



Dato: 17.10.2018 Arkivkode: GBR-44/50, N-515.2, PLANID-2016028, GBR-44/315 Bilag nr: Arkivsak ID: 16/36047 J.post ID: 18/98557
Saksbehandler: Grethe K. Løvvald
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	25.10.2018	185/18
Planutvalget	08.11.2018	198/18
Formannskapet	15.01.2019	002/19
Kommunestyret	06.02.2019	009/19

Hestehagbukta/Børsvei mellom nr. 14 og 15 - detaljregulering - 2. gangs behandling

Kommunestyret-06.02.2019- 009/19

Vedtak:

Saken utsettes og rådmannen kommer med et klargjørende notat om de privatrettslige sider på bakgrunn av innkomne uttalelser.

Formannskapet-15.01.2019- 002/19

Innstilling:

Forslag til reguleringsplan, offentlig detaljregulering for Hestehagbukta/Børsvei mellom nr.14 og 15, planID 2016028, plankart dokument 4151176 og bestemmelser, dokument 4151168, fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Planutvalget-08.11.2018- 198/18

Innstilling:

Forslag til reguleringsplan, offentlig detaljregulering for Hestehagbukta/Børsvei mellom nr.14 og 15, planID 2016028, plankart dokument 4151176 og bestemmelser, dokument 4151168, fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

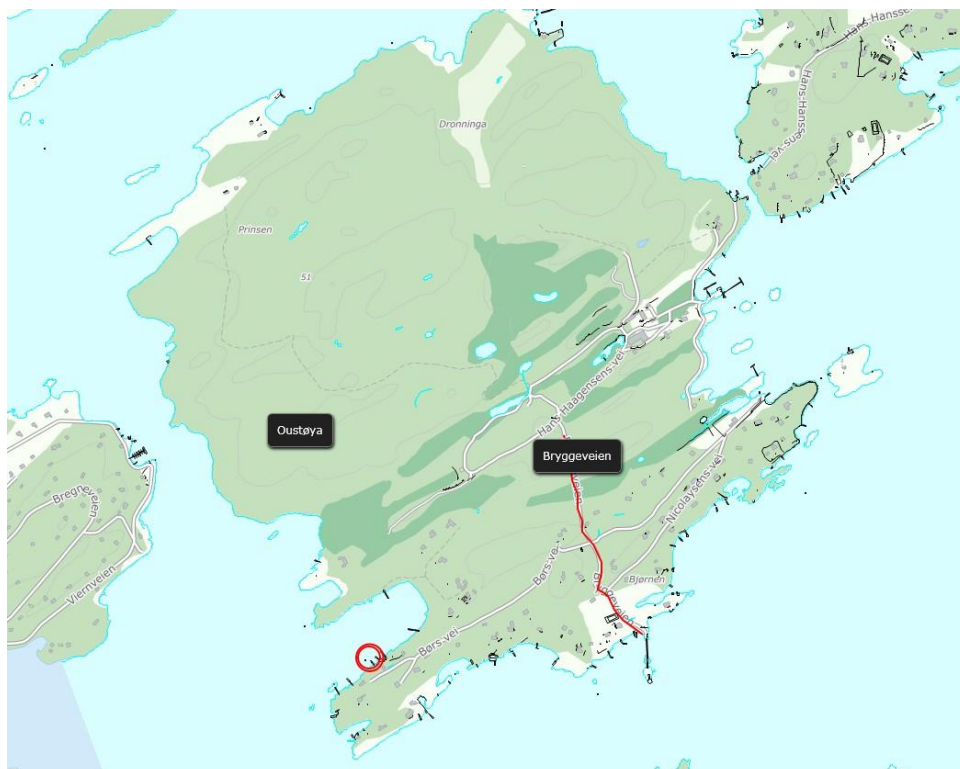
Planutvalget-25.10.2018- 185/18

Vedtak:

Saken utsettes til Planutvalgets møte 8. november.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan, offentlig detaljregulering for Hestehagbukta/Børsvei mellom nr.14 og 15, planID 2016028, plankart dokument 4151176 og bestemmelser, dokument 4151168, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.





