

Risør kommune

Sendt pr. mail: post@risor.kommune.no

Oslo, 15. februar 2019

Vår ref.: 4310603.1-136356 NYOLA/NYOLA

Ansvarlig advokat: Ola Nygard

## **Kommuneplan, arealdelen - Revisjon og rullering 2018/2019. Merknader, arealinnspill for eiendommen gnr.3 bnr. 51 i Kvernkilen Risør**

Vi representerer Hilde Merete Olerud og Inge-Magnar Olerud, eiere av fritidseiendommen gnr. 3 bnr 51 i Kvernkilen, Risør kommune.

**Det protesteres på at kyststitrassèen er lagt rett over deres eiendom og deler den i to. Videre vil den foreslåtte kyststien gå 1-2 meter fra hytteveggen.**

Den tinglyste rett fra 22.09.1961 som opprinnelig grunneier har betinget seg for sin eiendom til å hente ut tømmer over eiendommen, er en særskilt bruksrett som kun tilkommer eiendommen gbnr. 3/3, og som ingen andre kan påberope seg som grunnlag for ferdsel over gbnr. 3/51, se pkt 1 nedenfor.

Det er ikke fri ferdsel for allmenheten over eiendommen gbnr. 3/51, og den planlagte trase for kyststi må derfor på denne strekningen legges et annet sted enn over gbnr. 3/51, se pkt 2 nedenfor. En slik trase ble foreslått i et reguleringsforslag fra april 2015, se nærmere om dette under pkt 1.

### **1. Om eiendommen mv.**

Eiendommen en bebygd fritidseiendom med et beskjedent arealgrunnlag anslått til ca. 0,4 dekar ved opprettelse av eiendommen den 22.09.1961, se kopi av grunnboken **bilag 1**. Tomten ikke oppmålt. I skjøtet betinget grunneier seg en tinglyst rett til å hente ut tømmer over den fraskilte parsellen 3/51.

I 1993 arvet Hilde Olerud tomten etter sin tante, og etter 3 runder med byggesøknader fikk de byggetillatelse i desember 1997 til fritidsbolig og frittliggende platting/terrasse, sak 97/0136.

I forbindelse med byggesaken ble det fremlagt «Tomtekart» (målsatt Situasjonsskart) datert 18.11.1997 med innplassering av de omsøkte tiltak og målsatte grenser, se **bilag 2**.

En lokal entreprenør Trusvik Bygg AS satte opp hytta våren 1998.

I mars 2015 gjorde grunneier av 3/3 de oppmerksom på at det var tegnet inn kyststi over deres tomt i kommuneplan for 2014-2025. De ble aldri varslet om denne som grunneier av den berørte eiendom 3/51 og gitt anledning til å inngi merknader til dette forslaget fra Friluftsrådet.

De sendte brev/mail til kommunen 31.3.2015 hvor de motsatte seg planene om kyststi over deres eiendom, jf. bilag 3. Vi ber kommunen merke seg at de her viser til at det ikke var eller er mulig for de å se dette ut i fra Kommuneplankartet, men at de etter å ha blitt varslet fant en inntegning av en kyststi i et «revidert kommunalt kartgrunnlag» (se bilag 3 vedlegg 1).

Den 8.4.15 svarer kommunen at blir det en reguleringsplan for området, vil den overstyre kommuneplanen, se bilag 4. Det vises her bl.a. til at «Friluftsrådet ikke har befart alle stitraséer og at det derfor kan være noen utfordringer slik som i deres situasjon». Avslutningsvis peker kommunen på at den «også er interessert i at stien skal ligge mest mulig hensiktsmessig i terrenget og i forhold til eksisterende og nye hytter. Og at dette er forhold som «det høres ut som at det skal tas hensyn til i dette planarbeidet».

I april 2015 sender så grunneier av 3/3 inn forslag til reguleringsplan, og der er stien flyttet vekk fra deres tomt 3/51 og følger et annet søkk i terrenget, se bilag 5 (utkast reguleringsplankart/utsnitt plankart)

Det foreligger således her et alternativ som vi mener kyststien i så fall må kunne følge og som ikke deler noen hyttetomter.

