

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Bergen, 2. mai 2007

*Ansvarlig advokat:
Halfdan Mellbye*

MERKNAD TIL KOMMUNEDELPLAN KNARVIK – ALVERSUND 2007 – 2019.

1. Innledning

Vi viser til framlegg til kommunedelplan for Knarvik-Alversund som er lagt ut på høring med merknadsfrist 2. mai 2007.

Vi representerer en rekke av de grunneierne som eier grunn mot sjøen i Isdalstø-området. Våre klienter er følgende personer og eiendommer:

Rolf Aase, eier av gnr 185 bnr 269 og bnr 270
Gunnar Aase, eier av gnr 185 bnr 268
Sofie Isdal Kallekleiv/Idar Kallekleiv, eier av gnr 185 bnr 267
Ole Isdal, eier av gnr 137 bnr 41
Reidun Isdal, eier av gnr 137 bnr 16
Ole Tom Ones, eier av gnr 137 bnr 28/33/39/476
Håkon Ones, eier av gnr 137 bnr 288
Truls Torgersen, eier av gnr 137 bnr 484
Alf Thorolf Aase, eier av gnr 137 bnr 550
Kenneth Aase, eier av gnr 137 bnr 550
Odd Ones, eier av gnr 137 bnr 549
Kjell Skråmestø eier av gnr 137 bnr 168
Per Gunnar Litleskaret, eier av gnr 137 bnr 703
Magnar Skjelvik, eier av gnr 137 bnr 166

Disse grunneierne reagerer særlig negativt på at kommunen foreslår spesielle byggerestriksjoner på deres eiendommer. De reagerer i tillegg på at det er inntegnet en gangvei, ”strandpromenade”, over deres eiendommer.

Vi ber særlig om en befaring langs den inntegnede ”strandpromenade” for å vise hvordan den vil gå i terrenget. Undertegnede kan kontaktes for å avtale en slik befaring.

Vi vil i dette brevet først gi en generell kommentar til disse hovedtemaene. Vi vil deretter knytte spesielle kommentarer til den enkelte eiendom som er involvert.

Advokat Gunnar Sætre har allerede sendt inn en uttalelse på vegne av Rolf Aase og Gunnar Aase. Vi viser til brev av 26. april 2007. Vi har overtatt representasjonen av disse klientene og ber om at korrespondansen i saken går til oss. Vi presiserer samtidig at advokat Sætres

utmerkede brev stadig skal følge saken som en uttalelse på vegne av Rolf og Gunnar Aase. For deres del blir dette brevet et supplement.

2. Byggerestriksjoner strandsone

2.1 Byggegrense mot sjø

Våre klienters eiendommer ligger i områder som både etter eksisterende plan og forslag til ny plan er regulert som boligområde – med et unntak som vi vil kommentere nærmere nedenfor. Vi understreker for ordens skyld at dette innebærer at det i disse områdene er fraveket fra det generelle forbudet mot bygging 100 meter fra sjø i plan- og bygningsloven. Vi viser til lovens § 17-2 første og annet ledd. Det fremgår der at forbudet mot bygging i 100 meters beltet ikke gjelder i boligområder etter kommuneplanen. Vi har merket oss at Lindås kommune vil opprettholde det generelle unntaket fra byggeforbudet i strandsonen.

Det nye i forslaget til kommunedelplan er at det i boligområdet er lagt inn en skravering mot sjøen som etter forslaget pkt. 2.2.2 betegnes som ”Byggegrense mot sjø”. Ut fra sammenhengen i forslaget oppfatter vi det ikke slik at dette kan forstås som et egentlig byggeforbud mellom grensen og sjøen, men vi vil ikke gå nærmere inn på dette tolkningsspørsmålet her. Vi bruker således kommunes betegnelse ”byggegrense” uten at vi ved det tilkjenner noen oppfatning om hva dette betyr rettslig sett.

Våre klienter ønsker **ikke** en slik byggegrense.

