

Bjørneste Båtlag, org.nr. 916518366
c/o Jan Emil Sele
Ørnetua 2A

5955 LINDÅS Vabo, 25. september 2023

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug
Per post og per e-post: post@alver.kommune.no

Søknad om endring av reguleringsplan for Bjørneste småbåthavn, gbnr 102/8 m.fl., plan-ID 1263-201401 – uttalelse fra Bjørneste Båtlag

Gjelder: Alver kommune sak: [23/6684 – 23/69987](#). Uttalelsesfrist 29/9-23.

Det vises til søknad fra eier av gnr. 102, bnr. 8 samt kommunens oversendelse av 7.9.2023.

Bjørneste Båtlag ble etablert i 2016 som et resultat av reguleringsplanen som la til rette for etablering av båtlag med flytebrygge, bygg for bodplasser og atkomst på gnr. 102 bnr. 8 i tidligere Lindås kommune.

Rettighetene knyttet til reguleringsplanen med boder, flytebrygge og atkomst over bnr. 8 hadde sitt opprinnelige grunnlag i erklæring datert 1.9.2007 og tinglyst ved Statens Kartverk 6. september 2007. Til sammen 17 eiendommer utskilt fra bnr. 8 er gitt rettigheter i samband med planen for båtlaget og ved salg av tomter fra bnr. 8 er det inntatt rettigheter for tomtekjøperne til deltakelse i båtlaget. Den tinglyste erklæringen (servitutten) er også medsignert av søkeren.

Rettighetshaverne etter den tinglyste erklæringen og Bjørneste Båtlag aksepterer ikke den foreslåtte endringen i reguleringsplanen som det er søkt om. Søkeren har ingen rett til å kreve at Bjørneste Båtlag sine tinglyste rettigheter skal endres i forhold til den eksisterende reguleringsplanen. Det protesteres derfor mot søknaden om endring, som kun er et forsøk fra søker på å tilpasse reguleringsplanen for egne formål til foretrelsel for de øvrige rettighetshaverne.

Søknaden kan gi inntrykk av at søkeren, eier av bnr. 8, skal ivareta ulike hensyn som "mindre terrengingrep og tilbakeføring av areal til LNF" slik det står i oversendelsen for en begrensa høring. Søknaden har ingen slike ambisjoner utover å tilrettelegge området samlet sett for en omfattende utbygging av boliger på bnr. 8. Det vises til "innspeil til kommuneplanen" fra gnr./bnr. 102/8 med tiltakshaver Anne Karin Nesse av 14.9.2022, omtalt som "fortetting av eit attraktivt buområde".

Det er ingen annen reell begrunnelse for søknaden enn at søker ønsker å tilrettelegge for betydelig boligbygging med tomter innenfor 100-meters-beltet langs sjø. Det er allerede innsendt søknad og det er forelopi, før Statsforvalterens klagebehandling, vedtatt fradeling for en boligtomt på bnr. 8. Dette til tross for at det allerede er en lang rekke ubebygde boligtomter i dette arealets umiddelbare nærhet, også disse utskilt fra bnr. 8. Således er begrunnelsen uten et reelt innhold og selv om man isolert sett reduserer p-plassen noe (og derved ikke gir tilstrekkelig areal for parkering) samt fjerner bodene, er den overordnede planen for søker en helt annen og langt mer omfattende mht. tiltak i strandsonen. Vi vedlegger nevnte "innspeil til kommuneplanen" av 14.9.2022.

Etter plan- og bygningsloven § 12-14 har alle berørte rettighetshavere/servitutthavere uttalerett i tilknytning til foreslåtte endringer i en eksisterende reguleringsplan. Bjørneste Båtlag og rettighetshaverne iht. den tinglyste erklæringen vil gi uttrykk for at en nylig vedtatt reguleringsplan med omfattende vedtekter og som attpått bare er 7 år gammel, ikke ser noen grunn til endring. Den omsøkte endringen har sin åpenbare hensikt og er definitivt ikke en endring som gagnar området som helhet eller LNF-hensyn i vid forstand. Den er fullt ut kommersielt begrunnet, mens en båtforening på et sted som Vabo har en klar betydning for innbyggerne som har etablert seg her.

Fjerning av bodene vil ta bort en viktig funksjon for båtforeningen. Her skal utstyr til båtene lagres, både for å sikre båtutstyr mot tyveri samt sikre eiendeler/utstyr mot vær og vind. Anlegg av bodene er en integrert del av selve brygge- og båtanlegget, det var derfor dette ble gjort til en del av planen. Dette er arealeffektivt i den forstand at mange brukere gis lagringsmulighet på et svært lite geografisk område. Dette gir minst mulig inngrep i sjøarealene og ivaretar prinsippet om minst mulig inngrep. Den foreslåtte boligbyggingen i uttalelsen til kommuneplanen har i langt større grad innvirkning på strandsonemiljøet. Dette er ikke boder for opphold, men for nødvendig sikring og lagring. Båttiv er en sentral del av livet for folk på Vabo og også en viktig faktor for trivsel og naturopplevelser.

Kommunen har i sitt skriv av 7.9.2023 vist til at tiltakene er beskrevet i søknad og varselbrev samt at det innstilles på at man kan gjøre planendringer i en forenklet prosess. Som dokumentert er tiltaket og begrunnelsen for dette ikke satt inn i en større sammenheng som viser den egentlige bakgrunnen for søknaden. Skal uttaleretten for de berørte etter loven ha en reell betydning er det viktig at behandlingen ikke ensidig baserer seg på en forenklet saksbehandling såfremt denne ikke består i å avvise søknaden. Etter §12-14 skal en endringsbehandling i utgangspunktet følge ordinære behandlingsregler.

Reguleringsplanen er av ny dato og har i tilbivelsen vært betydelig gjennomarbeidet samt vært gjenstand for uttalelser fra fylket og fra Statsforvalteren i tillegg til en omfattende behandling i de kommunale organer. Det er ingen grunn til å gjøre endringer som omsøkt, særlig ikke når bakgrunnen for dette er for å oppnå grunneiers egne formål, stikk i strid med den begrunnelse som er gitt.

Reguleringsplaner som har vært undergitt en grundig behandling og som er ferske av dato skal man ikke endre bare fordi en enkelt person ønsker annen utnyttelse enn det som planen foreskriver og særskilt ikke her når planen berører rettighetene til 17 grunneiere. Ved behandlingen frem til vedtatt plan i 2016 var nettopp alle forhold knyttet til de ulike hensyn vurdert og ivarettet. Det gjelder også forhold knyttet til natur- og friluftformål og endelig plan er et resultat av balansering av de enkelte hensyn som regelmessig vil gjøre seg gjeldende i saker innenfor 100-meters-beltet.

Bjørneste Båtlag vil for øvrig på privatrettslig grunnlag tilskrive søker og presisere at det ikke er anledning til å gjøre endringer i reguleringsplanen.
Bjørneste Båtlag ber om at søknaden avvises og at eksisterende reguleringsplan blir opprettholdt.

Jan Emir Sjøle / Kenneth Vabø

På vegne av Bjørneste Båtlag

VEDLEGG: Innspel til kommuneplan. Tinglyst erklæring av 2007.