Et annet alternativt kan være at Kyststien følge den opparbeidede stien i strandkanten nedenfor 3/51 langs Kvernkilen, se øverste bilde i vedlegg 2 til bilag 3.

I desember 2015 sender grunneier inn et redusert forlag til reguleringsplan, hvor alle hyttene bak eiendommen 3/51 er tatt bort, og derved den "nye" kyststien, og de satt da fortsatt igjen med kyststien som deler eiendommen deres i to iht. den vedtatte kommuneplanen 2014-2025.

I realiteten er kyststien plassert på 3/51 uten at grunneier på noe tidspunkt har blitt varslet og fått kommentere og gi merknader til Friluftsrådets forslag til trase for kyststien forutfor at den ble tatt inn i kommuneplanen 2014-2025.

## **2. Det er ikke fri ferdsel over gbnr. 3/51 etter friluftsløven.**

I Kommuneplan 2014-2025, arealdelen (på side 45) ble det tatt inn en målsetning om sammenhengende kyststi med utgangspunkt etter det som opplyses i et forslag fra Friluftsrådet. Dette som vist til under pkt. 1 uten at våre klienter som grunneiere ble varslet og gitt anledning til å uttale seg om forslaget under forrige rullering av kommuneplanen, arealdelen der dette ble tatt inn.

Forslaget til trase for kyststi slik det er tatt inn i kommuneplanen, arealdelen 2014-2025 ble på plankartet lagt tvers over eiendommen 3/51, bare en til to meter fra husveggen på eiendommen gbnr. 3/51 og deler i praksis den lille plenen som utgjør utearealet på eiendommen i to. Dette også slik at den godkjente

plattingen og huset blir liggende på hver sin side av den tenkte kyststien. Vi viser her til fotomappe med kommentarer og peker særlig på det siste bildet som viser hvor tett til fritidsboligen traseforslaget går og at det vil dele plenen/tomten, se bilag 6.

Ferdselsretten er i hovedsak begrenset til utmark, jf frilufsloven § 2. Avgrensingen mellom innmark og utmark er fastsatt i § 1 a. En rekke typer arealer er angitt som innmark, men i vårt tilfelle er det «*hustomt*» og «*liknende område hvor almenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrenghet for eier eller bruker*» som hjemler forbudet mot fri ferdsel.

Eiendommen er bare på ca. 0,4 dekar. Sett hen til størrelsen må hele eiendommen være å anse som hustomt. Vi viser her til Høyesteretts dom Rt.2008-803 (Kongsbakke-dommen) premiss (55) der en enstemmig Høyesterett legger til grunn at et areal på omtrent 2 dekar mellom to hytter utgjorde det vesentligste av det areal som det kan være aktuelt å regne som «*hustomt*».

Uansett vil ferdsel over 3/51 være til «*utilbørlig fortrenghet for eier eller bruker*» slik også Høyesterett la til grunn som avgjørende i overnevnte dom premiss (63) og da er arealet å anse som innmark iht § 1 a hvor det råder ferdselsforbud for allmenheten.

### 3. Oppsummering

Nåværende plassering av kyststien over 3/51 i kommuneplanen 2014-2025 er åpenbart i strid med forbudet mot allmenn ferdsel over 3/51 i henhold til frilufsloven. Kommunen kan da ikke legge kyststien over 3/51 slik den har gjort i kommuneplan 2014 – 2025. Vi må derfor be kommunen om å finne annen alternativ plassering av Kyststien på dette strekket i den pågående rulleringen av kommuneplanen.

Det finnes flere alternativ, for eksempel tilsvarende det som ble skissert i det første reguleringsplanutkastet (bilag 5) eller den opparbeidede stien langs Kvernkiln. Disse er ikke utredet og ingen av de går over innmark, tomt eller liknende eller er etter det vi kan se til utilbørlig sjenanse og fortrenghet for andre bolig- eller fritidseiendommer.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA



Ola Nygard  
Advokat

Vedlegg

<sup>1</sup> I Rt. 2005-805 (Hvaler-dommen I) har Høyesterett i premiss (62) uttalt at det ikke er noe prinsipielt skille ved fastleggelse av tomtebegrepet mellom helårsboliger og fritidsboliger.

