

Juridisk avdeling
Huseiernes Landsforbund
Fred Olsens g 5,
0152 Oslo

Kolbotn, 2006-02-16

Arno Mong Daastøl
Utsiktsveien 34
1410 Kolbotn

På vegne av medlemmer:

Anne Lise Daastøl, Utsiktsveien 34, 1410 KOLBOTN, Medlemsnummer: 2012848

Frode M. Daastøl, Jupiter Ring 19, 3942 Porsgrunn

Dessuten:

Kåre Rustad, Bekkeliveien 43, 1410 KOLBOTN

Dere har tidligere framholdt at dere vil hjelpe oss med vår klagesak til Fylkesmannen. Jeg oversender derfor oversikt over saken.

Vi håper på et snarlig svar.

Vennlig hilsen,

A handwritten signature in black ink, reading "Arno Mong Daastøl". The signature is written in a cursive, flowing style.

Arno Mong Daastøl

Kort oversikt over saksgangen:

Ikke plass til ny enebolig:

Ny nabo kjøpte tomt 2001 og kan ikke bygge en ekstra enebolig på sin eksisterende tomt fordi den er for liten, ifølge reguleringsbestemmelsene. Ny nabo forsøkte straks å kjøpe tomt av oss for å fradele en ny tomt, sette opp en ny enebolig mellom oss og selge gammel bolig. Nabos alternative utkast til løsning viste tomannsbolig som "naturlig" utbygging av eksisterende bygg. Vi solgte ikke tomt til dette formålet, og ny nabos tomt forble dermed for liten til etablering av en ny frittliggende bolig i tillegg.

Vår nye nabo **søkte 15.1.2005 om å bygge** et tilbygg som utvidet eksisterende enebolig til "tomannsbolig" ved å sammenlenke en ny enebolig med gammel enebolig.

I et foreløpig svar fra Byggesakskontoret (1.2.2005) ble **nybygget nær blankt avvist**, fordi det ikke var en tomannsbolig, men to frittliggende boliger som var tilfeldig sammenlenket, og fordi det ikke passet med gammelt bygg eller passet inn i omgivelsene.

Det politisk oppnevnte utvalg i Oppegård Kommune (UMP - Utvalg for Miljø og Plan) **godkjente** 29 nov. 2005 et **nybygg som fire naboer har klaget på**. Også alle kommunens **velforeninger har klaget** på bygget (se brevene på nettsiden om saken).

Klagesaken går dermed **videre til Fylkesmannen** i Oslo og Akershus.

To uker etter godkjenningen (13.12.2005) fremmes **nye reguleringsbestemmelser**.

Alle de vesentlige forhold som naboer klaget på vil bli forbudt i framtiden:

Sammenlenking av eneboliger (til "tomannsboliger"), svært ulike enheter, oppfylling rundt hus for å "senke gesimshøyde", overdimensjonerte store balkonger.

Dette er en presisering av de **innstramminger** som ble **varslet** 27 april **2004**, altså nær ett år før angjeldende søknad.

Det eneste forhold av betydning som **ikke** ble endret var reglene for **estetikk**, der velforeningene hadde klaget spesielt på tolkningen i dette tilfellet. Oppegård Kommune valgte i denne saken å tolke Plan- og bygningsloven samt kommunens egen reguleringsbestemmelse slik: "**Smaken er som baken**." Dette er sitat fra bygningsutvalgets formann Thomas Sjøvold (H) på møtet der saken var til avgjørelse (i UMP - utvalg for miljø og plan, 29 nov. 2005). Han fikk støtte av alle partier i dette unntatt SV. Vi synes dette er en underlig og for svak oppfølging av PBL.

Alle dokumenter finnes på denne webadressen: www.nabo.daastol.com

Se spesielt brev fra velforeningene i NettOpp, til Ordfører og Byggesakskontor.

Utdrag av noen relevante dokumenter er vedlagt som eget dokument.

De viktigste punkter i saken

- legg særlig merke til punkt 2, 3 og 4:

1) Tomannsbolig: Ny nabo foretrakk følgende løsning som en **omgåelse av reguleringsbestemmelsene**: Det er tegnet inn en **garasje mellom** gammelt og planlagt nybygg (enebolig), og det ble derfor søkt om tillatelse for dette nybygget som del av "tomannsbolig" 19 januar 2005.

Dette ble **først avslått blankt i foreløpig svar** 01.02.2005 fordi det ikke var en tomannsbolig og ikke var tilpasset gammelt hus og omkringliggende boliger. Et anmodning om skriftlig svar innen 14 dager ble ikke besvart. **Ingen korrespondanse** foreligger etter dette. All kommunikasjon deretter foregikk muntlig mellom saksbehandlere og ansvarlig søker, og ble overhodet ikke meddelt klagende naboer. Søknad ble endret søknad (16.04.2005) uten nytt nabovarsel, og bygget godkjennes ved en **Rammetillatelse** 08.08.2005.

Politisk representant ved nevnte møte i UMP, **Grambo, sa i sitt motforslag** (om avvisning av søknaden) at hun var enig i Byggesakskontrets foreløpige svar 01.02.2005 og at hun oppfattet det foreslåtte bygg som "en enebolig som er **tilfeldig knyttet sammen** med gammelt hus **for å få byggetillatelse**".

Utkast til nye reguleringsbestemmelser (som i 2004 ble varslet vedtatt våren 2005) sier eksplisitt at slik sammenkjeding **ikke tillates** og at bygningene må ha et likhetspreg.

3) Estetikk: Byggesakskontoret og Rådmannen innrømmer også "**stor kontrast**" mellom nytt bygg og gammelt bytt, og mellom nytt bygg og omkringliggende bygg. Dette understrekes ytterligere av betegnelser som "spennende" og "moderne".

