

31 OKT. 2005

Børøya Hytteforening

✓ Levanger kommune
v/ kultursjef Odd Håpnes
Rådhuset
Postboks 130
7601 Levanger

Levanger, 27.10.2005

BØRØYA - REGULERINGSSAKEN

Som hytteeiere og brukere av Børøya gjennom flere tiår, kjenner vi naturlig nok øya bedre enn de fleste, og vi har sterke bånd til stedet. Vi ønsker med dette å kunne bidra i reguleringsarbeidet på en konstruktiv måte til beste for alle parter.

Vi vil først presisere at Børøya hytteforening organiserer eierne av de 10 hyttene som ligger på Johannes Fossums eiendom. Det tør være kjent at vi flere ganger har møtt Fossum i retten de siste fem år. Særlig viktig for oss var lagmannsrettens dom som gir oss rett til uhindret å kunne kjøre fram til hyttene våre med bil eller traktor.

Foruten de ti fritidsboligene organisert under Børøya Hytteforening har fire eiere av fritidseiendommer på Johannes Byes eiendom (nb: disse er selvstendige grunneiere og ikke festere) bedt om å få være representert i dette formelle innspillet til Levanger kommune:

Ann Kathrin Sandbakken, Jan Chr. Kiønig, Beate Kiønig,
Knut Munkebye.

1.0 PRINSIPPIELLE BETRAKTNINGER OMKRING PLANPROSEDYREN

1.1 Forskjellsbehandling av berørte parter

Etter opptakten til planarbeidet i fjor høst der alle involverte parter var invitert til Rådhuset 26. oktober, hadde vi hytteeiere med 10 eiendommer på Børøya tatt det for gitt at vi som rettighetshavere skulle være med i prosessen. Vi beklager sterkt at vi først etter flere henvendelser til kommunen i juni og juli 2005, *kun* mottok kopi av arkitekt Gaardes oversendingsbrev til kommunen. Dette er ikke det samme som kommunes første brev til enkelte grunneiere, og der de bl.a. fikk en uttalefrist til 1. august.

På dialogmøtet den 27. september 2005 i Rådhuset la vi fram vår kritikk av det vi har opplevd som uakseptabel og utilbørlig forskjellsbehandling i vår disfavour fram til da, og som vi ikke kan godta. Ut fra de svar kommunens og fylkesmannens representanter ga, skal alle rettighetshavere på Børøya være høringsinstanser. Dette er vi beroliget av i fortsettelsen.

Vi ber om å få svar på etter hvilke kriterier de 8 som fikk komme med innspill til første utkast i reguleringsplanen er valgt. Disse åtte utgjør mindre enn 1/3 av rettighetshaverne på Børøya.

1.2 Formålet med reguleringsplanen

Fylkesmannen har i brev av 02.10.2003 skrevet at problemene på Børøya kan samles i tre hovedpunkter:

1. Gravminner som er fredet etter kulturminneloven
2. Allmenne interesser som bading, soling og opplevelser i friluft
3. Privatsrettslige spørsmål

Fylkesmannen tilrår å løse punktene 1 og 2 gjennom reguleringsplan for området.

Formannskapet fattet 29. april 2004 følgende vedtak i sak 055/04:

"1. Det igangsettes arbeid med reguleringsplan for Børøya med sikte på at deler av den lettere skal kunne brukes som utfartssted og friluftsområde for allmennheten. Arbeidet utføres innenfor en ramme på kr. 100.000."

Den bakenforliggende årsak til at dette planarbeidet ble startet skyldes ene og alene grunneier Johannes Fossums framferd, hvor han nekter/jager allmennheten fra å gå langs en vei som er brukt av hyttefolk og allmennhet i årtier. Planarbeidet var ment å skulle ende ut i en plan som sikret allmennheten denne uhindrede adkomsten. Fylkesmannen anbefalte sågar at en reguleringsplan også burde sikre adkomst og parkering for hyttefolket. Vi tillater oss å sitere et avsnitt fra Fylkesmannens brev til Levanger kommune datert 02.10.2003:

"Privatsrettslige forhold vil for en stor del måtte løses direkte mellom parter som har motstridende interesser, og kan ende i rettsoppgjør dersom enighet ikke oppnås. På den andre siden vil det ved utarbeiding av reguleringsplan kunne sikres parkeringsplasser og vei/adkomst til private hus og hytter."

