres i forarbeidene at begrepene i bokstav a skal forstås vidt, og at det også omfatter konstruksjoner på sjøen, hvor blant annet moloer og jetéer (konstruksjon i sjø blant annet for beskyttelse av senketunneller) trekkes frem (Ot.Prp.nr.45 (2007-2008) s. 311-312). En utfylling i sjø av den typen man kan se for seg i Store Lungegårdsvann kan sies å ha likhetstrekk med en molo, i den forstand at begge vil være konstruksjoner av stein fylt ut i vann. § 30-4 presiserer i tillegg at bestemmelsene i loven blant annet gjelder for «varige konstruksjoner eller anlegg, vesentlige terrenginngrep ...» uavhengig av om de utføres på eller i grunn, i vassdrag eller sjøområder. En utfylling i sjø vil måtte karakteriseres som en varig konstruksjon, og vil også være et vesentlig terrenginngrep.

Bokstav k omfatter vesentlige terrenginngrep. Nøyaktig hva som regnes som et «vesentlig» terrenginngrep fremkommer ikke av loven, men ordlyden tilsier at det er snakk om store endringer av terrenget. Forarbeidene utdyper imidlertid hva som menes med begrepet: *«Begrepet vesentlig terrenginngrep omfatter både utgraving og oppfylling. (...) Utfylling omfatter blant annet bakkeplanering. (...) I sårbare områder som verdifulle kulturlandskap eller strandsonen vil også mindre inngrep kunne få store konsekvenser, slik at de dermed etter omstendighetene må anses som vesentlige. Jo mer ømfintlig terrenget er, desto mindre skal det til før søknadsplikten utløses»* (Ot.prp.nr 45 (2007-2008), ss. 312-313). Som vi ser av forarbeidene er listen lagt veldig lavt for hva som regnes som terrenginngrep og utfylling i strandsonen, og når søknadsplikten dermed trer inn. I vårt tilfelle vil dermed en utfylling av en slik karakter som i Trenezia, måtte karakteriseres som vesentlig terrenginngrep, og er dermed avhengig av søknad og følgelig tillatelse jf. § 20-2. Tiltaket sorteres ikke under unntaksbestemmelsene i §§ 20-5 - § 20-8.

Bokstav m om opprettelse av ny grunneiendom og ny anleggseiendom vil også gjøre seg gjeldende, men det vil være under forutsetning av at man får tillatelse etter bokstav a og k. Hvis man ikke får tillatelse etter bokstav a og k, vil det ikke være noen ny grunn som kan opprettes. Det vil dermed være naturlig at kommunen behandler disse i samme søknad. De materielle vilkårene for opprettelsen av eiendom fremgår av § 20-6.

Som en kort oppsummering kan vi si at både oppretting av eiendom og utfylling i sjø vil kreve søknad og tillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 til 20-4. Det kreves løyve både for å sette i verk et tiltak, og for å registrere anleggseiendom eller grunneiendom i sjøområdet.

### 7.5.3 Offentlig tillatelse etter havne- og farvannsloven

Gjennom intervjuer vi har gjennomført har det blitt klart at det også kreves søknad og tillatelse etter havne- og farvannsloven før tiltak kan settes i gang. Vi ser her nærmere på hvilke tiltak som krever søknad etter havne- og farvannsloven. Lovens formål er etter § 1 å *«fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Loven skal ivareta nasjonale forsvars- og beredskapsinteresser»*. Loven gjelder *«her i riket, medregnet sjøterritoriet og de indre farvann»* jf. § 2. Loven omfatter altså vårt område i Store Lungegårdsvann. Etter § 14 kreves det tillatelse til å etablere tiltak som *«kan påvirke sikkerheten, ferdselen, eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet»*. Som tiltak regnes både innretninger, naturinngrep og aktiviteter. I forarbeidene vises det til at terskelen for søknadsplikt er lav. At et tiltak «kan påvirke» sikkerhet eller ferdsel, kan for eksempel innebære at tiltaket forstyrrer eller hindrer ferdselen (Prop.86 L (2018-2019), s. 158).

