

## Anmodning om uttalelse og initiativ fra Øvre Bråten Vel og Nettopp - i anledning byggesak i Utsiktsveien 32

Kolbotn, 23 juli 2004

Undertegnede anmoder som beboer av Utsiktsveien 34, og som medlem av Øvre Bråten Vel i Oppegård Kommune om at **byggesak i Utsiktsveien 32 vurderes** av Øvre Bråten Vel og av Nettopp, samarbeidsorganet mellom velforeningene i Oppegård Kommune.

Jeg ber på vegne av vår husstand spesielt om en **uttalelse** og **initiativ** overfor Oppegård Kommune for å klargjøre bruk og etterfølgelse av kommunens reguleringsbestemmelser.

### **Generelt:**

Vi er **ikke imot fortetting** og høyere utnyttelse av tomten i Utsiktsveien 32, men i dette tilfellet vil nybygget ensidig fremme utbyggers fordel på etablerte naboers bekostning.

Naboer ble overhodet ikke konsultert på forhånd, men i stedet fikk vi på begynnelsen av ferietiden et dramatisk nabovarsel som lyn fra klar himmel.

Jeg mener at nybygget kort fortalt er **hensynsløst** overfor etablerte naboer.

Nybygget vil klart **stride mot reguleringsbestemmelsernes** krav om **tilpassing** til omgivelsene.

Nybygget representerer videre en **tøyning av reguleringsbestemmelsene** til bristepunktet hva angår f.eks. definisjon av "tomannsbolig", og f.eks. planering av terreng for å få nybygget til å komme innenfor bestemmelser om gesimshøyde.

Saken har **almen interesse** for alle velforeningene i Oppegård Kommune. Om nybygget tillates av Oppegård Kommune, vil dette gi **presedens**, og liknende byggesaker vil kunne gjenta seg i andre områder i kommunen til skade for andre medlemmer av velforeningene.

Om nybygget tillates er det større fare for at det vil bli **fritt fram** i Oppegård Kommune for boligspekulanter med flere "kreative løsninger" til skade for den etablerte befolkning.

### **Sakens detaljer:**

Eier av Utsiktsveien 32 overtok tomten i 2001 av dødsbo etter Kjell Westerås, og ønsker å bygge en ny bolig på sin tomt.

Situasjonskartet er stemplet 15 januar, og nabovarselet er stemplet 29 juni.

Etter undertegnedes protest til Kommunen har naboer fått utvidet frist for merknad (protest) til 2. august.

Så vidt vi vet vil følgende naboer levere protest mot bygget:  
Husebø, Bekkeliveien 41,  
Rustad, Bekkeliveien 43,  
Daastøl, Utsiktsveien 34.

(Det følgende gjelder for Daastøl):  
Utbyggingsplanene **strider framfor alt mot alminnelig hensyn** til eksisterende naboer.

- Dette gjelder også **tidspunktet** for nabovarsel, ettersom det har vist seg ytterst vanskelig for oss som legfolk å få faglig bistand i ferietiden (uansett forlengelse av fristen for merknad til 2 august).

Etter vår mening **strider planlagte bygning mot Oppegård Kommunes Reguleringsbestemmelser** på en rekke punkter. Planlagte bygg foreviser i beste fall en så ekstrem tøyning av de generelle kommunale reguleringsbestemmelsene at man kan undre seg over deres legitimitet i ettertiden om dette nybygg tillates.

**Brudd på Reguleringsbestemmelsene** gjelder bl.a. **utformingen** av bygget :

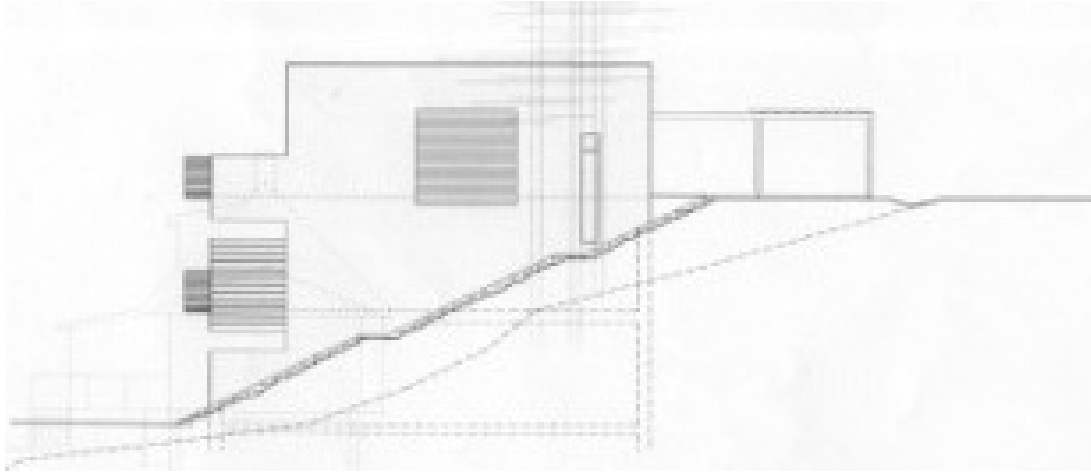
1. (§3a )”

