

## **SAMMENDRAG AV INNKOMNE MERKNADER TIL OFFENTLIG ETTERSYN – MED RÅDMANNENS KOMMENTAR**

### **Fylkesmannen i Oslo og Akershus:**

Fylkesmannen fremmer innsigelse fordi planen legger opp til en økning av det totale antall båtplasser på Oustøya – 10 nye og ingen saneres, uten at behovet er dokumentert eller vurdert helhetlig. Planforslaget vil være i strid med statlige planretningslinjer for 100-metersbeltet ved at bryggeanlegget privatiserer og beslaglegger viktige friluftsområder i Hestehagbukta og medfører en negativ landskapsendring. Viser til Hestehagbuktas bruk som uthavn og aktivitetsområde for bading, svømming, fiske, padling og båtbruk. Mener det er svært uheldig at det ikke er satt krav om registrering av naturtyper i planområdet ettersom det er registrert mange naturverdier i nærheten.

### **Rådmannens kommentar:**

Rådmannen mener at behovet for båtplasser på Lille Oust er vurdert. (Øvrige deler av Oustøya er kun noen få spredte hyttetomter, som har egne brygger). Alle innlandstomtene på Lille Oust er vurdert å ha et behov for minst en tinglyst båtplass. Alternativet som nevnes med Jaktodden, er ikke ansett som en varig god løsning for hytteeiendommene, da dette er et kommersielt anlegg eiet av en privatperson som ikke gir ut tinglyste plasser. Det er også lang avstand fra Jaktodden til vestre deler av Lille Oust. Sanering av eksisterende brygger vil ikke kunne gjøres gjennom denne reguleringsplanen, men måtte knyttes opp til søknad om tiltak/når det søkes om ny brygge/erstatningsbrygge, er altså avhengig av initiativ fra dem som har brygger som bør saneres. Rådmannen vil imidlertid kunne redusere det foreslåtte bryggeanlegget med det antall eiendommer som har tinglyste båtplasser andre steder. Bryggeplass for allmennheten kan også fjernes ettersom det ikke er friområder på denne delen av øya. Anlegget kan således reduseres til 4 faste bryggeplasser og en fortøyningsmulighet for servicebåter/gjestebåter på den ene siden, som korttidsplasser. Da vil friluftsingressene i Hestehagbukta bare bli bagatellmessig berørt.

Krav om naturregistrering før bygging av båtanlegget kan legges inn i reguleringsbestemmelsene, men i praksis berøres ikke landarealer av reguleringen.

Problemet slik rådmannen ser det er først og fremst knyttet til bryggeanleggets plassering, fordi utgangspunktet, den gamle velbryggen, ligger på 2 private eiendommer der grunneierne motsetter seg et nytt bryggeanlegg. To velbryggeanlegg spredt plassert på LilleOust med plass til alle eiendommer uten tinglyst båtplass, samt de eiendommene som har vanskelige bryggeforhold på egen eiendom (disse bryggene vil da kunne saneres), er ønskelig, men den ideelle plasseringen av to slike brygger i forhold til eierskap til grunnen er ikke funnet.

### **Akershus fylkeskommune:**

Fylkesrådmannen viser til uttalelse til varsel av planarbeidet og har ingen ytterligere merknader knyttet til regionale interesser.

### **Rådmannens kommentar:**

Tas til etterretning.

### **Familien Skaar v/Eva Skaar:**

Viser til vellets uttalelse og tolker det slik at 11 medlemmer er i mot reguleringen og 0 er for, slik at forslaget falt mot 11 stemmer. De viser også til at tre av eiendommene det planlegges ny

bryggeplass for allerede har egne brygger og badehus og ikke har meldt interesse om ny bryggeplass. Dessuten at 3 av eiendommene ennå ikke er bebygde og at det kun er Ivarsen som ønsker bryggeplass her og at han allerede leier plass på Jaktodden. Hevder planforslaget er «politisk korrupt».

**Rådmannens kommentar:**

Rådmannen har oppfattet at vellet som fellesorgan for alle grunneierne på Lille Oust, har for store indre motsetninger til å kunne ha én mening i saken.

Eiendommer med tinglyste båtplasser andre steder vil foreslås å tas ut av anlegget ettersom Fylkesmannen har innsigelse blant annet til antall båtplasser.