En utfylling i Store Lungegårdsvann vil sortere under naturinngrep, og med tanke på utfyllingens geografiske plassering og omfang i sjøen vil det påvirke ferdselen betydelig. Det kan samtidig argumenteres for at det ikke vil være et større hinder enn at trafikken fint kan passere utenom. Båttrafikken i Store Lungegårdsvann vil være tilnærmet utelukkende preget av småbåter og fritidsbåter. Et Trenezia-prosjekt vil kunne være et hinder i sjøen, men ikke større enn at det er mulig for den type båter som ønsker, å passere rundt. Tiltaket er likevel av en slik karakter at det vil kreve søknad og tillatelse etter § 14.

Tillatelsesmyndighet etter havne- og farvannsloven er todelt. Etter § 14 andre ledd er det kommunen som er tillatelsesmyndighet for tiltak som skal settes i verk i «kommunens sjøområde», dvs. område hvor kommunen har planmyndighet etter plan- og bygningsloven med unntak av hoved- og biled, jf. § 3 bokstav f. Videre fremkommer det at *«Departementet er tillatelsesmyndighet for tiltak som skal settes i verk i farvannet forøvrig. Det samme gjelder tiltak som skal settes i verk innenfor kommunens sjøområde, men som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i hovedled eller biled»*. Denne myndigheten er delegert til Kystverket.

Tillatelsesmyndighet ville dermed vært avhengig av om tiltaket er lokalisert i det som regnes som hovedled eller biled – altså i «vegsystemene» til sjøs. § 14 tredje ledd har imidlertid en viktig bestemmelse over enkelte typer tiltak som alltid skal behandles av Kystverket. Disse tiltakene fremkommer av en uttømmende liste fra a til i i § 14. For eksempel omfatter bokstav h tiltak *«som kan skape vesentlige hindringer eller ulempe for den alminnelige ferdsel...»*. Basert på omfanget av de utfyllingene som vil være nødvendig for å realisere et Trenezia-prosjekt, kan det argumenteres for at dette tiltaket vil havne under bokstav h, slik at Kystverket blir tillatelsesmyndighet. Som vi ser vil dermed et Trenezia-prosjekt utløse kravet om søknad og tillatelse fra Kystverket etter § 14 i havne- og farvannsloven.



## 8. Konklusjon

Målet med denne masteroppgaven har vært å undersøke temaet «eiendomsdannelse i eierløs sjø og tilhørende matrikulære utfordringer» og besvare hovedproblemstillingen som var «*Hvordan etablere eiendom på eierløs sjøgrunn og hvilke matrikulære utfordringer foreligger*». Det har vi gjort ved å gjennomføre eksempelstudier av utfyllingsprosjekter i sjø, se på gjeldende rettsregler, rettspraksis og privat- og offentligrettslige forhold i tilknytning til sjø.

### 8.1 Konklusjon hovedproblemstilling

*«Hvordan etablere eiendom på eierløs sjøgrunn og hvilke matrikulære utfordringer foreligger».*

For å etablere eiendom på eierløs sjøgrunn uten tilknytning til land, kan dette gjøres gjennom okkupasjon av sjøområdet. Strandsone og sjøområder er underlagt strenge begrensninger gjennom nasjonale retningslinjer, lovverk, og arealplaner, og en er derfor avhengig av offentlig tillatelse for å kunne erverve grunn i eierløs sjø. Villkårene for tradisjonell okkupasjon er vanskelig å oppfylle i praksis for eierløse sjøområder, men kommunen kan gi tillatelse til okkupasjon dersom de ser at privatrettslige forhold, herunder strandrett er tilstrekkelig avklart, og at tiltaket ikke er i strid med planer og sentrale lover som plan- og bygningsloven, havne- og farvannsloven og matrikkelloven. Det fremstår likevel som lite sannsynlig å få tillatelse til okkupasjon og store omfattende utfyllinger i sentrale områder, grunnet de senere års strenge naturvern. Både strandeiere og naboer har i tillegg et svært godt vern mot nye tiltak gjennom strandrett, nabolov og allemannsretten.

