



Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20

5914 ISDALSTØ

Vår referanse:
1113688501/1681720

Ansvarlig advokat:
Olav Pedersen

Dato:
27. august 2019

DERES REF: 063/19 – MERKNADER TIL FORSLAG TIL NY KOMMUNEDELPLAN FOR KNARVIK – ALVERSUND, PLAN-ID: 1263-2201701

1. Innledning

Det vises til forslag til ny kommunedelplan for Knarvik – Alversund, plan-ID: 1263-2201701, som er lagt ut på høring.

På vegne av Per Thorgersen (eier av gnr. 137 bnr 288), Truls Thorgersen (eier av gnr. 137 bnr. 484), Trond Moberg (eier av gnr. 137 bnr. 703), Henning Knutsen (eier av gnr. 137 bnr. 168), Alf og Kenneth Aase (eiere av gnr. 137 bnr. 660), Terje Dale (eier av gnr. 137 bnr. 173) og Perly Ones (eier av gnr. 137 bnr. 198) (heretter omtalt som grunneierne), inngis merknad til forslaget.

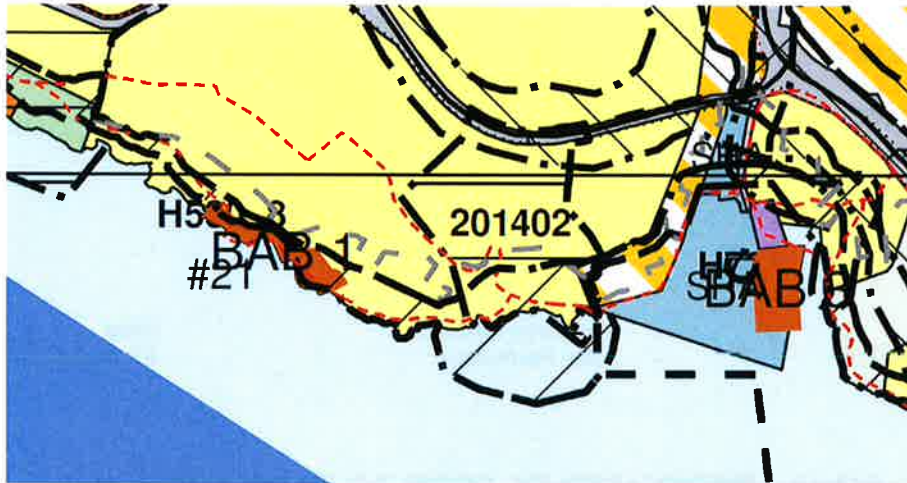
Det anføres at kyststiens fase 3 for delfelt 5 må tas ut av forslaget. Traseen for fase 3 vil medføre betydelige kostnader for kommunen, samt store ulemper for grunneierne i området. Konsekvensene er ikke utredet i planforslaget. Det bes videre om at eksisterende naustområde videreføres med arealformålet naust uten plankrav.

Fristen for å komme med innspill er 27.08.2019. Merknaden er rettidig.

2. Kyststien

2.1. Foreslått trasé

Det er foreslått en kyststi fra Knarvik til Alversund. Se kartutsnitt fra forslag til nytt plankart, hvor dagens naustområde er vist med brunt og forslag til kyststi er vist med rødstiplet linje.



Det følger av planbeskrivelsen til forslaget, datert 11.06.2019 (revidert 01.07.2019) at

«Arbeidet med kyststien er delt inn i 8 delstrekninger på bakgrunn av planstatus, topografi, eksisterende byggeområde med meir. Traséen er optimalisert i høve til plassering og utforming og verkt sikra som juridisk bindande i denne planen. Det vert lagt opp til ei trinnvis utbygging av kyststien, i første fase vil gjennomføring av ein samanhengande kyststi være fokus. Dei meir kostnadskrevjande tiltaka og traséane er lagt inn i planen med tanke på ein fase 2 eller fase 3.»

I rapporten «Forstudie Kyststi», datert 19.11.2018 og utarbeidet av Asplan Viak på oppdrag fra Lindås kommune, ligger eiendommene i delstrekning 5. Se kartutsnitt nedenfor, hvor den øvre traséen er omtalt som fase 1 (heltrukket linje strekker seg over eksisterende veiareal, mens stiplet linje må opparbeides), og nedre trasé er omtalt som fase 3. Den nedre strekningen er ikke etablert i dag, men er foreslått opparbeidet.