PLANOMRÅDET

Området som
foreslås regulert
ligger på gbnr.
44/315 og 44/50 og
noe er antagelig på
umatrikulert
sjøgrunn.

Tidligere behandlinger

Det har vært mange behandlinger av byggesaker rundt bryggeanlegg utenfor velbryggen, både midlertidig anlegg og søknad om nytt. De viktigste er:
Fra 2007 til 2012 var det gitt tillatelse til en midlertidig brygge.

I mai 2014 ble det gitt midlertidig dispensasjon fra plankrav og arealformål for en ca. 12 meter lang flytebrygge åpen for allmenn bruk. Vedtaket ble påklaget av innenforliggende grunneiere og Fylkesmannen opphevet vedtaket den 28.04.2017 begrunnet med at søker ikke har rett til å ha brygge på stedet. Kommunal- og moderniseringsdepartementet stadfestet Fylkesmannens vedtak om avvisning av byggesøknaden den 12.06.2017.

Formannskapet vedtok 14.06.2016 ved behandling av planstrategi og planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel: *Rådmannen bes igangsette arbeidet med en punktreguleringsplan på Oustøya for å dekke behovet for bryggeplasser for allmennheten og hytteeierne på øya.*

Etter dette ble oppstart av planarbeidet varslet i januar 2017.

I møte den 01.06.17 behandlet planutvalget reguleringsspørsmålet mer konkret, der rådmannen anbefalte å ikke fremme noe reguleringsforslag. Planutvalget fattet følgende vedtak (SAK-094/17): *Saken utsettes til etter at vellet har avholdt sitt årsmøte i juli.*

I møte 24.08.17 behandlet planutvalget reguleringsspørsmålet på nytt og fattet følgende vedtak (SAK 132/17): *Planutvalget ber rådmannen utarbeide forslag til punktregulering av nytt bryggeanlegg ved velbryggen i Hestehagbukta/Børsvei 14 og 15.*

I møte 23.11.2017 vedtok planutvalget å sende saken på høring og legge den ut på offentlig

ettersyn med høringsfrist 25. januar 2018. Det kom inn drøyt 20 merknader ved høringen, disse er referert og kommentert av rådmannen i dokument 4172057, se vedlegg.

Fylkesmannen fremmet innsigelse til planforslaget. Denne ble frafalt den 27.04.2018 etter at rådmannen hadde oversendt Fylkesmannen utdypninger og forslag til justering av planen.

For uttalelsene fra grunneierne Lie og Skaar, samt fra Lille Oust Vel og Fylkesmannen, se vedlegg.

Formål og bakgrunn

Etter mange behandlinger av byggesak rundt velbryggen ved Børs vei 14a og 15, ba formannskapet rådmannen om å starte arbeidet med en punktregulering der velbryggen ligger. Hensikten med planarbeidet er å skaffe de eiendommer på Oustøya som ikke har egen tinglyst bryggeplass, båtplass. Oppstart av planarbeidet ble varslet i januar 2017.

Redegjørelse

Rådmannen viser til redegjørelsen til planutvalgssak 094-17, se siste vedlegg i denne saken, der problematikken rundt eiendomsgrenser og rettigheter beskrives.

Rådmannen går ikke nærmere inn på disse forholdene i saken da dette er privatrettslige forhold som i tilfelle må løses av de berørte grunneierne og vellet. En reguleringsplan kan i prinsippet vedtas uten at de privatrettslige forholdene er avklart. Bygging av selve bryggeanlegget krever imidlertid tillatelse fra de berørte grunneiere. Dette innebærer at grunneierforholdene må være avklart.

