Årsmøte 2016
Eigelandsdalen grunneierlag

Sak 10: Innkommet sak:
Søknad fra 6 hytter om tillatelse til å få legge sti over myr og utvide vei/snuhammer til parkeringsplass

Viser til vedlagte søknad fra hytte nr. 35, Oddvar Larsen, på vegne av 6 hytter. Det søkes om tillatelse til å få anlegge stier over myra i den sentrale del av hyttefeltet, samt utvide veien og/eller snuplassen på en måte som gir mulighet for parkeringsplasser for de aktuelle hyttene.

I tillegg til plan- og bygningslovens regler, må vi i denne saken forholde oss til følgende bestemmelser:

Grunneierlagets vedtekter, § 6 første ledd: *"Lagets grunneiendom skal forvaltes på en god måte i tråd med fellesskapets interesser og gjeldende reguleringsplan".*

Gjeldende reguleringsplan for hyttefeltet er fortsatt de gamle *særvedtektene fra 1967.* Der står det i pkt. 4 at opparbeidelse av veier ikke er tillatt, og heller ikke utgravninger eller annen bearbeidelse av grunnen, uten samtykke fra grunneier og bygningsrådet.

Den aktuelle veien/snuhammeren er i dag etablert i tråd med godkjent vedtak, jf. Eigersund kommune, Miljøstyret, 23.6.2003, i henhold til veiplan som hytteforeningen inngikk med forrige grunneier.

Som mange kjenner til har den aktuelle snuhammeren en turbulent forhistorie. Det er derfor ikke tilrådelig at årsmøtet gir direkte godkjenning.

Ønsket om bedre stier over den bløte myra og ordnede parkeringsmuligheter i området ved snuhammeren, er høyst forståelig. Etter styrets skjønn bør derfor grunneierlaget ut fra en helhetsvurdering og vedtektenes intensjon om å ivareta fellesskapets interesser, være bidragsyter til å finne gode løsninger på denne saken.

Selv om det er snakk om areal der grunneierlaget er grunneier, må også hyttenaboer som ikke inngår i søknaden involveres. Og saken må avklares med kommunen. Muligens vil det kreves en reguleringsendring for å få til en god og godkjent løsning.

Ut fra dette vil det være mest hensiktsmessig at årsmøtet gir styret fullmakt til å arbeide videre med saken, i samarbeid med søkerne, aktuelle naboer og kommunen. Videre bør også hytteforeningen være inkludert i prosessen.

Når det gjelder anleggelse av stier, kan ikke styret se at det skal være nødvendig å måtte søke kommunen om det. Men stier med lange strekk med trevirke og i 1 m bredde, vil kunne bli veldig godt synlige fra hytter som ligger lenger oppe i feltet. Det er derfor viktig at dette gjøres på en god og tilpasset måte, og bruken av trevirke må etter styrets skjønn avgrenses kun til strekninger med våte myrpartier.

Styret anser kostnader til anleggelse av stier å være grunneierlaget uvedkommende. Det samme gjelder kostnader knyttet til eventuell utvidelse av vei/snuhammer. Dette må etter styrets mening dekkes av de aktuelle hyttene selv, eller hytteforeningen hvis det gjelder en fellesvei som bygges i foreningen sin regi.

Så er spørsmålet om grunneierlaget som grunneier, skal kreve godtgjørelse for den grunn som tiltaket (veier og parkeringsplasser, ikke stier) legger beslag på. Dette er ikke bare et spørsmål i denne konkrete saken, men også et prinsipielt spørsmål på generelt grunnlag, fordi det kan komme nye saker der medlemmer i grunneierlaget eller andre hytteeiere ønsker å bygge vei og/eller parkeringsplasser på lagets eiendom.

Et alternativ er å ikke kreve noen særskilt godtgjørelse. Det synes styret bare bør gjelde hvis fremtidige veistrekninger blir en naturlig del av hyttefeltets infrastruktur og dermed et fellesgode som alle kan benytte seg av.