Hytteforeningen har utarbeidet sitt eget forslag til adkomst og parkering for hyttene, hvilket på flere områder er i tråd med Fylkesmannens anbefalinger. Dette ble i sin tid oversendt arkitekt Gaarde (Arkitektkontoret Hellebust og Meland AS).

Vi kan ikke se at det foreliggende planforslag har tatt hensyn til noen av våre forslag.

2.0 VURDERING AV PLANENS ULIKE SIDER

Det er viktig og helt påkrevet at den reguleringsplan som nå utarbeides ikke er en akuttløsning, men at den blir et framtidsrettet dokument på alle vis. Med fremtidsrettet legger vi avgjørende vekt på at også fritidsboligene på Fossums eiendom skal kunne utvikles til å bli moderne og tidsmessige, basert på ønskene fra den enkelte fritidsboligeier.

I løpet av de siste to år har kommunen godkjent bygging av fire "større" og moderne fritidsboliger på Byes eiendom på Børøya - alle beliggende innenfor 100-meters beltet. Disse byggherrene har også naturlig nok hatt et ønske om å bygge for framtida.

Vi tillater oss å sitere et avsnitt fra byggesøknaden til en av disse fire; Marit Amdal Vikan (Saksnummer 138/04, Gnr. 267-001, Arkivsaksnr. 2004000387);

"Da vi finner eksisterende hytte lite hensiktsmessig for vårt bruk, vil vi sanere eksisterende hytte og erstatte den

med en ny fritidsbolig som er tilrettelagt framtida. I den løsning som vi ønsker, kommer vi 4-5 meter nærmere strandsonen enn nåværende bygning."

Det hører med til historien at byggherren fikk alle sine ønsker innfridd, og det framkom ingen merknader overhode fra kommunen.

Planen må videre ta hensyn til at hytteeierne med stor sannsynlighet vil komme til å ønske at infrastrukturen omfatter vann, avløp og strømkabel. Vårt forslag til veiføring har derfor tatt hensyn til en eventuell septikløsning. Uten føringer i reguleringsplanen vil ønskelige infrastrukturprosjekt kunne møte motbør hos grunneier. De terrenginngrep vi ser for oss vil ikke bli av en slik størrelsesorden som det man har sett på nordsida av Børøya.

2.1 Planprinsipper

Kommentarer til utkastet:

- Hva er den saklige begrunnelsen for å anvende to ulike reguleringsprinsipper på ei lita halvøy som Børøya? Festetomter og eiendomstomter er juridisk likeverdige objekter i plansammenheng, og skal behandles deretter.
- De største landbruksarealene ligger på nordsida av øya gjennom eiendommene Bye, Brenden, Munkebye og Lefdal, men det er Fossums område som er definert som "Landbruk/fritidsbebyggelse".

Forslag: Ut fra likhetsprinsippet må begge sider av Børøya reguleres etter ett og samme prinsipp, altså etter det prinsipp som er lagt til grunn ved nordlige del av Børøya.

2.2 Allmennhetens interesser

Kommentarer til utkastet:

- Allmennheten skal på en enkel måte kunne besøke øya.
- Børøya hytteforening ønsker å bevare Børøyas utmarkskarakter i størst mulig grad. Det har aldri vært konflikter mellom hytteeiere og turfolk.