2.2. Ulemper/konsekvenser ved foreslått trasé for fase 3

Innenfor delstrekning 5 vil fase 3 medføre en rekke ulemper – både for kommunen og for grunneierne i området.

Den foreslåtte traseen for fase 3 vil få store konsekvenser for grunneierne i området, og vil ikke la seg gjennomføre uten ekspropriasjon. Foreslåtte trasé for fase 3 vil dermed medføre betydelige kostnader for kommunen, og vil også kunne bli ressurskrevende. Som nevnt ovenfor, går det frem av planbeskrivelsen til forslaget at *«dei meir kostnadskrevjande tiltaka og traséane er lagt inn i planen med tanke på ein fase 2 eller fase 3»*. Verken kostnaden med å få gjennomført traseen, eller de øvrige konsekvensene ved traseen for fase 3 er imidlertid utredet nærmere, verken i konsekvensutredning for planforslaget, i planbeskrivelsen eller i andre dokumenter som gjelder planforslaget.

Traseen for fase 3 får dessuten store konsekvenser for grunneierne. Flyfoto nedenfor viser at opparbeiding av kyststi langs sjøen, slik nedre trasé viser, vil medføre inngrep i eiendomsretten til grunneierne. Stien er plassert foran flere naust, og vil krysse eksisterende, lovlig etablerte brygger og båtslipper. Dette innebærer at eksisterende, lovlige naust ikke lenger kan brukes som forutsatt. Fase 3 er vist omtrentlig i flyfotoet med blå linje. Fase 1 er vist omtrentlig med rød linje.



Traseen for fase 3 strekker seg videre tett opp mot eksisterende boliger, og vil være til stor sjenanse for grunneierne i området. Området er tettbebygget med boliger, naust, kaier osv. Boligene er plassert nært strandsonen, og området mellom boligene og sjøen er opparbeidet som hage. Flere steder langs traseen vil man gå inn på de ulike eiendommens innmark. Den alminnelige ferdselsretten i utmark gjelder derfor ikke for det meste av strekningen, jfr. frilufsloven § 2 første ledd, jfr. § 1 a. Både for beboere i området og for brukerne av en evt. kyststi med trasé som vist for Fase 3 man oppfatte at man kommer så tett inn på privatlivet at det blir krenkende. Bildene nedenfor viser nærheten mellom boligene, hagene og sjøen, og bekrefter at en kyststi med foreslått trasé for fase 3 kommer alt for tett på.

Harris



Bildene nedenfor viser videre at traseen vil skape en rekke utfordringer for kommunen, både med tanke på eksisterende bebyggelse og terrenget, som er lite tilgjengelig. Topografien i området medfører at det vil være vanskelig å opparbeide kyststien med foreslått fase 3. Dette har også kommunen selv vært oppmerksomme på og innrettet seg etter i forbindelse med behandlingen av byggesøknader i området. I kommunens vedtak av 01.07.2015, om dispensasjon til oppføring av tilbygg og garasje på gnr. 137 bnr. 288, ble det uttalt at

Harris

«Slik plasseringa av tilbygget og garasjen er synt på situasjonskartet, vil tiltaka som utgangspunkt ikkje vere i konflikt med strandstien som er merka av på plankartet. **Samtidig er det klart at strandstien ikkje kan plasserast slik plankartet syner for eigedommen på grunn av ulendt og bratt terrenget langs sjøen. Dette inneber difor at kyststien truleg må leggjast bak bustadhuset.»** (min utheving)





Vi kan ikke se at kommunen har vurdert hvordan kyststien med planlagt fase 3 innenfor dette området vil ivareta landskapsbildet. Vi kan vanskelig se at det kan finnes estetisk gode løsninger som ikke krever omfattende terrenginngrep. Oppføring av kyststi innenfor foreslått fase 3 i deldelområde 5 vil derfor påvirke landskapsbildet negativt. Det minnes om at nettopp hensynet til landskapet er et «*særlig hensyn*» som skal ivaretas ved planlegging av tiltak i strandsonen, jfr. pbl § 1-8.

