

Sak nr. 306 i formannskapets møte den 31. mai 1976.

FROGN KOMMUNE
RÅDMANNEN

Jr. 781/76
Ark. 831

SAX/KE

Frogn formannskap,
1441 Drøbak.

Drøbak, den 18. mai 1976.

Bruksplan/bruksregler for fellesområdene - Marikovafeltet.

Omkring 1960 begynte Frogn kommune å utparsellere hyttetomter i Marikovafeltet. I henhold til skjøtene kan fellesområdene benyttes etter de til enhver tid gjeldende bruksregler, som fastsettes av ejerne i samråd med kommunen.

Kommunen har aldri behandlet bruksplanen/bruksreglene. Velforeningen ønsker nu saken bragt til ende og har fremmet et forslag til plan/regler.

På bakgrunn av dette forslaget har rådmannen latt planleggeren utarbeide et forslag til plan/regler.

Rådmannen har ikke noe å bemerke til forslaget og vil foreslå at saken legges frem for kommunestyret med følgende

innstilling:

Kommunestyret har ikke noe å bemerke til planleggerens forslag til bruksplan/bruksregler for Marikovafeltet.

Etter fullmakt

Karin Engebretsen

Karin Engebretsen

Behandlet i formannskapet 31/5 76 sak 306/76
Innstilling til kommunestyret:
Rådmannens forslag til innstilling vedtas.
FORMANNSKAPETS KONTOR, DEN 18/6 76.

Gud Brnley
formannskapssekretær

Tilbake til rådmannen

Behandlet i kommunestyret 21/6 76 sak 122/76
Vedtaks:
Formannskapets innstilling ble vedtatt enstemmig
FORMANNSKAPETS KONTOR, DEN 28/6 76.

Gud Brnley
formannskapssekretær

Drøbak 7. mai 1976

Til Frogn Formannskap
1441 Drøbak

Bruksplan/bruksregler for fellesområdene i Marikova-feltet
i Frogn kommune.

Bakgrunn for saken.

Omkring 1960 begynte Frogn kommune å parsellere ut hyttetomter i Marikova-feltet i henhold til vedtatt utparselleringsplan. I planen var strandarealer og en del andre områder avsatt til fellesområder. I skjøtene fastsatte en parselleiernes rettigheter i fellesarealene til:

- "å benytte fellesområdene med tilhørende strand i Marikova-
- "feltet etter de til enhver tid gjeldende bruksregler som
- "fastsettes av parselleierne i samråd med Frogn kommune.

Bruksregler for fellesområdene i Marikova er aldri blitt behandlet av Frogn kommune. Velforeningen i området har utarbeidet et forslag til bruksregler samt en bruksplan for strandområdene. Velforeningen ønsker nå at kommunen skal godkjenne bruksreglene og bruksplanen for fellesområdene i Marikovafeltet.

Sakens videre gang.

Om Formannskapet godkjenner bruksreglene for fellesområdene i Marikovafeltet, sendes disse til velforeningens styre som får i oppdrag å håndheve reglene.

Forslag til bruksregler.

På grunn av manglende bruksregler for fellesområdene i Marikovafeltet har det oppstått uenighet mellom parselleierne om retten til å hugge trær og fjerne busker i fellesområdene. Av denne grunn har vellet utarbeidet et forslag til bruksregler samt en bruksplan for fellesområdene. Forslaget til bruksregler følger vedlagt.

Frogn Formannskap
(2)

Når det gjelder forslaget til bruksplan for fellesområdene har det allerede funnet sted en utbygging etter denne planen. Bare oppføring av tre motorhus gjenstår før planen er fullstendig gjennomført. En vil ikke uten videre gi sin tilslutning til oppføring av disse tre motorhusene. En er av den oppfatning at vellet må søke Bygningsrådet om byggetillatelse for hvert enkelt av disse husene.

Vellets plan er ikke av en slik kvalitet at en mener kommunen bør gi sin tilslutning til den. En mener båteierens interesser er for sterkt prioritert framfor badeinteressene. En mener derfor at den utbygging som har funnet sted etter denne plan må vellet selv stå ansvarlig for. En mener derfor kommunen ikke bør uttale seg til denne planen da kommunen ikke er pliktig til dette i følge skjøtet og det dessuten allerede har funnet sted en tilnærmet fullstendig utbygging etter denne planen.

I Marikovafeltet har det også oppstått uenighet mellom parselleierne om retten til å stenge enkelte veier for bilkjøring. En er av den oppfatning at reglene som er fastsatt i skjøtet skulle være dekkende. Her heter det bl.a.:

- "Frogn kommune bygger vei nr. 1 fra Langebåtveien frem til
- "Sønderstødammen og vei nr. 3 fra Langebåtveien frem til
- "den gamle isvei ved Sønderstøa (ved parsell nr. 114).
- "Vei nr. 3 er høsten 1958 bygget frem til parsell nr. 116.
- "Vei nr. 1 og resten av vei nr. 3 vil bli bygget i omtrent
- "samme bredde og standard og påregnes fullført innen sommeren
- "1962. Kommunen har også (høsten 1958) bygget vei nr. 6
- "frem til parsell nr. 159.