- Planen har inntegnet et område på sørsida av Børøya som friluftsområde. Veien ut til området går gjennom Fossums tun, og innebærer at turgåere må passere to grunder på tunet. Pr. dags dato stopper Fossum alle som prøver å gå gjennom hans tun. Planen sier ingenting om hvordan folk skal komme seg ut til friluftsområdet. Videre er det vår oppfatning at det er feil å regulere inn et så stort friområde på dette stedet. Børøytangen er for liten og for sårbar til at man skal "oppfordre" til en stor folketilstrømming her ute. Dessuten grenser denne delen av halvøya til det nye fuglefredningsområdet, og er delvis en del av det freda området. Som om ikke dette er nok, vil et offentlig regulert friområde så nært eksisterende hyttebebyggelse kunne føre til at konfliktnivået på øya ytterligere vil øke i omfang. Det skal imidlertid presiseres at allmennhet og hyttefolk har levd i den største harmoni iallfall de siste 70 åra, uten at man av den grunn så seg nødt til å regulere ferdselen. Børøyas kanskje mest brukte friområde for allmennheten har alltid vært og må i framtida være Naustvollen. Vi oppfordrer derfor kommunen til å rette fokus mot selve hovedproblemet - nemlig å sikre uhindret adkomst for turfolket. Hyttefolket har regulert denne adkomstrett via kjennelse/dom i Frostating lagmannsrett, og som selvfølgelig til fulle må implementeres i kommunens reguleringsplan.
- Naustvollen er ikke med innenfor reguleringsplanområdet. Dette er beklagelig siden det er det mest brukte fritidsområde på Børøya.
- Planen mangler beskrivelse av informasjon for allmennheten og merking slik at besøkende kan finne fram til fornminnene.

Forslag:

- a) Planen må inneholde beskrivelser av hvordan allmennheten uhindret skal kunne benytte Børøya til rekreasjon. Denne informasjon må omfatte skilting, veiføring, parkering, anvisning til fornminner etc..

- b) Naustvollen som friluftsområde må implementeres i planen, og må omfattes av info-systemet.

2.3 BEBYGGELSE/FRITIDSHUS

Kommentarer til utkastet:

- Selv med to planprinsipp som legges til grunn, er det påfallende at våre ti fritidseiendommer ikke er fargelagt gule som de øvrige.
- Planutkastet setter en arealgrense på 80 m² (BYA) for hytter inkl. uthus og anneks. Det er uklart hvilken beregningsmåte som er brukt for arealgrense i planutkastet. I henhold til veileder til Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven, kapittel III, er grad av utnytting/maksimal hyttestørrelse fastsatt etter tre prinsipper: %BYA (bygningens grunnflate i % av tomteområdet), T-BRA (største tillatte bruksareal i m², - uavhengig av tomtearealet), eller %TU (største tillatte bruksareal i % av tomtearealet). Da reguleringsformålet er knyttet til fritidsbebyggelse og det foreliggende planutkastet fastlegger en arealgrense i m², synes det naturlig iht. veilederen å gi en ramme for det tillatte bruksarealet (T-BRA) for bebyggelsen. Alternativet måtte være å fastlegge bygningers grunnflate (BYA) i prosent av tomtearealet som er enklere å beregne og også gjerne anvendes i forbindelse med småhus-/fritidsbebyggelse, bevaringsstrøk og fortettingsområder. Dette forutsetter imidlertid at reguleringsplanen tar høyde for å anvende samme planprinsipp for hele Børøya. En tillater seg også å bemerke at punktfester er foreldet og på vei ut i reguleringssammenheng. I flere år har kommunen forfektet at det har eksistert en arealgrense på 60 m² på Børøya. Denne arealgrensa har forøvrig ikke vært hjemlet i noe offentlig dokument. Vi ber om å få svar på etter hvilke lover/regler Levanger kommune kan gi enkelte søkere nærmest fritt spillerom for bygging og naturinngrep, for så igjen å begrense utilbørlig kraftig gjennom forslag til reguleringsplan.