Der det kun dreier seg om areal til "egen" parkeringsplass eller en kort veistubbe som bare er en avstikker til egen eiendom, vil dette i større grad måtte betraktes som et privat gode bare for den aktuelle hytta. Slike tiltak bør det etter styrets skjønn kreves en passelig engangsgodtgjørelse for, som også vil være kjærkommen inntekt for laget.

Vi må i denne sammenheng huske på vedtektene § 3, annet ledd, som sier at laget som en forening/ideell organisasjon ikke skal drive direkte økonomisk virksomhet. Størrelsen på en slik godtgjørelse kan derfor ikke settes ut fra vanlige forretningsmessige kriterier. Vi bør ha et enkelt system, og ut fra dette foreslår styret en fast, "symbolsk" sum (som indeksreguleres), med gradering slik:

- for parkeringsplass: kr. 2.500 pr plass/hytte
- for stikkvei til egen eiendom/hytte: kr. 2.500
- for fellesvei som naturlig inngår i hyttefeltets infrastruktur: kr. 0

Uansett bør det ikke åpnes for noe frislipp av veibygging mv. i hyttefeltet. I tråd med bestemmelsene i vedtektene § 6 om å forvalte lagets grunneiendom på en god måte, må det være et mål å beholde naturen i hyttefeltet mest mulig urørt. Etter styrets skjønn må det foreligge et åpenbart behov for å gi tillatelse til slike tiltak, og det må være et krav at både vedtekter og offentlige bestemmelser blir fulgt.

Det bør også være et krav at hytter som får tillatelse til å opparbeide seg vei og/eller parkeringsplass på grunneierlagets grunn, skal være medlem av laget.

Saken legges frem for årsmøtet til drøfting og prinsipiell avklaring, både hva gjelder generelt og hva gjelder den konkrete søknaden.

Innstilling til årsmøtet:

Årsmøtet slutter seg til de vurderinger og føringer som er skissert ovenfor.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å finne gode løsninger på den innkomne søknaden, sammen med de aktuelle hyttene som har søkt og andre berørte parter, herunder forutsettes det at sakskomplekset også avklares med Eigersund kommune.

Ingen tiltak skal iverksettes før styret for grunneierlaget har gitt endelig tillatelse.

Kostnader knyttet til opparbeidelse av stier og parkeringsplasser er grunneierlaget uvedkommende. For det areal som eventuelle parkeringsplasser legger beslag på, skal det betales kr. 2500 til grunneierlaget pr. plass/hytte. Plassen følger hytta. Det forutsettes at hytter som disponerer parkeringsplass etter denne ordning, er medlem i grunneierlaget.

Fra: **oddvar larsen** oddvar.larsen@dabb.no
Emne: Vi søker tillatelse og godkjenning til å utvidelse av parkering og opparbeidelse av en meter bred sti.
Dato: 22. april 2016 kl. 17.46
Til: Aadne Iversen aadiv@online.no, Jan Salve Torgersen satorger@online.no, ove.tjensvoll@lyse.net

OL

Til styret i Eigelandsdalen grunneierlag v/ Åadne Iversen

Vi søker med dette tillatelse og godkjenning til å utvide snu hammeren eller veien på en slik måte at vi har greie parkeringsplasser og videre opparbeide en meter bred sti fra snu hammer/parkering over myra og frem til hyttene, se vedlagte skisse.

For å finne den beste traseen for stien skal vi se nærmere på forholdene i myra slik at vi unngår de bløteste partiene og vi skal selvfølgelig tilpasse traseen etter terrenget og alt skal utføres på en mest mulig skånsom måte for området.
Vi ønsker å bygge stien i impregnert trevirke eller tilsvarende, med en bredde på en meter slik kan vi kjøre med ei trillebåre.
Sti tilpasset terrenget på en meter bredde er godkjent i reguleringsplanen for området.