Det er svært få tilfeller i Norge, om noen i det hele tatt, hvor det har blitt etablert eiendom på denne måten til bruk i utbygging av boliger. Den vanligste måten å etablere eiendom på eierløs sjøgrunn i dag, er fremdeles gjennom tradisjonell utfylling fra land i medhold av strandretten, ved å utvide grunneiendommen utover den generelle eiendomsgrensen, noe som også er en form for okkupasjon. Denne formen for utfylling er også den som er blitt brukt eller planlagt brukt i de store utfyllingsprosjektene vi har undersøkt.

Det kan oppstå flere matrikulære spørsmål knyttet til etablering av eiendom i sjø gjennom utfylling. Det kan virke som at matrikkelloven ikke har helt tydelige bestemmelser om en eventuell boligøy skal registreres som grunneiendom eller anleggseiendom. På bakgrunn av sin

geografiske plassering kan det argumenteres for at det vil være naturlig å opprette det som anleggseiendom i sjø, men basert på sitt formål vil det ha mer karakter av en grunneiendom. Ved okkupasjon av eierløst sjøområde medfører dette heller ikke noen dokumentavgift. Her kreves det i så fall en lovendring for at Kartverket skal kunne kreve dokumentavgift.

Det reises også noen matrikulære spørsmål ved erverv av sjøareal og registrering av grunnbokshjemmel i medhold av tinglysingsloven § 38a. Det er vanskelig å *utøve* eierskap, *erklære* å være eier og i tillegg *sannsynliggjøre* det i et eierløst sjøområde slik vilkårene krever. Om en kommune som lokal matrikkelmyndighet erverver eierløs sjø med denne hjemmelen, er det i realiteten ingen konkurrenter som kan melde seg og protestere.

## 8.2 Konklusjon underproblemstilling 1

*«Hvordan kommer rettsreglene til anvendelse for utfylling og eiendomsdannelse i sjø?»*

Som strandeier har man rett til utfylling utenfor den generelle eiendomsgrensen i samsvar med strandretten, men man har ingen krav om det. Strandretten er en ulovfestet rett som gir både rettigheter til tiltak og vern mot tiltak i eierløs sjø. Plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven er styrende for hvilke tiltak man kan sette i verk i sjø, mens matrikkelloven gjøres gjeldende ved oppretting av eiendom i sjø. For store utfyllinger er man avhengig av offentlig tillatelse av både kommunen som planmyndighet, Fylkesmannen og Kystverket. Både strandeiere og naboer har i tillegg et svært godt vern mot nye tiltak gjennom strandrett, nabolov og allemannsretten.

## 8.3 Konklusjon underproblemstilling 2

*«Hva kjennetegner større utfyllingsprosjekter?»*

Felles for større utfyllingsprosjekter er at de ofte er lokalisert på steder som har vært tidligere utfylt eller hvor den opprinnelige sjøfronten allerede er «ødelagt». Lett tilgjengelighet på overskuddsmasser og samfunnsnyttig disponering kan være et medvirkende element, men er ikke avgjørende for å få tillatelse til utfylling. Det er avgjørende at utfyllingene ikke er i strid med strandrett, gjeldende planer, og i Bergen i tråd med Sjøfrontstrategien. Det kan også virke positivt med utbyggingsavtaler hvor utfyllingen tar sikte på å tjene et samfunnsnyttig formål som kommunen står ansvarlig for å bygge ut, som for eksempel småbåthavn, strand eller friområder.

