

Svar på klage fra nabo vedrørende etablering av flytebrygge i henhold til reguleringsplan på 66/9 Åfjord

Fullstendig dokumenter til saken/søknaden finnes [her](#) (gammel postliste) og [her](#) (ny postliste).

Brudd på klagefrist

Fra Lugg ba om 'noe' lengre frist for å kunne levere fullstendig klage, har klagerne brukt 10 uker på å levere fullstendig klage. Jeg bemerker at noen av klagerne har brukt opp mot 13 uker på å klage, det gjelder blant annet naustnabo Svenning 66/83.

Vi stiller spørsmål med begrepet 'noe mere tid', og om det kan bety mere ekstra tid enn det dobbelte av vanlig klagefrist på 3 uker?

Den 10.06.20 sendte Lugg og klagerne annen klage rettet mot 66/9, dette viser at Lugg/klagerne har prioritert å bruke tiden på annen sak (uten frist) enn denne saken som faktisk har en klagefrist der de ba om noe mere tid. Dette underbygger lite respekt for saksbehandlingsprosessen og klagefrister, samt underbygger min opplevelse av at klagere forsøker å dra ut saksbehandlingstiden.

Fra vår side mener vi klagen er levert utenfor frist, og dermed ikke vil være gjeldende.

Vedtak i henhold til reguleringsplan

Det har seg slik at flytebrygge for ilandstiging og korttidsopphold er regulert inn i strandsonen på det aktuelle stedet, klagere var klar over dette på det tidspunktet de kjøpte hytte eller tomt i området, de andre hadde muligheten til å komme med sine innsigelser til reguleringsplanen når denne ble utarbeidet. Det er for seint å klage på at det er regulert flytebrygge på dette tidspunktet.

Det er ikke stilt noen særkrav i forhold til at det må drives utleie for at bryggen skulle kunne bygges.

Det er søkt dispensasjon for å kunne legge bryggen lenger ut slik at det er mulig å legge til med båt også på fjære sjø.

Når man skal vurdere om det er positivt å gi dispensasjon så er det dette forholdet som skal vurderes. De fleste vil vel måtte si at fordelene med at brygga kan benyttes også på fjære sjø overveier ulempene. Det ville vært ganske frustrerende for en bruker som kom på dagsbesøk til området på flo sjø om han oppdaget at båten lå 20 meter opp på fjæra når han skulle dra.

Det er også vanskelig å tenke seg at man vurderte det som hensiktsmessig å regulere inn en flytebrygge som ikke var planlagt å skulle flyte på vannet også på lavvann.

Det vill selvfølgelig være i alles interesse å dispensere slik at flytebrygga kommer så langt ut at man kan ligge der med båt både på høy og lavvann. Alternativet blir altså en brygge som bare kan benyttes på flo sjø.

Det er altså dette det søkes dispensasjon for. Ikke om det skal være en brygge.

Det kan virke som om klagere har misforstått og tror de kan komme med innspill til selve reguleringen, noe som ikke er tilfellet. Saken som nå dispenseres er om det vil vær en fordel om bryggen til enhver tid ligger på sjø, slik at den er tilgjengelig hele døgnet. Fra vår side må det være en

stor fordel at brygga kan brukes hele døgnet og at allmenretten får adkomst til Barøya ved både høy og lavvann. Det er kjedelig å måtte planlegge sjøturen i tråd med høy og lavvann, samt at det fra vårt ståsted ei heller er estetisk fint å ha en brygge som ligger tørt. Fordelene ved å dispensere vil dermed være større enn ulempene.

Veien er privat og eid av 66/9

Brygga etableres ikke som en forlengelse av avkjørsel, men beliggenheten til brygga beskrives ved å henvise til hvor veien ned til sjøen ender.

En reguleringsplan stifter ikke privatrettslige rettigheter. Det er ikke tilstrekkelig for hytteeiere eller andre å anse atkomsten som sikret ved at området har en regulert atkomst. Veien ned til sjøen er privat og eid av 66/9.

Jeg er kjent med at Svenning 66/83 har tinglyst veirett ned til sitt naust, ikke parkering, men veirett. Jeg er ikke kjent med at de øvrige klagerne har en slik rett. Så at klagerne legger til grunn at de har rettigheter som følge av regulert felles vei ned til sjøen er ikke riktig.

