



## SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

**Saksbehandler: Kristin Sørensen**

**Søknad om dispensasjon fra regulert formål for diverse tiltak på areal regulert til friluftsområde, på gnr. 71 bnr. 54 i Vika**

Vedlegg:

- 1 Janne A. Eriksen - oppsetting av gjerde i deler av nabogrense 71/54 - 71/58
- 2 Merknader til mottatt nabovarsel
- 3 Befaringsreferat
- 4 Sammenstilling av flere saker som involverer samme parter
- 5 Referat fra møte angående tiltak i Vika
- 6 Søknad av 16122012
- 7 vedlegg til søknad av 16122012
- 8 Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan - Nordvik - Lysøya - Bjugn 71 / 54
- 9 Særutskrift - Janne Adsen Eriksen - oppsetting av gjerde. Innledende behandling
- 10 Uttalelse fra Hansen
- 11 Notat fra Eriksen

### **Sakens bakgrunn:**

Denne saken fremsto i utgangspunktet som en søknad som var lite omfattende, og lite inngripende for naboer og brukere for øvrig i Vika. Det ble likevel tidlig klart at konfliktnivået var høyt i dette naboskapet, og at dette derfor ikke kunne løses på en enkel måte. Til dette kom det faktum at fylkesmannen tidligere har minnet kommunen om plikt til ulovlighetsoppfølging i forbindelse med eiendommene i Vika.

På denne bakgrunn ble det avgjort at denne saken, samt den sak som ligger som neste sak på saklista, burde behandles parallelt - med politisk behandling - etter en grundig saksforberedelse, der alle faktiske og juridiske sider er belyst og drøftet. Dokumentene som ligger som vedlegg nr. 10 og 11 er partsinnlegg som henvender seg til begge sakene.

I den saksforberedelse som er gjennomført er hjemmelshaver på denne eiendommen, samt hjemmelshaver på naboeiendommen, se neste sak - oppfordret til å delta i en dialog for å søke å komme til enighet om hva de ønsker å oppnå med sine søknader - for slik å avdekke om det var mulig å komme frem til en enighet mellom dem om fremtidig bruk

av de omstridte areal. Denne oppfordringen har ikke ført frem til en enighet som saksbehandlingen kan støtte seg til. De to søknadene skal på denne bakgrunn vurderes hver for seg slik de nå foreligger.

### **Søknadens innhold:**

Det søkes om tillatelse til tiltak, og dispensasjon, for plasstøpt vinsj, båtoppтреkk med rør/trelunner, båtfeste i sjø, platting, levegg og gjerde se vedlegg nr. 6. Kun gjerdet er formelt nabovarslet jfr. plan- og bygningsloven § 21-3. Tiltaket for øvrig er formidlet til naboen på bnr. 58 i e-post av 7.1.2013, samt 21.2.2013 - direkte fra saksbehandler. I sistnevnte e-post blir nabo oppfordret til å levere nabomerknad dersom hun ønske det. Tiltakshaver må gjennomføre formell nabovarsling, etter at politisk vurdering er gjennomført, men før endelig vedtak fattes.

### **Reguleringsplan og tomtegrenser:**

I gjeldende reguleringsplan for Valvik er deler av eiendommen satt av til arealformålet fritidsbolig, formålsgrensen er begrenset til selve boligen. Eiendommen for øvrig er satt av til arealformålet friluftsområde. Arealet utenfor eiendommen er satt av til friluftsmål i sjø og vassdrag.

Det fremstår som klart av planbeskrivelsen at regulanten i 2004/2005 ikke har vurdert annen hensiktsmessig avgrensingen av de ulike arealformål fordi nabogrensene i Vika på den tid ikke var avklart. Etter dette er nabogrenser avklart, og oppmålt. Naboene er fremdeles uenige om hva slags rettigheter og plikter den enkelte har, men selve nabogrensene ser ut til å være endelig fastlagt.

### **Vurdering:**

- Plasstøpt vinsj - Er gjennomført uten tillatelse. 0,65 meter høy. Plassert 5,5 meter fra nabogrense på grasvoll som fremstår som privatisert område/plen.
- Båtoppтреkk med rør/trelunner - er ikke gjennomført. Omsøkt plassert på egen tomt, for å lette oppтреkk av båt.

Saksbehandler har drøftet vinsj og båtoppтреkk med naboen på gnr. 58. Hun argumenterer mot disse tiltakene på bakgrunn av sin oppfatning av rettsforlik, se vedlegg i neste sak. Hun synes å mene at naboene har hatt rett til å ta opp båt på dette stedet, men at de har skrevet fra seg denne retten gjennom forliket. Dette er det sterke uenighet om partene i mellom.

- Båtfeste i sjø - er ikke gjennomført - plassert utenfor egen eiendom, men på areal som tilhører gnr. 5.
- Platting ved fritidsbolig. Plattingen er 21 m<sup>2</sup> og ble bygd i 2002. Levegg, bygd i 2006.