Vi vil for ordens skyld minne om hvilke arealer de tidligere nevnte fire byggherrer på Byes eiendom fikk godkjenning på (jfr. Pkt. 2.0):

- Guri Holmvik (Arkivsaksnr: 200400283)
Areal fritidsbolig: 91 m², antageligvis inklusive anneks og dukkestue
- Trude og Ottar Røstad (Arkivsaksnr: 2003006138)
Bruksareal: 114 m² / Bebygd areal: 110 m²
- Marit Amdal Vikan (Arkivsaksnr: 2004000387)
Bruksareal: 110 m² / Bebygd areal: 175 m²
- Robert Flatås (Gnr: 267-1 3)
Bruksareal 127 m² inkl. uthus/anneks

Forslag:

Arealgrensa for fritidshus må sammenfalle med det kommunen allerede har tillatt oppført på Byes eiendom på nordsida av Børøya. Noe annet vil være direkte uakseptabelt og vil være et klart brudd på prisnippet om likhet.

2.4 VEIER

Vi viser til vedlagte kart med angitte bokstavreferanser.

Kommentarer til utkastet:

- På sørsida er gamle veier fjernet.
- På sørsida er veien langs det foreslåtte friarealet fargelagt som friareal og fjernet fullstendig. Dette er fullstendig uakseptabelt. Forslaget gjør at eiendommene under feste nr. 3, 4 og 5 fullstendig mister sin adkomstvei. Vi oppfatter dette som et overgrep.
- På nordsida er nyanlagte veistubber inntegnet, samtidig som veien til Jonsborg (267-1 - 4) er fjernet. Det er også uklart hvordan veistubb fra vei 2 opp til Holmvik/Hynne er kommet inn på planen. Ifølge foreliggende forslag er adkomst til denne eiendommen fra vei nr. 3. Nevnte veistump ble anlagt som anleggsvei i forbindelse med byggeperioden, og representerer et

særdeles uheldig inngrep i naturlandskapet. Vesentlige terrenginngrep er meldepliktig etter loven.

- Frostating lagmannsrett gir hytteeierne på Fossums eiendom full rett til uhindret adkomst til alle hyttene med bil og traktor. Dette faktum må veiløsningen innrette seg etter. Alle veier som er i bruk må tegnes inn på reguleringsplanen for å forebygge konflikter. Dette gjelder hele Børøya.

Forslag:

2.4.1 Veiløsning fra P-plassen og ut på øya kan tenkes i 2 alternativer:

Prinsipielt Alternativ A: (Vedlegg nr.2)

(Opprinnelig vei før Fossums tid (merket B))

Vi mener at veitraseen bør anlegges ytterst mot flomålet ved å ekspropriere nødvendig areal av Fossums nyanlagte hage. En slik løsning er riktig fordi dette er den opprinnelige veien på sørsida slik den har vært gjennom 60-70 år til allmenn bruk. Dette er en økonomisk rimelig løsning som dessuten kombinerer allmennhetens og hytteeiernes behov.

Subsidiært Alternativ B: (Vedlegg nr. 3)

Gjennom Fossums eplehage. (merket X)

Vi mener at ny veitrase for allmennheten og hytteeierne bør anlegges fra dagens parkeringsplass og opp via eplehagen. Dette vil spare allmennheten og hyttefolket for kontroll og konflikt med grunneier.

2.4.2 Veien merket D forbi "Knausen"/feste nr. 2

Denne veien kan elimineres fordi det ikke vil være bruk for den forutsatt at vårt forslag 2.4.3 velges. Denne løsningen frigjør Børøytangen slik at området på sørsida ikke blir oppstykket av dagens vei og at bilkjøring forsvinner. Dette er positivt for allmennheten.

2.4.3 Ny vei/erstatningsvei merket E

Vi foreslår å legge ny vei - som delvis følger den eldste veitraseen - i skogen nord for hyttene til Langaunet og Anderssen (feste nr. 3 og 4). Dette vil erstatte veien merket D. Slik terrenget er her vil denne veien bli tilbaketrukket og "skjult" både fra sjøen og oppe fra øya. Her bør den ene av to P-plasser for hytteeierne plasseres diskret og godt skjult. Derved oppnår man å skjermes den sårbare Børøytangen for bilkjøring til allmennhetens beste.

Vårt forslag til veitraseer innebærer at veilengden totalt sett blir redusert.

