

Fortvilet over utbygging hos naboen

Arno Mong Daastøl mister mye av utsikten og eiendomsverdien synker med 500.000 kroner hvis naboen bygger som planlagt.

Kristin Lilletvedt Strøm

kristin.lilletvedt.strom@oblad.no

Foto: Felicia Øystå

MINDRE UTSIKT: Arno Mong Daastøl og familien mister utsikten nordover mot Oslo dersom naboen bygger det planlagte huset.

KOLBOTN: -I stedet for å bo i et grøntområde med småhus-bebyggelse, får vi noe som ligner en tre etasjers boligblokk rett ved siden av oss, mener Arno Mong Daastøl.

Han sitter med nabovarselet og tegningene av det planlagte nabohuset. Boligen får et bruksareal på 180 kvadratmeter fordelt på tre etasjer. Husets vestlige fasade blir 8,85 meter høy, den østlige 3 meter. Huset hektes sammen med den eneboligen som i dag står på tomten, og bygget **presenteres som en tomannsbolig.**

Ny takst. Daastøl har engasjert to forskjellige takstmenn, og de konkluderer på samme måte: Familiens eiendom vil synke 500.000 kroner i verdi dersom naboen bygger huset. Verdiforringelsen skyldes tap av utsikt.

- **Loven og administrasjonsprosessen er systematisk dreid til fordel for utbygger og på etablerte naboers bekostning,** mener Daastøl.

- Du ville ikke vært imot enhver form for bygging på nabotomten?

- Nei. Folk må få lov å bygge på tomten sin. Selvfølgelig.

Men jeg synes **dette er hensynsløst.** Det finnes **mange alternative måter** å bygge på. Men det er ikke min jobb å vise fagfolk hva de skal gjøre.

Skjønn avgjør. Daastøl mener at utfallet i en byggesak i stor grad **avhenger av kommunens skjønn.**

- Du kan reagere på **det formelle** ved byggesøknaden, som tomtens utnyttelsesgrad og gesimshøyde. Men **heller ikke det er så enkelt.** Så har du alle de skjønnsmessige spørsmålene, sier han.

Han viser til områdets **reguleringsbestemmelser,** og stiller blant annet spørsmål ved om det planlagte huset kan betegnes som småhusbebyggelse og om det glir inn i terrenget. Han synes også det er **merkelig at bygget kan betraktes som en tomannsbolig.**

- Svarene **avhenger** av hvordan kommunen tolker sine egne reguleringsbestemmelser.

Verdien synker

KOLBOTN: Takseringsfirmaet Løvstad AS skriver i sin verdivurdering: «Det påtenkte nybygg vil frata Daastøl totalt utsikten mot nord i retning Oslofjorden, Oslo og mot Kolbotnvannet og vil føre til en vesentlig verdireduksjon av eiendommen».

Takstmannen konkluderer med at «den nye bebyggelse på nabotomten vil redusere verdien av Daastøls eiendom på grunn av sterkt redusert utsikt med kr. 500.000». Firmaet Takstforum kommer til samme konklusjon i sin verdivurdering.

Foto

HENSYNSLØST

Folk må få lov å bygge på tomten sin. Selvfølgelig. Men jeg synes dette er hensynsløst, sier Daastøl.

- Større tap for oss

Da Guro og Christian Bjøntegaard kjøpte Daaastøls naboeiendom, var muligheten for å bygge ut styrende for prisen.

KOLBOTN: Det skriver ekteparet i en svarmail til ØB. De skriver også at Utsiktsveien ligger i et område med en reguleringsplan som tillater utbygging og fortetting.

- **Saken krever ikke dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.** Vi har ikke ønsket å utfordre de forskriftsmessige og reguleringsmessige rammer, skriver Guro og Christian Bjøntegaard.

- Har dere tenkt over at verdien på nabotomten forringes med 500.000 kroner?

- Vi har ønsket å **begrense eventuelle ulemper for naboene.** Har spørsmålsstiller tenkt over at **vårt tap vil bli større om vi dropper** utbyggingen? undrer de.

