

# NETTOPP

Nettverk av vel i Oppegård

Oppegård kommune  
Att. Karen Knobel  
Pb. 510  
1411 Kolbotn

Oppegård, 13.09.05

## ***Oppfølging av vårt brev av 28.07.04 vedr. Oppegård kommunes policy for håndheving av lover og bestemmelser ved fortetting***

For vel et år siden tok vi i brev opp spørsmål om hvordan kommunen ønsker å praktisere Plan- og bygningsloven når det gjelder fortetting. Dette med bakgrunn i søknad om bygging av boligseksjon i Utsiktsveien 32. Vi tok utgangspunkt i kommunens egne regler, 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..”

I svaret fra Byggesak og geodata datert 29.07.04 ble det presisert at man på det tidspunkt ikke hadde mottatt søknaden for tiltaket i Utsiktsveien 32 og at kontoret ikke kunne uttale seg i den konkrete saken. Det ble imidlertid opplyst at, hva angår estetisk vurdering og lokal byggeskikk, vurderes samtlige søknader som kommer inn slik loven plikter kommunen å gjøre. ”Det vil da i saksfremstillingen komme frem hvordan byggesakskontoret vurderer...”

Nå foreligger denne vurderingen i form av en rammetillatelse (datert 04.08.05) for det nevnte byggeprosjektet. I begrunnelsen for tillatelsen er det dermed mulig å få et inntrykk av kommunens praktisering av § 3a – som altså inneholder stikkordene:

- Åpen bebyggelse med småhuskarakter
- Utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg
- Arkitektonisk tilfredsstillende
- Godt tilpasset eksisterende terreng.

Det som er velforeningenes primære anliggende, er hensynet til naboer og de generelle farene for at naboeiendommer kan forringes ved fortetting. Dermed blir forutsigbarheten i praktiseringen av slike regler helt sentral. Siden det henvises til den enkelte saksfremstilling som grunnlag for forutsigbarhet, må vi betrakte denne konkrete saken som et uttrykk for kommunes praktisering av § 3a. Som appendiks til dette brevet gjengir vi et utdrag fra Byggesaks vurdering av estetikk og reguleringsbestemmelsens § 3a.

I Byggesaks foreløpige svar 01.02.05 heter det som en del av begrunnelsen for avslag på den da foreliggende søknaden: ”Det er også stor kontrast mellom det omsøkte bygg og den omkringliggende bebyggelse.” I begrunnelsen for den nå gitte rammetillatelsen pekes det på at det nye bygget klart avviker fra omkringliggende bebyggelse, men man hevder bl.a. at ”Det

er altså situasjonen og funksjonen som skal danne grunnlag for den estetiske utformingen, ikke "stilretning" eller andre tidsbestemte elementer i området."

## **Behov for forutsigbare retningslinjer i ivaretagelse av naboenes interesser**

Etter å ha lest Byggesaks begrunnelse for rammetillatelsen vedr. Utsiktsvein 32, føler vi oss svært utrygge på måten fremtidige byggesøknader vil bli behandlet på.

I de ulike velområdene i kommunen vil det fremover bli mange tilfeller av såkalt "eplehagefortetting". Med utgangspunkt i begrunnelsen i den foreliggende saken, mener vi at det er et stort behov for forutsigbare retningslinjer i praktiseringen av § 3a.

Tap av utsikt og verdiforringelse i forbindelse med nye nabobygg, er et usikkerhetsmoment for mange innbyggere av en kommune hvor fortetting blir, bokstavelig talt, mer og mer påtrengende. I rammetillatelsen heter det: "Tap av utsikt og verdiforringelse av eiendom grunnet oppføring av bygg på naboeiendommen er et privatrettslig forhold." I praksis vil dette si at naboer til nye nabobygg som de mener fører til slik ulempe, er henvist til rettsapparatet. Når man kjenner kostnader knyttet til å benytte advokater og i verste fall risikere rettssak, blir dette lett de mest ressurssterkes rett. I tillegg kommer naturligvis potensielle konflikter i naboforhold. Vi mener at en kommune som har som visjon: Effektiv og trivelig – med innbyggerne i sentrum, i sterkere grad burde ta et selvstendig ansvar i slike spørsmål

Arbeidsutvalget i NETTOPP ønsker ikke å involvere oss i den konkrete saken knyttet til Utsiktsveien 32. Men saken inneholder prinsipielle sider som vi mener er viktige for innbyggerne i kommunen, og dermed velforeningene. Vi ber altså om at Oppegård kommunes administrasjon seriøst vurderer behovet for klare og forutsigbare retningslinjer for hvordan man kan ivareta interessene både for den som skal bygge nytt (fortette) og de som blir berørt av dette.