**Grunnboksinformasjon****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1993/337-1/35

04.02.1993

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0

OLERUD HILDE MERETE

F.NR: 250358

**HEFTELSE**

Documenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1961/1487-2/35

22.09.1961

**BEST. OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR:0901 GNR:3 BNR:3

og leggeplass for bømmer.

2018/432363-1/200

13.02.2018 21.00

**JORDSKIFTE**

Jordskiftesak 0900-2014-0010 Åkvåg

Aust-Agder Jordskifterett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**GRUNNDATA**

1961/1487-1/35

22.09.1961

**REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0901 GNR:3 BNR:3

Ca.0,4 da.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

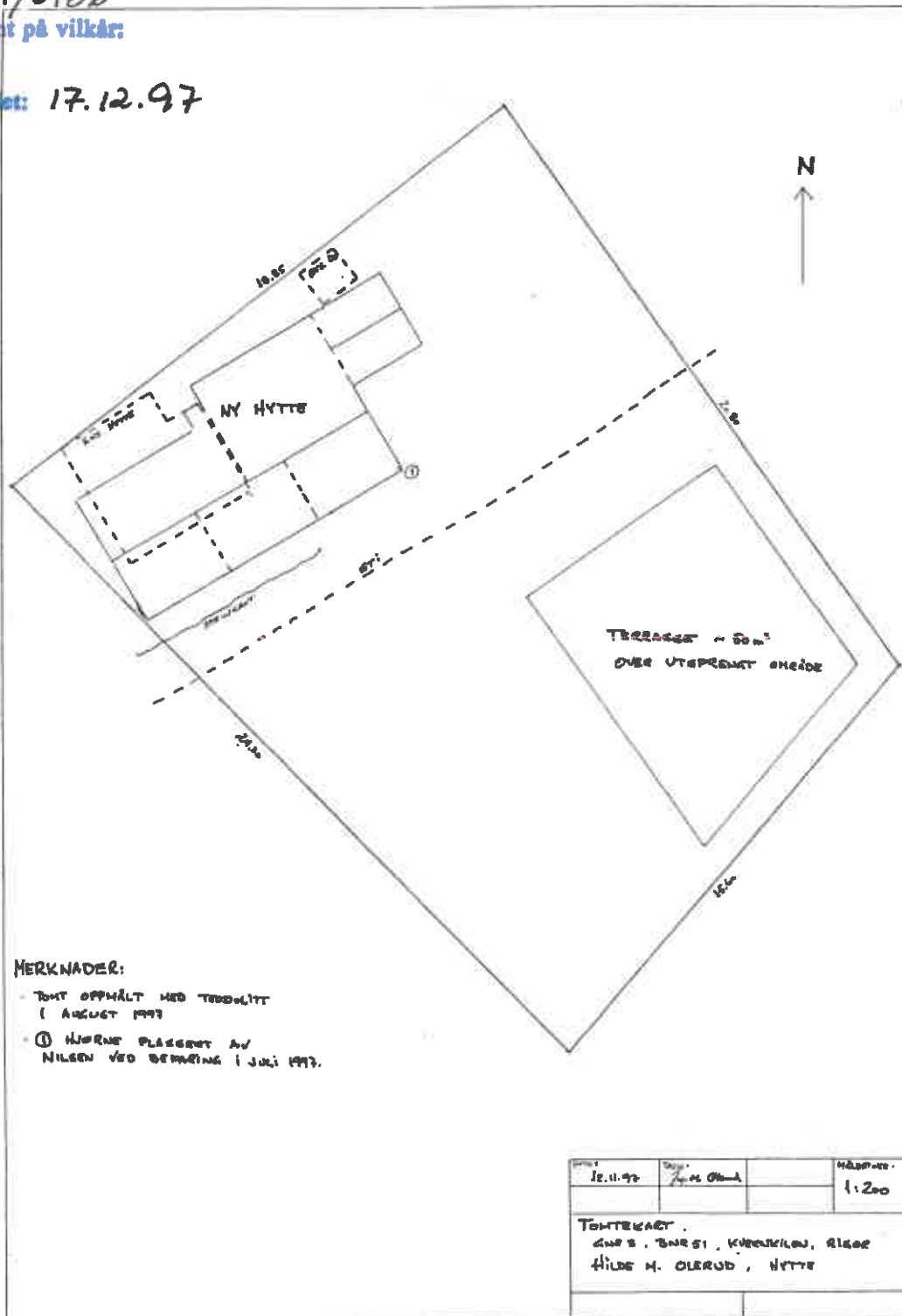
Hovedutvalget for tekniske tjenester

Sak: 97/0136

Godkjent på vilkår:

~~Avslått~~

Behandlet: 17.12.97



TEKNISK ETAT

17 NOV 1997

Hilde M. Olerud  
Lindhaugsvingen 20  
1363 Høvik



Risør Kommune  
Postboks 158  
4950 Risør

Høvik 31.03.2015

### Ang. planer/forslag til kyststi over vår eiendom Gnr 3 Bnr 51 Kvernkilen

Gnr. 3 Bnr 51 ble skilt ut fra Sørbudalen i 1963. Jeg arvet eiendommen i 1993, fikk tillatelse til å rive den gamle hytta, og satt opp nåværende hytte i 1998. Vi er nylig gjort kjent med at det er markert en «kyststi» over vår tomt på et kartgrunnlag som nylig er distribuert i forbindelse med en reguleringsplan. (Vedlegg 1). Ut fra Arealplankartet til Kommuneplan 2014-2025 er det ikke mulig å se at noe slikt er under planlegging. Ved en feil er hytta vår bare markert med punktfeste på enkelte kommunale kart, det er kanskje grunnen til at vi ikke er orientert om planene? *Vi vil gjerne vite hvem som er saksbehandler for reviderte planer (kommunen, fylket?), slik at vi kan bli hørt. Bakgrunnen er følgende:*

