

# CONSILIUM

ADVOKATFIRMA DA

Tone Bjørn (H)  
Knut Gillesen  
Ole-Johnny Yggeseth  
Terje Amland  
Jon Schultz

Elisabeth Endresen Lein\*  
Rune Selbo\*  
Marianne Rytter Huseby\*

(H): Møterett for Høyesterett

\* i kontorfellesskap

Marikova Vel  
v/styreleder Knut Regbo  
Furuveien 31  
0678 OSLO

Sandvika, 30.04.2010

Ansvarlig advokat: Knut Gillesen

Dir.tlf: 67 80 51 61

e-mail: [kg@consiliumlaw.no](mailto:kg@consiliumlaw.no)

Org.nr.: 983 431 100 MVA

## AD.: JURIDISK BETENKNING – TRÆR – pkt. 3 og 9 i skjøte

Det henvises til Deres brev av 19.04.2010.

Utgangspunktet for Deres henvendelse er tvister mellom naboer i vellet om utsikt og trefelling. De ønsker derfor en juridisk betenkning om punktene 3 og 9 i tilsendt skjøte.(1)

De ønsker også en juridisk betenkning om holdbarheten av kommunens standpunkt i voldgiftsspørsmålet (2).

AD: (1) Jeg antar at kommunens hensikt med å ta inn pkt. 3 i skjøtene var å bevare tomtenes preg som utsiktstomter og derved øke tomtenes attraktivitet. Fra skjøtene ble inngått for ca 50 år siden har trær og busker vokst med de utfordringer dette medfører bl.a. med tap av utsikt for vellets medlemmer. Noen av vellets medlemmer vil kanskje oppleve dette som en fordel og vise til et behov for skjerming mot innsyn.

Jeg er enig i advokat Even Rønviks uttalelser om at tvist mellom naboer om trær i hovedsak avgjøres av bestemmelsene i grannelova.

Det er da §§ 2, 3 og 12 som får anvendelse:

Den innholdsmessige ”kortversjonen” i §§ 3 og 12 i granneloven er:

- Enklest er det med trær, grener og hekker som overskrider grenselinjen. Dersom naboen varsles uten å reagere, kan man selv kutte/skjære langs grenselinjen.

Postadresse/Postal address  
Postboks 374/P.O.Box 374  
1301 Sandvika

Besøksadresse/Office address  
Claude Monets allé 21  
1338 Sandvika

Medlem av:



Telefon: 67 80 51 50  
Telefax: 67 80 51 51  
E-mail: [post@consiliumlaw.no](mailto:post@consiliumlaw.no)  
Web: [www.consiliumlaw.no](http://www.consiliumlaw.no)  
Org.nr./Enterprise no: 980 633 020  
MNA/Member of the Norwegian Bar Association

# CONSILIUM

ADVOKATFIRMA DA

- Trær lenger borte, som ikke berører grenselinjen, men som likevel volder ulempe, kan under visse forutsetninger også forlanges fjernet eller beskåret, dersom:
  - Treet er til skade eller særlig ulempe (hindrer sol og utsikt)
  - Det kan ikke anses for vesentlig for eieren å beholde treet.
  - Treet står nærmere nabogrensen enn tredjeparten av trehøyden.

Faller tilfellet utenfor rekkevidden i §§ 3 og 12 kan § 2 anvendes. Dette er en skjønnsmessig bestemmelse hvor vurderingstemaet i hovedsak er ”hvorvidt det anses som urimelig eller uturvande til skade eller ulempe på granneeigedommen”. I dette tilfellet blir da vurderingstemaet om oppvoksende trær på nabotomten som hindrer utsikt kan anses for å være urimelig til skade eller ulempe.

I denne skjønnsmessige rimelighetsvurderingen som må foretas får imidlertid skjøtets § 3 betydning som tolkningsfaktor. Partenes opprinnelig intensjon om å bevare utsikt bør etter min oppfatning veie relativt tungt.