Det er etter vår oppfatning ikke saklig grunn til å innføre en slik byggegrense i dette området. Forslaget er begrunnet under henvisning til begrepet ”funksjonell strandlinje” som igjen er brukt i Fylkesdelplan for kystsonen i Hordaland.

Vi kan ikke se at dette begrepet begrunner noen byggegrense i et tradisjonelt boligområde som vi finner mellom riksveien og sjøen i Isdalstø. I dette området er den tradisjonelle byggeskikken rettet mot sjøen og grunneierne som har hatt boligeiendommer har også hatt en eksklusiv rett til å utnytte strandlinje og sjøtilkomst. Tilkøst til eiendommene har tradisjonelt vært fra veinettet ”bak” eiendommene eller fra sjøen.

Grunneierne i området har aktivt tatt i bruk strandsonen på sin eiendom så lenge det har vært bebyggelse her. Det vil si at det er etablert naust og bryggeanlegg som benyttes av den enkelte eiendom, og det er i varierende grad også bebyggelse langs sjøen. I dette området vil en byggegrense innebære et brudd med den tradisjonelle utnytting.

Vi kan heller ikke se at det her er andre hensyn som tilsier en byggegrense og som bør telle sterkere enn hensynet til grunneierne. Vi har vurdert de hensyn kommunen selv har trukket frem i forslaget pkt. 2.2.2.

Utbyggingen i området er allerede så tett at det ikke er økologiske hensyn som tilsier en byggegrense. Det dreier seg allerede om et boligområde med de konsekvenser det har for natur- og miljø.

Vi kan heller ikke se at det er topografiske hensyn som her tilsier en byggegrense. Det er ikke noen naturlig geografisk skillelinje mellom strandsonen og det bakenforliggende landskap.

Det er heller ikke noen bruksmessige hensyn som tilsier byggegrense. Reguleringen som boligområde uten byggegrense er i samsvar med historisk bruk. Allmennheten har ikke hatt tilgang til disse områdene historisk. Området er allerede tatt i bruk som boligeiendommer, og det er ikke mulig å komme til og ferdes i området uten at man kommer så nær private hus og anlegg at folk flest vil oppleve at de krenker eiernes privatliv ved å gjøre det. Vi oppfatter således ikke at en byggegrense vil åpne området for allmennheten (eller sikre at det blir holdt åpent).

Etter vår oppfatning bruker også Lindås kommune begrepet ”funksjonell strandlinje” i strid med Fylkesdelplanens føringer dersom de anlegger en byggegrense i Isdalstø-området. I Fylkesdelplanen heter det blant annet (på s. 25):

”Ei differensiert strandsoneforvaltning må skilje mellom område med utbyggingspress og område med fråflytting. Ein strategi er å økonomisere med areal og konsentrere inngrep.”

En videre utvikling av de private boligområdene i Isdalstø vil være i tråd med dette i og med at man da tillater byggetiltak i de områder som allerede er utbygget. Så må Lindås kommune i stedet søke å bevare den uberørte og tilgjengelige strandsonen som finnes andre steder i kommunen.

2.2 Gangvei, ”strandpromenade”, i strandsonen

Vi ser av forslaget til reguleringskart at det er inntegnet en eksisterende gangvei, ”strandpromenade”, langs strandlinjen fra Isdalstø og i retning nord-vest. Gangveien er markert med sort farge som etter kartet er en eksisterende gangvei.

Vi vil på vegne av våre klienter understreke at det ikke finnes noen gangvei eller annen sti langs strandlinjen. Kartet er med andre ord ikke korrekt.

Vi vil også benytte anledningen til å knytte noen kommentarer til spørsmålet om det bør gis adgang til etablering av en slik gangvei.

Våre klienter ønsker **ikke** at det etableres en slik gangvei, ”strandpromenade”, langs sjøen over deres eiendommer.

Etter deres oppfatning er boligene og øvrige anlegg i området så mange og tette at en gangvei vil skape uønskede konflikter. I dette ligger at både grunneiere og brukere av anlegget vil oppfatte at man kommer så tett inn på privatlivet at det er krenkende. Vi kan ikke se hensikten med å etablere en gangvei når de geografiske forholdene er slik.

