

**NOTAT**

Dato: 19.03.2019  
Arkivkode: GBR-44/50,  
N-515.2,  
PLANID-  
2016028,  
GBR-44/315  
J.postID: 2019052227  
Arkivsaksnr: 16/36047

---

Til:			
Kommunestyret			

Fra: Rådmannen

Vedrørende: **Reguleringsplan for Hestahagbukta, vurdering av nye innspill fra vellet og berørte grunneiere**

**Bakgrunn:**

Det vises til behandling av reguleringsplanen for Hestehagbukta mellom Børs vei 13 og 14 i kommunestyret den 06.02.2019, vedtak:

*Saken utsettes og rådmannen kommer med et klargjørende notat om de privatrettslige sider på bakgrunn av innkomne uttalelser.*

Etter behandlingen i formannskapet den 15.01.2019 der det ble vedtatt å ikke fremme planen, slik planutvalget innstilte på, har det kommet inn merknader fra Lille Oust Vel og fire grunneiere.

De fire grunneierne er familien Skaar og Øivind Lie som begge har eiendommer som blir direkte berørt av reguleringen, Jan Ivarsen som har den eneste bebygde eiendommen uten strandlinje som mangler bryggeplass på vestre del av Lille Oust og Per Wessel som er leder i «driftsselskapet» Lille Oust Bryggesameie AS .

Nedenfor er merknadene oppsummert og kommentert av rådmannen.

Lille Oust Vel (styret), brev av 29.01.2019, og nesten likelydende brev (fra styremøte) datert 27.02.19 ; forklarer hvor mange i vellet som var kritiske, hvor mange som var positive og hva flertallet i styret mente om høringsforslaget og konkluderer med at full enighet ikke er mulig. Vellet forklarer videre hva de mener er konsekvensene av en manglende fellesbrygge i Hestehagbukta og kun fellesbrygge på Scheens brygge. Utfra avstander og topografi mener de en todeling slik reguleringen legger opp til er naturlig, ellers blir det lange avstander og mer motorisert ferdsel/nyttekjøring med golfbiler til manges irritasjon.

Videre forklarer de at vellet har adgangsrettigheter fra velveien Børs vei på sti frem til bryggefundamentet som nå foreslås regulert i Hestehagbukta. Dessuten at eierne av grunnen der denne stien går har fjernet all vegetasjon og sådd plen slik at stien fremstår som innmark selv om det er utmark. Vellet viser dessuten til friluftslovens §3a om ferdsel på innmark.

Tingretten har fastslått Ivarsens rettigheter til ferdsel på veier og stien frem til bryggefundamentet. Tingretten fastslo også at alle velmedlemmer har rettigheter til å ferdes her. Spørsmålet om innmark/utmark, som her er et skjønnsspørsmål som bare kan avgjøres endelig av retten, er derfor bare aktuelt i forhold til en eventuell bryggeplass for allmennheten (dvs. besøkende som ikke er velmedlemmer). Skal det reguleres inn båt plass for allmennheten, bør adkomststien reguleres med tilgang for alle, slik at dette ikke er et tvilsspørsmål. Rådmannen har derfor foreslått at det istedenfor en offentlig båt plass reguleres inn en gjesteplass som vellet disponerer. Som tidligere, mener rådmannen at det ikke er særlig attraktivt/naturlig for allmennheten å gå i land på denne bryggen vest på Lille Oust, dersom det ikke er besøk til hyttefolket/velmedlemmer som er hensikten. Det er ingen arealer for allmennheten i dette området, selv om ferdsel til fots på de større velveiene vil kunne være tillatt (og attraktivt).

Vellet poengterer tingrettens dom om at Ivarsen, som velmedlem har rett til fortøyning, ombordstigning og ilandstigning fra vellets brygge, samt ferdsel på aktuelle gangstier. Rådmannen kjenner dommen, den avviser at enkeltmedlemmer i vellet har adgang til å ha en utlagt flytebrygge med flere faste båt plasser utfra velbryggens fundament. Hvilke rettigheter vellet som sådan har, er ikke prøvd.

Vellet ønsker allmennheten velkommen til Oustøya. Rådmannen mener allmennhetens rettigheter i såfall bør reguleres/tinglyses der det er tvil om arelene er innmark eller utmark. §3 i friluftsloven gir bare rett til ferdsel på sti i innmark om den går til utmark og ikke går over hustomt eller er til fortrengsel/ulempe for grunneier. Sjøarealet der stien slutter kan være utmark, men grunneier vil nok hevde at ferdsel for alle og en hver kan gi ulempe og at dette er hyttetomt (dvs. innmark), så her må retten avgjøre om dette er tilfelle eller ikke. Sett i lys av dommer i sammenlignbare saker, vil rådmannen tro at denne stien kan være utmark, men det blir fort et «krangleområde» om det ikke reguleres.

