

Bærum kommune

post@bærum.kommune.no

Oslo, 1. juni 2018

Vår ref.: 4001193.1-47581 NYOLA/NYOLA

Ansvarlig advokat: Bjørn Stordrange

Advokatfirmaet
Steenstrup Stordrange DA
Cort Adellers gate 33
Postboks 1829 Vika
0123 Oslo

Org.nr.:
NO 960 716 647

T +47 22 81 45 00
F +47 22 81 45 01
post@sands.no
www.sands.no

ArkivsakID 16/30338, Uttalelse til høring 1. gangs behandling detaljregulering Borgenhaug – Kr. Køllesvei

Vi representerer AS Strømstangen Boligselskap (43/199) og Eierseksjonsameiet Strømstangveien 10 A-K (43/197). Hele det foreslåtte planområdet oT2 ligger på disse eiendommene.

1. Planavgrensing, planområdet.

En viktig del av det videre planbehandling er avgrensing av planområdet og hvor tursti i så fall skal reguleres.

Vi er sterkt uenig i at stien skal legges på flaten innenfor det nå foreslåtte planområdet. Det vil splitte det flate og fine hagearealet til eiendommene i 2 deler på en for eiendommene svært uheldig måte, og vil ikke kunne danne grunnlag for en avtalebasert løsning slik som for sti etter den fremforhandlede traseen/avtalen. Dette da ulempene og inngrepet for våre parter vil bli så store at det er tilnærmet sikkert at et inngrep basert på regulering av tursti innenfor det nå foreslåtte planområdet i så fall må gjennomføres ved full ekspropriasjon.

Vi stiller oss svært undrende til at traseen ikke følger det fremforhandlede avtaleutkastet jf. kommunens utkast datert 5.12.2014, se [bilag 1](#).

Dette fremforhandlede utkastet er det enighet om og det er et av de 2 foreslåtte alternativ i planbestillingen fra Idrett/naturavd.

Det er oppsiktsvekkende og uforståelig og savner planfaglig og saklig begrunnelse at planavdelingen her ikke følger planbestillingen fra fagavdelingen Idrett/Natur, men utelukker det alternativet som fagavdelingen gir sin tilslutning til både i planbestillingen og ved det fremforhandlede avtaleutkastet.

Det er uansett ikke behov for å regulere større bredde på stien enn det som er absolutt nødvendig for å begrense inngrepet til formålet tursti. Se også våre merknader til planbestemmelsene i pkt. 2.

2. Til planbestemmelsene

For oT2 skal det etableres turstij med grusdekke med maksimal bredde på inntil 1,5 meter med tillegg av nødvendig areal til skulder/grøft. Maksimalt total bredde skal være 2,5 meter. Dette er tilstrekkelig til vedlikehold og drift.

Bredde og utforming sikrer karakteren av en sti slik at den ikke innbyr til sykling, mopeder og annen motorisert ferdsel. Det skal settes opp stengsler og skilting i begge ender som hindrer motorisert ferdsel og sykling for å ivareta brukernes sikkerhet. Dette fordi formålet er gjennomgang med tursti for gående.

Det må presiseres i bestemmelsene at turstien ikke skal vinterbrøytes. Dette slik som for de aller fleste tilsvarende turstier i kommunen.

Det skal ikke være tillatt med belysning. Slik er det ikke i Kongshavn eller andre steder som vi er kjent med. Det er en ren forurensning og et fremmedelement, og er ødeleggende for naturinntrykket. Det vil bare oppfordre til opphold i sene nattetimer med nachspiel, støy og forsøpling av stien og våre hageparseller slik også andre berørte grunneiere har spilt inn som merknader¹.

Det skal være tillatt med ledegjerde på inntil 1,10 meter høyde. Dette må grunneier ha rett til for å markere skille mellom turstien og deres hageparseller som ikke er noe offentlig friområde. Hvis ikke vil også våre hageparseller lett bli et lufteområde for hunder mv. hvor vi vil måtte være de som rydder opp etter hundeeskrementer der hvor bl.a. våre små barn leker og bader osv.

Turstitraseen skal ikke begrense grunneiernes kjøreadkomst fra Borgenhaug. Hvis planetatens foreslåtte planområde/trase for tursti vedtas, vil det sperre for adkomst til/fra eiendommenes båtopplag og redskapsboder mv.

