

Frogn kommune
Postboks 10
1440 Drøbak

31/7-09 SAM DB4.
11183/09
08/2340
24
74/27
442

Vedlegg 5

Kolsås, dato:

30/7-09

OVERSENDELSBREV - PROTEST

Sak Tiltak Gnr 74 Bnr 27 Bygging av "badehus" i strandsonen Drøbak – Frogn kommune – Akershus fylkeskommune

Bakgrunn

Vi viser til vedlagte foreløpige vedtak fra Frogn kommune datert 15. juni 2009 (Bilag 11).

Befaring er avsatt til **24. august 2009**, og Frogn kommune vil sende en innkalling med endelig tidspunkt for befaring.

Som forberedelse til befaringen og endelig vedtak ønsker vi at Frogn kommune skal være beredt på en del spørsmål fra oss, og som vi ønsker skal være besvart i endelig vedtak.

Spørsmålene må ses på bakgrunn av at protesterende part savner en fylldigere begrunnelse for det foreløpige vedtaket.

Familien Gaston Larsen, Gnr 74 Bnr 32, har ved nærmere gjennomsyn av tiltaket kommet til at de også protesterer mot tiltaket.

Juridisk kontaktperson

I alt foreligger protester fra 4 familier, familien Gaston Larsen utgjør to familieenheter, se sak. På vegne av de 4 familieenheterne er juridisk kontaktperson:

- Kristin Gjessing
- Arbeidssted: Juridisk rådgiver i Forsvarets logistikkorganisasjon/Investeringsavdelingen Kontraktavdelingen:
Tlf arbeid: 67 86 37 70
Privat: 67 17 20 46
Mobil: 93 48 31 38
- Privatadresse:
Stian Kristensensvei 24
1348 Rykkinn

Vennlig hilsen



Kristin Gjessing

Se sak: Protesterende parter:

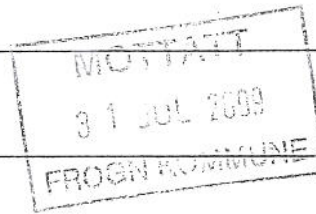
- Olaf Gjessing med familie, Gnr 74 Bnr 23
- Einar Gjessing med familie, Gnr 74 Bnr 27
- Sigurd Gason Larsen, Gnr 74 Bnr 32
- Joachim, Ulrik, Iben Cornelia Larsen, Gnr 74 Bnr 32

Protest mot sak Tiltak Gnr 74 Bnr 27 "Symra"

Rosekollen 8

1440 Drøbak

Frogn kommune – Akershus fylkeskommune



1

SAK Tiltak Gnr 74 Bnr 27

**Bygging av "badehus" i strandsonen Drøbak – Frogn
kommune – Akershus fylkeskommune**

Rosekollen 8

1440 Drøbak

Frogn kommune – Akershus fylkeskommune

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	3
1.1	BAKGRUNN	3
1.2	EIEFORHOLD	3
2	AVKLARING - HÅPET OM EN MINNELIG ORDNING	3
3	SAKENS FAKTISKE SIDE	3
4	SAKENS RETTSLIGE SIDE.....	5
4.1	ROSEKOLLEN – REGULERINGSPLANEN	5
4.1.1	<i>Generelt</i>	5
4.2	TILTAKET I FORHOLD TIL DRØBAK SOM SÅDAN OG DENS STRANDSONE	7
4.3	TILTAKETS FORHOLD TIL ETABLERING AV PRESEDENS	7
5	TILTAKETS FORHOLD TIL NABOLOVEN	8
5.1	NABOLOVENS RETTSLIGE PLASSERING	8
5.2	NABOLOVEN §§ 4 OG 2.....	9
5.2.1	<i>Innledning</i>	9
5.2.2	<i>Naboloven § 4</i>	9
5.2.3	<i>Naboloven § 2</i>	9
5.3	NEGATIV SERVITUTT	10
6	SLUTTORD	10



1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Vi viser til vedlagte foreløpige vedtak fra Frogn kommune datert 15. juni 2009 (Bilag 11).

Befaring er avsatt til **24. august 2009** og Frogn kommune vil sende en innkalling med endelig tidspunkt for befaringen.