- a) ”Bebyggelsen skal være åpen og med småhuskarakter”,  
Fra vest vil sammenhengende fasade bli 28 meter langt.  
- I sørvestre hjørne vil det få en fasade på 9 meters høyde.  
Fra sør vil det se ut som en massiv vegg - en kasse på 9 x 13 meter.  
Fra nord blir fasaden blir 9 meter høy i husets hele lengde:  
9,6 meter + balkonger 3,5 meter, til sammen 13,1 meter.  
Hele vegg i full høyde blir direkte synlig ovenfra Utsiktsveien.
- b) ”området samlet fremstår med et godt helhetlig preg”  
Alle hus i nabolag har saltak eller valmet tak.  
Nybygg skiller seg klart ut med flatt tak, lange og høye fasader samt kledning (”vedlikeholdsfri sibirsk lerk”), som etter få år vil framstå som et dårlig vedlikeholdt skur.
- c) ”arkitektonisk tilfredsstillende”  
Tomannsboligen vil bestå av to vidt forskjellige hus  
(1,5 etasjers hus fra 1920 med saltak og planlagt nybygget 3 etasjers hus med flatt tak).

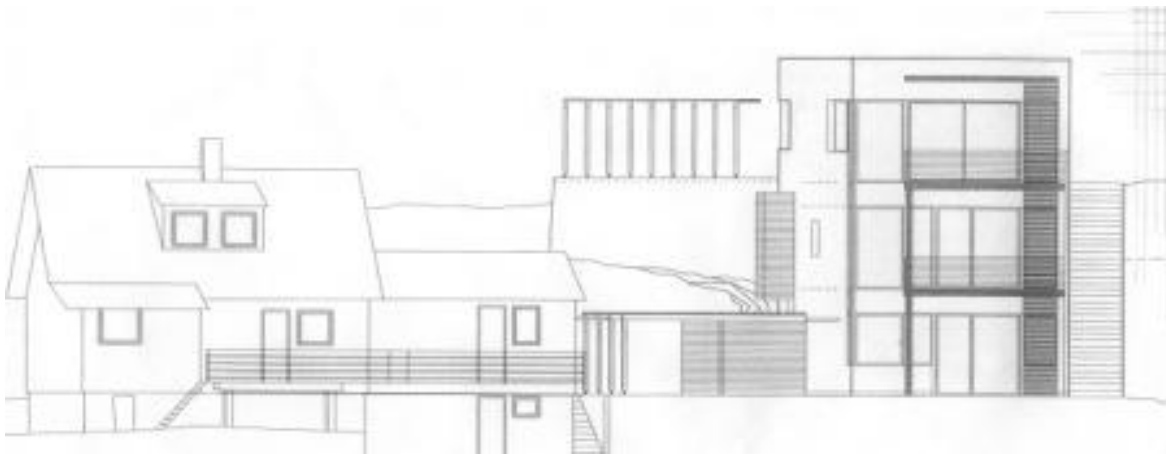
## Synsinntrykk

### Fra sør

(begge mottatte tegninger for fasade sør viser for korte balkonger)