Ad. (2)

Når det gjelder tvisteløsning har vellets medlemmer etter min oppfatning valget mellom ordinær domstolsbehandling eller voldgift. Jeg er ikke enig i advokat Even Rørviks konklusjon om at voldgiftsklausulen i skjøtets pkt. 9 ikke får anvendelse.

Det kan ikke være avgjørende som advokat Rønvik anfører at kommunen ikke har noen rettslig interesse i utfallet av en nabotvist om berettigelsen av trær på tomtene. Partene i skjøte valgte i sin tid voldgift som tvisteløsning. Bestemmelsene i skjøte har fortsatt kontraktsforpliktelse som partene er bundet av.

Advokat Rønvik viser til at lov om voldgift (nr. 25/2004) begrenser anvendelsen av voldgift i forbrukerforhold. Jeg går ut fra at han da viser til § 11. ”En voldgiftsavtale inngått før tvisten oppsto, er ikke bindende for forbrukeren.” Jeg anfører til dette at kommunen ikke uten videre kan vise til denne bestemmelsen med befriende virkning. Kun forbrukeren (jfr.

# CONSILIUM

ADVOKATFIRMA DA

forbrukerkjøpsloven § 1) kan det.

GENERELT:

Jeg har lagt til grunn det skjøtet jeg har fått oversendt. Mange av vellets eiendommer har sikkert blitt omsatt siden 1960 tallet. Nye skjøteformularer kan da være benyttet og jeg kjenner ikke til om de omtalte bestemmelser i de opprinnelige skjøtene fortsatt er medtatt som tinglyste forpliktelser/rettigheter for nye eiere. Dette må undersøkes for hver enkelt eiendom.

Jeg har vedlagt utskrift av noe rettspraksis til veiledning for vellets styre om hvordan domstolene har vurdert og avgjort krav om fjerning/beskjæring av trær.

Med vennlig hilsen

CONSILIUM

Advokatfirma DA



Knut Gillesen

## Knut Regbo

---

**Fra:** Knut Gillesen [kg@consiliumlaw.no]

**Sendt:** 31. mai 2010 13:10

**Til:** Knut Regbo

**Emne:** SV: Betenkning - Knut Gillesen

Hei.

Ref din siste e-mail.

Vurderinger etter nabolovens bestemmelser vil være skjønnsmessige med flere samvirkende tolkningsfaktorer hvor også den vedtatte reguleringsplanen for området vil kunne få betydning.

Med vennlig hilsen

**Knut Gillesen**  
Advokat MNA

Tel. +4767805150  
Mob. +4790820919  
Fax. +4767805151  
Email: [kg@consiliumlaw.no](mailto:kg@consiliumlaw.no)  
Postboks 374, 1301 Sandvika  
Adr.: Claude Monets allé 21  
Web: [www.consiliumlaw.no](http://www.consiliumlaw.no)

Denne e-posten og eventuelle vedlegg kan inneholde konfidensiell informasjon, og er kun beregnet for mottakeren. Hvis du mottar denne meldingen ved en feiltakelse, ber vi om at du holder innholdet konfidensielt, kontakter avsender og sletter meldingen.  
The information transmitted, including any attachment, may contain confidential and/or legally privileged material and is intended only for the addressee. If you receive this in error, please keep the information confidential, contact the sender and delete the material.

CONSILIIUM  
ADVOKATFIRMA DA

---

**Fra:** Knut Regbo [mailto:Knut.Regbo@giekkreditt.no]

**Sendt:** 28. mai 2010 10:10

**Til:** Knut Gillesen

**Emne:** VS: Betenkning - Knut Gillesen

Hei,

Det synes å ha vært min feil ved at jeg har skrevet adressen med en feil bokstav....

Mvh  
Knut Regbo

---

**Fra:** Knut Regbo

**Sendt:** 28. mai 2010 09:37

**Til:** 'kg@conciliumlaw.no'

**Emne:** VS: Betenkning - Knut Gillesen

Hei,

Spørsmålet jeg reiste i mailen 3. mai - som du ikke har kommentert i betenkningen - var i hvilken grad kommunens vedtatte reguleringsplan for området har betydning for tolkningen (se særlig planens pkt. 1 a 4) og 2 a 2).