Jeg eier eiendommen 66/9, kjøperne i hyttefeltet eier det oppmålte område de har kjøpt. De er ikke gitt slike rettigheter av reguleringsplanen.

Planen beskriver at det på 66/9 kun skal være en vei til sjøen for tomtene F2 til F10 men det må fremdeles fremskaffes privatrettslige rettigheter til å benytte veien.

Ingen er sikret bruk etter reguleringsbestemmelsen 4.1, privatrettslige rettigheter sikres ikke via en reguleringsplan, men må sikres privatrettslig fra grunneier.

Rettigheter på 66/9

Det er ingenting som er felles eid på 66/9. Det er ikke etablert sameie. Området er eid av grunneier på 66/9 og det er også her eventuelle privatrettslige avtaler må sikres. Området er selvsagt åpent for allmenferdsel, det vil si både for hytteeiere så vel som almeheten ellers. Det er uaktuelt å etablere et sameie som vil frata allmenheten denne retten.

Ivareta allemannsretten samt sikre drift og vedlikeholdskostnader

Jeg har gjort det rimelig klart i søknaden at flytebryggen blir åpen for allmennheten, men det blir ikke noe sær ordning som spesielt gir klagerne noen rettigheter ut over dette.

Klagerne må huske at de er like mye allmenheten på 66/9 som øvrige beboere i hyttefeltet, kommunen og andre.

Jeg har søkt om brygge for ilandstigning og korttidsopphold, det skal tilrettelegges for allmennheten slik at alle kan bruke bryggen og friluftsområdet på 66/9. Jeg tolker det som at klagerne er negative fordi det ikke legges opp til at de har flere rettigheter enn allmennheten. Det er ikke mulig å ha en felles eid brygge der hytteeierne/klagerne har hver sin plass i tillegg til å tilrettelegge for allmennheten slik jeg ønsker, til dette er det godkjente anlegget for lite. Jeg minner om at det her søkes om et anlegg som skal gjøre det lettere for alle å komme seg til å benytte området å ikke spesielt for hytteeiere/klagerne. Brygga har aldri vært ment spesielt for hytteeierne i området.

Selvfølgelig må det være en avgift i forhold til bruk av flytebrygge, dette må gjenspeiles i kostnader og vedlikeholdskostnader. Dette er vi vant med ellers i samfunnet også, vi er med på å betale på veier via bompenger, parkering og besøksplasser på flytebrygger, skatter og avgifter. Vi er et samfunn der man skal bidra til felleskapet, hvor mye man skal bidra gjenspeiles ofte enten i forhold til inntekt eller i forhold til hvor mye man benytter seg av goder tilrettelagt for felleskapet. Her blir det mest riktig å ha en avgift basert på hvor mye hver enkelt benytter seg av tilbudet. På denne måten sikrer man at det blir åpnet for allmennheten og at enkelte ikke misbruker tilbudet ved å legge båten sin der over lengre perioder enn nødvendig.

At grunneieren står som eier er i dette tilfellet det eneste som faktisk sikrer allmennheten rettigheter til å benytte brygga, da klagerne/hytteierne er mest opptatt av å sikre seg egen båtplass på brygga, eller å kunne benytte denne uten å måtte bidra til felles vedlikehold. Jeg ønsker å etablere en brygge som tilrettelegger for at flere kan bruke Barøya som det flotte friluftsområdet det er.

Negativ økonomisk konsekvens og heftelser påført 66/9

Må si jeg stiller meg noe undrende til at klagerne krever at en heftelse knyttet til Brygga skal være på 66/9 mens de påstår å ha en form for felleseie/sameie som gjør at man er medeier. Om de hevder vi nå plutselig skal ha alt som et sameie, hvorfor blir det i tilfelle ikke en heftelse knyttet til deres hytte? Eller er det bare eiendommen min vi skal eie sammen? Her slår det ene argumentet i hjel det andre fra klagerne side.

En slik heftelse vil føre til en negativ økonomisk og bruksmessig konsekvens for g.br. nr. 66/9.