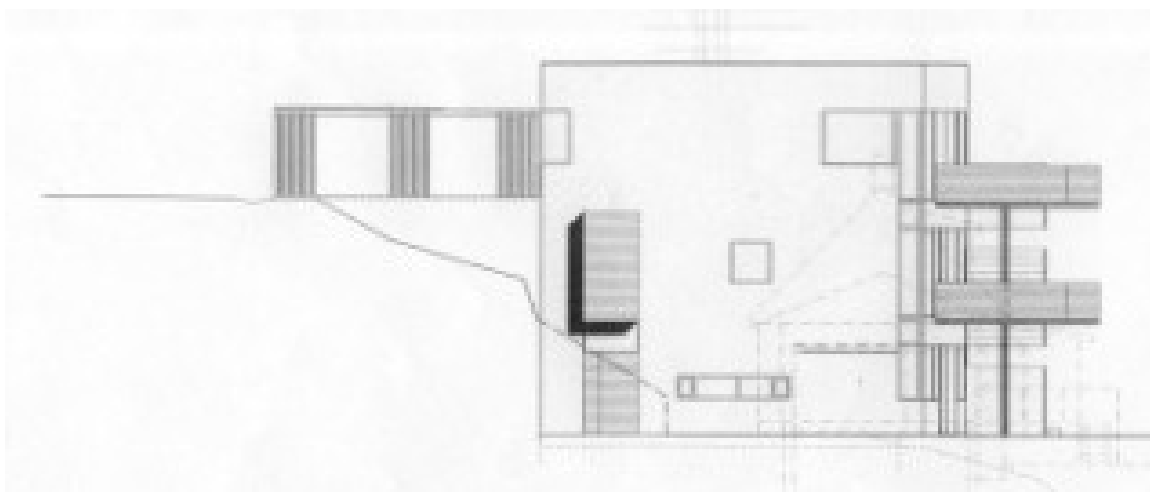


**Fra vest**



**Fra nord**

Fasade blir **9 meter høy i husets hele lengde**: 9,6 meter + balkonger 3,5 meter, tilsammen 13,1 meter. Hele veggen blir direkte synlig ovenfra Utsiktsveien.



d) "godt tilpasset eksisterende terreng"

Fra sør det få en fasade på 9 meters høyde.

Fra nord vil det framstå som en massiv kasse uten antydning til terrassering slik som f.eks. Utsiktsveien 34.

Utbyggers arkitekt har dessuten dratt terrenget opp på sørsiden for å senke gesimshøyden. Dette er det motsatte av å tilpasse bygget til terrenget og dermed i strid med reguleringsbestemmelsene.

2. (§3b ) Tvilsom bruk av regel om **tomannsbolig** ved å legge en carport mellom to vidt forskjellige hus (1,5 etasjers hus fra 1920 med saltak og planlagt nybygget 3 etasjers hus med flatt tak). Alle tegninger i nabovarsel er påskrevet "ENEBOLOG".

3. (§3c ) For høy **utnyttelsesgrad** av tomten (3,5 meter lange balkonger med understøtting er ikke regnet inn) og for høy **gesims** (terrenget er senket på nordsiden, slik det framgår av arkitekttegning ovenfor).

A) Utbyggers arkitekt har dratt terrenget opp for å senke gesimshøyden.

Reguleringsbestemmelsen lyder ordrett:

"Høydene måles fra planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. Teknisk forskrift av 22.01.97 nr. 33 § 4-2."

Imidlertid har arkitekt tolket og utnyttet dette slik at resultatet blir svært unaturlig.

B) Utbyggers arkitekt har dessuten bare tatt snittet av øst- og vest-veggene og har oversett sør- og nord-veggene slik man skal.

Tekniske forskrifter til plan og bygningsloven 1997 lyder (ajourført 2001) min utheving:

"Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå **rundt** bygningen."

Veiledning til teknisk forskrift til plan og bygningsloven lyder (2003, side 21) min utheving:

"Gesims- og mønehøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå **rundt** bygningen hvis ikke annet er bestemt."

### **Konklusjon på dette punkt.**

Ved innregning av alle fire vegger og endret terreng blir gesimshøyde 63 cm for høy. Ved naturlig terreng blir gesimshøyde 103 cm - eller omtrent **en meter for høyt**.

### **Beregnet gesimshøyde for nybygg i Utsiktsveien 32**

Ved benyttet tomteutnyttelse på 17 % setter Oppegård Kommunes Reguleringsbestemmelser max gesimshøyde til :

6 meter

**A. Tilfelle der terreng er dratt opp på sørsiden (mao. ikke 'planert' i ordets rette forstand)**

	Høyde 1	Høyde 2	Snitthøyde	Lengde	Flate	Balkong	Lengde med balkong
Nord			9	9,7	87,3	3,5	13,2
Sør	7,75	3,75	5,75	9,6	55,2	3,5	13,1
Øst			3	8,1	24,3		
Vest			9	6,27	56,43		
Gjennomsnitt			6,69	8,42	55,81		

**Gjennomsnittlig gesimshøyde**

**6,63**

(snitt flate delt på snitt lengde)

**B. Tilfelle der naturlig terreng blir liggende og planering foretas iht. denne**

	Høyde 1	Høyde 2	Snitthøyde	Lengde	Flate	Balkong	Lengde med balkong
Nord			9	9,7	87,3	3,5	13,2
Sør	9,1	5,2	7,15	9,6	68,64	3,5	13,1
Øst			3	8,1	24,3		
Vest			9	6,27	56,43		
Gjennomsnitt			7,04	8,42	59,17		

**Gjennomsnittlig gesimshøyde**

**7,03**

(snitt flate delt på snitt lengde)

Nybygget er planlagt **lengst ut mot sørvestre hjørne** av tomten, og så høyt man evner innenfor reguleringsbestemmelsene. Dermed virker det også maksimalt negativt for nabo i sør, og dessuten for naboer i sørvest og vest.