2.3. Trasé for fase 1 er et bedre valg

Traseen for fase 1 strekker seg i hovedsak over eksisterende veiareal, innenfor delstrekning 5. De delene av veien som ikke går over eksisterende veiareal er trukket mellom eiendommer, og bort fra hager og uteoppholdsarealene på de omkringliggende eiendommene. Ulempene for de som bor i området vil dermed være betydelig mindre ved kyststi på foreslåtte trasé for fase 1.

Siden store deler av traséen allerede er opparbeidet med vei, vil fase 1 medføre betydelig lavere kostnader for kommunen. Behovet for ekspropriasjon vil også være mindre. Samlet sett er fase 1 dermed lettere for kommunen å få gjennomført.

Den foreslåtte kyststien strekker seg fra Knarvik til Alversund. Den aktuelle strekningen utgjør ca. 400 meter langs sjøen. Det at kyststien på en så kort strekning må gå noe opp fra sjøen vil ikke redusere verdien et slikt tiltak har for allmennheten. Hele strekningen er, som vist ovenfor, sterkt privatisert. Det er ingen friarealer eller andre områder som allmennheten kan benytte på denne strekningen – kun privatiserte arealer. Det vises til at det er mange ubebygde strekninger langs den planlagte kyststien hvor en lettere kan komme til sjøen, slik at allmennheten likevel får

følelsen av å gå langs kysten. Det er også flere kommunalt eide arealer, hvor foreslått trasé er plassert lenger fra sjø til tross for at arealene langs sjøen ikke er bebygd.

Kommunen har de senere år lagt til grunn i sin planlegging av området at det er traseen for fase 1 som skal opparbeides til kyststi. For eksempel vises det til at kommunen den 01.07.2015 ga dispensasjon for oppføring av tilbygg og garasje på gnr. 137 bnr. 288 på vilkår om at det ble gitt en tinglyst rettighet for plassering av kyststi på eiendommen i samsvar med innsendte kart. Det bratte og ulendte terrenget ned mot sjø innenfor området var også et tema i denne saken, se ovenfor i punkt 2.2.

Kommunen uttalte i vedtaket om dispensasjon at

*«Eigar foreslår ei løysing der han gir tinglyst rett til bruk av eigedommen langs med tomtegrense på oversida av eksisterande bustad. Stien vert då kobla til etablert veg forbi strandsona som er **vanskeleg å forsere**. Det vert også vist til at Reigstad Bygg og Eigedom AS, som har starta opp reguleringsarbeid på tilstøtande arealer nord og aust for eigedommen, er villege til å koordinere posisjon for kyststien innanfor sin reguleringsplan, slik at overgang mellom planområdet og omsøkte tomt verker naturleg og gjennomtenkt.»*
(min utheving).

Det er dermed lagt opp til at traseen skal følge traseen den tinglyste rettigheten følger for fase 1, og kommunen er sikret rettigheter til areal over gnr. 137 bnr. 288 som kan opparbeides til kyststi. Rettigheten ble tinglyst gnr. 137 bnr. 288 den 27.07.2015, se utsnitt fra grunnboken og kartutsnitt nedenfor som viser den avtale trasé.

2015/681182-1/200
27.07.2015

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: LINDÅS KOMMUNE
ORG.NR: 935 084 733
Bestemmelse om rett til å anlegge kyststi
Med flere bestemmelser



Kommunen har altså ferdigbehandlet spørsmålet om hvor i området kyststien skal gå allerede i 2015, og har i den forbindelse sikret seg privatrettslige rettigheter til deler av den strekningen som ikke er plassert på eksisterende veiareal.

For ordens skyld påpekes at det synes som at traseen i forslaget avviker noe fra den traseen som ble avtalt i 2015, og som kommunen har tinglyst rettighet til å anlegge. Det forutsettes at kommunen sørger for at regulert trasé over gnr. 137 bnr. 288 er i samsvar med den traseen som ble avtalt i 2015.