Mvh  
Knut Regbo

---

**Fra:** Knut Regbo

**Sendt:** 26. mai 2010 09:40

**Til:** 'post@conciliumlaw.no'

31.05.2010

Concilium DA  
v/Terje Amland  
Postboks 374  
1301 SANDVIKA

19. april 2010

## Betenkning

Hei,

Jeg viser til tidligere kontakt med Arve Rognsaa, som er styremedlem i Marikova Vel.

Marikova Vel er en velforening etablert i 1960 med ca. 260 medlemmer. Vellets område er i Frogn kommune. Alle hytte-eiere på feltet har pliktig medlemskap i vellet ihht. skjøte på hver eiendom. Et tilbakevendende problem i vellet er tvister omkring utsikt og trefelling. Vi ønsker derfor en juridisk betenkning omkring pkt. 3 og pkt. 9 i skjøtet (se vedlegg 1).

I en pågående sak har Frogn kommune innhentet en juridisk betenkning omkring pkt. 9 i skjøtet – voldgift (vedlegg 2), som konkluderer med at Lov om voldgift (nr. 25, 2004) går foran skjøtets bestemmelse. Kommunen har på denne bakgrunnen avslått å utpeke medlem til voldgift (vedlegg 3). Vi ønsker en betenkning omkring holdbarheten i kommunens standpunkt.

Vedlegg 2 sier også litt om trefelling og utsikt (skjøtets pkt. 3). Vi ønsker skjøtets pkt. 3 vurdert opp mot uttalelsen i vedlegg 2, mot grannelovens bestemmelser og mot ordlyden i gjeldende reguleringsplan for Marikova-området (vedlegg 4).

Ifølge samtale med Arve Rognsaa forstår jeg at betenkning omkring overnevnte forhold vil utføres innenfor en kostnadsramme på max. kr. 10.000. Jeg ser frem til en snarlig tilbakemelding.

Med vennlig hilsen



Knut Regbo (styrets leder)

Knut Regbo  
Furuveien 31, 0678 OSLO  
Tlf. 91. 30 34 10  
e-mail: furuveien31@getmail.no

# KJØPEKONTRAKT

Mellom Frogn kommune (representert ved lensmann Olaf Næss)  
og

| Navn     |                  |         |
|----------|------------------|---------|
| stilling | fødselsår og dag | adresse |

er d. d. inngått følgende kontrakt:

Frogn kommune selger — under forbehold av formannskapets godkjenning —  
til

parsell nr. \_\_\_\_\_ av «Marikovafeltet» av Søndre Hallangen gnr. 59 bnr. 1 i Frogn for  
omforenet kjøpesum, stor kr. \_\_\_\_\_ pr. dekar + tillegg, stort kr. \_\_\_\_\_ pr. tomt for  
veier og friareal.

Ved beregning av kjøpesummen legges målebrevet til grunn. For tomter hvorover målebrev  
ennu ikke er klart, legges utparselleringskartet til grunn ved foreløbig beregning av kjøpe-  
summen, som avgjøres slik:

1. Mot denne kontrakt erlegges (deponeres) kontant \_\_\_\_\_ Kr.  
2. \_\_\_\_\_ for veier og friareal >

Tilsammen kr. \_\_\_\_\_

Skjøte utstedes straks målebrev er klart og den deponerte kjøpesum — (etterat justering i for-  
hold til målebrevet er foretatt) stilles da til fri rådighet for selgeren.

Parsellen selges av Frogn kommune fri for pengeheftelser. Kjøperen har gjort seg kjent med  
de øvrige heftelser ved undersøkelse i panteregistret eller gjennomgåelse av pantattest.

Kjøperen overtar parsellen

og svarer fra denne dag alle påhvilende skatter og avgifter.

