



Dato: 22.05.2017 Arkivkode: GBR - 44/50, N - 515.2, PLANID - 2016028, GBR - 44/315, GBR - 44/693, GBR - 44/48, GBR - 44/675, GBR - 44/117 Bilag nr: Arkivsak ID: 16/36047 J.post ID: 17/106794
Saksbehandler: Grethe K. Løvvald
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	01.06.2017	094/17
Planutvalget	24.08.2017	132/17

Hestehagbukta/Børsvei mellom nr. 14 og 15 - reguleringsplan

Planutvalget-24.08.2017- 132/17

Vedtak:

Planutvalget ber rådmannen utarbeide forslag til punktregulering av nytt bryggeanlegg ved velbryggen i Hestehagbukta/Børsvei 14 og 15.

Planutvalget-01.06.2017- 094/17

Vedtak:

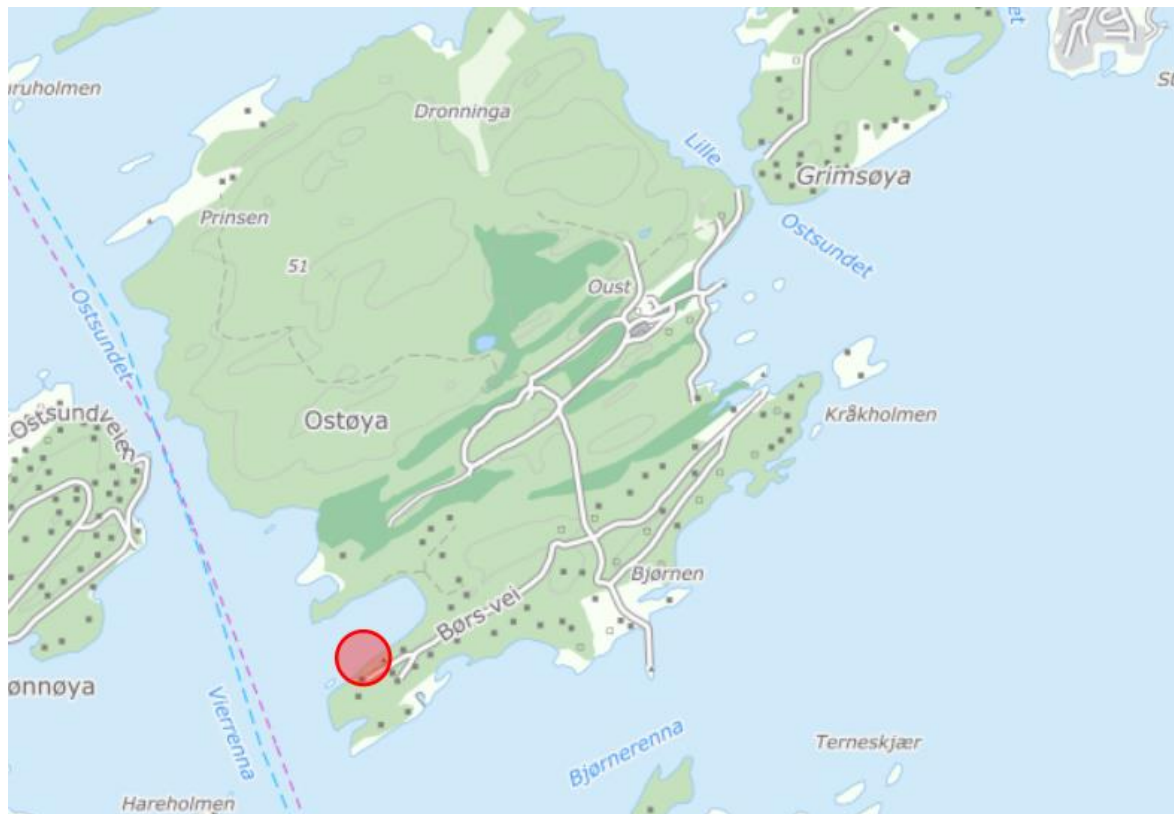
Saken utsettes til etter at vellet har avholdt sitt årsmøte i juli.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til punktregulering av nytt bryggeanlegg ved velbryggen i Hestehagbukta/Børsvei 14 og 15, blir ikke å fremme, jfr. pbl. kap. 12.

Uavklarte grunneierforhold og rettigheter i området, samt det forhold at grunneierne på land og i Lille Oust Vel ikke står samlet bak ønsket om et nytt bryggeanlegg, gjør at tiltaket vil være svært vanskelig å få gjennomført selv om en reguleringsplan skulle bli vedtatt.

