

VELKOMMEN TIL

medlemsmøte i SB

Tors. 11.april 2013

TILBAKEBLIKK ...!

Opprinnelig ble det søkt om å få utvide med 15 plasser. Denne utvidelsen med 15 plasser ble godkjent av Råde kommune uten problem. Det kom imidlertid opp at SB måtte søke Fredrikstad kommune om mudringstillatelse, dette fordi store deler av bryggeanlegget allerede strekker seg inn i Fredrikstad kommune. Det ble derfor i mai mnd. 2006 besluttet å søke Fredrikstad kommune om mudringstillatelse og utvidelse med 15 plasser i samme søknad.

Etter oppstart med prosessen søknad/ byggemelding til Fredrikstad kommune har saksforløpet vært slik :

- 01.02.06 : Møte med FK med ønske om avklaring om det var nødvendig å fremme regulerings sak før byggemelding. Ingen avklaring, og det bestemmes at byggemelding skal sendes inn.
- 23.02.06 : Nabovarsel sendes. Etter dette avholder båtforening og naboer et møte og det bestemmes at nytt nabovarsel skal sendes.
- 22.05.06 : Nytt nabovarsel sendes.
- 16.08.06 : Søknad/byggemelding for mudring og begrenset utvidelse sendes.
- 10.10.06 : Saken purres hos FK.
- 16.10.06 : Ny purring, og SB får muntlig melding om at saken vil bli avslått. Grunnlag for avslag meldes å være at plankrav ikke er innfridd, jfr. overstående forsøk og møte for avklaring uten svar.
- 15.01.07 : Avslag på byggesøknad gis som delegert vedtak, sak 92/07.

- 06.02.07 : Vedtaket om avslag ankes av SB.
- 09.01.08 : Uttalelse til saken foreligger fra Fylkesmannen. Ingen merknader, dette er kommunal sak.
- 13.03.08 : Ankesaken behandles av Planutvalget FK, mudring og byggesak godkjennes.
- 14.04.08 : Brev fra FK om at nye klager har kommet inn fra Krathebekken båtforening og eierne tilknyttet denne foreningen. Det meldes videre at klagen gis oppsettende virkning.
- 22.01.09 : Kommunen har behandlet klagen fra Krathebekken båtforening. Klagen tas ikke til følge.
- 13.03.09 : Fylkesmannen tilsidesetter kommunens vurderinger og konklusjonen i vedtak i sak 29/08 av 13.03.08. Søknad om dispensasjon fra plankrav avslås.

Dette innebærer at for å få utvide båthavna med ytterligere plasser må det lages en reguleringsplan.

Vår godkjenning fra Kystverket om vedlikeholdsmudring gikk ut i år. Styret har søkt kystverket og fått forlenget denne for tre nye år.

Årsmøtet 2007 ga styret som mandat å utarbeide reguleringsplan for området.

Styret har gjort en del forberedende arbeider med sikte på reguleringsplan, og det har dukket opp mange uventede forhold.

Aug. 2007 Møte med Råde kommune for avklaring av betingelser omkring ny regulering.
I møtet framkommer opplysninger om at det faktisk foreligger en reguleringsplan for havna fra år 1982, en plan som dekker hele området syd til Mohn-brygga.
Planen er vedtatt i Råde og stadfestet av Fylkesmannen i Østfold v/ Korvald.
Etter kontakt med Fylkesmannens kontor, og senere Østfold Fylkeskommunes arkiv, får vi en bekreftelse tilbake om at planen er behandlet i Onsøy Bygningsråd, men ikke i Onsøy Herredstyre.
På tross av dette er altså planen stadfestet av Fylkesmannen som gjeldende for begge kommuner.

- 24.10.2007 : Møte med Fredrikstad kommune om foreliggende reguleringsplan sett i forhold til mudring og utvidelse av havna.
FK aksepterer ikke planen som bindende for Fredrikstad, i og med at den ikke er behandlet i tidligere Onsøy Herredstyre.
FK forutsetter videre at en regulering av havna må ta med seg hele det arealet som er avsatt til havneformål i Kommuneplanen, dvs, alt område ned mot bukta til Sørgården.
FK krever videre at SB tar kontakt med alle grunneierne i området syd for SB havn, med invitasjon til samarbeid for en samlet regulering.
Ved avslag på byggesak, se 15.01.08 ovenfor, med grunnlag i ikke oppfylt plankrav, bekrefter FK sitt standpunkt.
- 15.12.2007 : SB sender orienteringsbrev til alle aktuelle grunneiere i syd.
- 11.02.2008 : Alle grunneierne er invitert til et felles møte for mulig avklaring av ønske om regulering.
De 2 grunneierne lengst mot syd er interessert og vil være med i et samarbeid.
- 11.04.2008 : Møte med FK hvor vi orienterer om begrenset interesse hos de fleste grunneiere.
Samtidig avklares det at områdene til de 2 eiere som ønsker regulering, faktisk ligger utenfor det arealet som er avsatt til havn.
FK anbefaler disse ikke å tenke regulering nå, og i stedet be om at disse områdene blir tatt med i havneområdet ved neste rullering av kommuneplanen.
Som følge av manglende interesse fra de fleste grunneierne, aksepterer FK i møtet at ny reguleringsplan for Saltnes båthavn begrenses til samme område som planen av 1982 viser. For SB vil dette begrense arbeidet vesentlig.