## 9. Avsluttende refleksjoner

Som en avslutning på denne oppgaven har vi gjort oss noen tanker både om egen gjennomføring og funn som er gjort underveis. Arbeidet med masteroppgaven har gått veldig greit og vi har fått innsikt i mange spennende problemstillinger. Vi har enda noen ubesvarte spørsmål som vi gjerne skulle hatt litt mer innsikt i. Dessverre var vi litt sein med å kontakte kommunen for ytterligere informasjon, slik at da de tok kontakt med oss igjen, var det like før innlevering og oppgaven var helt i avsluttende fase. Dermed kunne enkelte uklårheter kanskje vært besvart.

Vi har avdekket forhold som synes å være interessante og hvor det kanskje kan stilles spørsmål ved fremgangsmåten. Har kommunen etablert en praksis slik at enhver kommune som har tilgang til en fjordarm kan begynne å registrere seg som eier, fordi de har tradisjon for det? Ingen kan heller protestere, fordi de selv ikke kan påstå at de er eier. Har en med dette innført et nytt prinsipp i Norge, slik at hvis kommunen kjøper en strandeendom, så kan de definere seg som eier også videre ut i sjøen. De kan jo gi seg selv tillatelse til å fylle ut. Hadde ting vært annerledes om Norge hadde hatt samme system som mange av våre naboland hvor det er staten som er ansvarlig for matrikkelen?

Underveis har det dukket opp elementer som vi gjerne skulle undersøkt nærmere, men som på grunn av oppgavens begrensning ikke ble drøftet ytterligere. Dette kan være tema som det kan være interessant for andre oppgaver å se nærmere på senere. Forslag til senere arbeid kan være undersøkelse om den nevnte praksisen er blitt gjort andre steder i Norge. Med tanke på etablering av en egen boligøy, så blir det et spørsmål om en slik øy vil utlede nye rettigheter i sjø. Utviklingen av eiendomsforholdene i sjøen kunne også vært interessant å undersøke videre. Strandrett er et svært interessant tema, og det er rettigheter som står sterkt i Norge. I lys av de senere års sterkere fokus på naturvern, kan det også være interessant å se på om vern av strandretten har endret seg, eller om det kan endre seg i fremtiden. Det er også grunnlag for videre arbeid ved Store Lungegårdsvann knyttet til hvordan eiendomsforholdene har blitt som de er. Det økonomiske perspektivet ved dette området har vi heller ikke fått drøftet, men det er utvilsomt et område med enorme potensielle verdier ved utfylling og utbygging. Verdien av en «tomt» i Store Lungegårdsvann kan være vanskelig å verdsette, men det er helt tydelig at det er snakk om store verdier.