Oversiktskart



SAKEN I KORTE TREKK

Etter mange år med pågående bryggesak rundt velbryggen ved Børs vei 14 og 15, ba formannskapet om at rådmannen skulle starte arbeidet med en punktregulering der velbryggen ligger. Planarbeidet ble varslet oppstartet i januar 2017 og det kom inn 11 merknader til planarbeidet.

Med bakgrunn i merknadene tegner det seg et bilde av en meget vanskelig regulerings sak, der ulike interesser og uavklarte rettigheter tilsier at selv om en reguleringsplan blir vedtatt, vil det være svært vanskelig å få bygget et lovlig bryggeanlegg for en liten gruppe av vellets medlemmer. En gjennomføring av reguleringen vil kreve :

1-at det privatrettslig klargjøres hvor eiendomsgrensene i sjøen går og hvilke rettigheter vellet eller velmedlemmene har når det gjelder utvidelse av gammel velbrygge.

2- at det er politisk vilje til å gi vellet eller den som blir tiltakshaver for bryggeanlegget ekspropriasjonsrett til å erverve sjøgrunn og/eller rettigheter fra gbnr. 44/315 og 44/50 med tvang.

3-at kommunen ønsker en rolle som fremmer interessene til omkring halvparten av vellets medlemmer på bekostning av grunneierne på land og at kommunen vil ta utgiftene knyttet til registreringer av naturverdier og kulturminner i sjø og på land.

Tidligere behandling:

Det har vært mange behandlinger av byggesaker rundt bryggeanlegg utenfor velbryggen, både midlertidig anlegg og søknad om nytt. De viktigste er:
Tillatelse til midlertidig brygge fra 2007 til 2012.

Midlertidig dispensasjon fra plankrav og arealformål gis i mai 2014 for en ca. 12meter lang flytebrygge som skal være åpen for allmenn bruk.

Vedtaket påklages av innenforliggende grunneiere og Fylkesmannen opphever vedtaket 28.04.2017 begrunnet med at søker ikke har rett til å ha brygge her.

Vedtak i formannskapet 14.06.2016 ved behandling av planstrategi og planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel: *Rådmannen bes igangsette arbeidet med en punktregeringsplan på Oustøya for å dekke behovet for bryggeplasser for allmennheten og hytteierene på øya.*

Etter dette ble planarbeidet varslet oppstartet i januar 2017.

Formål og bakgrunn

Formålet med reguleringsarbeidet er å gi Lille Oust Vel eller Lille Oust Bryggesameie rettigheter til å føre opp et bryggeanlegg der de av hytteeierne i Børs vei på Oustøya som ikke har egen tinglyst bryggeplass, skulle få en slik. Det skal også være minst en bryggeplass for allmennheten/gjesteplass i anlegget. Adkomst til anlegget via en eksisterende sti skal også sikres gjennom reguleringen.

Redegjørelse

Saken er meget innviklet av to årsaker. Det ene er de uavklarte juridiske forholdene rundt eiendomsgrenser i sjø og hvilke rettigheter vellet og velmedlemmene har når det gjelder de gamle bryggene. Det andre er de uavklarte rollene til kommunen, vellet og enkeltpersoner når det gjelder hvem som burde søke om tiltaket og fremme en plan. Sett med bakgrunn i de interessekonflikter som finnes blant grunneierne på Oustøya, er rollene viktige for en ryddig saksgang. Slik saken nå foreligger har ikke Lille Oust Vel bedt kommunen om at det reguleres inn en ny/utvidet velbrygge her, ei heller fattet vedtak om at de støtter søknad om nytt bryggeanlegg i Hestehagbukta.

Konkret problemstilling er at de to eiendommene 44/315 og 44/50, Børs vei 14a og 15 ligger med felles grense ned til sjøen. Midt på denne grensen ligger en fastbrygge, en velbrygge fra 1899.

Representant for de hytteeierne på Oustøya som ikke har strandeiendom og ikke egen tinglyst bryggeplass, ønsker å bygge et felles bryggeanlegg ut fra denne velbryggen, med plasser for dem som ikke har egen plass, 5 hytteeiendommer i Børs vei. En større flytebrygge er tenkt lagt i vinkel ut fra velbryggen. Grunneierne av 44/315 og 44/50 ønsker ikke noe større fellesanlegg ut fra sine eiendommer. Ettersom de eier utover i sjøen et stykke, normalt ut til 2meters dybde eller marbakken (som ofte er 10-30 m ut fra land), må en flytebrygge legges over deres eiendommer et visst stykke. Uvisst hvor langt, fordi eiendomsgrensene i sjøen ikke er fastsatt, ei heller sjødybdene.