Som forberedelse til befaring og endelig vedtak ønsker vi at Frogn kommune skal være beredt på en del spørsmål fra oss, og som vi ønsker skal være besvart i endelig vedtak.

Spørsmålene må ses på bakgrunn av at protesterende part savner en fylligere begrunnelse for det foreløpige vedtaket.

Spørsmålene er stilt fra familiene: Olaf Gjessing med familie, Einar Gjessing med familie, Gaston Larsen familien som utgjør to familieenheter, - se neste pkt.

1.2 Eieforhold

1.2.1.1 Gnr 74 Bnr 23

Denne eiendommen eies av Susanne og Kristin Gjessing. Foreldrene Olaf og Evelin Gjessing overdro eiendommen til døtrene i 2008, og har forbeholdt seg en bruksrett.

1.2.1.2 Gnr 74 Bnr 27

Eiendommen eies av Einar og Bjørg Gjessing. Hytta benyttes også av 3 av deres barn med respektive familie.

1.2.1.3 Gnr 74 Bnr 32

Arvinger til denne eiendommen er Sigurd Gaston Larsen og arvinger etter hans avdøde bror: Joachim Gaston Larsen, Ulrik Gaston Larsen og Iben Cornelia Keim Larsen.

2 Avklaring - Håpet om en minnelig ordning

For å avklare eventuelle misforståelser, gjentas og understrekes:

Vi er ikke i mot at Helge og Elin Gjessing bygger et badehus på sin strandparsell. Det vi protesterer på er først og fremst byggets størrelse da vi finner at tiltaket er unødvendig stort, for dominerende/eksponerende og til sjenanse. Vi mener at det er grunn til å stille spørsmål om tiltaket er forenelig med Rosekollens reguleringsplan, og Pbl § 70 nr 2 bokstav b jf Rundskriv H-18/90 (fra Kommunal- og regionaldepartementet vedrørende § 70.2).

3 Sakens faktiske side

I nabovarsel datert 8. februar 2009 på Gnr 71 Bnr 27 Rosekollen nr 8, Drøbak, ble Olaf Gjessing orientert om såkalt "Melding om tiltak, " "Mindre byggearbeid", tiltakshaver Helge og Elin Gjessing.

Einar- familie fikk på samme tid tilsvarende nabovarsel.

- Bilag 1: Nabovarsel adressert til Olaf Gjessing, datert 8. februar 09.

Rosekollen 8

1440 Drøbak

Frogn kommune – Akershus fylkeskommune

Tiltakshaver hadde ikke benyttet seg av sin mulighet til å inkludere sine brødre Olaf og Einar på forhåndskonferansen jf Pbl § 93a.

Protest mot nabovarsel fra Einar-familie ble sendt Frogn kommune i brev datert 15. februar 2009

- **Bilag 2: Protest mot nabovarsel fra Einar-familie, datert 15.02.09**

Protest mot nabovarsel fra Olaf-familie ble sendt til Frogn kommune i brev datert 17. februar 2009.

- **Bilag 3: Protest mot nabovarsel fra Olaf-familie, datert 17. 02.09.**

Tiltakhavers kommentarer til protestene ble kommentert av Helge og Elin Gjessing datert 23. februar 2009.

- **Bilag 4: Tiltakhavers kommentarer til protestene, datert 23.02.09.**

Frogn kommune tilskrev Helge og Elin Gjessing i brev av 17. mars 2009. Det ble orientert om at to nabomerknader var innkommet, og at tiltakhavers melding var blitt omgjort til ordinær byggesak. Frogn kommune hadde videre oversendt søknaden til fylkeskultursjefen Akershus fylkeskommune for uttalelse.

- **Bilag 5: Brev fra Frogn kommune til tiltakshaver, datert 17.03.09**

Supplement til protest ble sendt fra Olaf-familie, datert 2. april 2009. Vedlagt supplerende protest fulgte et fotontert bilde: en forestilling om hvordan Rosekollen vil se ut dersom tilsvarende "badehus" tillates oppført på de ulike strandparsellene bortetter.