Planforslaget tar utgangspunktet er at alle eiendommer vest for Bryggeveien som ikke har strandlinje, og heller ikke har tinglyst båtplass på Oustøya, skal få en bryggeplass i et nytt felles bryggeanlegg som legges der den gamle velbryggen i Hestehagbukta lå.

Planforslaget tar utgangspunkt i den gamle velbryggen satt opp på 1930-tallet, der tingretten har slått fast at alle velmedlemmer har en rett til av- og påstigning og fortøyning til denne fastbryggen.

Tingretten tolker det også slik at det finnes rettigheter for alle velmedlemmer til å ferdes på veiene og stiene på Lille Oust, herunder stien fra Børs vei ned til Hestehagbukta i grensen mellom gbnr. 44/315 og gbnr. 44/50.

Rådmannen har lagt følgende prinsipper til grunn for planforslaget:

- Alle fritidseiendommer på Lille Oust uten egen strandlinje bør ha sikret plass i et felles bryggeanlegg som driftes av Lille Oust Vel eller et driftsselskap nedsatt av Lille Oust Vel.
- Alle «innlandseiendommer» vest for Bryggeveien bør sogne til Hestehagbukta, mens eiendommene øst for Bryggeveien bør sogne til velbryggen i Scheens vei (Scheens brygge). Dette baseres på avstand og at bryggeanleggene ikke skal bli for store av hensyn til allment friluftsliv, naturverdier og sjenanse for grunneiere.
- Det tas ikke hensyn til om enkelte av strandeidommene har vanskelige forhold for fortøyning pga. vind- og strømforhold eller andre naturgitte forhold. Foruten at slike forhold vurderes ulikt av den enkelte grunneier, vil en åpning for å gi strandeidommer plass i et nytt fellesanlegg medføre at de må sanere eventuelle eksisterende brygger de i dag har på egen eiendom. Dette er et krav både kommunen og Fylkesmannen vil stille som et ledd i å holde antall båtplasser i strandsonen nede og ivareta det naturlige landskapet i strandsonen i størst mulig grad.
- Det tas utgangspunkt i de eiendommene som i dag er regulert i planen, det tas ikke høyde for at det eventuelt kan bli fradelt nye tomter senere.

Rådmannen foreslår at bryggeanlegget nå skal ha maksimum seks båtplasser og at to av disse plassene skal forbeholdes servicebåt og gjester/allmennheten. Videre at bryggeanlegget bør driftes

av vellet slik at bryggeplassene disponeres til det beste for fellesskapet på Oustøya.

Det er imidlertid ikke mulig å regulere *hvem* som skal eie bryggeanlegget, kun knytte det opp mot bestemte eiendommer i et realsameie. Det betyr at vellet, eller Lille Oust bryggesameie, som ikke er eier av noen eiendommer på Oustøya, ikke kan knyttes opp som eier i reguleringsplanen.

Bestemmelsene legger derfor opp til at alle eiendommer vest for Bryggeveien på Lille Oust skal eie bryggeanlegget i fellesskap og at de fire eiendommene uten tinglyst båt plass eller strandlinje, skal få tinglyst plass i anlegget.

Det reguleres også inn en adkomst fra Børs vei i eiendomsdelet mellom eiendommene gbnr. 44/315 og 44/50. Denne stien reguleres til felles eiendom for alle eiendommer på Oustøya, den reguleres i 2 meters bredde og følger dagens sti der vellets medlemmer allerede har rettigheter til å gå.

Da denne stien antagelig ikke kan regnes som utmark, har ikke almenheten lov til å benytte den om den ikke reguleres til offentlig sti og kommunen overtar grunnen. Det blir derfor feil å regulere inn en plass for almenheten i bryggeanlegget om ikke kommunen også skal eie både bryggeplass og adkomststi. Det reguleres derfor inn en «gjesteplass» som kan brukes av de som skal på dagsbesøk til hytteiere på Lille Oust vest. Først hvis kommunen inngår en bruksavtale med eiere av bryggeanlegget og eierne av adkomststien, kan det bli en plass for allmenheten i bryggeanlegget.