Det går en gammel skogssti opp skaret mot heia forbi hytta vår, som ble brukt på 60-tallet av de siste fastboende i Ørnvika og på Myra. Stien har imidlertid vært helt gjengrodd i årtier, og har ikke vært i bruk siden vi etablerte oss der. Ved utbygging av "Olinda brygge" ble stien langs Kvernkilen utbedret (saksnr. 039/00, ref. 03/00559/AMA), og er nåværende adkomst for alle hyttene utover Kvernkilen forbi Østerdal og mot Ørnvika og Nipekilen.

På vårt skjøte Gnr. 3 Bnr 51 er det heftet at eier av Sørbudalen har rett til å drive tømmer over vår eiendom; vi er også kjent med Steinar Lyberg's planer for nye hytter på sin eiendom. Det er ikke slik at vi nekter adgang til sjøen over vår tomt for tilfeldig forbipasserende. Betegnelsen «kyststi» makerer likevel noe mer tilrettelagt og systematisk. Tomten vår er på lille 400m<sup>2</sup> klemt inntil brattfjellet, og trafikken vil komme til å gå midt mellom vår lovlig bygde hytte og ditto platting på pynten mot sjøen; på den lille plenen der hunden vår går i løpestreng, og vi nyter sommeren.

Vi ønsker en totalplan for området Kvernkilen/Åkvåg veldig velkommen, der en sørger for at eksisterende og eventuelle nye hytter sikres ordnede forhold for vei og parkering, båt plass, strøm, vann og avløp, renovasjon etc. Det er også flott at man tenker på utbedring av stier og broer slik at området ryddes og vedlikeholdes, men dette må jo skje i samråd med gamle grunneiere så vel som etablerte hytteeiere representert ved *hytteeierforeningen*. I saker der den private eiendomsretten kommer i konflikt med felleskapets interesser er det også å forvente at den enkelte får mulighet til å kommentere og påvirke planene.