Arbeidsutvalget ønsker også å høre hvordan politikerne, ved Utvalget for plan og miljø, ser på administrasjonens praktisering av dette regelverket.

Med vennlig hilsen  
For arbeidsutvalget i NETTOPP

---

Ragnar Dahl

Kopi: Thomas Sjøvold, leder av Utvalg for miljø og plan

Appendiks: side 3

## Utdrag fra Rammetillatelse datert 04.08.2005 (arkiv TB 40/122)

*"De to volumene i denne tomannsboligen er helt forskjellige. Det er to hus fra hver sin tidsalder, og fremstår visuelt uten noe slektskap. Gamlehuset er tradisjonelt saltakhus med rom på loftet under skråtaket, mens det nye huset har flatt tak og romslige lyse arealer i sin øverste etasje. Det gamle huset har vanlige vinduer i fasadene, mens det nye huset er "åpnet" med store lysflater i fasaden mot vest, og mer "lukket" i de øvrige fasader. Gamlehuset har stående kledning, mens det nye huset skal ha liggende kledning. Forholdet mellom de to volumene er kontrastfylt, og byggesak har ikke funnet noen vesentlige likhetstrekk mellom de to byggene.*

*Med støtte i estetikkitteraturen mener byggesak at kommunen ikke kan kreve at et nybygg i et etablert område skal være identisk med øvrig bebyggelse. Områdene med småhusbebyggelse i Oppegård gjenspeiler husbygging fra forskjellige tider, og det er stort sett kun i rekkehus- og blokkområdene at Oppegård har en lik uttrykksform i bygningsmassen. Dersom nybygget på denne eiendommen skulle ha volum og uttrykk fra eksisterende bolig eller de nærmeste boligene ville huset bli et bygg sammensatt av ulike tidsbestemte elementer, eller i beste fall en etterligning av forskjellige stilretninger. Det ville neppe vært vellykket. Nye bygg kan formes på en annerledes måte enn eksisterende bebyggelse, og likevel harmonere. Det er altså situasjonen og funksjonen som skal danne grunnlag for den estetiske utformingen, ikke "stilretning" eller andre tidsbestemte elementer i området.*

*Byggesak vurderer det nye bygget å være i kontrast med eksisterende bolighus, men det harmonerer likevel og skaper ikke konflikt. Ingen av boligene forstyrrer hverandre - begge får rom nok til å beholde sin egenart. Mye av dette er et resultat av at den nye boenheten ikke er voldsom og påtrengende i sitt uttrykk. Den er nett og stilren uten prangende detaljer. Valg av tremateriale skaper samhørighet med øvrig bebyggelse. Farge synes ikke være av så stor betydning om det blir mørkt eller lyst. Et lyst hus oppleves "lettere" enn et mørkt, men det kan også oppleves større enn et mørkt hus. En farge skal være sterkt skjemmende før offentlig myndighet griper inn og forbyr valgt farge fordi den strider mot estetikkparagrafen, § 74.2.*

*Omkringliggende bebyggelse er boliger oppført i forskjellige tider. Bygningsmassens uttrykk fremstår ikke som homogen og ensartet. Betraktet mot høyder, ligger omsøkte boligs tak på cote ca 160, mønet på eksisterende bolig ligger på cote 157,5 og møne på nabohus i syd på cote ca 164. Ny boenhet legger seg høydemessig inn i mellom de to nærmeste boligene og er tilpasset i høyden.*

*Ingen av de omkringliggende boligene har flatt tak. Takformene varierer fra bratte saltak slik den eksisterende bolig har, til vanlige saltak samt valmtak slik naboen i syd har. Ny boenhet kunne for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse valgt valm- eller saltakskonstruksjon. Byggesak mener at en slik takform ikke ville harmonere med husets øvrige uttrykk. Denne type bolig bør ha flatt tak, kanskje pulttak. Det kan tenkes at arkitekten har ønsket å dempe husets fasade og derved valgt flatt tak. Da opprettholdes også avtrappingen i høyden. Tilpassingen til omkringliggende bebyggelse kan ikke sies å være mer i kontrast enn den kontrast bebyggelsen har innbyrdes. Det nye huset vil skille seg ut, men vil ikke oppleves som et negativt element i området."*