



Langodden Vel v/  
Erik Dillerud  
Langoddveien 33  
1367 SNARØYA

Deres ref.:

Vår ref.:  
07/64987/LEIROS

Dato:  
24.10.2007

## Langodden - Forespørsel vedrørende bruk av fellesområder, Shellbrygga.

Vi viser til Deres brev av 20.09.2007 og 14.10.2007.

I Deres brev av 20.09.2007 viser De til at den såkalte Shellbrygga har vært brukt av Langoddens beboere i flere generasjoner, som badeplass, "*... med atkomst via en sti over området som tidligere bl.a. ble brukt til tennisbaner*"; De bemerker at området ble regulert i 2001, og at Shellbrygga i denne sammenheng ble avsatt til fellesareal.

De viser til at velstyret har fått henvendelser fra beboere i velområdet, som klager over at det aktuelle området ikke lenger er tilgjengelig. De opplyser videre at atkomst til, og bruk av området, har blitt vanskeliggjort, og at grunneieren har gitt uttrykk for at "*... ingen andre har adgang til området så lenge det ikke er ekspropriert*"; De mener at grunneieren "*... kan ha rett i det*". De stiller spørsmål til kommunen om "*... hvordan befolkningen skal forholde seg til eierens holdning*", og dessuten spørsmål om hva velstyret skal svare beboere som klager over at de ikke lenger kan bruke området.

I brevet av 14.10.2007 opplyser De innledningsvis at det nå foreligger en ny sak som har aktualisert problemstillingene som ble tatt opp i brevet av 20.09.2007. M.h.t. reguleringsplanen fra 2001, uttaler De at det ble "*... regulert atkomster til de såkalte fellesområdene på Langodden*". De opplyser at et sameie "*... bestående av eiendomsbesittere på Langodden uten egen tjenlig strand*", i 2005 overtok "*... fellesområdene som tidligere var eiet av Waagaards arvinger*"; De opplyser videre at, i h.h.t. en avtale med sameiet, er Langodden Vel ansvarlig for vedlikehold av atkomstene (vedlikehold av trapper, lusing, gressklipping, rydding).

De viser til at det i et brev av 29.09.2007 fra Anne M. Wessel og Espen Engebretsen til vellet er stilt spørsmål om vellet har rett til å foreta "*slike handlinger på annen manns eiendom*"; i brevet av 14.10.2007 til kommunen stiller De spørsmål om hvilke rettigheter vellet har til å vedlikeholde de regulerte atkomstene til fellesområdene. Videre stiller De spørsmål om hvordan kommunen skal "*... sørge for gjennomføringen av bruk av de regulerte fellesområdene, hvis det oppstår tvister med dem som eier eiendommene*".

## Kommunen vil bemerke:

I h.h.t. reguleringsplanen for området (jfr. r.j.nr. 22-98) er det aktuelle arealet (i planen merket "FA 1") avsatt som "fellesområder – annet fellesareal" (tegnforklaringens pkt. 7). Reguleringsbestemmelsenes § 19 fastsetter følgende for det aktuelle området:

*"Området er felles strandareal for hele planområdet.*

*Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Dette skal ikke være til hinder for naturlig skjøtsel av vegetasjonen som en del av den parkmessige pleie av området.*

*Oppføring av nye bygninger, tilbygg, støttemurer, veier, gjerder, ledningsanlegg og andre gravings- og fyllingsarbeider er ikke tillatt.*

*Strandlinjen skal ikke endres.*

*FA1: Enkle tiltak kan tillates, med formål å sikre framkommelighet til badeplass FB3."*

Under henvisning til de problemstillinger som er tatt opp av vellet i brevene til kommunen, vil en innledningsvis understreke at reguleringsvedtak truffet i h.h.t. plan- og bygningslovens (pbl.) kap. VII ikke får noen direkte betydning for rettsforholdet mellom private parter (A og B), så lenge det er tale om rett for A til å foreta handlinger på eiendom som B eier (positive servitutter); en privat tredjepart (som i dette tilfellet vellet, og beboerne i nrområdet) vil således overfor grunneiere i reguleringsområdet verken få, eller eventuelt miste, særskilte rettigheter til bruk eller utføring av tiltak i området som en direkte følge av reguleringsvedtaket.

Heller ikke for det offentlige som reguleringsmyndighet vil vedtaket innebære at det oppstår *positive* rettigheter på myndighetenes hånd i det regulerte grunnarealet; det kan nok således være grunnlag for å hevde at reguleringsvedtaket har sin vesentligste rettslige betydning i *negativ* retning, ved at grunneiere (og for den saks skyld andre rettighetshavere i området) avskjæres fra å gjennomføre bestemte typer tiltak i reguleringsområdet, dersom tiltaket som det er tale om vil måtte anses i strid med reguleringsformålet (jfr. pbl. § 31). M.h.t. reguleringsvedtakets negative virkninger kan det her være grunn til å understreke at vedtaket i prinsippet ikke vil være til hinder for at grunneier/rettighetshaver *oppretholder* en bestemt bruk av arealet, selv om den nye reguleringen avsetter arealet til annet formål. Dersom reguleringsmyndighetene ser det som mye om å gjøre å få til en nokså umiddelbar realisering av en reguleringsplan, må realiseringsspørsmålet tas opp med grunneier/rettighetshaver; dersom en i slik sammenheng ikke kommer frem til en frivilling ordning, kan spørsmålet om tvangsinngrep (ekspropriasjon) bli aktuelt (jfr. pbl. § 35).

M.h.t. vellets spørsmål om hvordan befolkningen skal forholde seg til grunneieren, og om hva velstyret skal svare beboerne, vil kommunen vise til de prinsipielle synspunktene som fremkommer ovenfor; kommunen unnlater som hovedregel å ta stilling til rettslige problemstillinger som oppstår i forholdet mellom private parter, en unnlater således å uttale seg konkret om hvordan befolkningen skal forholde seg til grunneieren i det aktuelle tilfellet. En har heller ikke særskilte synspunkter m.h.t. hva slags svar vellet bør gi på beboernes spørsmål.

I brevet av 14.10.2007 stilles det spørsmål om hvilke rettigheter vellet har til å vedlikeholde (drive vedlikeholdsarbeider på) "... de regulerte atkomstene til fellesområdene".

Som nevnt ovenfor, avholder kommunen seg fra å ta konkret stilling til problemstillinger som gjelder fastleggelse av rettsforholdet mellom private parter; en har således ikke særskilte synspunkter m.h.t. spørsmålet om vellets rett til å drive vedlikehold.


Vellet stiller spørsmål om hvordan kommunen skal sørge for gjennomføring av bruken av de regulerte fellesområdene.

Kommunen vil bemerke at en for tiden ikke har konkrete planer om å iverksette tiltak med sikte på å legge særskilt til rette for allmennhetens ferdsel i området.

Kopi av dette brevet sendes adv. Arne Os, som representant for Christian Sigmond i saken.

Med hilsen

  
Frode Jørgensen  
leder Planjuridisk enhet

  
Leif-Magnus Rosenblad

Kopi:

- Anne M. Wessel og Espen Engebretsen, Langoddveien 103, 1367 SNARØYA
- Adv. Arne Os, Bygdøy Allé 17, 0262 OSLO