Gjennomføring

Så lenge eierne av gbnr. 44/315 og gbnr. 44/50 motsetter seg en hver form for nytt bryggeanlegg innenfor foreslått reguleringsområde, vil det være vanskelig å gjennomføre reguleringen. Dette fordi:

- Det ikke kan bygges noe (hverken hus eller brygger) på annenmanns grunn uten samtykke av grunneier. Deler av sjøarealet eies i dag av bnr. 50 og 315 (hvor mye kan bare fastslås av jordskifteretten).
- Før man eventuelt kan ekspropriere seg rett til å legge et anlegg over bnr. 50 og 315 må det fastslås hvor eiendomsgrensene i sjøen går. Dette kan bare fastlegges ved jordskifte. Jordskifte kan kreves av eierne av bnr. 50 og 315, eller vellet og antagelig også av eiere av de eiendommene som er tiltenkt bryggeplass (fordi de alle har rettigheter i dagens velbryggefundament). Kommunen kan ikke kreve jordskifte da de ikke eier noe i dette området (eller på Oustøya forøvrig).
- Dersom grensene blir fastsatt må det eksproprieres til fordel for noen få grunneiere. Realsameiet som begunstiges vil da få en verdiøkning på sine eiendommer, mens bnr. 50 og 315 får et verditap. En slik ekspropriasjon vil i såfall kommunestyret måtte ta stilling til.

Hvem som skal bygge og eie anlegget er for rådmannen uklart. Det bør være vellet eller deres driftsselskap, men uenighetene innad i vellet innebærer at dette kan bli vanskelig å få til.

Hvem som kan annektere umatrikulert sjøgrunn (beliggende utenfor bnr. 315 og 50) og rettslig få bygge et anlegg her er også uklart.

Muligens kan det bygges et bryggeanlegg på umatrikulert sjøgrunn (den ytre delen av bryggeanlegget) uten at eierforholdene klarlegges.

For å få tinglyst rett til båt plasser, må imidlertid denne sjøgrunnen få et bruksnummer, slik at også

bryggeanlegget får et bruksnummer slik at det blir en eiendom å tinglyse båt plassene på. Det er mulig for vellet å søke om slik matrikullering av sjøområdet som er eierløst i dag, men andre kan også gjøre hevd på det, utfallet er imidlertid usikkert.

Biologiske registreringer:

Fylkesmannen er i sin uttalelse opptatt av at biomangfold registreringer burde gjøres før planen vedtas, både på land og i sjøen. Rådmannen ser at det er svært små områder som berøres på land. Dette i tillegg til usikkerheten rundt om dette bryggeanlegget virkelig kan realiseres, tilsier at det neppe er riktig bruk av kommunens midler å bekoste slike undersøkelser for noe som hovedsakelig blir et privat anlegg. Rådmannen foreslår derfor i bestemmelsene at det skal registreres naturverdier før det gis igangsettelse for bryggeanlegget. Dette betyr at den aktuelle utbygger selv må bekoste registreringene.

Justeringer av planen etter offentlig ettersyn

Plankartet:

Innsigelsen fra Fylkesmannen, har medført at rådmannen nå legger frem et forslag med færre båt plasser. Høringsrunden avdekket at det bare er én bebygd - og tre ubebygde eiendommer uten strandlinje vest på Lille Oust, som ikke har tinglyst rett til båt plass.

Forslaget reduseres derfor til fire øremerkete plasser, en gjesteplass og en plass for korttidsstopp for servicebåt. Dette medfører at plassene innenfor skjæret, som både er grunne og muligens sjenerende nær grunneier på land, fjernes. Bryggeanlegget gjøres noe kortere ytterst.

Det må tas stilling til hvem som formelt sett skal eie båt plassene. Det har vært en slags velbrygge på stedet tidligere og det er sannsynlig at vellet er den eneste som har/kan få rettigheter til å bygge en ny brygge.