- **Bilag 6: Supplement til protest fra Olaf-familie, datert 02.04.09.**

Uttalelse fra Akershus fylkeskommune forelå i brev av 20. april 2009. Vurderingen er følgende:

"Fylkesrådmannen vurderer at tiltaket virker dominerende i terrenget. Både båtopplag og badehus i ett bygg gir en langstrakt form. Reguleringsbestemmelsene åpner for bygging av badehus, og i begrepet badehus legger fylkesrådmannen et veldig lite bygg. Selv om det tidligere har vært oppført bygg i to plan med båtopplag i underetasjen i andre deler av planområdet, mener fylkesrådmannen at disse ikke bør være retningsgivende for videre utforming av badehus i området. Fylkesrådmannen anbefaler at terrassen reduseres vesentlig i størrelse/lengde. Fylkesrådmannen anbefaler at badehuset oppføres uten båtopplag i underetasjen slik at tiltaket kan reduseres og badehuset tilpasset bedre til terrenget." (Våre understrekinge.)

- **Bilag 7: Uttalelse fra fylkesrådmannen Akershus fylkeskommune, datert 20.04.09.**

Med bakgrunn i fylkesrådmannens (Akershus fylke) uttalelse orienterte Frogn kommune i brev av 4. mai 09 til Helge og Elin Gjessing at kommunen hadde besluttet å legge saken frem for politisk behandling i utvalg for miljø-, plan og byggesaker.

- **Bilag 8: Brev fra Frogn kommune til tiltakshaver, datert 04.05.09.**

Tiltakshaver kommenterte anmerkningene til supplerende protest i brev av 18. mai 09.

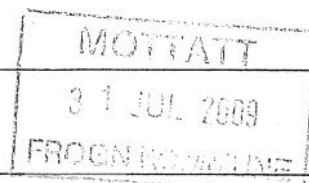
- **Bilag 9: Tiltakhavers kommentarer til supplerende protest, datert 18.05.09**

Einar-familie supplerte sin protest i brev datert 04. juni 09.

- **Bilag 10: Supplerende klage fra Einar-familie, datert 04.06.09.**

Utvalg for miljø-, plan- og byggesaker avholdt møte den 08. juni 09, og det ble fattet vedtak om at saken skulle utsettes for befaring. Imidlertid er deres foreløpige konklusjon at tiltaket ikke er i strid med reguleringsplanen.

Helge og Elin Gjessing ble orientert om det utsettende vedtaket med kopi av samlet saksfremstilling i brev av 15.06.09.



- Bilag 11: Vedtak om saksutsettelse etter befaring, datert 15.06.09

Olaf – familie sendte supplerende protest til Rådmannen i Frogn att: Marius Trana.

- Bilag 12: Supplerende protest fra Olaf – familie.

Forslaget fra Olaf-familie kan gjennomføres også uten sprenging, (se Bilag 15).

Ved nærmere gjennomsyn har familien Gaston Larsen funnet å måtte protestere mot tiltaket.

Befaring er avsatt til 24. august 2009.

4 Sakens rettslige side

4.1 Rosekollen – reguleringsplanen

4.1.1 Generelt

Tiltak Gnr 74 Bnr 27 ligger innenfor reguleringsplanen for Rosekollen vedtatt 13.12.1999.

- Bilag 13: Reguleringsplan for tiltak Gnr 74 Bnr 27 vedtatt 13.12.1999.

Området er regulert til følgende formål jf Pbl § 25 punktene 1, 4, 6 og 7.

En reguleringsplan er bindende for tiltakshavers søknad, hvilket betyr at tiltaket ikke må komme i strid med vedtatte reguleringsplan jf Pbl § 31.

4.1.1.1 Reguleringsplanen 3. Spesialområde, pkt 9

Det fremgår i reguleringsplanens pkt 9 at *"På strandparseller kan kommunen gi tillatelse til oppføring av badehus tilpasset terreng og omgivelser. Dagens eiendomsgrenser skal opprettholdes for omgivelsene."* (Vår understrek.)

Fylkesrådmannen Akershus sier i sin tilrådning: *"... begrepet badehus legger fylkesrådmannen et veldig lite bygg (Bilag 7).*

Det er på det rene at reguleringsplanen ikke regulerer en nærmere fastsatt størrelse/konkretisering på begrepet **"badehus"**. Førre er imidlertid at badehuset skal være *"tilpasset terreng og omgivelser"* jf pkt 9 i reguleringsplanen.

