

RINGSAKER KOMMUNE

BESTEMMELSER OG RUTINER FOR Å HÅNDTERE SPØRSMÅL OM INNGJERDING AV HYTTER I FJELLET.

Sluttbehandles i:
Planutvalget

ArkivsakID:	JournalpostID:	Arkiv:	Saksbehandler:
15/6357	15/36700	K2 - L42	Elling Bollestad
DokumentNR: 1			

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
PLANUTVALGET	16.03.2016	040/16

Dokumenter:

Brev fra samarbeidsutvalget for Ringsakeralmenningene og Pihl AS,
datert 20.1.2016
Kommuneplanens arealdel

Vedlegg 1
Utrykt

Fakta:

De siste års utvikling i fjellet med bl.a. en større andel eiendomstomter og en tettere utbygging har ført til flere henvendelser om kommunens regelverk når det gjelder oppsetting av gjerder. Dette er henvendelser som både havner hos grunneierne og hos forskjellige instanser i kommunen. Det er derfor viktig med en felles forståelse av regelverket slik at kunden får en entydig tilbakemelding. Det har også vært saker som er lagt fram for politisk behandling, og i den forbindelse har det kommet ønske om en generell sak med gjennomgang av regelverk og kommunens praktisering av dette.

Innledningsvis er det viktig å presisere at saken er avgrenset til å gjelde regler gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Den vil derfor ikke omfatte gjerder som er nødvendig for landbruksdrift forutsatt at disse ikke kommer i konflikt med bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Saken omfatter gjerder i form av trådgjerder, plankegjerder og skigarder ol. Eventuelle midlertidige strømgjerder vil også være omfattet av reglene. Strømgjerder krever i tillegg kontinuerlig tilsyn ut fra dyrevelferdshensyn.

Det finnes festkontrakter hvor det er gitt regler for inngjerding av bebyggelsen. Her er det bl.a. eksempler på gjerdeplikt i festkontrakt som kan omfatte forholdsvis store arealer. Ved

innløsning av disse eiendommene vil partene ha mulighet til å ta med vilkår om gjerder i innløsningskontrakten. Bestemmelser i kommuneplan og i reguleringsplaner vil overstyre denne type privatrettslige avtaler, både de som ligger i festekontrakten og det som tas med i eventuelle innløsningskontrakter. Det betyr at når det skal settes opp nytt gjerde, må en forholde seg til gjeldende plan.

Plan- og bygningslovens regler om inngjerding er gitt i kommuneplanen og i de enkelte reguleringsplanene. Kommuneplanen er vedtatt i 2014. Reguleringsplanene er gitt over flere år og med varierende utforming av bestemmelser når det gjelder gjerder. Hovedregelen er at det ikke er tillatt å gjerde inn hyttebebyggelsen, men at det kan settes opp gjerde foran inngangsparti som hindrer beitedyr adkomst til inngang og eventuell terrasse. Det er flere hensyn som ligger bak denne bestemmelsen:

Estetikk:

Større gjerder og skigarder er dominerende element i landskapet. I fjellet ønsker en i størst mulig grad at bebyggelsen skal underordne seg landskapet, en ønsker å bevare stedegen vegetasjon og naturpreget. Selv om de senere års utbyggingsformer med høyere tetthet og framføring av veg, vann og kloakk medfører betydelige terrenginngrep, så er det fortsatt ett ønske om at naturpreget skal være dominerende etter at områdene er istandsatt og revegetert. Utstrakt bruk av gjerder vil bidra til å redusere naturpreget og være dominerende og skjemmende elementer også etter at områdene er revegetert.

Ferdsel og bruk av områdene mellom hyttene:

Det er en intensjon at områdene mellom hyttene skal fremstå som tilgjengelig og at det skal være mulig å ferdes mellom hyttene, og enkelt å komme seg fra hytta og over i sti- og løypenett. Stadig høyere tomteutnyttelse gjør denne bruken mer teoretisk og det settes større krav til planer som ivaretar interne løyper og stier. Likevel er det ikke ønskelig med interne stengsler mellom hyttetomtene som gir ett inntrykk av at områdene er utilgjengelig for allmennheten.

Beiteinteresser:

Fjellområdene har generelt stor beiteverdi, og det gjelder også innenfor hytteområdene. Utstrakt bruk av gjerder vil redusere tilgangen på beiteområder noe som ikke er ønskelig ut fra landbruksfaglige hensyn. Med hensyn til dyrevelferd registreres det av og til at dyr setter seg fast eller blir stengt inne og skades/dør som følge av dette. Det kan ikke føres opp gjerder som er til fare for beitedyr eller vilt. Gjerder krever også kontinuerlig oppfølging og vedlikehold.

Regelverket:

Det fremgår av kommuneplanen at eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde. De fleste reguleringsplaner har bestemmelse om forbud mot inngjerding, men at det i samråd med grunneier kan tillates oppsetting av ett mindre gjerde som hindrer beitedyr adkomst til inngangsparti og terrasse. Det har vært vanskelig å definere størrelsen på dette gjerde. I kommuneplanen ble det derfor tatt inn en bestemmelse 2.3 pkt 9 om inngjerding.

