

Til: Byutviklingsutvalget (ref PS 0058/25)

Detaljregulering av Fredlybekken, øvre del

I forbindelse med byrådets tilleggsnotat av 28.08.2024 deres referanse 2024/25046 ser vi oss nødt til å påpeke noen faktumfeil.

Faktumfeil ad størrelsen på nødvendig erverv

«Det vil være samme behov for erverv i areal uansett hvilket alternativ som velges.»

Turdrag med bekk er foreslått å ha en bredde på minst 30 meter, med få unntak over kortere strekninger.

Fakta

«Det foreslås at turvegen opparbeides med grusdekke og total bredde på 2,3 meter, i tråd med kommunens normer.» sitat Jf. Planbeskrivelse alternativ 1, åpen bekk side 17, under Bålgrønn sttuktur og turveger, avsnitt 2.

«Sikringssonen har en varierende bredde på 12-15 meter ut fra ledningsdybde, og har sin begrunnelse i mulig oppgraving ved fremtidig vedlikehold av ledningene. Innenfor området tillates det ikke terrengendringer eller bebyggelse, med mindre dette godkjennes av ledningseier.» sitat Jf. Tillegg til høringsdokumentene, alternativ 2, planbeskrivelse, side 11, avsnitt Teknisk infrastruktur og planlagte offentlige anlegg

«Bredden på et offentlig areal som skal romme bekk og tursti må reguleres i minimum 15-20 meters bredde, for å få plass til et vegetasjonsbelte som en buffersone og en avgrensning mellom offentlig og privat areal. Det bør forutsettes at grønnstruktur som er vist i kommuneplanens arealdel som går utover disse 15-20 meterne reguleres til privat grønt formål som ikke tillater utbygging.» sitat JF Forstudie for åpning av fredlybekken, side 15 avsnitt Spesielle forhold.

Kommentar

Det er på det rene at det kun er behov for sikringssone på 12- 15 meter, med lukket rør. Denne sikringssonen kan utvilsomt være i privat eie. Dessuten er det slik at turveg og vedlikeholds-adkomst for vei kun har behov for bredden på 2.3 meter.

Behovet ved alternativ 1, er på 15-20 meter. Noe som er omtrent halve bredden av det som påstås i planbeskrivelse alternativ 1.

Det også avklart at alternativ 2 vil bli mindre innskrenkende for grunneierne.

Under enhver omstendighet er det slik at behovet for sikringssoner begrunnes dårlig, og det fremstår uforståelig at disse skal være så omfattende som det foreslås.

Faktumfeil ad muligheten for å ikke regulere til offentlig grønnndrag.

«Alternativ 3, som Fredlydalen velforening foreslår, vil ikke åpne for et allment tilgjengelig turdrag og vil på sikt gi kostbare prosesser i forbindelse med drift og vedlikehold» sitat Jf. 157/24 Detaljregulering av Fredlybekken, øvre del, Utlerivegen - Klæbuveien, detaljregulering, sluttbehandling.

Kommentar til innspill fra Fredlydalens vel og Huseierlaget Steindalsflata IV Bystyrets møte 29.8.2024. tilleggsnotat 1 sid 3.

Fakta

«Ved etablering av åpen bekk og tursti må kommunen sikre seg rettigheter til framføring av turstien. Kommuneplanens arealdel gir ikke automatiskrettighet til å etablere tursti på privat grunn. En rettighet kan oppnås gjennom privatrettslig avtale med grunneiere, om langsiktig bruk av areal,» sitat- jf. Forstudie for åpning av fredlybekken, side 14 avsnitt Reguleringsbehov.

«Det er mulig å inngå avtaler om opparbeidelse og bruk, men dette anbefales i hovedsak ikke, da det er mange private eiendommer involvert og det antas at det vil kunne bli en svært ressurskrevende og mindre forutsigbar prosess enn å regulere nødvendig areal.» sitat -Jf. Forstudie for åpning av fredlybekken, side 14 avsnitt Reguleringsbehov.

Kommentar

Det er på det rene at det kan inngås privatrettslige adkomst og bruksrettigheter.