**Øivind R. Lie/fam. Skaar på vegne av 24 grunneiere:**

Viser til at tre av grunneierne med tiltenkte plasser i ny felles brygge allerede har tinglyste plasser andre steder og at kommunen kan ha plass for allmennheten på det regulerte friområdet langs vestsiden av øya. Videre at Ivarsen har plass i Jaktodden og at kjøpere av disse tomtene visste de ikke hadde rett til tinglyst brygge noe sted. Understreker at planen forutsetter ekspropriasjon fra familien Skaar og Øivind Lie. De protesterer mot planen. 24 av i alt 47 grunneiere på Lille Oust har undertegnet dette brevet, og flere av de andre 23 ønsker ikke å være part i saken, hvilket betyr at et klart flertall er i mot punktregulering i Hestehagbukta.

**Rådmannens kommentar:**

Eiendommer med tinglyste båtplasser andre steder vil foreslås å tas ut av anlegget ettersom Fylkesmannen har innsigelse blant annet til antall båtplasser. Rådmannen har videre oppfattet at vellet som sådan ikke kan ha en felles mening i saken.

**Lille Oust Vel:**

Vellets 54 medlemmer er delte i synet på reguleringen. 11 er klart i mot reguleringen og påpeker inngrep hos grunneiere, verdiøkning kun for noen få tomter (7), problematisk ekspropriasjon, vanskelig eierskap til bryggen (Mener Lille Oust Vel og Lille Oust bryggesameie ikke kan eie bryggen fordi de ikke har eiendommer på Oustøya). Gjennomføring av planen er vanskelig på grunn av eierforholdene og problemer rundt hvem som skal eie og drifte bryggen. Fylkesmannen kan komme til å kreve sanering av brygger.

Flertallet i styret i vellet er positive til at velbryggen i Hestehagbukten utvides, men ønsker og forutsetter at saken løses slik at bryggen fortsetter å være en velbrygge og at andre brygger ikke må saneres. En ny brygge vil ivareta behovet for båtplass for de eiendommer som i dag ikke har båtplass på egen eiendom og vil gjøre det enklere for velmedlemmer å benytte velbryggen enn det er i dag. Men en rekke forhold av praktisk og prinsipiell art må finne sin løsning for at det skal bli mulig å realisere reguleringsforslaget. Ber om en og avveining mellom behovet for båtplasser og grunneiernes og naboene interesser.

**Rådmannens kommentar:**

Rådmannen har oppfattet at vellet som fellesorgan for alle grunneierne på Lille Oust, har for store indre motsetninger til å kunne ha én mening i saken. Det er likevel viktig at styret i vellet signaliserer at dersom velbryggen utvides, skal den fortsette å være en velbrygge. Rådmannen mener det må være en forutsetning at det er vellet som skal drifte den nye bryggen og påse at den utnyttes slik reguleringen legger opp til. Vellet er også det rette organ til å inngå avtale med grunneierne om bruken av de private eiendommene ny brygge vil ligge på.

**Adv. Bjørn Eriksen på vegne av eiere av 44/50(Lie) og 44/315(Skaar):**

Mener det faktiske grunnlaget for reguleringsplanen er feil og at den juridisk ikke vil la seg gjennomføre. Påpeker at 3 av de 7 det er foreslått båt plass for, allerede har egne brygger( bnr. 54 Skjørseter), badehus (bnr. 55 Grotterød) og bøye (bnr. 110 Molland Bergh) tinglyst på gbnr. 44/42. De tre ubebygde eiendommene er kjøpt under erkjennelse av at de ikke har tinglyst rett til båt plass. Behovet for et nytt større bryggeanlegg på Oustøya er derfor ikke tilstede, Jaktodden fyller behovet for dem som ikke har adgang til sjøen. Foreslått bryggeanlegg vil være til vesentlig hindring for oppankring av seilbåter som søker le i Hestehagbukta. Allmennhetens tilgang til Oustøya bør løses på kommunalt friområde med 2 km lang strandlinje på vestsiden av øya.