Det må i tillegg understrekes at en gangvei over eiendommene vil ha liten hensikt i og med at den ikke vil gi tilkomst til friarealer eller andre områder allmennheten kan benytte. Det er heller ikke private utmarksarealer i strandsonen i området som kan benyttes av allmennheten.

Vi vil i tillegg understreke at det ikke er adgang til å anlegge en gangvei i dette området uten avtale med grunneierne. Etter vår oppfatning er det således klart at man ikke kan ferdes langs stranden i medhold av den alminnelige ferdselsretten i utmark, jfr. friluftlovens § 2 første ledd jfr. § 1a. Går man langs kysten på våre klienters eiendommer må man flere steder gå inn på eiendommenes innmark, enten fordi man må gå nær bygninger eller fordi den enkelte grunneier har anlegg og aktivitet i strandsonen som fjerner dennes preg av utmark. Spørsmålet om ferdselsretten i strandsonen er behandlet av Høyesterett i en dom fra 2005 (Rt. 2005 s. 805). I denne dommen vant allmennheten etter en konkret vurdering fram med

at det var ferdselsrett over en eiendom i strandsonen. Forholdene i saken var imidlertid annerledes enn på Isdalstø, og denne dommen kan derfor ikke tas til inntekt for at det er ferdselsrett i dette tilfellet.

Det er tre hovedulikheter som kan påpekes. Den klareste ulikheten ligger i at det i Høyesterettsdommen dreide seg om opprettholdt bruk av en eksisterende sti, mens Lindås kommune ønsker å anlegge en ny gangvei på et sted der det ikke har vært noen ferdsel tidligere. Høyesterettsdommen har uttrykkelig vektlagt det poenget at det dreier seg om en etablert sti i vurderingen av hvor langt innmarken strekker seg. Etter frilufslovens § 1a omfatter innmark blant annet "liknende område hvor allmennhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker", og i tolkningen av dette skriver Høyesterett blant annet (A er grunneieren)

"Til tross for at trafikken over As eiendom til tider kan være svært stor og det finnes en alternativ sti, er jeg imidlertid kommet til at bruken av stien over As eiendom ikke kan anses å være til utilbørlig fortrengsel for ham. Ved denne vurderingen har jeg i tillegg til de samme momenter som jeg har nevnt ved avgjørelsen av hvor langt hustombegrepet strekker seg, lagt vekt på at stien over As eiendom i alle fall har vært benyttet som hovedadkomst til Kaffebukta siden 1966, og således lenge før sjøboden ble ombygd til anneks, og at etableringen av stien skjedde i samsvar med de forutsetninger om ferdselsrett for allmennheten som lå til grunn for konsesjonsvedtaket i 1965, og for at det i 1966 ble gitt dispensasjon fra forbudet mot bygging i 100-meters beltet langs sjøen."

Høyesterett legger altså lagt vekt på at grunneier overtok eiendommen med kunnskap om stien som har vært benyttet i en årrekke.

Dette er helt ulikt situasjonen i Isdalstø. I dette området vil strandsonen stort sett anses som innmark fordi den brukes aktivt og eksklusivt av eierne uten at det i dag foregår noen ferdsel fra allmennhetens side. Når strandsonen i tillegg ligger så nær bolighusene som her er tilfellet vil allmennhetens ferdsel være til "utilbørlig fortrengsel" for eier og bruker – også om vi legger Høyesterettsdommen fra 1985 til grunn.

Det andre poenget som er ulikt er at stien som var gjenstand for konflikt i Høyesterettsdommen hadde et klart formål i og med at det var en sti som førte til en badeplass. Det er ikke tilfellet i Isdalstø. Der ønsker kommunen formentlig å anlegge en gangvei som ikke fører noe sted, uten mål og mening.

Det tredje poenget i sammenlikningen er at den konkrete sjenanse fra ferdselen er større i Isdalstø enn det som var tilfellet i Høyesterettsdommen. Dette er et forhold som man vanskelig kan vurdere ut fra teksten alene, men beskrivelsen viser at man for eksempel ikke så stien fra hovedhuset på eiendommen. Det vil man i Isdalstø, og sågar vil stien enkelte steder gå kloss i husene på eiendommene.