2.4.4 Ny vei /erstatningsvei merket F

Vi foreslår denne løsningen fordi:

- Det er uforsvarlig at veien i dag går helt inn til Bentzens hyttevegg (feste nr. 1). Se også vedlagte skriv fra hytteeier Torbjørn Bentzen (**Vedlegg 1**)
- Besøkende vegrer seg for å passere fordi de føler at de er på privat grunn.
- Den er en naturlig forlengelse av strekning markert E og er delvis i gammelt veispor.
- Omlegging av traseen forbi Ramfjord (feste nr. 10) for å unngå passering så nær hytteveggen.

2.4.5 Veilengde merket G

Dette er den opprinnelige veien hvor også vannledningen går ned til Rinnan, Valle og Jacobsen (feste nr. 14, 7 og 6). Her foreslår vi den andre P-plassen for hytteeiere, også godt skjult inne i skogen.

2.5 PARKERING

Jfr. Pkt. 2.4 hvor vårt forslag innebærer 2 stk. parkeringsplasser i nærheten av hyttene, og delvis skjult av eksisterende skog.

På nordsida er parkeringsplass inntegnet over septiktank for eiendommene Dahl, Stamnes/Flatås og Sandbakken. Denne parkeringsplassen må flyttes nord/øst for septiktanken og integreres ved innkjøringen til Vikan. Forøvrig

er det både uheldig og uforståelig at innkjøringene til Vikan og i særdeleshet Røstad har fått en så dominerende betydning i det sårbare naturlandskapet på Børøya.

2.6 NAUST

Markeringen av naust er ufullstendig og inkonsekvent. Fire av ni naust er fargelagt.

Hvorfor ønsker man nye naust bare på Byes eiendom på nordsida? Planutkastet åpner ikke for nye naust på Fossums eiendom. Dette finner vi *fullstendig* uakseptabelt. Det er en selvfølgelighet at hytter ved sjøen vil kunne betinge naust.

For noen år siden søkte en av hytteeierne på Fossums eiendom om å få bygge naust ved sin båt-/badeplass på nordsida av øya. Kommunen anbefalte imidlertid at naustene måtte samles på sørsida - ved allerede eksisterende naust. I mellomtida har fjæra på sørsida blitt fredet (fuglefredningsområde), hvilket sannsynlig vil utelukke framtidig bygging av naust her (?).

Reguleringsplanen må derfor ta høyde for - iallfall i sin tekst - at det vil kunne tillates bygging av naust på nordsida av Fossums eiendom.

Vi vil kreve samme dekningsgrad hva gjelder naust på begge sider av Børøya (Byes og Fossums eiendom).

Når det gjelder foreslått areal på naust på 15 m² er dette ikke tilstrekkelig etter dagens krav.

2.7 STIER/GANGVEIER

Det er flere stier/gangveier som er fjernet i planutkastet. Hvorfor?

Forslag:

Alle gamle/eksisterende stier - og eventuelle nye til fortidsminnene - må inntegnes på kartet.

Den gamle stien langs sjøen vil med små utbedringer være tjenlig som adkomst til fots til sørspissen av Børøytangen.

2.8 TEKNISKE ANLEGG

Planen må være fremtidsrettet. Eiere av fritidseiendommer vil etter hvert kreve - eller sågar bli pålagt av offentlige myndigheter - tekniske anlegg (jfr. Pkt. 2.0).

Dette må tas hensyn til i planen også på Fossums eiendom.

2.9 AVSLUTNING

Avslutningsvis viser vi til pkt. 1.1 "Forskjellsbehandling av berørte parter". Ikke nok med at vi har blitt utsatt for grov forskjellsbehandling under planprosessen. Like ille er det at vi føler å ha vært utsatt for utilbørlig og klanderverdig forskjellsbehandling også forut for denne.

Uten at vi her ønsker å gå i detaljer omkring dette, både håper og forutsetter vi at det ikke skal bety noe som helst for utfallet i den enkelte byggesak at man har/ikke har gode kontakter, bekjentskaper og/eller nær familietilknytning innenfor kommunens administrasjon eller politiske organer.