Oppgjør foretas til kommunens salgsrepresentant, lensmann Næss.

Kjøperen har besikket seg parsellen og gjort seg kjent med beliggenhet, adkomst og grenser.  
Kjøperen overtar parsellen i den stand den befinner seg overtagesdagen.

Frogn kommune er ikke bundet av den tomtedelingsplan som nu foreligger. Den vesentlige  
del av de arealer som er utlagt til fellesområder (derunder strandstrekning) skal dog beholdes.

Men Frogn kommune er berettiget til å foreta forandringer med fellesområdene (både om-  
bygninger og innskrenkninger) når arealene ikke innskrenkes med tilsammen mer enn 10%.

Frogn kommune bygger vei nr. 1 fra Langebåtveien frem til Sønderstødammen og vei nr. 3 fra  
Langebåtveien frem til den gamle isvei ved Sønderstøa (ved parsell nr. 114). Vei nr. 3 er

høsten 1958 bygget frem til parsell nr. 116. Vei nr. 1 og resten av vei nr. 3 vil bli bygget i  
omtrent samme bredde og standard og påregnes fullført innen sommeren 1962. Kommunen har

også (høsten 1958) bygget vei nr. 6 frem til parsell nr. 159.

De øvrige prosjekterte veier (stier) i feltet opparbeides og vedlikeholdes i fellesskap av de par-  
selleiere som sogner til veien (stien). Tvist om parselleierens forpliktelser i denne forbindelse  
avgjøres ved skjønn, se under heftelser, punkt 1, siste avsnitt.

Parsellen er tillagt følgende rettigheter:

**1. Fellesområder:**

Rett til sammen med andre parselleiere som har kjøpt eller for fremtiden måtte kjøpe parseller av  
Frogn kommunes eiendommer gnr. 59, bnr. 1 og 80 å benytte fellesområdene med tilhørende strand i Ma-  
rikovafeltet etter de til enhver tid gjeldende bruksregler som fastsettes av parselleierne i samråd med  
Frogn kommune.

Frogn kommune har adgang til å overdra fellesområdene til byggefeltets velforening.

**2. Vann:**

Rett til — på samme vilkår som under pkt. 1 foran — å foreta boring for vann på fellesområdene på  
nevnte eiendommer og til vannledning fra samme.

**3. Veier:**

Rett til — sammen med andre rettighetshavere — å benytte de ovennevnte veier som Frogn kommune har  
bygget eller vil bygge, samt rett til å benytte hovedveien Søndre Hallangen gård—Langebåt (Lange-  
båtveien) frem til grensen mot Båstøfeltet.

Parkeringsplasser kan brukes såfremt det ikke er mulig å opparbeide parkeringsplass på egen tomt.

På de øvrige veier i Marikovafeltet kan de parselleiere som har vært med på opparbeidelse av veien, innskrenke eller forby kjøring, mens annen trafikk er åpen for alle feltets parselleiere. Det må i tilfelle settes opp tydelig skilt som viser at kjøretten er innskrenket.

Parsellen har følgende heftelser:

1. Veier:

Parselleierne er — sammen med de andre rettighetshavere — forpliktet til å delta i vedlikehold av de veier som er nevnt under rettigheter pkt. 3 første avsnitt. Parseller som sogner til Langebåt brygge er også forpliktet til å delta i vedlikehold av bryggen, se overenskomst av mars 1931, tinglest 5/6 1935. Om bygging og vedlikehold av de øvrige veier i feltet, vises det til det som er nevnt foran. Frogn kommune deltar ikke i vedlikehold av veiene og påtar seg ingen forpliktelser til bygging av andre veier enn de som er nevnt foran. Tvist om grensene for parselleierens plikt til anlegg og vedlikehold av veier, plasser og brygge, avgjøres ved skjønn overensstemmende med lov om veivesenet av 20. juni 1912 2. del jfr. §§ 88 og 89.