Ekteparet skriver at verdien på **deres eiendom vil bli redusert** med mer enn 500.000 om de ikke får utnyttet utbyggingsmuligheten.

- **Verdien på alle eiendommer** i området er sammensatt av dagens stand og eiendommens utviklingspotensial, skriver de.

- Har dere sett på alternative løsninger for nybygget?

- Ja, som en naturlig del av prosessen og frem til en **løsning som samlet gav det beste resultatet.** Vi har faktisk **tilstrebet en form som er mest mulig skånsom for naboene,** blant annet ved å gi bygget et flatt tak i stedet for et høyere saltak, svarer de.

- Innenfor lovverket

KOLBOTN: - **Vi kan ikke se at naboens begrensede tap av utsikt kan medføre avslag,** skriver arkitekt Kjell Kvernaas i en svarmail til ØB. Det er hans arkitektkontor som står bak tegningene. - **Byggesaken er utformet innenfor det lovverk** som gjelder generelt og spesielt, både for eiendommen **og for området,** skriver Kvernaas. Han legger ikke skjul på at fortetting i eldre villaområder er en utfordring, og mener det ligger i sakens natur at et nytt bygg vil påvirke naboomgivelsene.

- **Hensynet til allmennheten** må balanseres mot hver enkelts rett til å utnytte sin eiendom. Det er et **politisk ansvar å finne denne balansen** gjennom utvikling av planer og regulerende bestemmelser, skriver arkitekten.

Fakta

1. Utbygger sender nabovarsel
2. Naboene kan sende merknader innen 14 dager til søker
3. Søker svarer
4. Søker sender melding med merknader til kommunen og kopi til naboer
5. Kommunen utpeker saksbehandler, saken behandles og vedtak fattes
6. Klage kan sendes kommunen innen tre uker
7. Klagen behandles politisk i Oppegårds utvalg for miljø og plan
8. Avgjørelsen kan ankes til Fylkesmannen

Østlandets Blad – 4 august 2004

Taler naboenes sak

Virker loven sånn at naboene stiller for svakt? spør Ragnar Dahl i Oppegård Vel. Ettersom boligområder fortettes, mener han **problemstillingen stadig blir mer aktuell.**

Kristin Lilletvedt Strøm
kristin.lilletvedt.strom@oblad.no

Foto: Kristin Lilletvedt Strøm

KLAR OPPFORDRING: En bør ta hensyn til naboene så langt det er mulig, sier Ragnar Dahl i Nettopp

OPPEGÅRD: Ragnar Dahl **lurer på om naboene står for svakt** når boligområder skal fortettes. Dahl er aktiv i Oppegård Vel og sitter i **arbeidsutvalget i NETTOPP**, nettverket for velforeningene i Oppegård.

Prinsipielle spørsmål. Tirsdag omtalte ØB en byggesak på Kolbotn. Dahl mener **saken reiser flere prinsipielle spørsmål**, og han har **skrevet brev til kommunen** på vegne av NETTOPP. I brevet stiller han blant annet **spørsmål rundt lokal byggeskikk og hvordan naboenes interesser kan ivaretas ved fortetting** av boligområder.

- I en kommune som Oppegård vil det sikkert komme fortettingssaker stadig vekk. Hvordan forholder man seg til at det plutselig kommer et nytt hus i nabolaget? spør Dahl.

Han mener at **utfallet av en byggesak i stor grad avhenger av en skjønnsmessig vurdering**, først hos kommunens **administrasjon, så hos politikerne**.

Harmoni. Dahl tror de fleste er enig i at områdene langs jernbanelinjen og andre ferdselsårer bør fortettes. Men han fremhever at **det bør være et harmonisk forhold mellom husene i et område**.

- Det er viktig at dette etterleves, ellers kan det lett bli veldig rotete, påpeker han.

- Ved enhver form for fortetting må det være viktig at en tar hensyn til hva slags **konsekvenser dette har for naboene**.

- Men ulemper for naboene er vel ikke alltid til å unngå?