Hevder at Fylkesmannen aldri vil godkjenne foreslått plan. Hvis den mot formodning ble vedtatt vil det måtte gjennomføres en jordskiftesak og kommunen kan ikke begjære jordskifte. Mener Ivarsen helle ikke kan begjære jordskifte og at Lie og Skaar selvfølgelig ikke vil gjøre det. Gjennomføring krever ekspropriasjon, noe hsom er en juridisk umulighet når det gjelder en brygge på et landsted for en person (Ivarsen). Saker med søknadene fra Ivarsen om å få etablere ny brygge på velbryggen, har pågått nå i 11 år og har vært en stor belastning for advokat Eriksens klienter.

**Rådmannens kommentar:**

Tar utsagnene til etterretning, men vil påpeke at Ivarsen trolig har rett til å begjære jordskifte (jordskiftelovens § 1-5: Kven som kan reise sak - ...den som eig fast eiendom, eller har rett knytt til fast eiendom....Ivarsen har rettigheter i bryggen fastslått i tingretten og i følge jusprof. Thor Falkanger i Store norske leksikon kan en brygge/et bryggefundament karakteriseres som fast eiendom).

**Luisa Klaveness, Hilda Klaveness og Hanne Mørk:**

Viser til vellet s behandling av saken og mener denne har vært ufullstendig og at styret ikke har fulgt opp vedtak fra generalforsamlingen. Vellet er svært splittet når det kommer til bryggespørsmålene, noe som vanskeliggjør styrets rolle som stemmebærer i saken. De stiller spørsmålstejn ved et reguleringsforslag som fører til verdiøkning for 7 eiendommer på bekostning av to eiendommer og åpner for en ekspropriasjon av deler av to tomter. Dette tjener neppe samfunnsinteresser og de undrer hvorfor offentlige ressurser skal brukes på dette. Det finnes fire brygger for allmennhetens tilgang til øya der passasjerferger i rute kan legge til, i tillegg til Country klubbens brygge. Kommunens utsendelse av et forslag der det mangler flere privatrettslige juridiske avklaringer, virker merkelig. I saken står det at vellet eller bryggesameiet ikke kan eie fellesbryggen fordi de ikke har eiendommer på Oustøya, i såfall blir dette en privat brygge eid av et mindretall av vellets medlemmer, hvorav flere har båt plass i Jaktodden.

De går i mot forslaget og støtter også innspillene fra Anka og Per Andresen, Øivind Lie m.fl.

**Rådmannens kommentar:**

Rådmannen har ikke hevdet at vellet ikke kan eie ny brygge, men at vellet eller bryggesameiet ikke kan kreve jordskifte for å få fastsatt eiendomsgrenser der bryggen er foreslått plassert fordi de ikke eier eiendommer her. Men dette er trolig feil fordi jordskiftelovens §1-5 sier at den som har rettigheter knyttet til fast eiendom kan kreve jordskifte. Vellet har definitivt rettigheter i velbryggen, som kan sies å være fast eiendom. For øvrig er rådmannen klar over vellets splittelse og dermed problemer ved å skulle foreta noen form for handlinger knyttet til realisering av en ny brygge.

**Lillian Cock:**

Slutter seg til innspillet fra Hilda og Luisa Klaveness og Hanne Mørk. Er som småbarnsmor bekymret for at en ny fellesbrygge vil føre til ulovlig kjøring til bryggen på deres del av Børsvei (nr.13).

Motorisert ferdsel er strengt begrenset gjennom vellets vedtekter, men disse vet de ikke overholdes av dem som vil få rettigheter til ny brygge.

**Rådmannens kommentar:**

Vellet må kunne håndheve sine egne vedtekter vedrørende motorisert ferdsel uansett om det bygges ny brygge eller ikke.

**Einar Ragnar Lie:**

Slutter seg til innspillet fra Hilda og Luisa Klaveness og Hanne Mørk. Av hensyn til konflikten rundt fellesbryggesaker på Lille Oust bør kommunen sikre at reguleringsforslaget har overveiende flertall blant velmedlemmene.

**Rådmannens kommentar:**

Tas til etterretning.