Siden en reguleringsplan ikke påfører partene plikter, er den ikke tvangsgrunnlag, slik at hvis kommunen eller andre offentlige organ skal pålegge berørt grunneier å gjennomføre tiltak i en plan, må tvangsgrunnlaget søkes i bestemmelsene om ekspropriasjon i lovens kapittel 16.14

Utgangspunktet for den videre fremstillingen er at tiltak i en reguleringsplan ikke kan påtvinges partene med mindre kommunen har et gyldig tvangsgrunnlag, altså ekspropriasjon.

Slik Lugg og klagerne krever at g.br.nr 66/9 skal pålegges å tinglyse en rett eller etablere et sameie er for meg helt uforståelig og kan umulig være i henhold til lovverk. Det vil bli en heftelse for 66/9 som gir en uforutsett negativ økonomisk konsekvens for meg som eier.

Det er så enkelt som at hver av klagerne eier hva de har kjøpt av eiendom, hverken mer eller mindre. Dette må vi alle faktisk forholde oss til, både jeg, klagerne og de øvrige naboene våre. Forholder vi oss til dette og bruker allemannsretten slik den er tenkt, vil vi kanskje unngå unødige misforståelser og uenigheter.

4-metersgrensen

Som søker har jeg sagt at jeg ikke kommer i konflikt med 4 meters grensen om dette er ønskelig, det er for meg ikke problematisk å bygge anlegget 4 meter fra grensen til 66/83. Da det i forlangelsen av brukar lar seg gjøre å etablere bryggen uten å komme i konflikt med 4 meters regelen.

Vi ber kommune/fylkesmann vurdere om vi må holde oss innenfor 4 meters regelen, eller om det er førende nok at vi forholder oss til beskrivelsen i reguleringsplanen om etablering av flytebrygge for ilandstiging og korttidsopphold i forlengelse av vei, og således ikke trenger hensynta 4 meter regelen.

Svenning, eier av 66/83 ble gjort kjent med reguleringsplan ved kjøp av naustet, dette skal derfor ikke komme som en overraskelse nå.

Privatrettslige forhold

Klagere viser fortsatt til en del personlige og privatrettslige synspunkteter som jeg mener er usanne, usaklige og irrelevante for saken.

Det finnes ingen ulovlig bruk av naust N1 da klager ikke har satt seg inn i hva naustet er godkjent for før de sendte klage. Det påpekes at dette er irrelevant for søknaden om flytebrygge og således ikke er relevant for saken men jeg har allikevel lagt ved mitt svar vedrørende dette i sin helhet om det skulle være ønskelig å lese ([Redegjørelse i forbindelse med påstand om ulovlig bruk av naust/servicebygg på 66/9](#)).

Alle har lik rett til å benytte arealer ved sjøen, hytteeierne har ingen særrettigheter ut over allemannsretten.

Jeg drister meg i å anta at det er personlige årsaker og egeninteresse som ligger til grunn for naboklage, og ikke hensynet til hva som vil være strandområdets og Barøyas beste.

Som eier av eiendommen 66/9 ser jeg det som min rett og plikt til å ta vare på den og gjøre det beste ut av den. Jeg har til hensikt å rette meg etter alle regler knyttet til dette.

Alle er velkomne (hytteeier eller ikke) til å besøke/ ferdes over 66/9 både ved sjøen og ellers i feltet.

Jeg antar at Lugg på vegne av klagerne er kjent med det generelle utgangspunktet i loven om at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader, jf pbl. § 21-6, men jeg velger allikevel å minne om det.

Konklusjon

Søknad om flytebrygge for ilandstiging og korttidsopphold er i tråd med reguleringsplan. Jeg søker nå om dispensasjon for faktisk å få bryggen ut på sjø både ved høy og lavvann, slik at den kan brukes ved både flo og fjære, jamfør byggegrense sjø. Det søkes dispensasjon for å legge bryggen så langt ut at den kan brukes også på lavvann, dette er en fordel for allmennheten like mye som eier. Derfor er fordelene langt større enn ulempene.

Jeg krever at kommunens vedtak blir stående, det er i tråd med reguleringsplan og hensikten bak planen, dette sikrer at bryggen blir åpen for allmenheten og forvaltes/driftes av grunneier i henhold til dette.

Med vennlig hilsen

Morten Rotnes

19.07.2020