Årsmøtet i SB 2008 valgte å avvente videre arbeid med reguleringsplan inntil svar fra FK og fylkesmannen forelå. Nå foreligger et vedtak fra fylkesmannen som innebærer at skal vi komme videre må reguleringsplan utarbeides og godkjennes.

Årsmøtet 2009 gjorde følgende vedtak: «For å kunne foreta nødvendig mudring og utvidelse av båthavna må det utarbeides reguleringsplan for området. Det forutsettes at alle kostnader for regulering, nymudring og utvidelse dekkes opp ved salg av nye båtplasser.»

- 01.02.2010: Mottatt tilbud på detaljreguleringsplan fra Øivind Kristiansen ved Landskapsarkitekt Per André Hansen.
- 08.02.2010 Aksept av tilbud på detaljreguleringsplan. Opprinnelig fremdriftsplan mot godkjenning i begge kommuner i februar 2011.
- Mars 2010 Oppstartsmøter med SB, Råde og Fredrikstad kommuner.
- 04.06.2010 Øivind Kristiansen orienterer om detaljreguleringsplanen på SB's årsmøte.
- 14.06.2010 Planutkast inklusive utvidelse av østre brygge.
- 30.08.2010 Naboer i øst ønsker møte med SB. Går imot all utvidelse av østre brygge, hevder at to hytteeiendommer øst for havnen har tilflott og ønsker eierandeler i kran, rampe etc. som kompensasjon for utvidelse av havna. Representantene for KB, forøvrig eiere av de to øvre hyttene og en adv. Pihlstrøm, ønsket å få regulert inn ytterligere 10 båtplasser i KB foran en av de to hytteeiendommene som de mente hadde tilflott, - dette for øvrig uten at hytteieren var orientert.
- 10.09.2010 Adv. Pihlstrøm fremmer krav om at kran og rampe som er bekostet av SB nå skal være «felles» med KB.
- 06.10.2010 Adv. Pihlstrøm forsøker å få Øivind Kristiansen til å samordne regulering av SB's område med fordeler og utvidelse av bryggeanlegget for KB. Vi må advare Øivind Kristiansen mot å engasjere seg i reguleringsarbeid for utvidelse av KB for vår regning. Vi gjør det klart at skal han arbeide med utvidelse av deres havn må det bli for deres regning.

- 13.10.2010 Øivind Kristiansen gjør det klart for adv. Pihlstrøm og KB at deres område kun blir tatt med i reguleringsplanen som det er og at SB fortsetter arbeidet med detaljreguleringsplanen på sitt område.
- 17.12.2010 Gjennomgang av planutkast med Råde og Fredrikstad kommuner. Dette forslag er inklusive en mindre utvidelse av østre brygge med 14m.
- 20.01.2011 Revidert planutkast etter møte med kommunene.
- Våren 2011 Endeløse diskusjoner om tilflott og rettigheter i sjø. Adv Pihlstrøm og KB på banen igjen.
- 25.11.2011 Fredrikstad kommune meddeler etter henvendelse fra adv. Pihlstrøm at planen ikke lar seg realisere dersom man ikke blir enig med KB om tilflott eller sansynliggjør at utvidelsen kun i liten grad vil berøre rettigheter for naboene i øst. I mellomtiden har Olimb kjøpt Mohn og meddelt SB at han ikke ønsker å førfølge noe krav om tilflott foran de to hytteeiendommene. SB dropper da utvidelse av østre brygge og mudring ved inngangen til havneområdet i øst begrenses for å eliminere naboprotester.
- 20.01.2012 Detaljreguleringsplan klar for utsendelse til høring. Nye bemerkninger fra Fredrikstad kommune vedrørende eiendomsforholdene innkommet.
- 17.06.2012 På årsmøtet ble det orientert om forsinkelser i behandling av reguleringsplanen og utsendelse til høring. Ny målsetning for godkjenning ble satt til oktober 2012. Det ble orientert om arbeidet med mudringstillatelser for ny- og vedlikeholdsmudring.
- 23.08.2012 Fredrikstad kommune ønsker utredning om mulige bløtbunnsområder. Ny forsinkelse og nye kostnader.