Jeg vedlegger bildemateriale for å illustrere våre poeng (Vedlegg 2), og vil bare si at *vi vil motsette oss planer om kyststi forbi vår trapp. Dersom noen av planene medfører systematisk trafikk av folk over vår eiendom må vi i dialog om andre løsninger, f.eks. å legge om stien.*

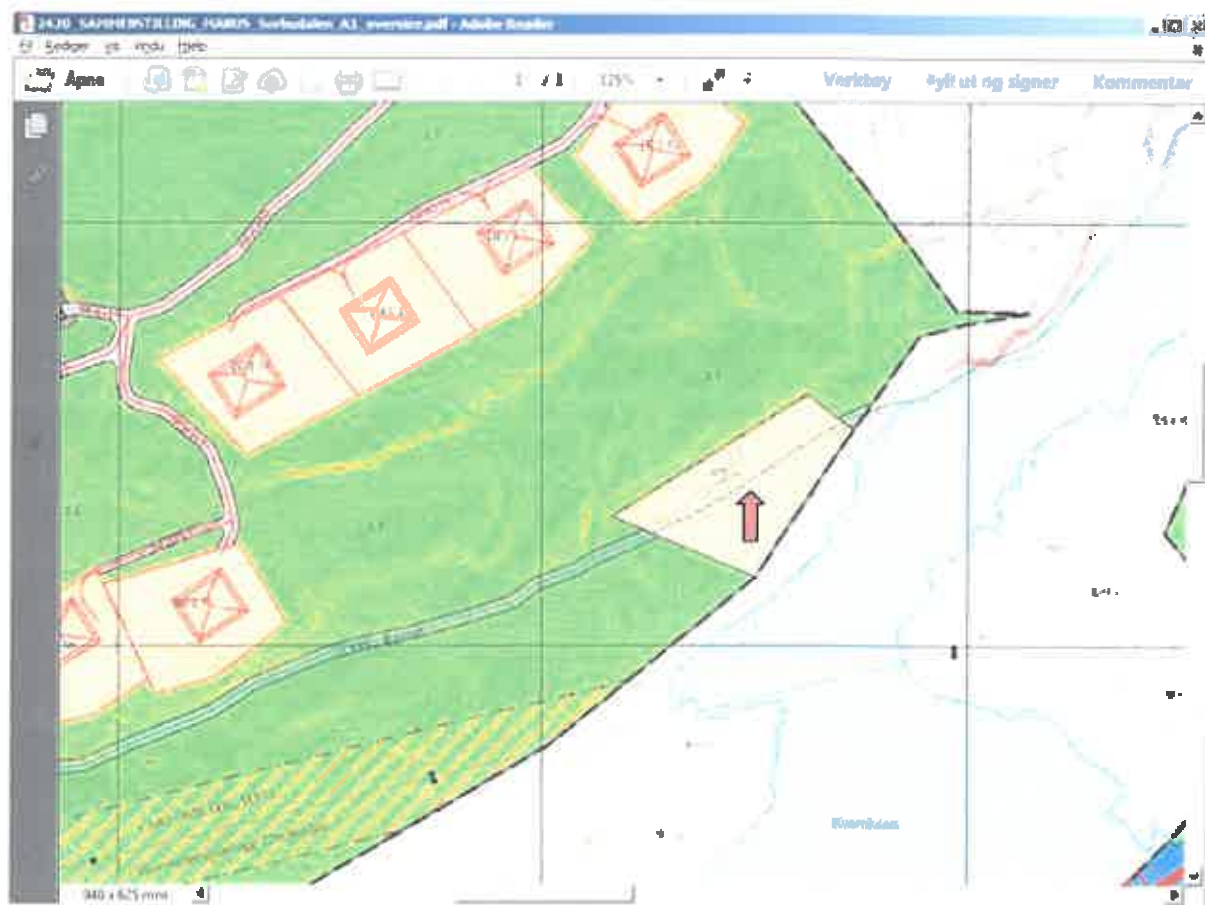
Hilde M. Olerud

A handwritten signature in blue ink that reads 'Hilde M. Olerud'.