Dersom vellet hadde hatt fastlagte rettigheter for en større velbrygge, hadde ikke eiendomsforholdene i sjøen vært like viktige. I en privatrettslig sak har tingretten fastslått at enkeltmedlemmer i vellet ikke har rettigheter til et større flytebryggeanlegg her, kun rett til av- og påstigning og fortøyning til en fastbrygge. Om vellet som sådan kan ha større rettigheter til et

moderne bryggeanlegg enn enkeltpersoner, vites ikke før også dette er prøvet i en rettsak.

Når det gjelder adkomststien til dagens brygge, sier tingretten at alle velmedlemmene har rettigheter til å gå på denne. Rådmannen tror imidlertid ikke at allmennheten/gjester til Oustøya har noen absolutt rett til å bruke stien som går gjennom innmarksområder. Skal det være båtplasser for allmennheten må derfor stien reguleres inn på de to eiendommene 44/50 og 44/315.

Grunneierne av 44/50 og 44/315 kan altså nekte et bryggeanlegg å bli utlagt på sine eiendommer til det finnes en dom som gir vellet disse rettighetene eller til det er fattet et ekspropriasjonsvedtak (som igjen må baseres på oppmålte grenser i sjø og rettigheter fastslått av rettsinstans).

Vellet har ikke hatt avstemning over om de skal søke om nytt bryggeanlegg/stille seg bak en regulering av nytt bryggeanlegg i Hestehagbukta. Ved varslingen av reguleringsarbeidet sier vellet i sin uttalelse at det er ulike interessemotsetninger innad i vellet som gjør at de må ha en ny generalforsamling før de kan komme med et innspill. Ved et slikt splittet vel, kan det bli vanskelig å gå rettens vei for å få klarlagt vellets rettigheter (med mindre de stevnes av grunneier).

Dersom ekspropriasjonsspørsmålet kommer opp, er det to vanskelige forhold knyttet til dette.

Det ene er at dersom det skal eksproprieres eiendom eller rettigheter fra noen, må man først vite hvor eiendomsgrensene går og hvem som har hvilke rettigheter. Det vet man ikke i dag og det er ikke forhold kommunen kan klarlegge eller bestemme.

Det andre er om kommunen mener at det å skaffe tinglyst båtplass til 5 grunneiere (og en gjesteplass og kanskje renovasjon) på Oustøya, grunneiere som i dag har mulighet til å leie båtplass i annet anlegg (på Jaktodden), er av så stor samfunnsmessig betydning at denne måten å tvinge gjennom en regulerings situasjon på, bør brukes. Rådmannen mener ikke det.

Rådmannen konkluderer derfor med at saken verken kan eller bør løses av kommunen. De private partene på Oustøya må først komme til enighet og stå samlet bak et felles bryggeanlegg dersom en regulering skal fremmes. Vellet må ønske å ha en større velbrygge her og få fastlagt sin rett til det eller komme til enighet med grunneierne på 44/50 og 44/315. Først da kan det lages en riktig velbrygge, det vil si et felles bryggeanlegg drevet av vellet som disponerer plasser for dem som til en hver tid har behov for en bryggeplass.

Dersom det tross for rådmannens anbefaling likevel skal fremmes et reguleringsforslag nå, må saken sendes tilbake til administrasjonen for utarbeidelse av plankart og bestemmelser. Midler til bruk av naturregistreringer og registrering av mulige marine kulturminner, må dessuten avsettes.

Muligens bør det i reguleringsarbeidet også sees på en alternativ plassering av brygge på friområdet som kommunen/allmennheten disponerer på vestsiden av øya.

Innkommene merknader er oppsummert og kommentert av rådmannen i vedlegg 2. Her vil interessemotsetningene fremgå.

Vedlegg:

Skisse til regulering	3585889
Sammendrag av innkomne merknader til varslingen med rådmannens	3585924

kommentar

Behandlingen i møtet 24.08.2017 Planutvalget

Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H

Fellesforslag (alle partier)

Planutvalget ber rådmannen utarbeide forslag til punktregulering av nytt bryggeanlegg ved velbryggen i Hestehagbukta/Børsvei 14 og 15.

Votering:

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget-24.08.2017- 132/17:

Vedtak:

Planutvalget ber rådmannen utarbeide forslag til punktregulering av nytt bryggeanlegg ved velbryggen i Hestehagbukta/Børsvei 14 og 15.

Behandlingen i møtet 01.06.2017 Planutvalget

Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H

Saken utsettes til etter at vellet har avholdt sitt årsmøte i juli.

Votering:

Utsettelsesforslaget fra Udnes ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget-01.06.2017- 094/17:

Vedtak:

Saken utsettes til etter at vellet har avholdt sitt årsmøte i juli.