- Nei, kanskje ikke. Men da er det viktig at en gjør det så hensynsfullt som mulig og at man **stimulerer til dialog** mellom naboene.

Arbeidsutvalget i NETTOPP vurderer om de skal bringe de prinsipielle spørsmålene rundt fortetting inn for Norsk Velforbund.

I sitt svarbrev til NETTOPP klargjør kommunen blant annet hvordan plan- og bygningsloven fungerer.

- Et veldig **ryddig og raskt svar**, mener Dahl.

Faksimile.

Østlandets Blad 3. august 2004

Østlandets Blad – 5 august 2004

Byggeskandaler i Oppegård

INNSPILL Oddbjørn Jonstad

JONSTAD var tidligere medlem i Oppegård kommunestyre

GAMMELT NYTT: Det er gammelt nytt at **Oppegård aldri har brydd seg om hva naboer mener**, skriver Oddbjørn Jonstad, som mener **Høyre må ta skylden** for dette. Her bilder fra saken som sto i ØB 3. august.

FOTO: FELICIA ØYSTÅ

I Østlandets Blad den 3. august står en fortvilt villaeier, Arno Mong Daastøl, frem med sin frustrasjon over det som kalles «småhusbebyggelse» i Oppegård. Utbyggingen på nabotomta vil fjerne utsikten og redusere verdien på eiendommen med kr 500 000, og han mener bestemt at treetasjers bygninger faller utenfor det man med rimelighet kan kalle småhusbebyggelse.

Men dette er da ikke noe å skrive i avisen om - **dette er gammelt nytt**. Oppegård **Høyre har da aldri brydd seg om hva naboer mener!** Slik har det vært så langt tilbake som jeg kan huske - og jeg har en utmerket hukommelse.

Et **ferskt eksempel** er jo utbyggingen i **Bekkeliveien** hvor husene rager himmelhøyt over naboene og fjerner enhver antydning til sol store deler av dagen.

I **Røsslyngveien** fortviler også naboene over at Oppegård Høyre i tradisjonelle stil gir blaffen i reguleringsplaner og vil tillate bygging av en tomannsbolig på en tomt som tidligere knapt hadde plass til en enebolig. Denne saken ligger nå hos fylkesmann.

For noen år siden presterte de å tillate bygging av de høyeste husene (tre etasjer) på de høyeste knausene i **Granholtet** og i **Bregneveien** skal det selvfølgelig bygges blokker midt i villastrøket. Dette **til tross for at man i Oslo for lengst har innsett galskapen i dette og endret på det -men ikke i Oppegård**.

Her skal det ikke være noen helhetlig konsekvenstenkning - og hva skal vi med grønne flekker? Et ruvende kulturhus som stenger utsikten til Kolbotnvannet er da langt å foretrekke!

Da jeg selv satt i formannskapet slo det meg at **uansett hvor mye som ble bygget ulovlig** i Oppegård - så ble det **aldri revet noe** (mot en stemme naturligvis). Selv det å bygge garasjen inn på naboens tomt ble ikke ansett som noen stor forbrytelse i Oppegård. Dette ble **forklart med at** det var så mange

medlemmer av Høyre som hadde så mange svin på skogen at dette ble en umulighet. Dessuten var det et så gjennomgripende samrøre mellom politiske representanter og grunneiere/arkitekter/entreprenører at det var umulig å få revet en flis av ulovlighetene. Dette ble også gitt som begrunnelse for at Oppegård Høyre aldri våger svare på kritikk offentlig - men foretrekker Lidl-metoden.

Men velgerne, inklusive herr Daastøl, får ta sin del av skylden. Det er tross alt mange som har stemt disse menneskene inn i kommunestyret og andre politiske fora. Gjennom mer enn 30 år har man sett at velger man Høyre inn i kommunestyret, så oppstår det teknisk, administrativt og politisk kaos, samt en tendens til i så stor grad som mulig å holde innbyggerne utenfor de ansvarlige politiske prosesser. Dette er velkjent og demonstrert år etter år. Man får de politikerne man fortjener sier et gammelt uttrykk - men i Oppegård burde politikerne få som fortjent ved neste valg!