Vi ber med dette om at våre forslag og synspunkter vektlegges, hensyntas og implementeres i den videre planprosessen.

Videre forventer vi å bli invitert til aktiv deltakelse i det videre planarbeidet.

Med hilsen

Torbjørn Bentzen (feste nr. 1)
(sign)

Johansens felleshytte (feste nr. 2)
v/ Tove Johannesen
(sign)

Bjerg Langaunet (feste nr. 3)
(sign)

Hans Martin Anderssen (feste nr. 4)
(sign)

Jonny Jacobsen (feste nr. 5)
(sign)

Jan Jacobsen (feste nr. 6)
(sign)

Ågot Valle/Inger Valle/Knut Valle
(Feste nr. 7)
(sign)

Rolf Rinnan (feste nr. 8)
(sign)

Annar J. Johansen (feste nr. 9)
(sign)

Leiv Ramfjord (feste nr. 10)
(sign)

Samt:

Ann Kathrin Sandbakken/Embret Sandbakken (Gnr.267, Bnr. 19)
(sign)

Jan Chr. Klønig
(sign)

Beate Klønig
(sign)

"Jeg støtter synspunktene til Børøya Hytteforening og henviser forøvrig til mitt innspill av 31.7.2005".

Knut Munkebye
(sign)

På vegne av Børøya Hytteforening
i styreleders fravær



Hans Martin Anderssen
Sekretær/styremedlem

Kopi:

Levanger kommune
Plan- og Utviklingskomite (PUK)
v/ Sigvard Gilstad
Prestegården
7600 Levanger

Levanger kommune
Plan- og byggesakssjef Johannes Bremer
Innherrred samkommune
Postboks 130
7601 Levanger

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
Miljøvernavdelingen
7734 Steinkjer

Fylkesmannen i Nord-trøndelag
Kommunal- og administrasjonsavdelingen
7734 Steinkjer

Vedlegg: - Skriv fra Torbjørn Bentzen, Vedl. nr. 1

- 2 stk kart med foreslåtte veiføringer;

Prinsipalt Alternativ A Vedl. nr. 2

Subsidiært Alternativ B Vedl. nr. 3

Regulerings sak Børøya presentert på dialogmøte 27/9-05 i kommunestyresal ved Levanger kommune.

Regulering av veier på sør-delen av øya.

Denne henvendelsen gjelder forhold som berører meg som hytteeier på festet tomt nr. 267. 14 .1.

I reguleringsforslag er inntegnet tilførselsvei i området som går helt inntil hytteveggen(soverommet) på vår hytte. Veien avskjærer tomta slik at vår utedo blir liggende på andre siden av veien.

Litt historie:

Vår hytte er ferdig oppsatt juni 1947. Den er eid av min familie siden 1974. opprinnelig var adkomsten til åkrer og hytter i området en annen enn idag. Dette kan dokumenteres/bekreftes.

Siste halvdel av 60-tallet anskaffet Einar Borgsø seg en liten traktor og av praktiske årsaker ble det lettere noen ganger å kjøre forbi vår hytte. Samtidig ble det flere veier andre steder. Disse er inntegnet på flere kartmodeller.

Siste tredve år er det også blitt økende behov for hytteeierne å bruke bil frem til sine hytter.

Fakta:

Veien som idag berører vår hytte har etterhvert blitt brukt som en mer behagelig adkomst til å fra åkrer og hytter i området. Dette har vært en tålt bruk i 35 år.

Det vil være naturlig at området får utvikle seg i årene fremover m.h.t. restaurering, påbygging o.s.v.

Også den adkomstveien som går kloss inntil vår hytte må legges et annet sted og da vil det beste være å legge den nord for vår hytte ,ca. 10-12 meter bakenfor vår hytte.

Jeg vil med dette motsette meg at denne adkomst blir innregulert på kartet i den pågående regulerings sak.

Ved å velge en annen løsning enn den foreslåtte vil lette vår mulighet til å utvikle hytta vår for fremtiden.

Med hilsen

Torbjørn Bentzen
Ankolmveien 4
7600 Levanger