- 02.10.2012 Endelig detaljreguleringsplan fremmet.
- 22.11.2012 Planen skulle behandles i kommunestyret før utsendelse til høring. Et medlem påberoper feil i detaljreguleringsplanen og planen blir trukket fra behandling.
- 21.12.2012 Vi sender brev til kommunene og gjør det klart at planen de har mottatt er korrekt og at behandling ikke burde være stoppet. Råde kommune svarer at de forstår det, men ønsker å gjennomføre en befaring. Ny dato for behandling er 07.02.2013.
- 07.02.2013 Planen godkjent av Råde kommune for utleggelse på høring. Frist for merknader 21.04.
- 14.02.2013 Planen godkjent av Fredrikstad kommune for høring. Frist for merknader 15.04.
- 11.04.2013 Medlemsmøte vedr. utvidelse av havna, informasjon i forkant av forventet godkjenning i annen gangs behandling i løpet av mai / juni. Alle innspill underveis er forsøkt hensyntatt og det bør ikke kunne forventes tunge protester.

ROKKERING AV BÅTPLASSER

I reguleringsplanen står det at på østre side av østre brygge skal det kun ligge båter inntil 24 fot.

Dette fordi det er forbundet med stor fare for utglidning av masser ved mudring her , og som følge av de massive og langvarige protestene fra naboene.

Det blir derfor en rokkering av plassene her. De store plassene øst på østre brygge (16 stk) flyttes over til øst på midtre brygge.

Hvorpå 20 av de små plassene på midtre brygge flyttes til den østre brygge.



UTVIDELSEN

- I følge reguleringsplanen utvider vi med oppad til 220 plasser. D.v.s at vi bygger 29 nye plasser à 3,15 m.
- Midtre brygge forlenges 45 m og vestre brygge 20 m. Det bygges 6 plasser øst på vestre brygge og 23 plasser på midtre brygge.
- Bryggene bygges i tre og betong. Skjærgårdsbrygger A/S har det beste tilbudet og er sjekket ut som en god leverandør.
- Det er i dag 29 medlemmer som står på «venteliste til stor plass» slik at alle de nye går med på å dekke opp den lista. De 29 plassene som da blir ledige går til ventemedlemmer. Ledige bryggemetre gjør at vi lager 14 av de plassene som 3 m plasser mens de resterende 15 plassene vil bli 2,5 m plasser. Disse plassene blir tildelt ved loddtrekning med observatør til stede. Dog finnes det restriksjoner på plassering av seilbåter.

PRISER

- **3,15 m plassene Kr. 85.000,- (stor)**
- **2,5 m plassene Kr. 70.000,- (liten)**

(Vi vil i denne forbindelse foreslå for årsmøtet tilsvarende oppskrivning av de resterende plassene i havna, slik det har vært praktisert i foreningen.)

- **Salget av plassene vil gi såpass med overskudd at vil være i stand til å følge opp kommende krav fra Fylkesmannen om å investere i div. miljøtiltak, samt å videreutvikle infrastrukturen i båtforeningens område.**
- **Slik det ser ut nå vil vi tilskrive medlemmer som venter på stor plass samt de 29 første ventemedlemmene i juni om tilbud om plasser.
For ventemedlemmer vil det være et omgående forfall på Kr. 10.000,- som aksept av tilbudet.
Her vil det være korte frister på å bestemme seg.**

BETALINGSBETINGELSER

- **Kr. 15.000,- mellomlegg fra liten til stor plass Forfall 15.aug. 2013**

- **Kr. 85.000,- store plasser til ventemedlemmer**

Kr. 10.000,- ved aksept

Kr. 35.000,- forfall 30. aug. 2013

Kr. 40.000,- forfall 31. okt. 2013

Kr. 70.000,- små plasser til ventemedlemmer

Kr. 10.000,- ved aksept

Kr. 30.000,- forfall 30. aug. 2013

Kr. 30.000,- forfall 31. okt. 2013

FREMDRIFT

- **Salg / tildeling av båtplasser starter opp i siste halvdel av juni forhåpentligvis.**
- **Mudring i oktober.**
- **Brygger leveres i oktober. I**

I den forbindelse venter en formidabel jobb med moringer, flytting av plasser inkl. uteliggere, samt montere nye uteliggere og bygge de nye plassene. Her kreves det det mye hjelp, og vi vil oppfordre til de som får kjøpt plasser nå om å stille opp og til andre frivillige.

- **Fra før av er nummereringen av plassene i havna veldig rotete, og vil bli enda verre når vi utvider nå. Styret ønsker i 2014, kanskje før sesongen starter, og endre på nummereringen i havna. Eks. A,B,C brygger nummerert fra 1 og oppover. Dette innebærer også at det må utstedes nye andelsbevis. Styret vil legge frem dette som et forslag til årsmøte.**