2. Sanitære bestemmelser:

Parselleierne er forpliktet til å henlegge søppel og annet avfall i godt tilkledede kasser som anbringes slik at de ikke sjenerer naboene eller fellesområdene. Tømming av søppelkasser og priveter må kun finne sted i forsvarlig overdekkede kummer eller ved forsvarlig nedgraving på eiendommen, slik at ikke naboer eller fellesområder blir sjenert, eller brønner forurenset. Ved tømming av slike kummer må det på samme måte iakttas at ingen sjeneres. Kloakkavløp tillates ikke uten i helt spesielle tilfelle hvor forholdene etter bygningsrådets og/eller helserådets mening ligger slik til rette at kloakkvannet kan avledes på forskriftsmessig måte innenfor parsellens område. Selv om bygningsrådet og/eller helserådet har godkjent søppelkasser, priveter, kloakkanlegg el. lign., er parselleierne for egen regning forpliktet til å foreta de forandringer og følge de pålegg som fastsettes av bygningsrådet eller helserådet.

3. Trær som hindrer utsikt:

Parselleierne plikter å fjerne trær som i vesentlig grad hindrer utsikt for andre tomter. I tilfelle tvist avgjøres denne ved voldgift. Se nærmere under pkt. 9.

4. Velforeninger:

Parselleieren plikter å være medlem av byggefeltets velforening.

5. Lys, telefon, vann og kloakk:

Parselleieren må tåle at der vederlagsfritt settes opp lys- og telefonmaster og legges vann- og kloakkledninger på parsellen. Disse innretninger skal anbringes slik at de er til minst mulig sjenanse for parselleieren, som på sin side ikke må utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon. Tvist avgjøres ved voldgift, se under pkt. 9. Frogn kommune har ingen forpliktelse til å delta i legging av vann, kloakk, lys eller telefon.

6. Bebyggelse:

Parsellen kan kun benyttes til oppførelse av en etasjes enebolig og et uthus inkludert garasje. Boligen må ikke være mindre enn 40 m<sup>2</sup> grunnflate. Frogn bygningsråd er bemyndiget til — hvis det på grunn av parsellens beskaffenhet og beliggenhet finner det tilrådelig — å dispensere fra bestemmelsen om at huset skal oppføres i en etasje og at garasjen skal bygges sammen med uthuset. Frogn bygningsråd treffer avgjørelse om husenes beliggenhet på parsellen. Intet byggearbeid må igangsettes før det er godkjent av Frogn bygningsråd, (cfr. vedlagte retningslinjer om hvordan en byggende har å forholde seg.)

7. Parsellens utnyttelse og deling:

Parsellen kan kun benyttes til beboelse. Handels-, fabrikk-, verksted-, bevertnings-, forenings-, feriehem- eller utleievirksomhet ell. lign. virksomheter som kan være til sjenanse for naboene, er ikke tillatt. Deling av parsellen er ikke tillatt.

8. Gjerder:

Parsellen tillates ikke inngjerdet med mindre bygningsrådet samtykker i dette.

9. Voldgift:

Tvist om forståelsen av denne kontrakt, eller som utspringer av kontraktsforholdet, skal avgjøres ved voldgift hvor skjønn ikke er fastsatt. Byggefeltets velforening og Frogn kommune velger hver en voldgiftsmann og disse om nødvendig en oppmann. Voldgiftsretten skal først søke å bilegge tvisten ved megling. Forøvrig gjelder reglene i tvistemålslovens kapitel 32.

Kjøperen bærer alle med denne handel forbundne omkostninger, således kart- og skylddelingsforretning, stempel, tinglysning samt tariffmessig provisjon til megleren, lensmann Næss. Omkostningsbeløpene erlegges samtidig med kjøpesummen, eller den kontante del av den. Denne kontrakt er opprettet i 3 eksemplarer, hvorav kjøper og selger samt megleren beholder 1 hver.

Frogn, den / 19

Som selger:

Som kjøper:



ADVOKAT

ABR.