I tillegg er det et vesentlig poeng at man langs kysten i Isdalstø må anlegge en gangvei da det ikke finnes noen naturlig sti langs sjøen. Uansett om det foreligger ferdselsrett vil ikke grunneier være forpliktet til å akseptere at det anlegges gangvei eller sti uten avtale. Ferdselsretten gir ikke rett til å gjøre noen form for inngrep i terrenget.

3. Den enkelte eiendom

3.1 Innledning

Vi vil i det følgende knytte noen kommentarer til den enkelte eiendom som vi representerer. For de fleste av eiendommene vil det dreie seg om en presisering av de forhold som er omtalt i pkt. 2 over. Enkelte eiendommer har imidlertid spesielle forhold knyttet til seg som også vil tas opp. Vi viser særlig til pkt. 3.2.

3.2 Gnr 185 bnr 269 – eiet av Rolf Aase og gnr 185 bnr 268 – eiet av Gunnar Aase

Disse to eiendommene er fraskilte byggetomter som ligger innenfor det eksisterende boligområdet i kommunedelplanen.

I forslaget til ny kommunedelplan er disse eiendommene trukket ut og foreslått regulert som LNF-område uten adgang til spredt bebyggelse.

Det vises til advokat Sætres brev av 26. april 2007 som i stor grad omtaler disse eiendommene. Vi vil knytte noen supplerende kommentarer til dette brevet.

Endringen av arealkategori på disse eiendommene fremstår som umotivert i og med at man i forslaget til kommunedelplan verken finner generelle eller spesielle kommentarer som begrunner endringen. Etter vår oppfatning er det uakseptabelt at kommunen foretar endringer i kommuneplanens arealdel som innebærer kraftige inngrep overfor grunneierne uten at det er begrunnet i samfunnsmessige behov. En kommuneplan gir og skal gi grunnlag for innrettelse fra grunneierens side. En grunnleggende forutsetning er da at det ikke foretas endringer i grunneierens disfavør uten at dette er velbegrunnet.

De to eiendommene som her er trukket ut er ikke egnet til annen bruk enn som byggetomter. De ligger – som eksisterende regulering signaliserer – inne i et boligområde med bebygde tomter på alle sider. Eiendommene har også tidligere vært en del av en bebygd eiendom, men de er altså fradelt som en konsekvens av at de var avsatt til bolig i arealdelen.

Eiendommene har ikke sammenheng med andre grøntområder. De ligger mellom riksvei og sjø med bebygde eiendommer på begge sider. De har heller ikke noen verdi som friareal. Man kan ikke komme til eiendommen fra veien og annen tilkomst forutsetter at man går over annen manns innmark. Eiendommen har heller ikke noen strandlinje som allmennheten kan benytte. Eiendommene er heller ikke benyttet av allmennheten i dag. Det som anføres som begrunnelse for byggegrensen i forskriftene til kommunedelplanen dekker heller ikke forhold ved denne eiendommen. Tvert imot taler hensynet i utkastet til kommunedelplanen for at disse eiendommene skal kunne utvikles og bebygges.

De to eiendommene egner seg på den annen side godt til boligbygging.

Vi oppfatter at omreguleringen av disse eiendommene er en konsekvens av byggegrensen. Vi forstår det slik at kommunen har sett det slik at disse ubebygde eiendommene i realiteten ble som LNF-områder i og med at de i sin helhet blir liggende innenfor byggegrensen. Hvis dette er tilfellet vil vi understreke at eiendommene uansett bør behandles likt med naboeiendommene.

Vi kan heller ikke se at disse eiendommene skal inngå i et område som markeres som ”viktige kulturområde”. Det foreligger ingen forhold på eiendommene som trekker i denne retning, ei heller er noe anført i kommunedelplanen som dekker dette eller begrunner dette.