Vi forstår det slik at Fylkesrådmannen i Akershus har annen oppfatning av begrepet "badehus" enn kommunen samt annen forståelse av hva som er en god tilpassning til terreng og omgivelser.

Tiltakets faktiske dimensjoner er:

- Tiltaket har en grunnflate på ca 28 kvadratmeter.
- Av denne grunnflaten utgjør selve badehuset ("hytten" der badetøyet skiftes) grunnflate ca 11 kvadratmeter.
- "Terrassen" utgjør ca 16 kvadratmeter.
- Sett fra sjøen er forholdet: grunnmuren ved sjøen til toppen på badehytten/gesimshøyden ca 7 meter.
- "Terrasse" høyden er ca 4 meter.
- Båtopplag ca 20 kvadratmeter.

Det konstateres at tiltaket er ca dobbelt så stort som eksisterende badehus ved siden av, som ble bygget på 1930-tallet (74/32) (Se Bilag 6).

Rosekollen 8

1440 Drøbak

Frogn kommune – Akershus fylkeskommune

- Tiltaket har mindre enn 4 meter avstand til nabogrense 74/32 (Gaston Larsen) og 74/27 (Einar-familie), og det vises i denne forbindelse til:

Pbl § 70 nr 2 bokstav b er unntaksregel fra 4-meters regelen. Kommunen kan godkjenne en nærmere avstand enn 4 meter for "mindre bygning." (såkalt forenklet godkjenningsordning). Det skal ligge en balansert interesseavveining i denne vurderingen (jf Rundskriv H-180/90), forholdet: hvilken betydning det har for tiltakshaver at tiltaket bygges, herunder hvilken betydning det har for tiltakshaver at tiltaket reduseres, og hvilke avgjørende grunner som taler mot tiltaket; det siktes særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for naboer (Gnr 74/Br 27 og 32) og omkringliggende miljø."

Dersom kommunen vedtar at tiltaket kan oppføres, er det grunnlag for å hevde at vedtaket må ha dispensasjon fra reguleringsplanen. Det minnes om at reguleringsplanens punkt 3 Spesialområde er spesifisert; "-bevaringsområde fritidsbebyggelse" (Bilag 13).

De to badehusene litt lenger nord (mot Drøbak) har grunnareal "badehytte" på snitt ca 6 kvadratmeter (Bygget 1955-60-tallet).

Vi har følgende spørsmål:

1. Hvilken funksjon mener kommunen at et badehus skal ha utover omkleddning?
2. Hvor stort areal mener kommunen at et omskiftningsareal på en badehytte bør være
 - a. Generelt?
 - b. Spesielt sett hen til aktuelle tiltak; parsellens størrelse, terrenget og omgivelsene tatt i betraktning?
3. Kommunen skriver at "*Badehusets form er brutt opp ved at veranda plasseres i forkant mot vest*". (Vår understrek).
 - a. Hvordan definerer kommunen "terrasse" og "veranda"?
 - b. Hvilken funksjon mener kommunen at en "terrasse" skal ha contra "veranda"?
4. Har kommunen gjort seg opp en mening hvilken funksjon et vindu skal ha i et badehus, herunder antallet vinduer?
5. Hvilket utseende bør vindu(er) ha; frostet eller klarglass?
6. Hvilken research har kommunen gjort ved å komme til: "*Tiltaket samsvarer i stor grad med nærliggende badehus hva gjelder utforming og størrelse, og er etter kommunens oppfatning ikke å anse som dominant sett i forhold til omgivelsene*"? Det vises i denne forbindelse til Reguleringsplanens pkt 1 "*Hensikten med reguleringsformålet ... bevare ... sammenheng med omkringliggende miljø*", samt pkt 2: "*Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med formålet målsetting, tillates ikke*." (Bilag 13).
7. Med tanke på båttopplag: Hva legger kommunen i begrepet "naust", og hvordan sammenholder dere dette begrepet mot "badehus" i reguleringsplanen?