Østlandets Blad – 6 august 2004

Når naboen bygger

FORTETNING: En kommune som åpner for det lokalpolitikere elsker mest, nemlig fortetning i allerede eksisterende boområder, åpner samtidig for mye god nabokrangel. Foto: Felicia Øystå.

NABOSTRID om utbygging har advokater levd godt på i alle år. Ofte skyldes krangelen de berømmelige reguleringsvedtektene. De er enten så vage at en nabo kan gjøre nesten hva hun vil. Eller de er så rigide at det blir umulig å skifte selv rekkverket på en terrasse. Vi skal ikke legge all skylden på reguleringsmyndigheter og dens politiske mestere, men vi er ikke i tvil om at godt håndverk fra de som vet og kan, ville gjøre arbeidsdagen til flere advokater noe enklere.

EN KOMMUNE som åpner for det lokalpolitikere elsker mest, nemlig fortetning i allerede eksisterende boområder, åpner samtidig for mye god nabokrangel. Saken om utbyggingen på Kolbotn er et stjerneeksempel på dette. Naboer står mot hverandre, og begge fremhever seg selv som taperen i striden.

DESSVERRE ender slike saker nesten alltid med at begge taper. Ja, at et helt nabolag blir tapere. Kommunen på sin side synes fortetning er en glimrende greie. Det blir maks utnyttelse av areal, og den kan jevnt over bare lene seg tilbake og hente inn pengene. Alt som trengs av vei, vann og kloakk ligger der likevel. Det lille av papirarbeid som må til, har kommunene vist å ta seg godt betalt for gjennom til dels svimlende byggegebyrer.

DET ER kanskje på tide å henge bjella på rett ku. Det er kommunen som har bestemt og gjort vedtak. Når reguleringsarbeidet ikke holder mål, bør vel både den ene og den andre naboen gå til sak mot opphavet til elendigheten. Mener naboer at vedtatte reguleringer medvirker til at en eiendom forringes, må regningen sendes til den som forårsaker forringelsen. I alle fall skader det ikke å gi fortetningskåte politikere en aldri så liten påminnelse om realitetene, når det er fattet vedtak som fører et helt nabolag ut i elendighet med økonomiske uttellingene få trodde var mulig.

Tettere i Oppegård

Oppegård kommune fører en fortetningspolitikk i sentrums-nære områder. Det betyr at flere naboklager kan havne på politikernes bord.

Audun Kolstad Wiig
audun.kolstad.wiig@chello.no

OPPEGÅRD: Tirsdag skrev ØB om Kolbotn-mannen Arno Mong Daastøl som frykter et verditap på inntil en halv million kroner på sin egen bolig. Grunnen er at huset på nabo-tomta skal utvides til en tomannsbolig, og Mong Daastøl mister dermed verdifull utsikt.

Slike tvister kan det blir flere av i fremtiden. I kommunedel-planen for tidsrommet 2003-2015 legges det nemlig opp til at sentrumsnær bebyggelse skal fortettes.

- Fortetning har det vært en del av de siste årene. Man bygger ut hagen til eneboliger med stor tomt, sier Thomas Sjøvold (H), leder av kommunens utvalg for miljø og plansaker.

Sjøvold har i sitt drøye år som leder av utvalget ikke fått servert liknende saker, og presiserer at han

ikke kjenner til Mong Daastøls sak.

- Men fortetning i allerede eksisterende bebyggelse kan være konfliktfylt. Jo tettere det bygges, jo mer problematisk er det å komme til enighet, sier han til ØB.

- Betyr det at boligkjøpere i Oppegård må kunne regne med et verditap dersom nabotomta bygges ut videre?

- Jeg vil nok tro at de aller fleste som etablerer seg i Oppegård har opplevd en pen vekst i verdien på eiendommen. Dette er et område under stort press. Et boligkjøp i kommunen er nok ganske risikofritt, sier Sjøvold.

Faksimile fra Østlandets Blad tirsdag 3. august 2004.