## 10. Kilder

- Academic Work. (u.d.). *3 intervjuteknikker*. Hentet fra Academic Work:  
<https://www.academicwork.no/insights/arbeidsgivere/3-intervjuteknikker>
- Andersen, G. (2019, 01 31). *NDLA.no*. Hentet fra NDLA.no:  
<https://ndla.no/nb/subjects/subject:19/topic:1:195989/topic:1:195829/resource:1:56937>
- Anderssen, H., & Wyller, C. (2019, September 19). *SNL*. Hentet fra SNL:  
<https://snl.no/eierseksjon>
- Austena, T., Harbek, O., & Solem, E. (1990). *Tinglysingslovens med kommentarer*. Oslo: Grøndahl & Søn Forlag AS.
- Lund Hagem Arkitekter AS. (2018, 3 1). <https://www.trondheim.kommune.no>. Hentet fra [https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/1c\\_vedtatt-plan/2018/grillstadfjara-felt-b3-og-n7-vedtatt-reguleringsplan-r20160011/1-planbeksrivelse.pdf](https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/1c_vedtatt-plan/2018/grillstadfjara-felt-b3-og-n7-vedtatt-reguleringsplan-r20160011/1-planbeksrivelse.pdf).
- Bergen Kommune . (2012). *KDP Bergen indre havn*. Bergen Kommune.
- Bergen Kommune . (2016). *Merknadsskjema Laksevåg verftsområde 2*. Bergen Kommune .
- Bergen Kommune . (2017). *Områdereguleringsplan Kristiansholm*. Bergen Kommune .
- Bergen Kommune . (2018). *Samfunnsnyttig massedeponering*. Bergen Kommune .
- Bergen Kommune . (2018). *Strategisk planprogram for Laksevåg*. Bergen kommune .
- Bergen Kommune. (2019). *KPA 2018*. Bergen Kommune .
- Bergen Kommune. (2019, April 10). *Sjøfrontstrategi Bergen*. Hentet fra Strategi for sjøfronten i Bergen sentrale deler :  
[https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00352/Strategi\\_for\\_sj\\_fro\\_352871a.pdf](https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00352/Strategi_for_sj_fro_352871a.pdf)
- Blandhol, S., Tøssebro, H., & Skotheim, Ø. (2015). *Innføring i juridisk metode*. Hentet fra Idunn.no: [https://www.idunn.no/jv/2015/06/innfoering\\_i\\_juridisk\\_metode](https://www.idunn.no/jv/2015/06/innfoering_i_juridisk_metode)
- Byantikvaren i Bergen . (2006). *Kulturminnegrnlag Bergen Havn*. Byantikvaren i Bergen.
- Dahlen, G. (2019, Februar 19). *Estatenyheter.no*. Hentet fra <https://www.estatenyheter.no/2019/02/19/ny-dom-om-strandeiers-utfyllingsrett-foran-naboens-strandeiendom/>
- Dalland, O. (2012). *Metode- og oppgaveskriving for studenter*. Gyldendal.
- Eriksen, G. (2012). Okkupasjon. I T. Henriksen, & Ø. Ravna, *Juss i nord: Hav, fisk og urfolk* (ss. 224-250). Gyldendal.
- Falkanger, A., & Falkanger, T. (2013). *Tingsrett*. Universitetsforlaget .
- Falkanger, A., & Falkanger, T. (2016). *Tingsrett*. Universitetsforlaget .
- Fleischer, C. (1983). *Petroleumsrett*. Universitetsforlaget .
- Fougner, E. (1952). *Eiendomsretten til midtpartiene i større innsjøer*. Hentet fra Lovdata:  
<https://lovdata.no/pro/#document/JUS/rt-1952-0065-art?searchResultContext=1212&rowNumber=1&totalHits=5>
- Jacobsen, D. (2015). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?*. Cappelen Damm.
- Justis- og politidepartementet. (1961). *Ot.prp.nr.24 (1960–1961)*. Justis- og politidepartementet.
- Kartverket . (2012, Juni 13). *Matrikkeløring - anleggseiendom*. Hentet fra Kartverket :  
[https://kartverket.no/globalassets/matrikkel/kurs/lovkurs/11-anleggseiendom\\_10092012.pdf](https://kartverket.no/globalassets/matrikkel/kurs/lovkurs/11-anleggseiendom_10092012.pdf)
- Kartverket . (u.d.). *Rundskriv for tinglysningen - Jordsameie*. Hentet fra Kartverket:  
<https://www.kartverket.no/eiendom/saksbehandling/veiledning-og-kurs/Rundskriv-for-Tinglysningen/13-Sameie/131-Jordsameie/>