ER 08/2629

09 08/1490

Telenor  
20/8-09 ABR  
08/2629Frt  
v/1  
Rå  
14Rekr for  
jaktning

Moss, den

170809  
ER/kpj

- Anne. Arvid

## MARIKOVA FELTET – KOMMUNENS ANSVAR/ENGASJEMENT I FORHOLD TIL SPØRSMÅL OM FJERNING AV TRÆR

Jeg viser til møte på mitt kontor 13.08.09 hvor du ba meg se på spørsmålet knyttet til plikten til å fjerne trær på hyttetomtene og særlig konfliktløsningsreglene hvor det er henvist til voldgiftsklausul.

Jeg har gått gjennom dokumentasjonen jeg fikk overlevert derunder også bruksreglene for fellesområdene og referat fra seneste møte med Marikova Vel.

Ifølge bruksreglene som ble behandlet av kommunestyret 21.06.76, er det i pkt. 1 gitt anledning for velforeningen å opparbeide og anlegge parkmessige områder på fellesområder med tilhørende strand i den utstrekning det er ønskelig.

I innstillingen for dette punktet henvises det til at styret i velforeningen har rett til å hugge trær, rydde busker, bygge trapper m.v. på fellesområder.

Ut i fra disse bruksreglene, synes det å være liten eller ingen oppgave for kommunen hva angår treskjøtsel på Marikova feltet.

Spørsmålet som har kommet opp om fjerning av trær i forbindelse med opparbeiding av parkeringsplass, vil måtte behandles konkret i forbindelse med søknaden om slik plass. Jeg antar følgelig at dette spørsmålet faller utenfor det som er regulert i bruksreglene for fellesområdene.

Etter skjøte og kjøpekontraktens pkt. 3, har parselleierne plikt til å fjerne trær som i vesentlig grad hindrer utsikt for andre tomter.

### MØTERETT FOR HØYESTERETT

Postadresse:  
Postboks 6  
1501 MossTelefon:  
69 20 59 00  
93 00 77 22 (mobil)Telefax: 69 20 59 01  
www.ronvik.no  
e-mail: even@ronvik.noKlientkonto: 5183.05.00190  
Brukskonto: 5183.05.00123  
Org.nr.: 951 336 637 mvaKontoradresse:  
Advokat Even Rønvik A/S  
Torggt. 2, 1530 Moss



Reglene om trær som er til skade eller ulempe for naboer, er regulert i grannelova (nr. 15/1961). Denne bestemmelse gir en nabo mulighet til å kreve fjernet trær også ut fra andre hensyn enn det som er inntatt i skjøte/kontraktens pkt. 3. Det vil etter grannelovens § 3 kunne kreves fjerning av trær uavhengig av om de er utsiktshinder for eksempel hvor de representerer en fare for naboeiendom. Kontraktens/skjøtets pkt. 3 er følgelig ingen begrensning, men kun et moment i forhold til de rettigheter og plikter som naboene har på Marikova feltet.

Dersom det oppstår en tvist mellom 2 naboer på felte om hvorvidt trær skal fjernes, vil dette avgjøres ut fra bestemmelsen i grannelova.

Jeg bemerker at det foreligger svært rikholdig rettspraksis på dette området slik at det vil være mulig ut fra tidligere rettsavgjørelser å kunne fastlegge hvorvidt det er berettiget for en nabo å kreve fjerning av trær.

En tvist knyttet til kravet om at trær skal fjernes eller beholdes, vil etter dette ikke knytte seg til forståelsen av skjøte eller kontrakten. Det vil heller ikke være en tvist som utspringer av kontraktsforholdet. Bestemmelsen i skjøte/kontraktens pkt. 9 vil etter mitt skjønn ikke komme til anvendelse. Dette med bakgrunn i, som foran påpekt, at tvisteforholdet knytter seg til rene naborettslige forhold.

Dette betyr igjen at det ikke vil være voldgiftsbehandling som er den korrekte tvisteform. Jeg viser i den forbindelse til at det er kommet en lov om voldgift i 2004 (nr. 25/2004). Denne loven begrenser anvendelsen av voldgift i forbrukerforhold.