Vellet mener at dersom de to berørte grunneierne motsetter seg en velbrygge, er det kun et mindre sjøareal som må eksproprieres. Lille Oust bryggesameie vil kunne bekoste en jordskiftesak, det samme vil grunneiere som får plasser, muligens også vellet.

Etter rådmannens vurdering må vellet eie bryggeanlegget. Uavhengig av hvor lite som må eksproprieres for at vellet skal få tilgang til et bryggeanlegg her, er det kommunestyret som må gi denne ekspropriasjonstillatelsen for at én hytteier og tre ubebygde tomter skal kunne være sikret en bryggeplass på Lille Oust vest.

#### Brev fra Familien Skaar og Øyvind Lie av 06.02.2019:

Skaar og Lie er grunneiere av gbnr. 44/50 og 44/315 der fundamentet til velbryggen ligger. De gjør i brevet kommunestyret oppmerksom på at brev fra Lille Oust vel(av 29.01.19) og Lille Oust Sameie (av 30.01.19) inneholder feil og mangler, noe advokat Bjørn Eriksen også tidligere har påpekt.

#### Brev fra Jan Ivarsen; diverse informasjon om rettsak, kopi av korrespondanse mellom grunneierne, syn på nyttigheten av velbrygge i Hestehagbukta m.m. Innkommet 30.01, 14.02, 20.02 og 27.02.19:

Ivarsen mener rådmannen har feil når det gjelder allmennhetens rett til bruk av sti til bryggen i forhold til friluftsløven, mener dette er utmark med fri ferdsel. Han viser videre til at dersom det ikke blir brygge i Hestehagbukta må det etableres flere båtplasser ved Scheens brygge, noe som er uheldig. Dessuten kommer han med flere punkter som taler for brygge i Hestehagbukta, blant annet allmennhetens mulighet for bruk av Oustøya til rekreasjon. Ivarsen sender også inn Skaar og Lies meningsutveksling om bruk av velbryggen og adkomst til denne, men dette er neppe ment som offentlig informasjon (ligger ved en mail fra 2012 uten mottager).

Rådmannen viser til sin kommentar til vellet når det gjelder vurderingen av innmark/utmark. Dette er uansett ikke et vesentlig punkt i planen. Bruk av ordet «gjesteplass» vil kunne løse eventuell usikkerhet om ferdselsrettigheter. Argumenter for en velbrygge i Hestehagbukta er for øvrig prinsipielt beskrevet av rådmannen i regulerings-saken og gejentas ikke her. Det framkommer ikke nye momenter i de øvrige dokumentene som er sendt inn av Ivarson som endrer rådmannens innstilling. Heller ikke i meningsutvekslingen mellom Skaar og Lie er det forhold som vil endre rådmannens anbefaling.

Per Wessel sender inn kopi av heftelser i grunnboken for de to eiendommene gbnr. 44/315 og 44/50 når det gjelder hvem som har adkomstrekk over disse to eiendommene.

Rådmannen er klar over velmedlemmenes rettigheter til å gå på den foreslåtte regulerte stien ut til bryggefeste. Dette fremkommer av tingrettens behandling av Ivarsens rettigheter. Det er allmennhetens rettigheter som er uklare, jfr. bestilling om en bryggeplass for allmennheten.

#### **Rådmannens konklusjon:**

Rådmannen vil ikke på nytt detaljert beskrive alle utfordringene knyttet til gjennomføring av planen, da disse framkommer av rådmannens innstilling.

Merknadene som har kommet inn etter formannskapetets behandling den 15.01.2019, inneholder få nye momenter. Det som kan føre til en enklere gjennomføring av reguleringen, er vellets tilsynelatende overvekt av positive medlemmer. Muligheten for at vellet da kan begjære jordskifte og få avklart både grenser i sjøen og vellets rettigheter til utlegging av ny brygge, kan være gode.

Det som gjenstår for å kunne bygge det foreslåtte bryggeanlegget er imidlertid det samme. Enten må retten avgjøre at vellet har rett til å legge ut en flytebrygge med 5-6 plasser som foreslått. I såfall blir grunneierenes motstand ikke avgjørende. Dersom retten kommer til at denne rettigheten ikke foreligger, noe rådmannen egentlig tror kan være tilfelle med utgangspunkt i tingrettens vurdering av velbryggen i Ivarsen-saken, må grunneierne gi sin tillatelse. Dette kan enten skje ved at de endrer sitt syn på ulempene en ny større velbrygge vil medføre eller ved at det kan bli nye eiere av de berørte eiendommene (eierskifte), alternativt må kommunestyret gi vellet ekspropriasjonsrett til den delen av vannflaten som eies av Skaar og Lie.

Rådmannen vil tross usikkerheten rundt mulighetene for gjennomføring fortsatt anbefale kommunestyret å vedta reguleringsplanforslaget.

Fylkesmannen har etter «forhandlinger» trukket sitt innsigelsesvarsel til planen og reguleringsplanen vil uansett kunne gi en fremtidig mulighet for realisering av bryggeanlegget selv om forholdene ikke ligger til rette for gjennomføring nå.