«Der annet ikke er bestemt i reguleringsplan, tillates inngjerding av et mindre område i forbindelse med inngangspartiet slik at beitedyr hindres adkomst til inngang og evt. terrasse. Det tillates normalt inntil 40 lm gjerde, med inngjerdet areal inntil 150 m2.»

Med bestemmelsen har en tatt høyde for at det også skal være mulig å gjerde inn biloppstillingsplass i tilknytning til inngangspartiet.

Rammene i kommuneplanen blir lagt til grunn for utforming av nye reguleringsplaner. De blir også brukt som retningslinje for tolkning av eldre planbestemmelser når det gjelder omfanget av gjerder som kan tillates og som ramme for eventuelle dispensasjoner i planer hvor det i utgangspunktet ikke er tillatt å sette opp gjerde.

For enkelte områder hvor det er regulert for en høyere utnyttelse, er det tillatt inngjerding av større områder. Dette gjelder bl.a. leilighetsbygg på Sjusjøen Panorama og området Gråtenlia som inneholder både nærings- og fritidsbebyggelse

Bestemmelsene om gjerder har i stor grad vært forvaltet av grunneier i og med at bestemmelsen i den enkelte plan har henvist til grunneier. I tillegg har mange av hytteeierne også ett kontraktsforhold til grunneieren gjennom festeavtalen. Spørsmålet om praktisering av regelverket har derfor vært forelagt disse og deres uttalelse følger vedlagt. Her er det pekt på mange av de samme punktene som er nevnt ovenfor.

Vurdering:

Rådmannen har registrert en uheldig utvikling ved at det har kommet saker hvor hytteeier har tatt seg til rette og satt opp gjerder som går utover de rammer som er gitt i gjeldende bestemmelse. Rådmannen har også inntrykk av at en større andel eiendomstomer medfører økt press på regelverket om inngjerding. Her ligger også en konsekvens av at grunneier har mistet sin mulighet til å styre dette igjennom festekontrakter.

En ser videre at dette er en aktuell problemstilling i andre hytteområder som det er naturlig å sammenligne seg med, bl.a. Skei og Hafjell. Rådmannen er av den oppfatning at de rammer som nå er gitt i kommuneplanen i hovedsak ivaretar de behov hytteeierne har for å skjerme seg mot beitedyr. Bestemmelsen brukes som grunnlag for nye detaljplaner og for håndtering av enkeltsaker, herunder søknader om dispensasjoner. Spørsmålet om inngjerding av større områder med tettere utbygging må som hovedsak avklares i reguleringsprosessen. Rådmannen mener det ikke er behov for utarbeidelse av ytterligere dokumenter for å styre saksbehandlingen.

Rådmannen mener at bruk av strømgjerder til inngjerding i tilknytning til fritidsboliger bør unngås. Det kan i spesielle og til dels akutte situasjoner være aktuelt å benytte strømgjerder, men bruken skal være kortvarig og det kreves kontinuerlig tilsyn. Bruk av strømgjerder bør

ikke medføre inngjerding av større arealer enn det som framgår av reguleringsplan/kommuneplan, dvs. inngjerding av inngangsparti og evt. terrasse.

Som hovedregel bør ulovlige gjerder kunne unngås bl.a. gjennom generell informasjon om regelverket. Dette regelverket må gjøres tilgjengelig på relevante nettsider og gjennom andre informasjonskanaler. Dersom det settes opp gjerder i strid med reglene, har plan- og bygningsloven tvangsmidler for å få fjernet ulovlig oppsatt gjerder samt regler om straffereaksjoner mot de som bryter regelverket.

Kommunen som bygningsmyndighet skal føre tilsyn med at regelverket gitt eller med hjemmel i loven følges og at eventuelle ulovligheter følges opp. Dette vil også omfatte ulovlige gjerder. Omfanget av tilsynsarbeidet er i stor grad ett ressurs spørsmål og en prioritering av hvilke deler av regelverket som det skal settes fokus på. Dersom det viser seg

at antall ulovlige gjerder øker i omfang så må det settes av ressurser både til økt tilsyn og oppfølging av enkeltsaker i etterkant.

Forslag til vedtak:

Orienteringen om regelverket tas til etterretning.

Rådmannen i Ringsaker den 3.mars 2016

Jørn Strand

Atle Ruud
kart- og byggesaksjef

Anne Gunn Kittelsrud
plansjef

16.03.2016 PLANUTVALGET

Geir Roger Borgedal (Ap) fremmet alternative forslag til vedtak:

Ber om ny behandling med tilrettelegging for tillatt med inntil 70 meter gjerde.

Forslag fremmet i møtet falt med 1 stemme.

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

PU - 040/16:

Vedtak:

Orienteringen om regelverket tas til etterretning.