Vi ber på denne bakgrunn om at disse eiendommene stadig inngår i boligområdet og farges gult i kommunedelplanens arealdel, uten markering for byggerestriksjoner.

3.3 Gnr 185 bnr 270 – eiet av Rolf Aase

Eiendommen er i sin helhet lagt ut til boligområde etter gjeldende plan. Eiendommens grenser går helt i sjø.

Eiendommen er bebygget med fritidsbolig som ligger ca 20 meter fra sjølinjen. Eier har videre anlagt naust, kai og flytebrygge, badeplass og stupebrett mv i sjøkanten. Kostnadene til opparbeidelse av anleggene på eiendommen har vært betydelige. Eiendommen er i sin helhet tatt i bruk av eieren, også sjøområdet, fra gammelt av. Det vil således ikke være aktuelt med allmenn bruk av eiendommen i fremtiden, ei heller har den blitt benyttet av allmennheten.

Vi kan heller ikke se at denne eiendommen skal inngå i et område som markeres som ”viktige kulturområde”. Det er ingen forhold på eiendommen som trekker i denne retning, ei heller er noe anført i planen som dekker og begrunner dette forslag/utkast.

3.4 Gnr 185 bnr 267 – Sofie Isdal Kallekleiv/Idar Kallekleiv

Denne eiendommen er også i sin helhet lagt ut til boligområde etter gjeldende plan. Eiendommens grenser går helt i sjø.

Eiendommen er bebygget med helårsbolig som ligger ca 20 meter fra sjølinjen. Eier har videre anlagt kai og oppholdsplass mv i sjøkanten. Kostnadene til opparbeidelse av anleggene på eiendommen har også her vært betydelige. Eiendommen er i sin helhet tatt i bruk av eieren helt i sjølinjen. Det vil således ikke være aktuelt med allmenn bruk av eiendommen i fremtiden, ei heller har den blitt benyttet av allmennheten. Det som anføres som begrunnelse for byggegrensen i forskriftene til kommunedelplanen, dekker heller ikke forhold ved denne eiendommen.

Vi kan heller ikke se at denne eiendommen skal inngå i et område som markeres som ”viktige kulturområde”. Det er ingen forhold på eiendommen som trekker i denne retning, ei heller er noe anført i planen som dekker og begrunner dette forslag/utkast.

3.5 Gnr 137 bnr 16 - Reidun Isdal

Her er det etablert et bolighus kloss i sjøen og eiendommen er bebygget fullt ut. Det er uakseptabelt å akseptere en gangvei, ”strandpromenade”, foran eiendommen mot sjø. Dette området foran huset mot sjøen benyttes av eier, og ”strandpromenaden” er planlagt kloss i huset og over denne del av eiendommen som benyttes privat av eier med familie. Dette er også det eneste uteområdet som tilhører eiendommen.

Eier er ”nok plaget” av gjester til og fra Garveriet som benytter den andre siden av bolighuset for å komme til restauranten. Den eneste private del av boligeiendommens utenomhusområde er mot sjøen og denne vil eier som anført ha for seg selv. Området foran bolighuset mot sjøen må betegnes som innmark for eier og grunneier har derved krav på privatlivets fred innenfor dette området. Området er gjerdet inn og vil fortsette å være det.

3.6 Gnr 137 bnr 41 - eiet av Ole Isdal

Eiendommen er i gjeldende kommunedelplan lagt ut til boligformål, og eiendommen er bebygget fullt ut. Det er ikke begrunnet hvorfor denne eiendommen foreslås lagt innenfor et område som skal ha byggerestriksjoner. Eiendommen er som anført bebygget og kan ikke benyttes av allmennheten på noen måte uten at det krenker privatlivets fred.

Ei heller kan den sies å inneha "viktige kulturområde" slik det er anført i forslag til kommunedelplanen. Verken byggeskikk eller annet trekker i retning dette.