3. Oppsummering

Det foreligger et fremforhandlet avtaleutkast (bilag 1). Det er derfor ikke behov for å regulere turstid dersom partene kan bli enige om den endelige teksten i avtalen og de tilhørende vedleggene.

Vi ber derfor om at planutvalget ved 2. gangs behandling vedtar å utsette planprosessen i påvente av at det fremforhandlede avtaleforslaget kan sluttforhandles og endelig vedtas av våre klienter.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA



Ola Nygard
Advokat

¹ Sylvi Sandbu og Crux AS 26.04.2018

Utkast Bærum Kommune ~~31.01.13~~5.12.14 med alle forbehold

AVTALE mellom

EIER AV
GNR 43 BNR 199 ~~og 200~~ i BÆRUM KOMMUNE:
AS STRØMSTANGEN BOLIGSELSKAP

og

BÆRUM KOMMUNE
VED
NATUR- OG IDRETT

Denne avtalen ("Avtalen") er inngått mellom AS Strømstangen Boligselskap som eier av gnr 43 bnr 199 ~~og 200~~, heretter kalt **Grunneier**, og Bærum kommune ved Natur og Idrett, heretter kalt **NI**, i fellesskap kalt **Partene**.

1. BAKGRUNN

I forbindelse med stansing av utarbeiding av ny reguleringsplan for Strømstangen, Borgenhaug – Kristian Kølles vei ble Partene enige om å inngå avtale om gangrett over de aktuelle eiendommene. Bærum kommune har lenge ønsket en trafikk sikker gangadkomst mellom Kristian Kølles vei i øst og Borgenhaug i vest til bruk for allmennheten.

2. FORMÅL

Formålet med Avtalen er å sikre NI en turvei til bruk for allmennheten for gjennomgang mellom Kristian Kølles vei i øst og Borgenhaug i vest.

3. PARTENES RETTIGHETER OG PLIKTER

Avtalen gir NI rett til å anlegge og ha liggende en gruset turvei til bruk for allmennheten over eiendommen gjennom grunneiers eiendommer gnr 43 bnr 199 ~~og 200~~ som vist på vedlagte kart Vedlegg 1 og nærmere beskrevet nedenfor ("Rettigheten"). *[[CB merknad: Partene ble i møtet 28.1 2013 enige om at Vedlegg 1 utarbeides av Bærum kommune]*

Hele turveien er totalt 120 meter lang, der ca 64 meter ligger innenfor gnr 43 bnr 199 ~~og 200~~.

Turveien kan anlegges med en bredde på inntil 1,5 meter effektiv bredde på veilegemet med tillegg av nødvendig areal til skulder og grøfter, maksimal total bredde på veien er 2,5 m inkl skulder og grøft.

I den grad det er ønsket av Grunneier, skal turveien gjerdes med ledegjerde på inntil ca 110 cm. høyde på en eller begge sider og med inntil 2,5 meter avstand mellom ledegjerdene. Bærum kommune fastsetter gjerdets plassering innenfor 0,5 meter fra veilegemet.

Grunneier kan kreve at ledegjerdene skal ha to skiltede gjennomganger med porter slik at Grunneier kan krysse turveien via de to etablerte gangveiene på sin eiendom. Eventuelle øvrige porter skal bekostes av Grunneier.

Omfang av gjerde, gjerdefabrikat og -type, og beplantning/hekk mellom veilegemet og gjerdet skal være i samsvar med plan som partene er blitt enige om, og som følger som Vedlegg 2.

[CB merknad: Partene ble 28.1.13 enige om at grunneierne utarbeider et forslag til slik plan så snart som mulig. Forslaget baseres på input fra plantekyndig i Bærum kommune som Eilev Gunleiksrud formidler kontakt med. Forslaget forelegges deretter Natur og Idrett. Partene forsøker å få ferdig et omforent forslag sammen med revidert avtaleutkast for behandling på generalforsamling(ene) i begynnelsen av mars 2013.]

Grunneier skal ha rett til å fjerne gjerdet og til senere å gjenoppføre gjerdet dersom Grunneier ønsker det. Fjerning og gjenoppføring besørges og bekostes av Grunneier. Ved gjenoppføring skal gjerdet utseendemessig og på annen måte være det samme som det opprinnelige gjerdet jf Vedlegg 2.

Turveitraséen skal ikke begrense Grunneiers eksisterende kjøreadkomst fra Borgenhaug.

Hvis ønsket av Grunneier skal det plasseres mindre avfallskurver som kommunen besørger jevnlig tømt, i begge ender av turveien.