Siden pkt. 9 i kontrakt/skjøte ikke kommer til anvendelse vil følgelig Frogn kommune heller ikke være part i en slik tvist. Det er også etter mitt skjønn tvilsom om velforeningen vil være part i en slik konflikt.

Utover det som foran er påpekt vil jeg fremheve at Frogn kommune heller ikke vil ha noen rettslig interesse i utfallet av en nabotvist om berettigelsen av trær på tomtene. Også av denne grunn vil det ikke være aktuelt for kommunen å opptre som part i saken.

Jeg vil for øvrig vise til at bestemmelsene om voldgift i skjøte/kontraktens pkt. 9 synes å være myntet mere på de rettsforhold som knytter seg til velforeningen og kommunen.

Frogn kommune kan etter dette med tyngde gjøre gjeldende overfor oppsitterne at tvister av naborettslig karakter derunder rett til trær, ikke involverer Frogn kommune.

Med vennlig hilsen

  
Even Rønvik



JUDITH SANDBERG  
MARTIN SKATVEDTS VEI 15

0950 OSLO

Vår ref.:  
06/384/ABR  
09/14129

Deres ref.:

Ark.:  
K02

Dato:  
22.10.2009

**FJERNING AV TRÆR PÅ GNR. 59, BNR. 676**

Det vises til deres brev av 15.08.09 om saken.

Etter vår mening er verken Frogn kommune eller Marikova vel part i denne saken ettersom det er en tvist mellom to private tomteeiere. Etter lov om voldgift (nr. 25, 2004) § 13 er det partene som oppnevner voldgiftsretten. Hver av partene kan oppnevne et medlem hvis de ikke er enige om noe annet. Denne bestemmelse om at partene skal oppnevne voldgiftsmenn, kan ikke fravikes ved avtale. Det vil følgelig ikke være noen rett eller plikt for kommunen til å oppnevne voldgiftsmedlem i en slik sak som beskrevet, selv om dette er tatt inn i skjøtets pkt. 9.

Under henvisning til ovenstående vil derfor Frogn kommune ikke delta i en eventuell voldgiftssak.

Likelydende brev er sendt til Arve G. Myrvang

Med hilsen

Arne Bråthen  
avdelingsleder

Kopi sendt:

Marikova vel, v/styreleder Knut Regbo

Lotte Hernæs, Maridalsveien 86a, 0458 Oslo

|  |  |                |                  |
|--|--|----------------|------------------|
| REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR<br><b>«DEL AV MARIKOVA»</b><br>FROGN KOMMUNE<br>GNR/BNR 59/1, 59/6, 59/ 850, 59/851, 59/919, 59/932 |  | Plan nr.       |                  |
| <b>SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>   |  | <b>SAKSNR.</b> | <b>DATO</b>      |
| Revisjon   |  |                | <b>SIGN.</b>     |
| <b>Kommunestyrets vedtak:</b>  |  | <b>0021/99</b> | <b>10.05.99.</b> |
| 3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker   |  |                |                  |
| Offentlig ettersyn fra til   |  |                |                  |
| 2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker   |  | 0035/99        | 24.04.99.        |
| Offentlig ettersyn fra til   |  |                |                  |
| 1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker   |  | 0081/98        | 24.08.98         |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet 25.05.98   |  |                | 25.05.98         |

### GENERELT

Det regulerte området er på planens arealdel vist med reguleringsgrense og omfatter eiendommene del av 59/1, 59/6, 59/ 850, 59/851, 59/919, 59/932

Området er regulert til følgende formål jfr. plan- og bygningsloven § 25.