- Kartverket. (2012, September). *Kartverket.no*. Hentet fra Festegrunnbegrepet i matrikelloven: <https://kartverket.no/globalassets/matrikel/kurs/lovkurs/lysbilder/8-festegrunn.pdf>
- Kartverket. (2019, Desember 18). *Fradele ny eiendom*. Hentet fra Kartverket.no: <https://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsgrensler/fradele-ny-eiendom/>
- Kartverket. (2020). *Føringsinstruks for matrikkelen*. Kartverket.
- Kleppe, O. (2019, Juni 16). *BOB*. Hentet fra BOB vil bygge verdens største bærekraftige kanalby i tre: <https://www.bob.no/nytt-og-nyttig/verdens-storste-kanalby-i-tre/>
- Klima- og miljødepartementet. (1999). *NOU 1999:1*. Hentet fra Lovdata.no: [https://lovdata.no/pro/#document/NOU/forarbeid/nou-1999-1/KAPITTEL\\_12-1-5-1](https://lovdata.no/pro/#document/NOU/forarbeid/nou-1999-1/KAPITTEL_12-1-5-1)
- Klima- og miljødepartementet. (2005). *Ot.prp. nr. 70 (2004-2005)*. Hentet fra Regjeringa.no : <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/otprp-nr-70-2004-2005-/id399068/?ch=1>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2011). *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Miljøverndepartementet.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2019). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Kommunal- og regionaldepartementet. (2008). *Ot.prp.nr 45 (2007-2008)*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- Kyst- og miljøavdelingen. (2020). *Rundskriv fra Samferdselsdepartementet (N2020-2)*. Samferdselsdepartementet.
- Kystverket. (2020, Februar 02). *Kystverket.no*. Hentet fra <https://www.kystverket.no/Regelverk/havne--og-farvannsloven2/behandling-av-soknader-om-tiltak-etter--14/>
- Lilleholt, K. (2000). *Folk.uio.no*. Hentet fra Eigaren og dei andre – nytt i norsk rett om eigsretten til fast eiendom: [http://folk.uio.no/kaareli/Publisering/eigaren.htm#\\_ednref5](http://folk.uio.no/kaareli/Publisering/eigaren.htm#_ednref5)
- Miljøverndepartementet. (1979). *Forskrift til lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven)*. Miljøverndepartementet.
- Miljøverndepartementet. (2011, Mai 13). *Prop.118 L (2010–2011)*. Hentet fra Prop.118 L (2010–2011) Endringer i matrikellova og tinglysingsloven mv: <https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/prop-118-l-201011/s>
- Myklebust, I. (2010). *Strandrett og offentlig styring av arealbruk i sjø*. Universitetsforlaget.
- OPUS. (2018). *Planprogram for Laksevåg verftsområde*. OPUS.
- Opus Bergen AS. (2018). *Konsekvensutredning Kulturminner og kulturmiljø*. Opus Bergen AS.
- Regjeringen. (2020, 05 20). *www.regjeringen.no*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/fortetting-ny/id2363894/>.
- Samferdselsdepartementet. (2019). *Prop.86 L (2018-2019)*. Samferdselsdepartementet.
- Scheel, H. (1901). *Forelæsninger over norsk tingsret*. Kristiania.
- Store Norske Leksikon. (2020, 5 19). *www.snl.no*. Hentet fra <https://snl.no/fortetting>.
- Stortinget. (1957). *Stortingsforhandlinger 1957 vol. 101 Nr. 2a*. Oslo.
- Tjora, A. (2010). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. Gyldendal.
- Veier24. (2020, 04 20). *www.veier24.no*. Hentet fra <https://www.veier24.no/artikler/hvem-vil-ha-stein-som-rekker-til-fire-kheops-pyramider/466888>.

## 11. Lover og forskrifter

- Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning (Tinglysingsloven)
- Lov 15. mars 1930 nr. 3 om vassdragene (Vassdragsloven)
- Lov 28. juni nr. 16 om friluftslivet (Friluftsløven)
- Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (Grannelova)
- Lov 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (Delingsloven)
- Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (Matrikkelloven)
- Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven)
- Lov 21. juni 2019 nr. 70 om havne og farvann (Havne- og farvannsloven)
- Forskrift av 19. oktober 1979 nr. 4 (Forskrift til delingsloven)
- Forskrift av 26. juni 2009 nr. 864 (Matrikkelforskriften)