Påstanden i forstudiet baserer seg på kjennskap i saken den gangen og er ikke helt oppdatert om faktiske forhold lenger. Grunneierne ønsker privatrettslige avtaler slik at det vil per dagens situasjon definitivt være den minst ressurskrevende løsningen. Men dette forutsetter lukket rørsystem.

Hvis administrasjonen fra begynnelsen hadde hørt på de direkte berørte partenes innspill og gått for lukket rørsystem med tursti, hadde prosjektet kunne vært ferdig for mange år siden.

Omfang av grønnstruktur, kan gå ut over det som er lovlig

Vi mener at omfanget av grønnstrukturen er unødvendig stor til en sti, og minner om at forstudien til prosjektet viser et alternativ med arealbehov for kun deler av grønnstrukturen.

Figur 1Fra Multiconsult forstudie 2009 – kartet viser mye mindre reelt behov for alternativ 2 og planforslag

Området markert mørkegrønt i figuren over ble i forstudien vurdert som tilstrekkelig totalt samlet grøntareal til å gjennomføre prosjektet med både bekk og sti. Vi mener det er klanderverdig og rettstridig at prosjektet slik det nå fremstår går langt utover det opprinnelige forslaget om regulering av deler av området.

Vi vil peke på at slik bruk av hensynsoner må oppfylle krav om å ikke være større enn det faktiske behovet. Restriktive bestemmelser må være saklig begrunnet og "nødvendig" i forhold til samfunnsmessige behov.

"Det foreslås ikke offentlig blågrønn struktur og turveg langs boligene i Odins veg, fordi det er for smalt mellom boligene. Her opprettholdes boligformål med fare- og sikringssoner som legger restriksjoner for videre utbygging og bruk av arealene."

Når dette området ikke skal omreguleres til offentlig grønnstruktur er det på det rene at det ikke er behov for å kjøpe ut eiendom i området mellom Utleirvegen og Odins veg, for å sikre ledningstrasé.

Sitat -Jf. Detaljregulering av Fredlybekken, øvre del, Utleirvegen - Klæbuveien, r20120024, sluttbehandling, side 18

For at erverv til overvannsformål skal kunne vedtas etter oreigningsloven må inngrepet kunne hjemles i oreigningslova § 2 første ledd nr. 1-55, og det må foreligge interesseovervekt for inngrepet basert på en konkret vurdering.

Det kan etter vår vurdering ikke erverves et større eiendomsareal enn det som stengt tatt er nødvendig for å legge nye overvanns og spillvannsrør.

Når det gjelder andre typer tiltak for å forhindre skader som følge av overvann, som for eksempel etablering av traseer for trygg avledning av kraftig nedbør, fordrøyningsanlegg med mere, er det etter vår vurdering ikke hjemmel i oreigningslova § 2. til erverv. Derved er det ikke hjemmel i denne lov for å iverksette tvunget erverv for å skape bekk og sti i området.

Alternativet med fortsatt privat eiendom er også nevnt i forprosjektet som en mulig løsning: "En rettighet kan oppnås gjennom privatrettslig avtale med grunneiere om langsiktig bruk av areal, eventuelt med en økonomisk kompensasjon."

Å velge dette alternativ innebærer at kommunen ikke har behov for utkjøp av eiendom i det hele tatt. Innenfor området reguleres alt til privat blå-grønnstruktur og bolig samt vei med hensynssoner og byggegrenser.

Vi mener at det overhodet ikke er behov for offentlig grønnstruktur.

Behov for adkomst til service og vedlikehold samt noe areal til selve turstien bør avtales privatrettslig.

Andre merknader

«Begge alternativene vil sikre en betydelig reduksjon av forurensing til Nidelva ved reduserte utslipp av kloakk.» jamfør Planident: r20120024 Arkivsak:12/8955 side 12.

Med hilsen

Styret i
Fredlydalen velforening

Robert Rasmussen Jarle Einar Holberg Bengt Johnny Tynes
Statsautorisert Revisor Cand.jur. Senior piping engineer

Jan Erik Sæther Herman Kolderup
Sivilingeniør Sivilingeniør