4.1.1.2 Reguleringsplanen 3. Spesialområde, pkt 8

Kommunen skriver: "... tatt høyde for at sprengningsarbeider må unngås. Dette er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser".

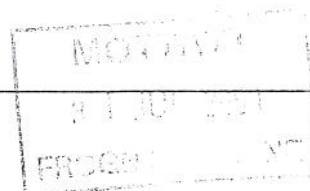
Reguleringsplanen pkt 8 sier: "Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel og stell er ikke tillatt".

1. Hva legger kommunen i begrepet "vanlig skjøtsel" i en strandsone?(Vi minner om at det er regulert adgang til å sette opp badehus pkt 9 i reguleringsplanen.)

Rosekollen 8

1440 Drøbak

Frogn kommune – Akershus fylkeskommune



2. Når først et tiltak er oppført, hvilken rolle spiller det at fjellet under er sprengt dersom tiltaket i sin helhet dekker "inngrepet"?
3. Skal reguleringsplanen forstås slik at det gjelder et generelt forbud mot sprengning på Rosekollen?
5. Nyanserer kommunen mellom lite og mye sprengning? Hva er i så fall "mye" og hva er "lite"?
6. Vurderer kommunen kun sprenging som et hensyn mot fjellet (ikke ødelegge det), snever fortolkning, eller tas det også hensyn til hvilken betydning det har for naboer (senke tiltaket), videre fortolkning? Det refereres i denne forbindelse til "miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø" i Reguleringsplanens pkt 1.

4.1.1.3 Reguleringsplanen 3. Spesialområde, pkt 6

Spørsmål:

I hvilken grad har kommunen vurdert "Påbygg skal være tydelig underordnet hovedbygg og ikke ligge eksponert mot fjorden".

1. Det siktes i denne forbindelse til eksponeringsbegrensningen: i hvilken grad har kommunen vurdert eksponeringsgraden av tiltaket?
2. Måles eksponeringsgraden med bygg fra 1930- tallet?
3. I hvilken grad blir eksponeringsklausulen ivaretatt når salinger vurderes som unødvendig?
4. I hvilken grad blir Reguleringsplanens pkt 2 ivaretatt jf "skjemmende" når salinger vurderes som unødvendig, samt nåværende faktiske situasjon; det at 4 familieheter protesterer mot tiltaket?

4.2 Tiltaket i forhold til Drøbak som sådan og dens strandsoner

Kommunen skriver: "Tett bebyggelse er et særtrekk i de eldre områdene, i og rundt Drøbak tettsted. Kommunen bør ha en positiv innstilling til søknader om oppføring av badehus..."

- I. Hvilke føringer ligger til grunn for "bør ha" og hvor kommer disse føringene fra? Det vises i denne forbindelse til "Nye retningslinjer for strandsonen" datert 30.06.2009 fra Miljøverndepartementet:
 - **Bilag 14 Miljøverndepartementet: Nye retningslinjer for strandsonen datert 30.06.2009.**

Det tilføyes i denne forbindelse: Retningslinjer av denne art fungerer rettskildemessig som rettesnor for myndigheters handlinger. En oppføring av tiltaket medfører med dets størrelse en unødvendig fortetning i strandsonen (ref også uttalelse fra fylkesrådmannen i Akershus fylkeskommune).

4.3 Tiltakets forhold til etablering av presedens

Kommunen skriver "Rådmannen mener at denne saken er av prinsipiell art da den vil kunne legge føringer på utformingen av fremtidig bebyggelse på andre strandparseller i området... Kommunen bør ha en positiv innstilling til søknader om oppføring av badehus..."

Spørsmål:

Rosekollen 8

1440 Drøbak

Frogn kommune – Akershus fylkeskommune

1. Uttalelsen bekymrer oss da vi tolker dette som at kommunen er åpen for tilsvarende tiltak. Dersom for eksempel Einar-familie ønsker tilsvarende bygg (for å slippe å forholde seg til en vegg tett på), hvordan vil kommunen forhåndsvurdere dette? Ser kommunen at ønske om å "overgå" neste nabo kan kjede seg bortetter de små strandparsellene?
2. Gjennom henvendelser i kommunen får vi høre at byggesaker har stor presendensverdi. Dette nettopp fordi reguleringsplaner generelt, således også i denne saken, ikke konkretiserer (begrepet "badehus" – tilpassning til terreng og omgivelser) og overlater til forvaltningens skjønn å forvalte reguleringsplaner. Hva er kommunens kommentar til dette?
3. For oss ser det ut til at tiltakets berettigelse delvis argumenteres ut fra badehuset, bygget 1930-tallet, (74/32 Gaston Larsen). Fylkesrådmannen i Akershus fylkeskommune mener dette badehuset ikke bør være retningsgivende for videre utforming av badehus i området, hva er kommunens kommentar til dette? Hvorfor er ikke badehusene lenger nord (bygget 1955-60-tallet) i større grad retningsgivende (ref punkt 4.1.1.1 ovenfor)?

5 Tiltakets forhold til Naboloven

5.1 Nabolovens rettslige plassering

Kommunen skriver i sitt vedtak: *"Kommunen vil ikke ta stilling til henvisninger i naboloven da denne er å anse som en privatrettslig lov"*.

Vi er enige i dette rettslige utgangspunktet da kommunen er såkalt part iht Pbl men ikke part iht Naboloven.

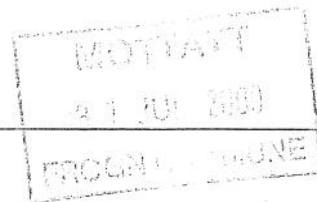
Imidlertid er det et ønske at kommunen ser disse to lovverkene i sammenheng:

- Det er på det rene at vurderingen iht Naboloven i mye er sammenfallende med Pbl ref punkt 4.1.1.1 "Reguleringsplanen 3 Spesialområde, pkt 9"; - Pbl § 70 nr 2 bokstav b jf Rundskriv H-18/90.

- En minnelig ordning er til det beste for partene. Som kommunen sikkert forstår er det svært belastende for alle parter dersom saken må gjennom domstolene. (Det tilføyes at Olaf-familie og Einar-familie, også er belastet med sykdom, til dels av alvorlig art).

For ordens skyld informeres:

- Mens Pbl i utgangspunktet skal ivareta de offentlige interesser, er naboloven især til vern om de privatrettslige interesser.
- Naboloven stiller ikke særlige formkrav til nabovarsel. Det er derfor lagt til grunn at varsel etter Pbl § 94 også ansees som varsel etter Naboloven § 6. Om tiltaket er lovlig etter Naboloven, kan en såkalt "forhåndsavgjørelse" avgjøre ved et naboskjønn jf Naboloven § 7. Begjæring om naboskjønn må fremsettes 4 uker regnet fra mottagelsen av nabovarselet. Fristen er i dette tilfelle overskredet. Dette skyldes at vi på dette tidspunktet nabovarselet ble mottatt, ikke var kjent med lovverket. Således:
- Dersom kommunen fastholder sitt vedtak, og vedtaket fastholdes til øverste ankeinstans i forvaltningen, må vi, for å kunne få en vurdering iht Naboloven, begjære midlertidig beføyelse; altså at tiltaket ikke kan iverksettes før tiltaket privatrettslig er vurdert etter Naboloven.
- Midlertidig beføyelse oppheves først når de ordinære domstolene har tatt stilling til saken.



- Midlertidig beføyelse er en nødvendighet da retting og erstatning ikke vil kunne rette opp den ulempen vi mener tiltaket påfører oss.

I vedtaket har kommunen kommet til at alternativt tiltak som er blitt foreslått fra vår side "ikke er like god som omsøkte tiltak".

Vedlagt følger forslag med tegninger:

- **Bilag 15: Forslag til alternativ løsning fra protesterende part.**
 - **Totalt 4 skisser:**
 - **Skisse 1: Tap av utsyn (74/27).**
 - **Skisse 2: Vårt forslag; mindre badehus, lavere plassering, mulighet for strandplutting.**
 - **Skisse 3: Tiltakets badehus tilpasset fylkeskultursjefens bemerkninger.**
 - **Skisse 4: Fasader, vårt forslag.**
 - **Forklaring til vårt alternativ sett hen til søkte tiltak.**

Kommunen bes om å vurdere forslaget.