Det monteres ikke lys på turveien.

Stengsel som hindrer motorisert ferdsel besørges av NI.

NI besørger og bekoster to trekkerør under turveien, plassert etter Grunneiers anvisning, slik at Grunneier kan føre ledninger for vann og strøm under veien.

Ordinær drift av turveien besørges av Grunneier. Ved behov har NI adgang til å foreta nødvendig vedlikehold. Mer omfattende vedlikehold av turveien, gjerder og skilt mv kan Grunneier kreve at NI besørger og bekoster.

Reguleringsplan for Strømstangen, nordre del, stadfestet 25.08.1987 er gjeldende reguleringsplan for området.

Grunneier eller andre kan ikke disponere turveien på en slik måte at det sperrer allmennhetens ferdsel på turveien. Turveien kan dermed ikke benyttes til lagringsplass eller noen form for deponi.

NI besørger nødvendig skilting av turveien. Det skal fremgå at motorisert ferdsel og forsøpling er forbudt, at området utenom turveien er privat og at hunder skal holdes i bånd på turveien. NI kan merke turveien som kyststi dersom den finner det hensiktsmessig.

4. VARIGHET

Rettigheten er stedsevarig (tidsubegrenset).

Avtalen trer i kraft så snart den er undertegnet. Kommunen forplikter seg til å gjennomføre prosjektet i sammenheng og med tilbørlig fremdrift og slik at gjennomføringen ikke er til unødig sjenanse for grunneier.

Dersom det på et senere tidspunkt blir fremmet ekspropriasjonssak som omfatter veien, skal det ved erstatningsutmålingen ikke tas hensyn til at Avtalen er inngått og at turveien eksisterer. Arealet skal da verdsettes som om turveien ikke var opparbeidet og som om Avtalen ikke var inngått.

Dersom allmennhetens bruk av turveien blir til vesentlig sjenanse for Grunneier, reguleres Grunneiers rett til å kreve endringer av reglene i servituttloven.

Avtalen har ikke betydning for Bærum kommunes utøvelse av offentlig myndighet, herunder reguleringsmyndighet.

Avtalen er ikke til hinder for at Grunneier fremmer reguleringsforslag eller søker byggetillatelse for videre utbygging av gnr 43 bnr 199.

Dersom utbygging av gnr 43 bnr 199 eller naboeiendommen gnr 43 bnr 197 gjør det nødvendig å flytte turveien, skal NI ha rett til å flytte og reetablere denne på gnr 43 bnr 199 der NI finner det hensiktsmessig, dog slik at Grunneiers ønsker for ny plassering skal tas i betraktning. Turveien bør om mulig legges nærmest mulig skråningen. Kostnadene ved flytting og reetablering skal betales av NI.

Dersom Bærum kommune eventuelt gjenopptar reguleringsarbeid for området som omfattes av turveien eller tilliggende områder innenfor Grunneiers tomt eller påberoper rettigheter for disse områdene utover det som følger av denne Avtalen, bortfaller Rettigheten fra det tidspunkt oppstart av reguleringsplan varsles eller endre rettigheter påberopes.

Ved eventuell oppstart av reguleringsarbeid eller påberopelse av rettigheter som angitt i forrige avsnitt, kan Grunneier ensidig kreve slettet tinglysning av Rettigheten, jf punkt 6 nedenfor.

5. VEDERLAG / UTGIFTER

Rettigheten er vederlagsfri.

NI bekoster alle utgifter i forbindelse med opparbeiding, vedlikehold, skilting og gjerding av turveien mv, jf pkt 3 ovenfor.

6. TINGLYSNING

Avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommene gnr 43 bnr 199 ~~og 200~~.

Hver av Partene bærer selv sine omkostninger til opprettelse av avtalen. Tinglysning av avtalen betales av NI.

Avtalen er opprettet i 3 eksemplarer, ett til hver av partene og ett tinglysningseksemplar.

Bærum,/.....20132014

For AS Strømstangen Boligselskap
Org nr. 937 158 645

For Bærum kommune
Org.nr.: 974553309

.....
~~Lars Baltzersen~~
Styreleder

.....
_____Svein Finnanger
leder natur- og idrett

.....
~~Kristine Schüssler~~
Hjellup Horne
Styremedlem

.....
_____Fore ~~Justad~~Kristine
Eiendomssjef

Vedlegg:

1. Kart
2. Plante- og gjerdeplan