Vedlegg: Bildemateriale

Kopi: Steinar Lyberg, Fjellmyra, 4950 Risør  
Linda Steen, Bygdøy alle 51, 0265 Oslo  
Sørbudalen Hytteeierforening v/Inge M-Olerud, Lindhaugsvingen 20, 1363 Høvik

## Vedlegg 1



*Utsnitt av tegnet kyststi i revidert kommunalt kartgrunnlag (ligger ikke på web)*



*Stien langs Kvernkilen ble utbedret i tilknytning til ferdigstilling av bryggeanlegget «Olinda brygge» i 2005. Adkomst til vår hytte er markert med rød pil.*



*Den utbedrede stien langs Kvernkilen går videre mot Østerdal, Ørnvika og Nipe, og er den leden som brukes i dag av hyttene videre utover Kvernkilen/Nipekilen (rød pil).*



*Den gamle leden opp mot heia går mellom trappa vår og den store furua foran plattingen mot sjøen, som også sees til høyre.*





Hilde Merete Olerud &lt;hilde@olerud.net&gt;

## Spørsmål om kyststi over deres eiendom gnr 3 bnr 51

Krogstad, Martin Dahlen &lt;Martin.Dahlen.Krogstad@risor.kommune.no&gt;

8. april 2015 kl.  
17.00

Til: "hilde@olerud.net" &lt;hilde@olerud.net&gt;

Hei.

Kommuneplanen har vært ute til offentlig ettersyn og der er det mulig for alle innbyggere og eiere av eiendommer i Risør kommune å komme med innspill. Planen har vært i prosess siden 2013. Kyststi er utarbeidet av Friluftsrådet Sør basert på eksisterende kart hvor stier fremgår og etablering av nye stier der det mangler registrering i gamle kart. Kyststien er tydelig markert i kommuneplankartet.

Det skal sies at Friluftsrådet ikke har saumfart alle stitraséer i Aust-Agder og derav kan det være noen utfordringer slik som deres situasjon.

Steinar Lyberg er i gang med å få lagt sin reguleringsplan ut på offentlig høring (antageligvis før sommeren). Denne reguleringsplanen har rettsvirkning foran kommuneplanens arealdel. Det betyr at det er den aktuelle stitraséen sin blir regulert inn i reguleringsplankartet som får størst betydning. Dere vil få anledning til å komme med innspill til reguleringsplanen når denne legges ut på offentlig høring.

Kommunen er saksbehandler for alle planer (kommuneplan, reguleringsplan). Vi er også interessert i at stien skal ligge mest mulig hensiktsmessig i terrenget og i forhold til eksisterende og nye hytter. Samtidig skal den være sammenhengende fra Kragerø til Tvedestrand (Telemark til Vest-Agder).

Vi foreslår at dere sjekker dette når reguleringsplanen for Sørbudalen blir lagt ut til offentlig høring og eventuelt kommer med innspill til denne dersom dere ser noen ulemper. Vi har vært i dialog med Lyberg om dette og det hørtes ut som at det skal tas hensyn til dette i planarbeidet.