4. Trasé for fase 3 er i strid med arealformålet naust

Eksisterende naustområde, som ligger innenfor fase 3 i delfelt 5, er i forslag til plankartet vist som *Andre bygg og anlegg – BAB1*, og er altså tenkt videreført som naustområde.

Det går frem av forslag til reguleringsbestemmelser § 3.1.9, punkt 1, bokstav a) at

«Formålet er byggeområde for naust med tilhørende opptrekk og kai/bryggje. Naust er uthus for oppbevaring av båt med utstyr, utan innreiing for opphald og overnatting.»

Området består i dag av flere naust, og det er flere «ledige» nausttomter, som ikke er bebygget. Grunneierne er svært positive til at dette området settes av til naustområde i forslag til ny kommunedelplan. Dette er i tråd med Fylkesmannens anbefaling til kommunene om å prioritere naustområder med flere enn 8 naust i rekke. I dette naustområdet er det plass til 8 naust i rekke, samt 3 tilstøtende naust. Kyststiens fase 3 skaper imidlertid en viss usikkerhet for om det reelt sett vil være mulig å be bygge nausttomtene, eller om kommunen vil stoppe alt med henvisning til kyststien fase 3.

Som nevnt ovenfor strekker traseen for fase 3 seg over eksisterende brygger og naust. Dette vil også kunne bli tilfelle for eventuelle fremtidige naust som oppføres i tråd med arealformålet naust. En slik kyststi, med den utformingen og trafikken det medfører, er ikke forenelig med naustområdet. Det stilles spørsmål ved om kommunen har utredet om en slik kombinasjon rent faktisk lar seg gjennomføre.

5. Ikke nødvendig med byggegrense og plankrav for naustområdet

Det anføres at det ikke er nødvendig å fastsette plankrav for naustområde BAB1.

Hensynet bak bestemmelser om plankrav er å sikre en helhetlig vurdering av området. I en planprosess får man avklart hvilken type bebyggelse området tåler, hvordan infrastrukturen skal være osv.

Ved å sette av arealet til naustområde i ny kommunedelplan, åpner man opp for å videreutvikle området som naustområde. Naustområdet er i dag bebygget med tre naust, og det er lagt til rette for ytterligere fem naust i samme rekke, samt tre naust på tilstøtende areal.

I forslag til bestemmelser til ny kommunedelplan går det frem at det innenfor naustområdene kan bygges naust med tilhørende vei, parkering og båtoppdrag, jfr. punkt 2.53. Det går videre frem at naust skal være i en etasje med bruksareal på inntil 40 m², jfr. punkt 2.54. Det er videre foreslått begrensninger på maksimal høyde, størrelse på vindusareal, takvinkel, nærmere utforming osv.

Gjennom slike bestemmelser skaper kommunen klare krav til hvordan naustområdene kan bli seende ut. Da kommunen stiller opp så tydelige krav til utformingen av naustene, tar den samtidig stilling til hvilken type utvikling den nære strandsonen i området tåler.

Det vises videre til at arealet rundt dette aktuelle naustområdet allerede er utbygget og privatisert. Infrastrukturen er på plass, og naustområdet er allerede sikret parkeringsplasser. En planprosess i forkant av videre utbygging i naustområdet vil derfor ikke kunne belyse de enkelte byggesakene mer. Lindås kommune har tidligere, ved behandling av byggesøknader innenfor naustområdet, sagt seg enig i at regulering av naustområdet ikke vil tilføre byggesaken noe nytt.

Etter grunneiernes vurdering er det på bakgrunn av dette ikke nødvendig med plankrav innenfor naustområde BAB1.

6. Avslutning

På vegne av grunneierne, bes det om at trasé for kyststi fase 3 tas ut av forslaget, slik at det kun er traseen for kyststi fase 1 som opprettholdes for dette området. Det forutsettes at traseen

Harris

følger traseen til tinglyst rettighet over gnr. 137 bnr. 288. Det bes videre om at eksisterende naustområde videreføres som naustområde i ny kommunedelplan, uten plankrav, med sikte på videreutvikling av området.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS

Cathrine Lorentzen

Cathrine Tvedt Lorentzen
Advokatfullmektig
ctl@harris.no
926 291 60

Olav Pedersen

Olav Pedersen
Advokat/Partner
op@harris.no
916 94 656