**John Erik Nilsson Skaar, Eva Skaar og Nils Erik Skaar:**

Er grunneiere av gbnr. 44/315 og protesterer mot et småbåtanlegg lagt ut fra sin eiendom. Har en lang historisk utgreiing om forholdene rundt den gamle velbryggen (se vedlegg i saken), som de forøvrig hevder ikke er en velbrygge, men en «fellesbrygge» anlagt for én robåt og senere akseptert som en slags nødhavn. Viser til dommeruttalelse fra 2002 om at et vel ikke kan være hjemmelshaver i grunnboken, men er en interesseorganisasjon for vellets medlemmer. Innspillet konkluderer med at planforslaget som nå har vært på høring innebærer at Bærum kommune involverer seg og tar stilling til privatrettslige tvister mellom grunneiere og hytteiere. Gjennomføring av planforslaget er avhengig av ekspropriasjon fra bnr. 315 og 51, som også eier et godt stykke utover i sjøen, og det foreligger på ingen måte tilstrekkelige grunner for å gjennomføre ekspropriasjon.

**Rådmannens kommentar:**

Rådmannen er klar over de mange privatrettslige forholdene i planen som må løses før reguleringen eventuelt kan gjennomføres. De historiske forholdene blir ikke vektlagt i reguleringen, men vil høyst sannsynlig legges til grunn i eventuelle private rettsaker som gjelder avklaring av rettigheter og eiendomsgrenser. For øvrig er det mange veforeninger som står som hjemmelshavere av fast eiendom, så dommeruttalelsen fra 2002 kan ikke gjelde i dag. (Bla. Gjelder dette Brønnøya Vel i Asker, der vellet eier mange felles grøntområder på den bilfrie øya – en øy hvor Asker kommune ikke eier noe- og vellet derfor har påtatt seg oppgaver lignenede en kommune).

**Anka og Per-Otto Andresen:**

Er eiere av 44/49 og 44/662. De viser til at 3 av de 7 foreslåtte båt plassene er tiltenkt eiendommer som allerede har båt plass/strandparsell og dermed ikke er i kategorien eiendommer uten «strandlinje». Spør om disse eiendommene nå vil få flere alternative plasser eller om de tre må sanere sine eksisterende bryggeanlegg. Lurer videre på om det er kommunens oppgave å skaffe bryggeplass til eiendommer som grunneiere med strandlinje har fradelt uten tilgang til sjøen. Spør videre om de vil kunne skille ut en 5 mål tomt uten strandlinje og at kommunen vil skaffe den nye eiendommen bryggeplass. Videre viser de til at det finnes eiendommer med strandlinje som ikke har brygger, vil disse få bygge brygger eller vil kommunen skaffe dem plass i bryggeanlegg ?

Viser til at forslaget kun vil gjennomføres ved bruk av ekspropriasjon og at det ikke bare er grunn som må eksproprieres, også de rettighetene/servituttene de og andre har til den gamle velbryggen

må erstattes for en høy pris. Påpeker at plassen som avsettes for allmennheten vil medføre at allmennheten må gå over privat innmark (hvor de ikke har rettigheter) for å komme til/fra bryggen. De stiller også spørsmål med de 16 plassene på Jaktodden som kommunen godkjente med henvisning til behov for dem uten strandlinje.

**Rådmannens kommentar:**

Hovedformålet er at alle fritidseiendommer på Lille Oust enten skal ha brygge på egen eiendom eller om de ikke har/får tillatelse til dette, kunne få en tinglyst båt plass i et fellesanlegg. Ingen merknader har kommet fra grunneiere med strandeieendom om at de ikke har fått lov til å bygge brygge på egen grunn og derfor ønsker plass i foreslått fellesanlegg. Rådmannen kan ikke forskuddtere bryggetillatelser på noen type eiendom med mindre det er regulert inn en brygge i godkjent plan. Vedrørende eventuell ekspropriasjon, er det uklart hvem som vil kunne ekspropriere i denne saken ettersom grenser og rettigheter ikke er tilstrekkelig klarlagt. Mulig gjennomføring av reguleringen er derfor høyst uviss.

**Sverre Erik Lorentzen:**

Eier 44/51 og 44/693. Viser til at bnr.51 har en tinglyst bryggeplass på bnr. 31, ca. 5,5 meter fra fellesbryggen/velbryggen. Planforslaget må ikke utformes slik at denne bryggeretten tilsidesettes, men må tilrettelegges for denne bryggeplassen på en god måte.

**Rådmannens kommentar:**

Planforslaget vil nå reduseres med noen plasser, slik at de foreslåtte innerst mot bnr. 315 fjernes og eventuell bryggeplass for nr.51 kan realiseres.