Videre heter det om parselleierens rettigheter at de har:

- "Rett til - sammen med andre rettighetshavere - å benytte de
- "ovennevnte veier som Frogn kommune har bygget eller vil
- "bygge, samt rett til å benytte hovedveien Søndre Hallangen
- "gård - Langebåt (Langebåtveien) frem til grensen mot
- "Båtstøfeltet.
- "Parkeringsplasser kan brukes såfremt det ikke er mulig å
- "opparbeide parkeringsplass på egen tomt. På de øvrige
- "veier i Marikovafeltet kan de parselleiere som har vært
- "med på opparbeidelse av veien, innskrenke eller forby
- "kjøring, mens annen trafikk er åpen for alle feltets
- "parselleiere. Det må i tilfelle settes opp tydelig skilt
- "som viser at kjøreretten er innskrenket.

Når det gjelder bruksregler for fellesområdene i Marikova-feltet mener en det er behov for et enkelt regelsett som gir styret i velforeningen vide fullmakter. En har på grunnlag av det forslag til bruksregler som velforeningen har oversendt kommunen (se vedlegg), utarbeidet følgende forslag til:

Frogn Formannskap
(3)

Bruksregler for fellesområdene i Marikovafeltet

Overensstemmende med skjøte har parselleierne rett til å benytte fellesområdene med tilhørende strand på Marikovafeltet samt de veier Frogn kommune har bygget.

Byggefeltets velforening gis i henhold til nedenfor nevnte bruksregler rett til å:

1. opparbeide og anlegge parkmessige områder på fellesområder med tilhørende strand i den utstrekning det er ønskelig.
2. foreta nødvendig vedlikehold av de veier Frogn kommune har bygget, samt opparbeide de av Frogn kommune påtenkte parkeringsarealer.
3. foreta boring etter vann samt nedlegging av vannledning på fellesområdene.
4. forestå ansøking og bygging av felles båthavner, brygge, motorhus, badeanlegg, toillettanlegg m.v. etter retningslinjer og forskrifter som gjelder for slike anlegg.
5. opparbeide nødvendige plasser for båttopplag på hensiktsmessig måte uten hindring for den alminnelige ferdsel langs strandområdene.
6. fordele bruksretten av felles parkeringsplasser- bygg og anlegg.

Twist om forståelsen av disse bruksregler eller som utspringer fra disse avgjøres ved voldgift overensstemmende med pkt. 9 - voldgift - i parselleiernes skjøte.

Til punkt 1. vil en nevne at med rett til å opparbeide og anlegge parkmessige områder med tilhørende strender, mener en at styret i velforeningen eller de det bemyndiger, har rett til å hugge trær, rydde busker, bygge trapper og broer samt flomsikre områder. En mener disse bruksregler dekker alle de punkter velforeningen hadde satt opp i sitt forslag til bruksregler. Samtidig fastslår en velforeningens overordnede myndighet for bruk og disponeringer i fellesområdene.

På bakgrunn av ovennevnte vil en fremme følgende forslag til

Innstilling

Frogn Formannskap vil foreslå at følgende bruksregler skal gjelde for fellesarealene i Marikovafeltet:

Overensstemmende med skjøte har parselleierne rett til å

Frogn Formannskap
(4)

benytte fellesområdene med tilhørende strand på Marikova-
feltet samt de veier Frogn kommune har bygget.

Byggefeltets velforening gis i henhold til nedenfor nevnte
bruksregler rett til å;

1. opparbeide og anlegge parkmessige områder på fellesområder
med tilhørende strand i den utstrekning det er ønskelig.
2. foreta nødvendig vedlikehold av de veier Frogn kommune har
bygget, samt opparbeide de av Frogn kommune påtenkte
parkeringsarealer.
3. foreta boring etter vann samt nedlegging av vannledning på
fellesområdene.
4. forestå ansøking og bygging av felles båthavner, brygge,
motorhus, badeanlegg, toillettanlegg m.v. etter retnings-
linjer og forskrifter som gjelder for slike anlegg.
5. opparbeide nødvendige plasser for båttopplag på hensikts-
messig måte uten hindring for den alminnelige ferdsel langs
strandområdene.
6. fordele bruksretten av felles parkeringsplasser- bygg og
anlegg.

Tvist om forståelsen av disse bruksregler eller som utspringer
fra disse avgjøres ved voldgift overensstemmende med pkt. 9
- voldgift - i parselleiernes skjøte.

For Planavdelingen

Erik Lous

Erik Lous