



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Janne Adsen Eriksen - oppsetting av gjerde. Innledende behandling

Vedlegg:

1. Søknad om tiltak fra Janne A. Eriksen datert 22.02.2012
2. Situasjonsskisse
3. Orienteringsbrev datert 12.03.2012
4. Merknader fra nabo Sonja Irene Hansen datert 06.03.2012
5. Bilder fra 2005 og 2011
6. Utdrag av rettsbok sak 1600-2008-0023 Lysøen

Vedlegg:

- 1 Vedlegg

Sakens bakgrunn og innhold:

Eier av fritidseiendommen gnr. 71, bnr. 54, Janne Adsen Eriksen søker om tillatelse til oppsetting av stakittgjerde langs deler av sin eiendom samt tillatelse til oppsetting av hekk og div. beplantning.

Eiendommen ligger i strandsonen på Lysøya nært inntil andre fritidseiendommer på stedet.

Gjerdet er ønsket satt opp fra enden av eksisterende gjerde i grensen mellom søkers eiendom og naboeiendommen gnr. 71, bnr. 58 og fram til sørvestre grensepunkt på søkers eiendom. Lengden av gjerde blir da ca. 20 meter.

Den omsøkte hekken er tenkt å gå på østsiden av det oppsatte gjerdet og det omsøkte gjerdet, altså langs grensen mellom de to nevnte eiendommene.

Det oppsatte gjerdet på stedet synes ikke å være lovlig oppsatt ut fra det vi kan finne av dokumentasjon i kommunen.

Nabo, Sonja Irene Hansen, ønsker ikke godta noe gjerde som omsøkt blant annet fordi dette medfører ulemper for henne og berører en rett til sti som eksisterer i området.

I følge rettsforlik fra 2009 har hovedbruket, gnr. 71, bnr. 5 og eiendommen gnr. 71, bnr. 56, rett til en meter bred gangsti over gnr. 71, bnr. 54 langs grensen til gnr. 71, bnr. 58.

Vurdering:

Planting av hekk og andre busker og trær reguleres ikke av plan- og bygningsloven. Slik beplantning reguleres i noen grad av Grannelova som blant annet regulerer "uturvande høve mellom grannar". En går derfor ikke nærmere inn på dette forholdet her.

I og med at eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet, vil tiltaket med gjerde også bli rammet av byggeforbudet i denne sonen.

Det som kan tale for at det kan oppsettes et gjerde i området er at eiendommene på stedet har utearealer i form av plener som mer eller mindre går over i hverandre. Et gjerde vil kunne sikre at aktiviteter og tiltak på de enkelte eiendommer ikke medfører ulemper for naboeiendommene. Et gjerde vinkelrett på strandlinjen vil heller ikke medføre ulemper for trafikk langs strandlinjen. Et gjerde som omsøkt vil også skjerme eiendommen gnr. 71, bnr. 58 fra gangtrafikk som er tillatt over eiendommen i henhold til rettsforliket. Et stakittgjerde er i prinsippet ikke noe fremmedelement i en gammel bebyggelse som det er på dette stedet.

På den annen side vil et gjerde som omsøkt føre til at det vil bli vanskelig å foreta vedlikehold av avløpsanlegget for gnr. 71, bnr. 58 og særlig da for slamavskilleren på eiendommen som vil bli liggende mellom dette gjerdet og huset.

Skulle det i tillegg plantes en hegg øst for gjerdet, vil den gitte stirettigheten lett bli begrenset dersom ikke gjerde og hekk holdes minst 1 meter fra hverandre.

Før saken sendes på evt. høring hos Fylkesmannen og fylkeskommunen, er det naturlig at hovedutvalget signaliserer hvilken løsning som kan synes akseptabel sett fra kommunens side.

Rådmannen for sin del mener at et gjerde med den form som søkes, burde kunne godkjennes, men det kan ikke godkjennes plassert som søkt. Dette fordi en slik plassering vil medføre faktiske ulemper for eiendommen gnr. 71, bnr. 58, særlig når det gjelder tilkomsten til eiendommens avløpsanlegg. Dersom gjerdet ble plassert minst 1 meter øst for grensen mellom eiendommene, vil hensynet til avløpsanlegget på naboeiendommen bli tilstrekkelig ivarettatt. Sannsynligvis vil dette også gjelde hensynet til parabolantennen på naboeiendommen.

En slik løsning vil imidlertid føre til at den felles rettigheten til sti på eiendommen, vil gå på naboeiendommens side av gjerde og dette kan medføre at denne stiretten kan få en tendens til å spise seg inn på naboeiendommen. En slik plassering av gjerde fører til at det ikke kan etableres direkte fysisk kontakt eller kontinuitet mellom eksisterende gjerde/veranda på naboeiendommen og det nye gjerdet. Dette vil sperre adkomsten til sjøen via stien.

Rådmannen vil ut fra dette tilrå følgende:

- Kommunen tilrå at dersom gjerdet plasseres minst 1 meter fra den felles eiendomsgrensen for gnr. 71, bnr. 54 og gnr. 71, bnr. 58 og at kommunen på dette grunnlag er villig til å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen for oppføring av et gjerde med den utforming som er søkt. Gjerdet kan ikke utformes på en slik måte at retten til sti langs grensen blir hindret eller at denne retten forplanter seg inn på naboeiendommen gnr. 71, bnr. 58.

- Det forutsettes at Fylkesmannen og fylkeskommunen ikke har vesentlige innvendinger til en slik løsning.
- Når det gjelder planting av hekk og annen vegetasjon, henviser kommunen til Grannelova. Ved slik beplantning må hensynet til de privatrettslige forhold som blant annet framgår av rettsforlik fra 2009, ivaretas.

Dersom søker ikke ønsker å imøtekomme kommunens signaler, tilrås søknaden ikke imøtekommet.

Oppsummering:

Under visse forutsetninger tilrås at kommunen kan tillate oppsetting av gjerde. Det forutsettes at søker gir tilsvarende svar på kommunens signaler før saken evt. sendes på høring.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for arealbruk og drift vil med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, ikke innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen for oppsetting av gjerde som omsøkt.

Hovedutvalget tilrås at dersom gjerdet plasseres minst 1 meter fra den felles eiendomsgrensen for gnr. 71, bnr. 54 og gnr. 71, bnr. 58 er hovedutvalget villig til å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen for oppføring av et gjerde med den utforming som er omsøkt. Gjerdet kan ikke utformes på en slik måte at retten til sti langs grensen blir hindret eller at denne retten forplanter seg inn på naboeiendommen gnr. 71, bnr. 58.

Det forutsettes at Fylkesmannen og fylkeskommunen ikke har vesentlige innvendinger til en slik løsning.

Når det gjelder planting av hekk og annen vegetasjon, henviser kommunen til Grannelova. Ved slik beplantning må hensynet til de privatrettslige forhold som blant annet framgår av rettsforlik fra 2009, ivaretas.