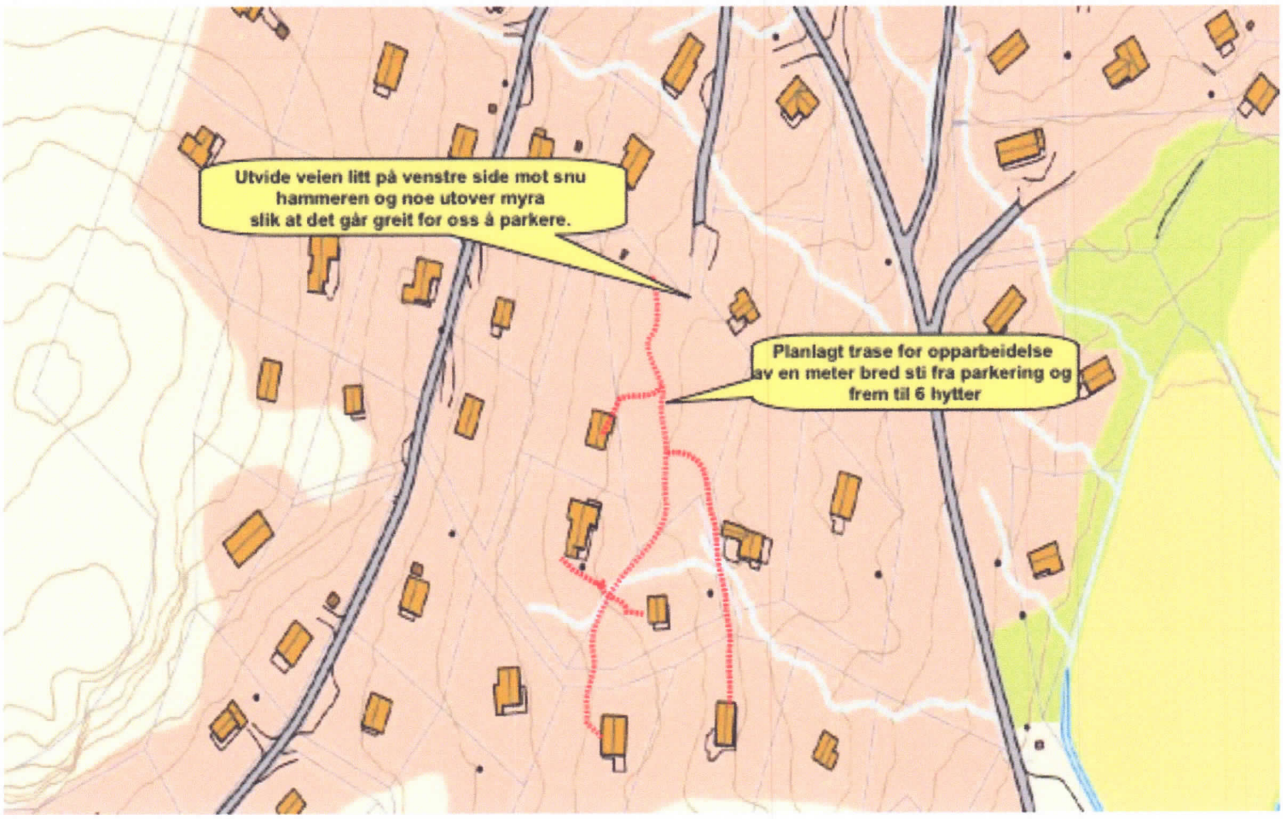
Håper denne søknaden kan behandles nå ved årsmøtet 09.05.2016 og at vi får en positiv tilbakemelding.

Ha en fin dag

Hilsen

Oddvar i nr 35.

OBS. Kan du hjelpe meg med navn telefonnummer og eventuelt mail adressen til eieren av hytte nr 34?



Vi søker godkjennelse til å lage en bedre parkeing og opparbeidelse av en meter bred sti (er) fra parkering over myra frem til 6 hytter i omådet
Håper at dette kan behandles nå ved årsmøtet 09.05.2016 og at vi får godkjennelse av Grunneiarlaget

22.04.2016 O. Larsen hytte nr 35