

886 – 27 ord på toppen og 74 i bildetekst, totalt: 885

Leserinnlegg til Østlandets blad (4 sider tekst)

Tomtespekulasjon i Oppegård

Av Arno Mong Daastøl
(lite foto)

I første uke i august hadde ØB flere artikler og kommentarer om vår nye nabos utbyggingsplaner på Bråten i Oppegård.

Tap på tomtespekulasjon?

Guro Kvernaas Bjøntegaard skriver at "vårt tap vil bli større om vi dropper utbyggingen".

Ingen har bedt dem droppe utbygging generelt. De bes bare om å vise respekt for reguleringsbestemmelsene **og ta hensyn** til nabolaget.

Videre er Bjøntegaards ordvalg underlig. De kjøpte eiendommen for rundt 3 år siden for rundt tomtens verdi uten hus (rundt 2 mill per mål): I nabolaget har de fleste vært etablert i over 20 år uten noen nabotvister. Når nykommere henviser til tap i en slik situasjon er det tragikomisk, for de kan vel ikke **tape noe de aldri har eid?**

Dispensasjoner nødvendig

Bjøntegaard skriver:

"Saken krever ikke dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene".

Dette er tøv. Tilleggsbygget **bryter med nær sagt alle paragrafene** i reguleringsbestemmelsene samt med Plan- og bygningsloven. Dermed kan saken ikke hastes gjennom på 3 uker slik kommunen ellers ville vært forpliktet til.

Jeg er **skeptisk til var hvorvidt det TOTALE bygget** faktisk er en tomannsbolig. Tilleggsbygget er planlagt som en firkantet betongkloss som lenkes til et opprinnelig tradisjonelt trehus fra 1920 med en veggløs carport. Helheten presenteres som en tomannsbolig på tross av at det i alle tegninger i nabovarselet presenteres som "enebolig".

(illustrasjon – fasade vest)

Fasadetegning vest: et sammensurium av byggestiler utgjør "en tomannsbolig": Opprinnelig hus og tilleggsbygg er sammenkoblet med veggløs carport

Det kan knapt tenkes et bedre **anledning til å statuere et eksempel** enn på Bråten. Det gjelder samt skillet mellom enebolig og tomannsbolig (§3b). Det gjelder også krav om tilpassing til nabolag og terreng samt krav om helhetlig arkitektur (§3a). Derfor skrev velforeningene i Nettopp til Oppegård Kommune:

"Dersom det foreslåtte nybygget i Utsiktsveien 32 blir realisert etter planene, kan det bety **nærmest fritt fram for hvilke løsninger som helst.**"

(illustrasjon – fasade nord)

Tilleggsbygg sett fra nord - langs Utsiktsveien: En treetasjers boligblokk i villaområde (Utsiktsveien til venstre i tegningen)

Presedens for hensyn

I **1985** fyllte vi opp for en uteterrasse i Utsiktsveien 34, som vi har hatt mye glede av. Oppegård Kommune krevet da at "**Terrassen må reduseres i dybde** fra 6,0 m til 4,0 m", selv om det ikke kom merknader fra naboer. Med slik presedens, ville det være **underlig å tillate et tilleggsbygg** kloss inntil på nabotomten - som stikker 7 meter lenger ut enn vår terrasse, er 4 meter høyere, og dertil tar både sol og utsikt fra flere naboer.

Det beste resultatet - for hvem?

Guro Kvernaas Bjøntegaard skriver at de har funnet "frem til en **løsning som samlet gav det beste resultatet**. Vi har faktisk **tilstrebet en form som er mest mulig skånsom for naboene**", og "Vi har ønsket å **begrense eventuelle ulemper for naboene**".

Kvernaas og Bjøntegaard har planlagt tilleggsbygget helt inntil vår tomt, bygget i 3 etasjer og dratt helt ut i retning vest - mot Kolbotnvannet. Denne "løsningen" er bestemt den meste skadelige for oss på sørsiden. Vi mister utsyn til Kolbotnvannet og Oslofjorden og får i stedet en firkantet kasse uten vinduer foran oss, og med den valgte fasaden: Et lagerskur.

(fotomontasje - fasade sør)

Såkalt "mest mulig skånsom" utbygging - sett mot Oslo fra 2. etasje hos nabo i sør

Hvis Kvernaas og Bjøntegaard ville ta hensyn til naboene, burde de ha rådført seg med oss for å høre på våre forslag. De har ikke tatt initiativ til dialog.

Eneste forvarsel kom for 1,5 år siden da Bjøntegaard forsøkte å få kjøpt en del av vår tomt for å bygge en ny enebolig og selge gamlehuset. Vi nektet og har ikke hørt noe siden.

Kynisk spill med ferieavvikling

Situasjonsplanen med planlagt tilleggsbygg inntegnet er stemplet 15 januar fra kommunen. Bjøntegaard sendte først nabovarslet ut 29 juni med 14 dagers frist til merknad til nabovarsel, mens samtlige 3 naboer i sørvest dro på ferie følgende uke.

Jeg ba om utsettelse av fristen til 21 august, fordi det nærmest var umulig å få fatt i fagfolk i ferietiden. Huseiernes Landsforbund anså dette som ren rutine. Kvernaas og Bjøntegaard ignorerte denne anmodningen og utvidet bare fristen til 2 august.

Jeg utsatte min ferie og brukte 180 timer på en merknad til nabovarslet. Pga. ferieavvikling fikk vi første kommentar fra arkitekt i Huseiernes Landsforbund 3 september, altså 9 uker etter nabovarslet, men Kvernaas nektet skriftlig (23 aug.) å ta hensyn til kommentarer etter fristen (2 aug.).

I dette tilfellet har altså fagfolk hatt rundt 3 år på å forberede sine trekk på mens vi som legfolk får noen få uker i fellesferien uten tilgang til faglig hjelp.

Jeg fikk først ved fjerde besøk på Rådhus og arkitektkontor se originaltegningene av tilleggsbygget. Kvernaas' plantegninger i nabovarslet var nemlig mangelfulle (snitttegning, kotehøyde og illustrerende fotomontasje) og gjentatt feilaktige på det viktigste punktet for oss (balkongenes størrelse). Dette belastet oss med ytterligere arbeidstid og kostnader. Kvernaas har ennå ikke rettet opp dette, på tross av skriftlig løfte (2. aug.), og Huseiernes Landsforbund anser derfor nabovarslet fra Bjøntegaard som ugyldig.

Arkitekt Kjell Kvernaas skrev i en ingress i en artikkel i ØB (12/3 2002) at "God byggeskikk er å ta hensyn til nabolag,"

Vi som nå rammes av hans vurderingsevne skulle ønske at han hadde fulgt opp sine tanker i praksis.

(illustrasjon - fasade sør)

Fasadetegning sør - med for korte balkonger og terrenget "korrigeret" med 1,5 meter