Rådmannen vil derfor, uten å ta stilling til hva flertallet i vellet mener (dette forandres jo også over tid), foreslå at vellet skal eie og drifte denne bryggen og sørge for at plassene disponeres slik reguleringsplanen legger opp til.

Det kan være fornuftig at de tre ubebygde tomtene ikke benytter sine faste plasser i anlegget før eiendommene er bebygget, og at vellet disponerer dem for andre «trengende» så lenge, ihht vellets «bryggestatutter» (som må utarbeides av styret).

Bestemmelsene:

Det er lagt inn en rekkefølgebestemmelse om at det ikke kan gis igangsettingstillatelse for bryggeanlegget før det er utført biologiske registreringer på land og i vann innen planområdet. Antall båt plasser er redusert fra 10 til seks slik at Fylkesmannen kunne frafalle sin innsigelse.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

Det har vært åpnet for vanlig medvirkning i henhold til plan- og bygningslovens krav til offentlig ettersyn og høring. Det har også vært møter mellom grunneiere og administrasjonen, initiert av grunneierne selv.

Beslutningspunkter

Det skal tas stilling til om reguleringsforslaget bør vedtas tross en rekke usikkerheter rundt eierforhold, rettigheter og gjennomføringsmulighet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

Plankart 2. gangs behandling - Hestehagbukta/Børsvei mellom nr. 14 og 15	4151176
Bestemmelser 2. gangs behandling - Hestehagbukta/Børsvei	4151168

mellom nr. 14 og 15	
Illustrasjon av 6 båtplasser	4172467
Sammendrag av merknader til off. ettersyn	4172057
Oversikt over eiendommer uten egen strandlinje- på Lille Oust vest	4172584
Uttalelse fra Lille Oust Vel	3878660
Uttalelse fra eierne av gnr 44 bnr 50 og gnr 44 bnr 315	3878476
Revidert uttalelse fra Familien Skaar og Øivind R. Lie	3893163
Uttaelse fra Fylkesmannen I Oslo Og Akershus	3876692
Fylkesmannens uttalelse - Hestehagbukta / Børs vei 14 - 15 - felles bryggeanlegg	4000341
Hestehagbukta/Børsvei mellom nr. 14 og 15 - reguleringsplan	3583425

Behandlingen i møtet 06.02.2019 Kommunestyret

Forslag fremmet av Nikki Schei, MDG

Saken utsettes og rådmannen kommer med et klargjørende notat om de privatrettslige sider på bakgrunn av innkomne uttalelser.

Votering:

Nikki Scheis utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyret-06.02.2019- 009/19:

Vedtak:

Saken utsettes og rådmannen kommer med et klargjørende notat om de privatrettslige sider på bakgrunn av innkomne uttalelser.

Behandlingen i møtet 15.01.2019 Formannskapet

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-15.01.2019- 002/19:

Innstilling:

Forslag til reguleringsplan, offentlig detaljregulering for Hestehagbukta/Børsvei mellom nr.14 og 15, planID 2016028, plankart dokument 4151176 og bestemmelser, dokument 4151168, fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandlingen i møtet 08.11.2018 Planutvalget

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Forslag til reguleringsplan, offentlig detaljregulering for Hestehagbukta/Børsvei mellom nr.14 og 15, planID 2016028, plankart dokument 4151176 og bestemmelser, dokument 4151168, fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Votering:

Pedersens forslag ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget-08.11.2018- 198/18:

Innstilling:

Forslag til reguleringsplan, offentlig detaljregulering for Hestehagbukta/Børsvei mellom nr.14 og 15, planID 2016028, plankart dokument 4151176 og bestemmelser, dokument 4151168, fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandlingen i møtet 25.10.2018 Planutvalget

Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H

Saken utsettes til Planutvalgets møte 8. november.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget-25.10.2018- 185/18:

Vedtak:

Saken utsettes til Planutvalgets møte 8. november.