Platting og levegg fremstår som en naturlig del av eksisterende fritidsbolig. Tiltakene ble etablert uten tillatelse, og tiltakshaver anfører at dette ikke var søknadspliktig, eller at hun ikke hadde forstått av det forelå søknadsplikt. Dette finner vi grunn til å feste lit til, da søknadsplikten her er basert på en innskjerpet tolkning/ny forståelse av vurdering av søknadsplikt i strandsonen. Levegg og platt er drøftet med naboen på gnr. 58, og hun hadde da ingen merknader til denne delen av søknaden.

- Gjerde, ønsker plassert i nabogrense frem mot det punktet naboen har sin levegg. Gjerdet som ønskes oppført er et tradisjonelt stakittgjerde. Gjerdet er tidligere vurdert av hovedutvalget se vedlegg 9.

Nabomerknad om gjerde. Sonja Hansen: aksepterer ikke gjerde i grense, og begrunner dette med ulempe for henne se punkt 1 i vedlegg nr. 2.

Fra vedegg nr. 9 hitsettes: *" Rådmannen for sin del mener at gjerde med den form som er omsøkt, burde kunne godkjennes, men det kan ikke godkjennes plassert som omsøkt."* Rådmannens anfører videre at gjerdet uansett ikke kan føres frem så langt at gangrett blokkeres ved at gjerdet møter naboens levegg/gjerde.

Etter at gjerde ble omsøkt, og vurdert av hovedutvalget i mai 2012, har Sonja Hansen, uten nødvendig tillatelse, satt opp en mur inntil nabogrensen mellom disse eiendommene. Dersom denne muren blir godkjent vil mur og omsøkt gjerde gjøre krav på omtrent samme plassering.

### **Fylkesmannens vurdering:**

Fylkesmannen har fått oversendt en grundig presentasjon av søknadene og konfliktene i Vika. Han har valgt å levere en meget generell uttalelse. Han legger i sin uttalelse vekt på friluftslovens formålsparagraf, og fraråder omsøkte tiltak. Dette gjør han uten å differensiere mellom søknadens ulike faktorer.

### **Rådmannens vurdering:**

Dersom gjerdet flyttes en meter inn på bnr. 54, se drøftelsen i vedlegg nr. 9, vil det oppstå en "korridor" på 1 meter. Denne "korridoren" kan etter rådmannens vurdering ivareta den rett som er avgitt i forliket til ferdsel over bnr. 54. Ulempen vil være at en slik "rest" på utsiden av eget gjerde gjerne vil bli dårlig ivaretatt med hensyn til plenklipping m.v. og således vil kunne bli skjemmende for området, og lite egnet som gangatkomst til sjøen. Rådmannen legger på denne bakgrunn til grunn at gjerdet bør settes opp på egen grunn, så nær nabogrense som mulig, dette betyr i praksis 10-20 cm fra nabogrense. Rådmannen legger til grunn at verken mur eller gjerde vesentlig vil tilsidesette arealformålet. Rådmannen har vanskelig for å se at det er vesensforskjell mellom mur og gjerde som tilsier at rådmannen må velge mellom disse tiltakene.

Med hjemmel i pbl. § 19-2 kan det innvilges dispensasjon fra regulert formål, og det gis tillatelse til tiltak jfr. pbl. § 21-4, for gjerde, levegg, platting, vinsj, båttopptrekk og båtfeste. Det er ved vurderingen lagt avgjørende vekt på at Vika fremstår som et område der arealene i betydelig grad er privatisert. Disse tiltakene fremsår som en naturlig videreføring av den bruk som har vært etablert i generasjoner. Tiltakene vil ikke i vesentlig grad tilsidesette det regulerte formålet. Etter en samlet vurdering fremstår fordelene ved tiltakene som klart større enn de ulempene de kan medføre. For gjerdets vedkommende var rådmannen i tvil, om hvorvidt gjerdet og naboens mur, begge med plassering inntil nabogrense, er en heldig løsning - men har konkludert med at mur og gjerde her kan fremstå som en helhet, med meget tydelig grensemarkering mellom to selvstendige eiendommer.

Rådmannen må i sin saksbehandling minne tiltakshaverne om at vedtak med hjemmel i plan- og bygningsloven er offentligrettslige vedtak, som ikke avgjør privatrettslige spørsmål partene i mellom. Tillatelse til tiltak gir ingen rett til å ta naboens grunn i bruk til oppføring eller vedlikehold.

### **Hovedutvalgslederens innstilling:**

Søknaden slik den foreligger må nabovarsles jfr. plan- og bygningsloven § 21-3. Dersom formell varsling ikke medfører merknader av ny art, eller nye faktiske opplysninger kan søknaden ferdigbehandles administrativt, jfr. rådmannens vurdering ovenfor.