

Oppegård kommune
Att. Karen Knobel
Pb. 510
1411 Kolbotn

Oppegård, 28.07.04

Vedr. Oppegård kommunes policy for håndheving av reguleringsbestemmelsene ved fortetning – aktualisert i forbindelse med søknad om bygging av boligseksjon Utsiktsveien 32

De fleste velforeninger i kommunen har blant annet som formål å: ”ivareta stedets interesse og arbeide for dets gavn og forskjønnelse”. En viktig del av oppgaven for det enkelte vel er å fungere som et kontaktorgan samt å være et talerør overfor kommunale organ, på vegne av befolkningen i vellets nedslagsområde. Etter hvert har flere velforeninger sett behovet for å ha et mer organisert samarbeid seg i mellom. Dette har resultert i etableringen av NETTOPP, som står for nettverk for velforeninger i Oppegård. For oversikt over tilsluttede vel, konf. nederst på siden. Nettverkets hensikt er informasjonsformidling og samarbeid på felter hvor dette er naturlig. Aktiviteten i nettverket koordineres av et valgt arbeidsutvalg.

Henvendelse fra Øvre Bråthen Vel

NETTOPP har mottatt en henvendelse fra Øvre Bråthen Vel hvor man ber arbeidsutvalget vurdere å ta et initiativ overfor byggesakskontoret i Oppegård kommune i forbindelse med utsendt nabovarsel for søknad om bygging av boligseksjon i Utsiktsveien 32 på Solbråtan. På grunnlag av det tilsendte materialet, mener arbeidsutvalget i NETTOPP at det særlig er tre forhold som påkaller en prinsipiell oppmerksomhet:

- Den praktiske oppfølging av det man kan kalle lokal byggeskikk
- Ivaretagelse av naboers interesser ved fortetning
- Praktisering av tidsfrister for merknader til nabovarsel

Byggeskikk

I Plan- og bygningsloven heter det at: ”Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.”

For Oppegård kommune er dette presisert i § 3a: ”Bebyggelsen skal være åpen og med småhuskarakter. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng. Dersom ovennevnte vilkår etter kommunens skjønn ikke anses oppfylt, kan kommunen avslå prosjektet.”

Siden det foreslåtte nybygget i Utsiktsveien 32 dramatisk avviker fra det man kan kalle et helhetlig preg for området for øvrig, melder spørsmålet seg om hvordan kommunen ønsker å praktisere Plan- og bygningsloven. Det er rimelig å anta at vi står foran en rekke fortettingssaker i vår kommune hvor det blir viktig å bevare områdenes helhetlige preg.

NETTOPP: Oppegård Vel, Flåtestad Vel, Kantorfeltets Vel, Augestadgrenda Vel, Tårnlia Vel, Kolbotn Vel, Myrvoll Vel, Greverudlia Vel, Kolbotn Nordre Vel, Nordre Greverud Vel, Nedre Solbråtan Vel, Ingjeråsen Vel, Øvre Bråten Vel (midlertidig redusert aktivitet)

Dersom det foreslåtte nybygget i Utsiktsveien 32 blir realisert etter planene, kan det bety nærmest fritt fram for hvilke løsninger som helst. Det vil være viktig for velforeningene å få svar på om dette er Oppegård kommunes mening?

Ivaretagelse av naboenes interesser

Velforeninger har tidligere, overfor Oppegård kommune, pekt på de generelle farene for at naboeiendommer kan forringes ved fortetting. Blant annet kan naboer lett bli liggende i ”skyggen” for nye bygg. Det er naturligvis ingen hyggelig situasjon for noen. Her må det finnes løsninger som gjør at disse eiendommene ikke taper sin verdi både som bosted og salgsobjekt. Den planlagte utbyggingen i Utsiktsveien 32 kan åpenbart føre til at naboeiendommer kan bli forringet i verdi. I slike tilfeller er det viktig at utbygger etablerer en dialog med naboene og bidrar til en best mulig løsning. I dette konkrete tilfellet har vi fått opplyst at det ikke har skjedd noen slik dialog. Når så nabovarselet plutselig dumper inn, med tilhørende kort frist, stilles naboer naturlig nok i en vanskelig situasjon. Vi spør oss derfor om hva kommunen gjør for også å ivareta de berørte parter interesser når disse er truet?

Tidsfrist

I noen tilfeller er de ordinære tidsfristene som berørte parter har til å komme med merknader, uholdbart korte. Dette kommer tydelig frem i tilfellet Utsiktsveien 32. Nabovarselet er datert 29. juni – med to ukers frist for merknader. Når vi samtidig vet at store deler av det offentlige og private Norge stanser i juli på grunn av ferie, blir en slik praktisering av tidsfrist helt urimelig. Vi er kjent med at en av naboene den 1. juli søkte om utsettelse til 21. august og at tiltakshaver har innvilget en utsettelse til 2. august.

Det at det kun er tiltakshaver som kan innvilge en eventuell utsettelse virker underlig. Er dette virkelig utenfor kommunens myndighetsområde? Teoretisk kan i så fall en tiltakshaver ”spekulere” i å utnytte ferietiden til en slik saksgang og rent kynisk avvise ethvert ønske om utsettelse. De fleste berørte naboer i en slik sak ville måtte starte fra null med å skaffe seg oversikt over konsekvenser og hvilke rettigheter man har. Dermed kan dette lett bli en tilnærmet umulig oppgave. En slik regel og praksis oppleves som uheldig og det ville være svært interessant å høre kommunens oppfatning.

Vi som har tillitsverv i lokale velforeninger har nok ulike erfaringer fra kontakten med vår kommune, men jevnt over oppleves kontakten som god og at det er lydhørhet for konstruktive innspill. Vi håper dette innspillet fra NETTOPP blir oppfattet som det og at behandlingen av denne konkrete utbyggingssaken kan bidra til en gjennomtenkning av de prinsipielle sidene ved praktisering av fortetningssaker.

Vi ser fram til å høre fra dere innen 2.august.

Med vennlig hilsen
For arbeidsutvalget i NETTOPP

Ragnar Dahl

Kringsjøveien 3c, 1415 Oppegård, ragnar@status.no, tlf. 95 06 15 77