Spørsmål: hva mener kommunen må til for "like god" løsning?

Vi gjør oppmerksom på at samtlige 4 familieheter (protesterende part) er sammen om denne løsningen, og vi finner denne løsningen tilfredsstillende også for tiltakhaver, samt at løsningen er i samsvar med reguleringsplanen (- avgrenset mot kommunens mulige forståelse av total sprengningsforbud?), og Fylkesrådmannen Akershus fylkeskommune sin uttalelse.

Vårt alternativ medfører ingen sprengning i fjellet.

5.2 Naboloven §§ 4 og 2

5.2.1 Innledning

For ordens skyld, slik at alle involverte (altså: partssidene sett hen til Naboloven/det privatrettslige) er orientert om Nabolovens aktuelle bestemmelser (utdrag) vedrørende tiltaket.

5.2.2 Naboloven § 4

"Dør og likeins vindauga eller annan gjennomsynleg opning i vegg mot granne må ikkje vera nærare granneeiegedomen enn 1,25 meter. Har veggopning som nemnt serleg heimel, må grannen ikkje byggja nærare opninga enn 1,25 meter."

Vi kommenterer: Regelen om vindu og døråpning gjelder gjennomsynlige vinduer (altså klarglass).

5.2.3 Naboloven § 2

"Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeiegedom. Inn under ulempe går òg noko som må reknas som farleg."

I avgjerda om noko er urimelig eller uturvande, skal det leggjast vekt på kva som er teknisk og økonomisk mogeleg å gjera for å hindre eller avgrensa skaden eller ulempa.

I avgjerda om noko er urimelig, skal det vidare leggjast vekt på om det er venteleg etter tilhøva på staden og om det er verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- og driftsmåtar på slike stader.

Rosekollen 8

1440 Drøbak

Frogn kommune – Akershus fylkeskommune

Jamvel om noko er venteleg eller vanleg etter tredje stykket, kan det reknas som urimeleg så langt som det fører til ei monaleg forverring av brukstilhøva som berre eller i særleg grad råkar avgrensa krins av personar."

Vi kommenterer:

Ventelighetsvurderingen skal være konkret og skal skje ut fra en bedømmelse av situasjonen på den tid vedkommende huseier etablerte seg i området.

Da gamlehytta Nokken ble skiftet, påbegynt 1979 (fremgår i bilag 10), og Symra ble utparsellert til tomannshytte, var det enighet mellom partene, og sterkt ønske fra brødrenes foreldre Morten og Sidsel Gjessing, at fordelingen skulle være så likeverdig som mulig. Det var enighet om at de tre brødrene med sitt tette nabolag skulle bestrebe seg på å ta hensyn til hverandre. Tettheten ble forsterket ved skiftet ved at tomten "Symra" ble utparsellert til tomannshytte, og at tilhørende strandtomt også ble delt i to. "Nokken" (74/23) avga strandmeter til "Symra" for å møte ønsket om likeverdig skifte.

I denne forbindelse kan det reises spørsmål om Gjessing-parsellene (3 parseller), er beheftet med negativ servitutt:

5.3 Negativ servitutt

Den typiske negative servitutt er nettopp "byggeservituttene" som begrenser eiers rett til å bygge som han ønsker (med hensyn til bebyggelsens karakter, høyde plassering osv.)

Den grunnleggende enigheten om et likeverdig skifte fremgår av private brev ifm skiftet, samt skiftet som sådan, se også bilag 10.

6 Sluttord

Vi ønsker en minnelig ordning på dette, og håper at befaringen er et skritt i denne retningen.

Vårt forslag (Bilag 15) er en balanse mellom tiltakshavers interesser og 4 familieenheters interesse, og er i tråd med Fylkesrådmannen i Akershus fylkeskommune sin uttalelse.

Dersom endelig vedtak medfører at tiltakshaver må fremlegge ny søknad, ber vi om en formell forhåndsvarsling iht Pbl, Naboloven, samt forholdet til negativ servitutt (sistnevnte ift Gjessing-familien).

Vennlig hilsen

Kristin Gjessing

Kopi:

- Akershus fylkeskommune, nyere tids kulturminner att: Elin Buene.
- Helge og Elin Gjessing