**Oslofjorden Friluftsråd:**

OF frykter at nok et bryggeanlegg her vil redusere området kvaliteter. Erfaringsmessig er det ofte omfanget av flere små tiltak over flere år som kan bidra til en uønsket nedbygging av strandsonen og reduserte natur- og friluftslivskvaliteter. OF støtter derfor fylkesmannens tidligere innspill om at det bør gjennomføres en helhetlig planprosess for hele Ostøya der en får frem det reelle behovet for nye båt plasser på Ostøya før en oppretter nye brygger og båt plasser på øya.

Mener at dersom man ikke privatrettslig får på plass at båt plasser for dagsturister skal inkluderes, frarådes ny båt havn. Av de 10 plassene bør 3 settes av til dagsturister/kommunal sevicebåt og merkes, også med maks liggetid, noe som bør fremgå i reguleringsbestemmelsens § 4.4.

Det bør stilles krav til å kartlegge biologisk mangfold i sjø og på land i planområdet før plan godkjennes, dette for å hindre negative konsekvenser for evt. viktige naturtyper/truete arter.

**Rådmannens kommentar:**

Rådmannen har gått gjennom bryggebehovet på Lille Oust basert på visse prinsipper og ser det slik at minst 4 eiendommer uten strandlinje trenger tinglyst bryggeplass i et anlegg som ikke er alt for langt unna eiendommene. Ulempen for andre fritidsbåter i Hestehagbukta blir minimal, og kan ikke være grunn til at øyas egne grunneiere ikke skal kunne ha båtene sine i Hestehagbukta. Dersom anlegget må begrenses i størrelse, er det urimelig at dagsturister prioriteres foran grunneiere uten tinglyst bryggeplass all den tid dagsturister/allmennheten ikke vil ha tilgang til offentlige friområder eller utmark på land fra denne bryggen.

**Kystverket:**

Minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunens

sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 27, 1. ledd. Eksempler på tiltak er brygger og fortøyningsinstallasjoner.

**Rådmannens kommentar:**

Tas til etterretning.

**Fiskeridirektoratet:**

Strandnotstasjonen som er lokalisert i nærheten av planområdet i Hestehagbukta, vil slik planforslaget foreligger, etter fiskeridirektoratet regions Sørs oppfatning ikke komme i konflikt med planlagt bryggeanlegg.

**Rådmannens kommentar:**

Tas til etterretning.

**Skaar, Skjørsæter, Andresen, Fougner og Klaveness:**

Vil kommentere usannhetene som styret i Lille Oust fremmer. Flertallet i vellet er IKKE positive til at bryggen i Hestehagbukta utvides fordi de mener at behovet for båtplasser ikke er til stede. Og det er IKKE et samlet styre som står bak ønsket om utvidelse. Reguleringsforslaget er et privat forslag fra Jan Ivarsen, men gir inntrykk av at kommunen står bak. Planutvalget har instruert rådmannen til å fremme Ivarsens forslag. Det er ikke sant at Fylkesmannen ikke vil stille krav til sanering av brygger, det er uvisst ettersom FM ikke har behandlet saken ennå.

3 av de 7 eiendommene har egen strandparsell med brygge, båtfeste, badehus og bøyer, det er altså ikke sant at de 7 ikke har egen strandlinje. Med tre av de andre eiendommene ubebygget, er det bare Ivarsen som eventuelt har behov for egen brygge. Han har uansett plass på Jaktodden i dag. Forslaget innebærer en særbehandling av 7 eiendommer og vil ikke bli en fellesbrygge til gode for alle medlemmer. Vellet skal ta seg av grunneiernes felles interesser, det legges det ikke opp til i dette planforslaget. Den båtplassen som foreslås for allmennheten kan besørgeres på kommunens eget friområde litt lenger nord, det er ikke vellets oppgave.

**Rådmannens kommentar:**

Med bakgrunn i Fylkesmannens innsigelse og innkommet informasjon om at tre av de 7 båtplassene er tiltenkt eiendommer som allerede har tinglyste båtplasser, har rådmannen nå foreslått å redusere anlegget til 4 private småbåtplasser, samt en plass for besøkende til øya og en plass for servicebåt. Vellets rolle i saken er og blir uklar (både hvilke rettigheter vellet har i området i dag og hva vellet som sådan ønsker å gjøre i forhold til en ny brygge), det samme er en mulig gjennomføring av reguleringsplanen.