#### Byggeområder:

- Område for fritidsbebyggelse
- Område for boligbebyggelse

#### Spesialområder:

- friluftsområde sjø og land
- småbåthavn
- bevaring kulturminner
- åpne sjøarealer

#### Fellesområder:

- felles adkomst

### 0.GENERELLE BESTEMMELSER

- a) Med byggeommelding skal følge situasjonskart/plan som viser tiltakets plassering og høyde, og opparbeidelse av utenomhusarealer for øvrig.
- b) Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad tas hensyn til.
- c) På sti, som skissert i planen, skal være allmenn ferdselsrett. Tilrettelegging, omlegging og etablering kan skje etter plan godkjent av kommunen.

- d) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen, innenfor rammen av plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og Frogn kommuners vedtekter til plan- og bygningsloven.

## 1. BYGGEOMRÅDER ( PBL. § 25. 1)

- a. Område for fritidsbebyggelse
- 1) I området tillates oppført en fritidsbolig pr tomt med bruksareal(BRA)inntil 90 m<sup>2</sup>
  - 2) Det kan oppføres et frittliggende uthus, garasje e.l. uten bruk til beboelse med bruksareal (BRA) inntil 30 m<sup>2</sup>.
  - 3) Dersom fritidsbebyggelsen har lovlig innlagt vann, må fritidsbebyggelsen ha godkjent avløpssystem i hht. Forurensningsloven og forskrifter gitt i medhold av denne.
  - 4) Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares.
  - 5) Det skal legges betydelig vekt på landskapsestetiske og arkitektoniske forhold.
- b. Område for boligbebyggelse.
- 1) jfr. kommuneplanbestemmelsene.

## 2. SPESIALOMRÅDER (PBL. § 25.6)

- a. Friluftsområde på land.
- 1) I friluftsområdene kan det opparbeides anlegg for bading, lek, rekreasjon og friluftsliv, samt turveier og gangstier etter plan godkjent av kommunen
  - 2) Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares.
  - 3) Nødvendig skogfaglig skjøtsel kan tillates etter plan godkjent av kommunen.
  - 4) I området kan det legges til rette for **vinteropplag** av småbåter innenfor de rammer vellet legger til grunn.
- b. Friluftsområde i sjøen
- 1) I friluftsområdene kan det opparbeides anlegg for bading, lek, rekreasjon og friluftsliv.
  - 2) Det kan etter plan godkjent av kommunen innefor nærmere oppmerkede grenser settes forbud mot båter mm. der formålet bl.a. er bading.
  - 3) Innenfor områdene er det forbudt å etablere brygger og fortøynings innretninger for båter.
- c. Småbåthavn 1, 2, 3, 4.

- 1) I området kan opparbeides nødvendige anlegg og fortøyningsinnretninger for småbåter etter plan godkjent i kommunen.
  - 2) I området kan opparbeides nødvendig anlegg for drift og bruk av småbåthavn etter plan/søknad godkjent av kommunen.
  - 3) I området kan det legges til rette for vinteropplag av småbåter innenfor de rammer vellet legger til grunn.
  - 4) Dersom det skal foretas inngrep under vann, skal det foretas en marinarkeologisk befaring.
- d. Spesialområde bevaring, kulturminner
- 1) I området skal kulturminner bevares.
  - 2) Vedlikehold og restaurering av kulturminnene kan finne sted etter plan godkjent av kommunen og kulturvernmyndighetene.
- e. Spesialområde bolig/kulturminne
- 1) I området skal det legges vekt på å ivareta bygningsmiljøet.
  - 2) Byggearbeider skal godkjennes av kommunen i samarbeidd med kulturverninteressene.
- f. Spesialområde åpne sjøarealer.
- 1) I området kan alminnelig ferdsel på sjøen finne sted.
  - 2) Innenfor området er det forbudt å etablere private brygger og fortøyningsinnretninger. Eksisterende ulovlig forhold skal ryddes opp.
  - 3) Det skal legges betydelig vekt på å ivareta og bedre mulighetene for fisket i de åpne sjøarealene.

### 3. FELLESAREAL ( PBL. § 25. 7)

- a. Felles adkomst
- 1) Felles adkomst gjelder for alle naturlig tilgrensende eiendommer og til friluftsområde.

12.08.98.

Sist.rev 31.05.99.

omh