Totalt bygg er dermed en "fremmed merkverdighet" som er 29,2 meter lang og opptil 9,2 meter høyt over naturlig terreng – delvis med flatt tak ulike noen bygg i synsavstand.

Reguleringsbestemmelsenes § 3a krever "godt helhetlig preg".

Stortingets Kommunalkomité presiserer dette ved å skrive at "et byggverks utforming **må harmonere** med omgivelsene", i rundskriv H7-97.

Politisk representant ved nevnte møte i UMP, **Grambo, sa i sitt motforslag** (om avvisning av søknaden) at hun var enig i Byggesakskontrets foreløpige svar 01.02.2005 og tilsvarende oppfattet at det foreslåtte bygg **ikke harmonerer** med eksisterende bygg eller omgivende bygg.

Nye reguleringsbestemmelser ble varslet 9 måneder før søknaden, og offentlig innbydelse til kommentarer ble annonsert bl.a. i pressen 4 måneder før søknaden. www.oppegard.kommune.no/Oppegaard/eSite.nsf/pub/RBFR64FE6W?Open

Forslaget kan sees her:

www.nabo.daastol.com/lover®uleringer/040427creferat.doc

(Bestemmelsene skulle vært vedtatt våren 2005, men de er fremdeles under behandling.)

Intensjonen ble beskrevet slik:

"Det har vist seg at bestemmelsene er noe mangelfulle og på visse punkter utydelige. Denne revisjonen tar sikte på å gjøre bestemmelsene klarere og mer forutsigbare."

Det varsles **innstramming** for estetikkvurderingen og for tomannsbolig:

"Definisjoner

Bygningstypene som tillates oppført defineres tydeligere enn før. ... Med bakgrunn fra praksis er det ønskelig å rydde opp slik at de forskjellige **bygningstypene fremtrer med tydelighet**.

Det er viktig at en enebolig med sekundærleilighet eller en **tomannsbolig klart oppfattes som én bygning.**"

4) Høyden "senket" ved oppfyllinger: Både gesimshøyde og møne høyde **overstiger** tillatt høyde i reguleringsbestemmelsene **målt fra kotehøyde** (med henholdsvis 1,5 og 0,7 meter – over tillatt høyde henh. 6 og 8,5 meter). Ved hjelp av **oppfyllinger langs alle husets sider** har man hevet terrenget opp for eksempel 1, 5, og 1, 2 og 2,2 meter slik at huset i dag bare har 25 cm for høy gesims ift. toppen av fyllingene. På forespørsel av politiske representanter, på nevnte møte, om hvor høye man kan gjøre slike fyllinger var det unisone svaret fra administrasjonen. **"Så høye man vil"**.

Utkast til nye reguleringsbestemmelser (13.12.2005, som i 2004 ble varslet vedtatt våren 2005) sier eksplisitt at oppfylling for å "senke gesimshøyde" **ikke tillates**.

5) Tap av utsikt og verditap på en halv million kroner tas det ikke hensyn til i Kommunens vurdering av saken, ettersom de ser dette som en privatrettslig tvist. Det er de store balkongene på nybygget som fratrar oss vesentlig utsikt.

Utkast til nye reguleringsbestemmelser (13.12.2005, som i 2004 ble varslet vedtatt våren 2005) sier eksplisitt at uproporsjonalt store balkonger **ikke tillates**.

6) Saksbehandlingsfeil: Rådmannen **innrømmer tre** saksbehandlingsfeil, for eksempel manglende varsling av naboer etter endringer i søknaden, men anser at ingen av krever ny søknad.

Dertil kommer at klagere ikke fått opplyst om **papirer** som er kommet **etter klagen** og som administrasjonen har **lagt inn i politikernes sakspapirer**. Bl.a. var det første dokument i sakspapirene var et brev der utbyggeren framsetter en rekke feilaktigheter, også om klager (meg) som person. Dessuten brev fra ansvarlig søker med injurierende beskrivelse av angivelige "trusler" fra klager (meg). Dette har klagerne dermed ikke fått anledning til å korrigere og kan antas å ha hatt betydning for saksbehandlingen.

7) Injurie: Rådmannen begår injurie ved å **videreføre påstander** fra ansvarlig søker i sin redegjørelse: At undertegnede har framsatt "trusler" og ført et "personlig felttog". Påstandene er feil og kan ikke bli stående i et offentlig dokument på en slik generell og ubegrunnet måte.

8) Rådmannen advarer "på det sterkeste" i sin redegjørelse for saken til de politiske representanter **mot å ta klagers tilnæringsmåte alvorlig.**

Bakgrunnen er antakelig at undertegnede skrev i sin klage at "Rammetillatelsen framsto som et rent forsvarskrift for utbygger", og begrunnet dette saklig i 6 punkt med 17 underpunkter. Klager påpekte også ansvarlig søkers farskap til tiltakshaver, og hans 30-årige nære og forretningsforhold til kommunen. Klager oppfordret så politikerne til å undersøke å Forvaltningslovens § 6 om ugildhet var oppfylt. Dette falt ikke i smak og forårsaket en langt utlegging fra Rådmannen om at han hadde total tillit til sine ansatte. Han eller politikerne viste ingen vilje til å følge opp anmodningen fra klager, om å undersøke om § 6 er overholdt.

8) Befaring: Bygningskontoret har hatt befaring **uten å kontakte klagende naboer** og dermed uten å se forholdet fra deres tomt. Politisk utvalg (UMP) **ble invitert** skriftlig til befaring fem dager på forhånd. **Ingen svarte**, men i ettertid forteller formann i utvalg at han og en til hadde vært på befaring uten å ta kontakt. Formann ble varslet om ønsket befaring flere måneder på forhånd med tilstedeværelse av klager.