med vennlig hilsen

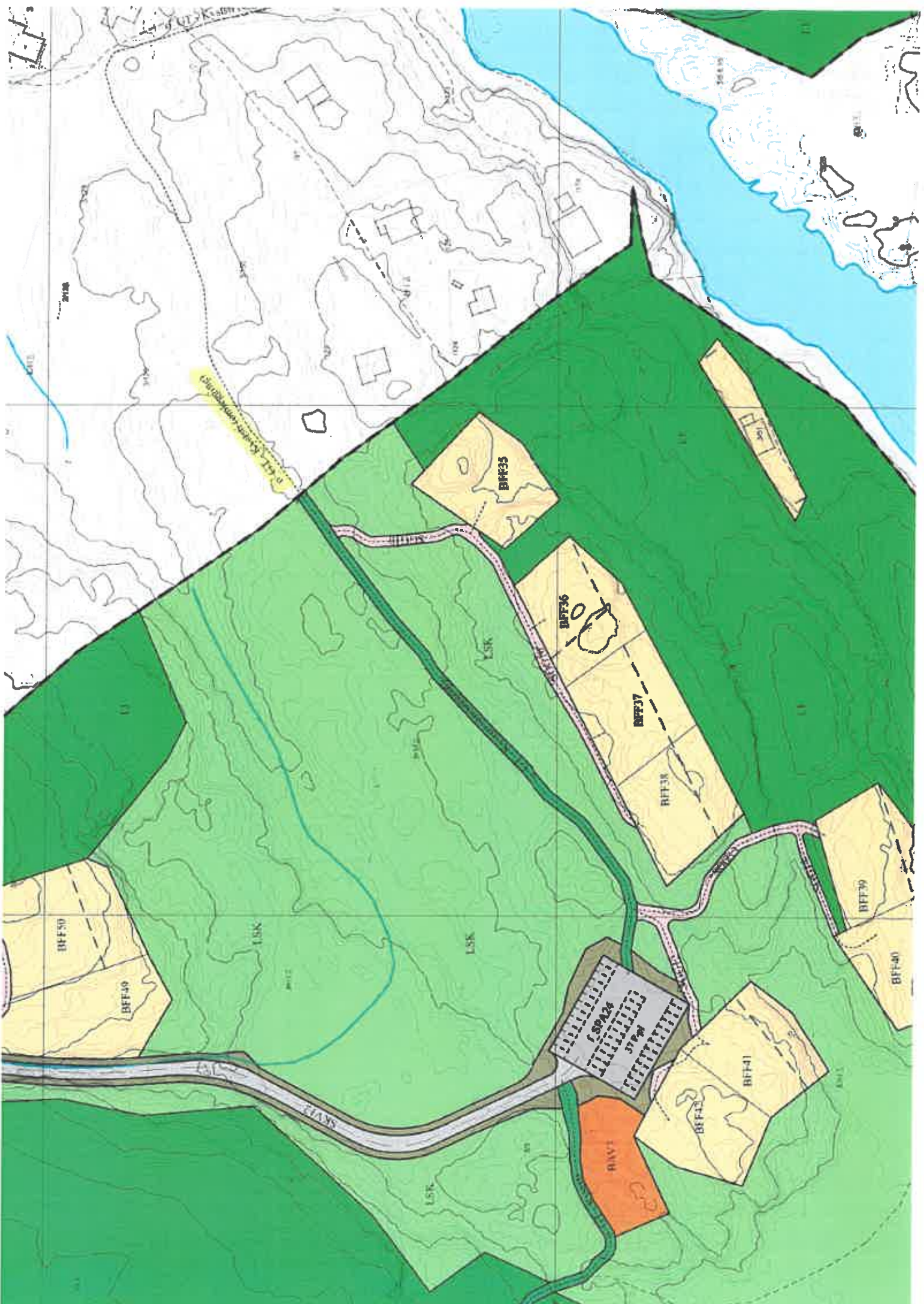
Martin Dahlen Krogstad

avdelingsingeniør plan- og byggesak

Risør kommune

Tlf kontor: 37 14 96 39







**Stien langs Kvernkilen, fra Kvernbecken og utover mot Olerud's hytte,**

**Stien er under vann mange dager i året ved høyvann.**

**Det vokser Jordbærkløver langs stien.**



**Opp skråningen mot Olerud's hytte. Absolutt ikke vei (da ville den rast ut)**



**Videre opp stien, mot hytta**



**Stien går over plen foran hytta, mellom trapp inn til hytta og platting til venstre mot sjøen.**



**“Stien” videre forbi hytta, mot myra. Praktisk talt igjengrodd. Ingen bruker den lenger**



**Ytterligere oppover, store steiner og trær hindrer bruk.**



**Ned igjen mot hytta. Like tett. NB: Disse bildene er tatt ifebruar 2016. Når løvet kommer blir det helt tett.**



**"Stien" over plenen. Ingen spor i plenen, ingen bruker den lenger.**