Utbyggers tomt har **mange muligheter for alternativ utforming** og plassering av nybygg, men utbygger har valgt å maksimere egen fordel på bekostning av naboer. Utbygger har heller **ikke forsøkt å få til en dialog** om alternativ, men presenterte i stedet nabovarslet rett før ferietiden (naboer i sør og sørvest reiste på ferie 2-3 dager etter nabovarslet).

**Nybygg vil dramatisk påvirke særlig nabo i sør** (Daastøl) ved å framstå som en **massiv kasse** mot nord i opptil 9 meters høyde og 13 meters lengde, og vil fra 1 etasje og uteterrassen **hindre utsikt** mot Kolbotnvannet, Oslofjorden og Oslo. To uavhengige takstmenn har begge anslått tomtens verditap til 500.000 kroner.



**Presedens for endringskrav og tilpassing til naboer:**

Eier av Utsiktsveien 34 ble i 1985 pålagt av Oppegård Kommune å **redusere sin planlagte terrasse** på kote 156 fra 6 til 4 meters bredde. Terrassen lå ikke i utsiktlinjen til noen naboer, men stort sett skult bak trær. Endringskravet var IKKE forårsaket av protester fra naboer, men skjedde på Oppegård Kommunes eget initiativ.

Vår terrasse ligger **4 meter lavere enn planlagte nybygg** (og 8 meter lenger sør). Planlagt **nybygg med balkong vil stikke over 7 meter lenger ut** enn ytterpunkt terrasse, og blir vesentlig høyere (kotehøyde 160 for huset). Utsikten påvirkes derfor dramatisk.

Byggesak 199 B/85.

Terrassen ble **godkjent bygget på følgende vilkår:**

”Terrassen må **reduseres i dybde fra 6,0 m til 4,0 m**. Det anbefales å benytte støttemur for fylling mot naboeiendom i vest.”

(Min utheving. Terrassen ble følgelig redusert i dybde.)

Det ville være til stor hjelp for undertegnede om Nettopp ville komme med en rask **uttalelse i sakens anledning** og ta **initiativ overfor Oppegård Kommune** for å vurdere bruk og etterlevelse av Oppegård Kommunes Reguleringsbestemmelser.

Dette ville ha meget stor verdi for oss i Utsiktsveien 34.

Det er også viktig for Bekkeliveien 41 og 43 og for området og kommunen generelt.

Vennlig hilsen!  
Arno Mong Daastøl

Utsiktsveien 34, 1410 Kolbotn  
Tel : 6680 6373, Mobil: 9002 4956, Fax: 6699 5325

Email: [amd@daastol.com](mailto:amd@daastol.com) Web: [www.daastol.com](http://www.daastol.com)

**Vedlegg sendes separat til Kjell Dybdahl og Ragnar Dahl:**

1. Introduksjonsbrev.
2. Illustrasjonssamling.
3. Notat med detaljer.
4. Under: Uttalelse fra Oppegård Vel om fortening

Oppegård Vel skriver 22 juni 2002:

**Uttalelse til høringsutkast, kommuneplan for Oppegård kommune 2003 – 2015**

**Fortetning**

... det er viktig å ikke gjøre de samme feilene som har vært gjort tidligere. Helheten og god arkitektur er viktig ...

Striden om utnyttelsen av Bregneveien 1 er et godt eksempel på hva som skjer når utnyttelse, kostnad og andre grunner fører til at nabolagets interesser ignoreres.

...

**\* Grønn profil.**

Fortetningen må ikke bli slik at det grønne preget forsvinner. Spesielt gjelder dette åstoppene.

**\* "Skyggetomter"**

Mens fortettingen finner sted, kan naboer bli liggene i "skyggen". Det er ingen hyggelig situasjon. Vi har eksempler på det allerede hvis planene i Sætreskogveien 1 – 3 gjennomføres. Her må det finnes løsninger som ikke gjør at disse eiendommene taper sin verdi både som bosted og salgsobjekt hvis de ikke fortettes. "Oppmuntringen" til å fortette må ikke komme ved at det blir utrivelig for de som lar være.