Det foreligger således ikke forhold ved eiendommen som skulle tilsi at den må ligge innenfor et område som betegnes som "byggerestriksjoner – strandsone". Begrunnelsen som benyttes i forskriftene til utkast til kommunedelplanen trekker klart i retning av bebyggelse og videre utvikling av denne eiendom og ikke at det skal foreligge "byggerestriksjoner - strandsone" på eiendommen. Byggegrensen/linjen er trukket helt tilfeldig i forhold til denne eiendom.

3.7 Gnr 137 bnr 28 - eiet av Ole Tom Ones,

Denne eiendommen er i gjeldende kommunedelplan lagt ut til boligformål helt i sjø. Eiendommen er også bebygget i henhold til dette. Det er to helårsboliger på eiendommen - en hovedbolig som ligger ca 40-50 meter fra sjøen hvor eier bor sammen med sin familie, og en mindre bolig som ligger nede ved sjøen, ca 1 meter fra sjøen, som leies ut på helårsbasis. Hele eiendommen er tatt i bruk og må betegnes som innmark helt i sjø.

Eiendommen er stor og på sikt kan det være aktuelt å søke om å få bygge flere boliger på eiendommen. Eiendommen ligger rett ved siden av bebyggelsen i sjøkanten på Isdalstø, og det synes meningsløst å praktisere et byggeforbud i beltet langs sjøen her. Kommunen vil ved det ikke oppnå annet enn å begrense muligheten for å plassere bygningene der det er mest hensiktsmessig på eiendommen. Det foreligger ingen forhold som skulle tilsi at det er naturlig å ha byggerestriksjoner på eiendommen, under enhver omstendighet ikke i et så bredt anlagt område. Byggerestriksjonsgrensen/linjen på eiendommen ser ut til å ha blitt satt helt tilfeldig da det ikke foreligger topografiske forhold eller økologiske forhold som skulle tilsi at den skal plasseres slik anført i kartet som følger utkastet til kommunedelplanen. Begrunnelsen for "byggerestriksjoner - strandsone" i framlegget til kommunedelplanen trekker i retning av fortsatt utvikling av eiendommen i og med at den viser til Fylkesdelplanens begrep "funksjonell strandlinje".

Grunneier motsetter seg videre etableringen av "strandpromenade" over hans eiendom, bnr 28.

Det er ingen mulighet for ferdsel langs stranden over denne eiendommen uten å gå inn på innmarken eller å overtre grensene for privatlivets fred. Det ligger som anført en helårsbolig i sjøkanten som benytter området utenfor huset som utareal og rekreasjonsområde. Det er ikke mulig å gå langs stranden uten å krenke beboernes privatliv og ferdsel må skje over eiendommens innmark. Den "strandpromenaden" som er markert på kartet går rett over eiendommens uteplass mot sjøen, og innimellom stoler og bord på eiendommen.

Strandområdet på eiendommen er videre sterkt utbygget ved at det er etablert naust, båtgarasje, kaier og badestrand med sandstrand, og det er videre beplantet område med frukttrær m.v. Den inntegnete "strandpromenaden" er plassert rett gjennom denne innmarken som benyttes av beboerne på eiendommen hele året. Eiendommen er som anført beplantet og det drives med produksjon av plommer/eppler/pærer på eiendommen som selges til

forskjellige butikker i nærområdet, og det er således uaktuelt å akseptere at folk skal kunne bevege seg ”innimellom” trærne på eiendommen.

”Strandpromenaden” langs sjøen er på vestsiden av eiendommen inntegnet slik at den klatrer opp en fjellskråning på ca 10 meter og som i praksis er utilgjengelig. På toppen av fjellskråningen er det et gjerde som midlertidig ble fjernet høsten 2006, men som vil bli satt opp igjen innen kort tid for å sikre at ingen faller utfor. En eventuell ferdsel i denne enden av eiendommen forutsetter at man går helt opp til det store bolighuset på eiendommen. En fremkommelig trase vil altså innebære en særlig krenkelse av privatlivets fred ved at folk går tett inn på huset, ca 5 meter fra husets vestkant. Dette er selvsagt uønsket fra grunneiers side. Vi tror heller ikke allmennheten ønsker å benytte en slik sti som bringer en kloss inn på private hus. ”Strandpromenaden” vil under enhver omstendighet ikke kunne fortsette videre over på bnr 288.

