



NETTOPP
v/Ragnar Dahl
Kringsjåveien 3c
1415 OPPEGÅRD

Vår ref.:
Saksbeh.: KZK
Saksnr.: 04/01366-009

Deres ref.:

Ark.:
TB 40/122

Dato:
29.07.04

SVAR PÅ HENVENDELSE UTSIKTSVEIEN 32 - GNR/BNR 40/122

Vi viser til Deres henvendelse mottatt 29.07.04 med spørsmål omkring saksbehandling av søknader etter plan- og bygningsloven.

Byggesakskontoret ønsker å presisere at vi ikke har mottatt søknaden for tiltaket i Utsiktsveien 32, men har registrert stor aktivitet i nabolaget. Kontoret kan ikke uttale seg i den konkrete saken, men oversender kopi av Deres brev til ansvarlig søker til orientering.

Estetikk

Hva angår estetisk vurdering og lokal byggeskikk vurderes samtlige søknader som kommer inn slik loven plikter kommunen å gjøre som referert i Deres brev. Det vil da i saksfremstillingen komme frem hvordan byggesakskontoret vurderer, og i mange tilfeller kreves det innsendt estetisk beskrivelse fra arkitekten.

Naboer

Fortetting i et eksisterende etablert boligområde kan være komplisert nettopp fordi parter i byggesakene har forskjellige ståsted. I utgangspunktet fungerer plan- og bygningsloven som en "ja"-lov, der en tiltakshaver har rett til å bygge forutsatt tiltaket tilfredsstillende bygningslovgivningen – lov, forskrift, reguleringsbestemmelser etc. Plan- og bygningsloven er ment å ivareta alle parters interesser, både de som vil bygge og naboene som er etablert på eiendommene rundt.

Plan- og bygningslovens § 94 nr.3 pålegger at naboer og gjenboere varsles. Dette er en spesialbestemmelse som går foran forvaltningslovens tilsvarende bestemmelse. Naboene har en 2 ukers frist på å komme med skriftlig merknad til ansvarlig søker. Ansvarlig søker skal deretter sende merknadene sammen med søknaden og en kort redegjørelse for hva som er gjort for å imøtekomme merknadene, inn til kommunen.

Nabomerknadene vil bli tatt med inn i saksbehandlingen i kommunen og kommentert. Likeså vil de av naboene som har sendt inn merknader få klageadgang til vedtaket som

fattes. Klage på vedtak må sendes inn 3 uker etter det er gjort kjent. En klage behandles politisk i det faste utvalg for plansaker. Der blir vedtaket enten omgjort eller saken sendt fylkesmannen for endelig avgjørelse dersom vedtaket opprettholdes. Slik ivaretas naboenes interesse i byggesakene.

Frist på 2 uker for å komme med merknader kan virke kort, men merknadene behøver ikke å være større utredninger. Det er nok at forhold påpekes, så vurderes dette først av søker og deretter i saksbehandlingen. Dersom byggesakskontoret finner at søknaden ikke er tilstrekkelig opplyst, vil ytterligere dokumentasjon fra søker bli krevet. I dette kommer også nabomerknadene inn. Dersom naboer kommer med merknader etter de 2 ukene og saken ikke er behandlet, så plikter bygningsmyndigheten å forholde seg til disse fordi bygningsmyndigheten som forvaltningsorgan skal sørge for at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak fattes.

Merknadene som har innvirkning på saken må forholde seg til forhold som loven er ment å ivareta. Det tas derfor ikke hensyn til privatrettslige forhold som styres etter andre lover slik som naboloven etc,

Medvirkning

Velforeninger i Oppegård kommune blir tilskrevet i forbindelse med oppstart av reguleringsarbeid. Det er her påvirkningen for utviklingen av et område ligger fordi reguleringsbestemmelsene legger premisser for utbygging slik som tomteutnyttelse, antall boenheter på hver eiendom, høyder og volumer, formål osv. Deres brev vil derfor bli sendt med kopi til kommunens reguleringskontor, seksjon for samfunnsutvikling, slik at de blir kjent med NETTOPP og dens engasjement for fortetting.

Håper brevet gir svar på en del av det De spør om. Ta gjerne kontakt igjen dersom noe fremdeles står ubesvart.

Med hilsen

Karen Zwicky Knobel
Leder byggesak

Kopi m/kopi av brev fra NETTOPP mottatt 29.07.04:
Kvernaas Arkitekter AS, Postboks 258, 1411 KOLBOTN
Samfunnsutvikling