## 12. Forarbeider

- Ot.prp.nr.24 (1960–1961) om lov om rettshøve mellom grannar
- NOU 1999:1. Lov om eigedomsregistrering
- Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) om lov om eigedomsregistrering
- Ot.prp. nr. 61 (2004-2005) om lov om akvakultur
- Ot.prp.nr 45 (2007-2008) om lov om planlegging og byggesaksbehandling
- Prop.118 L (2010–2011) Endringer i matrikkellova og tinglysingsloven mv.
- Prop.86 L (2018-2019) Lov om havner og farvann
- Rundskriv N-2/2020. Iverksettingsrundskriv ny havne- og farvannslov

## 13. Rettspraksis

- Rt. 1878 s. 782
- Rt. 1889 s. 633
- Rt. 1915 s. 794
- Rt. 1922 s. 409
- Rt. 1926 s. 760
- Rt. 1951 s. 283
- Rt. 1959 s. 1198
- Rt. 1962 s. 712
- Rt. 1969 s. 158

- Rt. 1983 s. 1154
- Rt. 1985 s. 1128
- Rt. 1987 s. 629
- Rt. 1989 s. 285
- Rt. 1989 s. 902
- Rt. 1991 s. 831
- Rt. 1996 s. 1457
- LG-1984-74
- RG 1999 s. 619
- RG 2000 s. 1615
- LG-2008-130057
- HR-2019-280-A

## 14. Bildekilder

- **Figur 1:** <https://www.bob.no/nytt-og-nyttig/verdens-storste-kanalby-i-tre/>
- **Figur 2:** <https://www.regjeringen.no/contentassets/597ca134d6f344fe9400f2371fc90c99/mn-no/pdfs/otp200420050070000dddpdfs.pdf>
- **Figur 3:** <https://www.opus.no/assets/Uploads/articles/Planprogram-Laksevag-verft-Opus-Bergen-AS.pdf>
- **Figur 4:** <https://www.opus.no/assets/Uploads/articles/Planprogram-Laksevag-verft-Opus-Bergen-AS.pdf>
- **Figur 5:** [www.norgeskart.no](http://www.norgeskart.no)
- **Figur 6:** <https://www.opus.no/assets/Uploads/articles/Planprogram-Laksevag-verft-Opus-Bergen-AS.pdf>
- **Figur 7:** <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/planer-under-arbeid/omradereguleringsplan-for-kristiansholm-sandvikstorget-og-rosegrenden>
- **Figur 8:** <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/planer-under-arbeid/omradereguleringsplan-for-kristiansholm-sandvikstorget-og-rosegrenden>
- **Figur 9:** <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/planer-under-arbeid/omradereguleringsplan-for-kristiansholm-sandvikstorget-og-rosegrenden>
- **Figur 10:** [www.google.maps.no](http://www.google.maps.no)
- **Figur 11:** [www.kart.1881.no](http://www.kart.1881.no)
- **Figur 12:** <https://www.grilstadmarina.no/kunsten-aa-bo-paa-en-oey/>
- **Figur 13:** <https://www.skyscrapercity.com/threads/omr%C3%85deplan-grilstad-marina-grilstadfj%C3%A6ra.1471107/page-3>

- **Figur 14:** [www.google.maps.no](http://www.google.maps.no)
- **Figur 15:** <https://www.opus.no/assets/Uploads/articles/Planprogram-Lehmkuhl.pdf>
- **Figur 16:** <https://www.bt.no/btmeninger/debatt/i/EWKW1P/la-storelungeren-i-fred>
- **Figur 17:** Egenprodusert
- **Figur 18:** [www.norgeskart.no](http://www.norgeskart.no)
- **Figur 19:** [www.norgeskart.no](http://www.norgeskart.no)
- **Figur 20:** [www.bergenskart.no](http://www.bergenskart.no)
- **Figur 21:** <https://www.regjeringen.no/contentassets/597ca134d6f344fe9400f2371fc90c99/nn-no/pdfs/otp200420050070000dddpdfs.pdf>

## 15. Vedlegg

Vedlegg 1 – Intervjuguide

Vedlegg 2 – Registreringsbrev fra Bergen kommune