3.8 Gnr 137 bnr 288 - eiet av Håkon Ones,

I gjeldende kommunedelplan er også denne eiendommen lagt ut til boligformål helt i sjø.

Eiendommen er bebygd med en helårsbolig som ligger ca 15 meter fra sjøen. Området ned mot sjøen benyttes aktivt hele året og må anses som innmark. Eiendommen leies pt ut på helårsbasis. I og med at eiendommen er bebygget er det ikke godt å se hva som skal sikres ved å båndlegge eiendommen med ”byggerestriksjoner”, og hensynene som er anført for byggerestriksjonsomr det i utkastet til kommunedelplanen ”treffer ikke” eiendommen. Byggerestriksjonslinjen/grensen trekkes for øvrig langt oppe på land, noe som medfører at nærmest hele eiendommen innlemmes i dette ”byggerestriksjonsomr det”. Eiendommen kan ikke på noen måte sikres for allmennheten.

Ved å etablere en gangvei, ”strandpromenade”, langs stranden, vil tilkomstveien fra bnr 28 måtte gå langs og kloss i bolighuset på eiendommen for å komme ned til sjøen. Der hvor ”strandpromenaden” er inntegnet på kartet som følger utkastet til kommunedelplanen, kan veien ikke plasseres.

Det vil videre være en krenkelse av privatlivets fred om folk benytter en slik sti, ”strandpromenade”. Grunneier trenger således ikke å ”finne seg i” en slik ”strandpromenade”. Vi tror heller ikke folk vil ønske å benytte en sti som bringer en så n r private boliger.

3.9 Truls Torgersen, gnr 137 bnr 484

I gjeldende kommunedelplan er også denne eiendom lagt ut til boligformål helt i sjø.

På eiendommen ligger en helårsbolig ca 25-30 meter fra sjøen. Området ned til sjøen er i aktiv bruk av eier og nå leietakere hele året. Det er ikke mulig å se hva kommunedelplanen mener skal ivaretas ved at hele eiendommen legges inn under et område betegnes som ”byggerestriksjoner”. Hvilke hensyn som her skal tas og til fordel for hvem kommer ikke frem i det hele tatt. Eiendommen er som anført fullt ut bebygget som eneboligeiendom, og det er utenkelig at det kan komme forhold som skulle tilsi at det bør foreligge restriksjoner på bygging på eiendommen. Byggerestriksjonsgrensen/linjen er igjen satt helt tilfeldig og uten at begrunnelsen for denne treffer eiendommen. Eiendommen kan ikke på noen måte sikres for allmennheten.

Det er etablert kai og området ved sjøen benyttes av familien som uteplass på eiendommen. En ”strandpromenade” slik det er tegnet på forslag til arealkart vil gå mellom stoler og bord

plassert ved sjøen. Videre er det vanskelig fremkommelig hvor ”strandpromenaden” er plassert på kartet som følger kommunedelplanen, noe som vil medføre at de som forsøker å ta seg frem her, vil naturlig måtte gå nærmere bolighuset på eiendommen. Grunneier aksepterer ikke et slikt inngrep i privatlivets fred, og trenger heller ikke å måtte akseptere dette.

3.10 Kenneth Aase, eier av gnr 137 bnr 550 - Alf Aase, eier av gnr 137 bnr 550

Dette er to eiendommer som skal benyttes til etablering av nøst med naturlig uteområdet som kai og oppdrag mv. Det er ikke aktuelt å akseptere at det skal etableres en ”strandpromenade” foran nøstene. Området vil bli benyttet privat, og fremkommeligheten frem til disse eiendommer fra naboeiendommene mot øst er ikke mulig, se kommentarene ovenfor. Det vil ikke bli akseptert at det settes vilkår for utbygging at det etableres en ”strandpromenade” foran nøstene mot sjø. Dette er et privat område, og det er planert og tillatt for bygging av nøst. Det er for øvrig heller ikke plass til en ”strandpromenade” på disse eiendommer foran de planlagte nøst.

3.11 Odd Ones, eier av gnr 137 bnr 549

Denne eiendom er bebygget med et nøst. Det er ikke aktuelt å akseptere en ”strandpromenade” over denne eiendom. Eiendommen er tatt i bruk privat og området foran nøstet benyttes privat. En ”strandpromenade” vil måtte gå mellom ”stoler og bord” i sommerhalvåret, og således over et privat område som benyttes av eier og vedkommendes familie. Det er således heller ikke på denne eiendommen plass til en ”strandpromenade”, og det er uaktuelt å tillate å bygge en gangvei som heller ikke vil kunne bygges uten å måtte ødelegge de anlegg i form av kaier, oppdrag mv som allerede er etablert foran nøstet. Eiendommen kan således ikke sikres for allmennheten i fremtiden, og det foreligger heller ikke en gangvei pt for allmennheten.

3.12 Kjell Skråmestø, gnr 137 bnr 168 - Per Gunnar Litleskaret, gnr 137 bnr 703

I gjeldende kommunedelplan er disse eiendommene lagt ut til boligformål helt i sjø.

Det foreligger godkjente byggetillatelse for begge eiendommene og bolighuset på bnr 168 vil ligge kloss i sjøen. Den utbygging som er godkjent på eiendommene sikrer en full utnyttelse for grunneierne og det er således ”intet igjen” av eiendommene for allmennheten. Vi kan videre ikke se at begrunnelsen for å innlemme denne eiendommen i en sone med byggerestriksjoner er treffende.

Det foreligger godkjente byggetillatelse også for nøst på begge eiendommer kloss i sjøen. Dette vil medføre at det heller ikke på disse eiendommer er plass til en ”strandpromenade”. I dag benyttes området langs sjøen som uteplass og badeplass av grunneierne.

En ”strandpromenade” over eiendommen vil således være et uakseptabelt inngrep i privatlivets fred. Gangveien vil som anført måtte gå over den del av eiendommene som benyttes som uteområde for eiendommene, og det er ikke plass til denne ”strandpromenade” uten at den krenker privatlivets fred. Allmennheten vil nok heller ikke benytte en slik ”strandpromenade” nettopp fordi den vil krenke privatlivets fred. Videre vil tilkomsten på en eventuell ”strandpromenade” fra bnr 168 og frem til gnr 137 bnr 167 være umulig.

3.13 Magnar Skjelvik, gnr 137 bnr 166

Eiendommen er etter gjeldende arealplan regulert til boligformål helt i sjø.

Det ligger en helårsbolig på eiendommen ca 35 meter fra sjø. Eiendommen er således bebygget og kan ikke sikres for allmennheten. Begrunnelsen for ”byggerestriksjoner - strandpromenade” i utkastet til kommunedelplanen trekker i retning av ytterligere utbygging av denne eiendom jf kommunens begrepsbruk i henhold til Fylkesdelplanen.

Det er etablert kai og naust ved sjøen og arealet i sjøkanten benyttes av grunneier og hans familie som uteplass.

Også på denne eiendommen vil en gangsti, ”strandpromenade”, som skissert i plankartet innebære et uakseptabelt inngrep i privatlivets fred. Gangstien vil her komme opp i hagen til grunneier. Der hvor strandpromenaden er inntegnet på kartet som følger kommunedelplanen kan den ikke plasseres, den vil måtte trekkes lenger opp på land og således helt inn i hagen til grunneier. Hagen benyttes av grunneier til rekreasjon og den er videre beplantet med frukttrær mv. Grunneier trenger ikke å ”finne seg i” at allmennheten skal få anledning til å gå mellom hans frukttrær mv. Eiendommen kan heller ikke ved en ”strandpromenade” sikres for allmennheten. Dette vil være i strid med retten til privatlivets fred.

Vi antar at det ovenstående klargjør våre klienters synspunkter, og vi ber om at utkastet til kommunedelplanen endres i samsvar med dette.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma DLA Piper Norway DA

Halfdan Mellbye
Advokat