

Klage på rammetillatelse for Utsiktsveien 32 (gnr. 40 bnr. 122)

- fra Byggesakskontoret i Oppedgård Kommune

Fra Utsiktsveien 34, gnr. 40, bnr 747

Innhold

<i>Tidsfrist og oppsettende virkning</i>	2
<i>Dokumenter som oversendes Fylkesmannen</i>	2
<i>Oversikt: Rammetillatelsen strider mot lov og regler</i>	2
Personlig innledning	3
Sakens forløp og primære forhold	5
Kort sagt	5
<i>Sakens gang i detaljer</i>	6
Bakgrunn	6
1) Reguleringsbestemmelse for åpen småhusbebyggelse	6
2) Utkast til ny reguleringsbestemmelse viser intensjonene	7
3) Søknad for byggetillatelse fra ny nabo	7
4) NettOpp og fire gamle naboer protesterer	7
5) Et foreløpig avslag på byggesøknad	9
6) Rammetillatelse går stikk motsatt vei	9
a) Tegninger endret etter opprinnelig søknad	10
b) Aksept av utforming hviler på manglende respekt for begrepet 'tomannsbolig'	11
c) Plasseringen av bygget kan endres	13
d) Bygget er fremdeles 1,5 meter for høyt	13
I) Byggesak angir en god målestokk.	13
II) Byggesak slår seg selv på munnen	13
III) Byggesak slår seg selv på munnen igjen	14
IV) Detaljer	14
e) Et tårn på 9,2 meters høyde er IKKE god terrengtilpassing	15
f) Rammetillatelsen framstår som et ensidig partsinnlegg for søker	16
I) Byggesak benytter en rekke ubegrunnede påstander	16
II) Byggesak finner på en rekke nye argumenter for søkeren	17
III) Byggesaks framstilling er tendensiøs, fordi de ikke tallfester søkerens endringer	17
IV) Byggesaks framstilling er tendensiøs, fordi de unndrar fakta	18
V) Argumenter fra gamle naboer ignoreres	18
VI) Partisk oppmerksomhet overfor argumenter	20
VII) Argumenter "misforstås" på tross av krystallklar tale	20
VIII) Kommentarer fra søker gjentas og flagger partisk holdning	20
IX) Det er forskjell på å barebere seg og å kutte av seg haka	21
X) Argumentasjon er absurd, logisk selvmotsigende og i beste fall utflytende	21
XI) Arkitekt-floskler strider mot Forvaltningsloven	22
XII) Byggesak påstår å vite hvordan naboene opplever verden.	22
XIII) Byggesaks saksbehandlingsfeil forsterker inntrykk av partiskhet	23
7) Nytt forhold: En ny biloppstillingsplass overskrider byggearealet	23
8) Manglende kommunikasjon med naboer fra søker og kommune	23
9) Manglende hensyn til naboer	24
10) Feil i saksbehandlingen	26
<i>Forslag til alternativ (forbigått i taushet)</i>	27
Sivilarkitekt Henning Krogh Stabell forslår (sept. 2004)	28
Veiloven	28
<i>Konklusjon</i>	29

Tidsfrist og oppsettende virkning

Kommentar fra arkitekt Hening Krogh Stabell vil straks bli ettersendt.

Vi søkte 29 august om **utsettelse av klagefristen** til 15 september og fikk bekreftende svar 31. august av Karen Knobel: "Byggesakskontoret utsetter fristen til 15.09.05 slik som anmodet."

Vi ber herved om **oppsettende virkning** av denne klagen på rammetillatelse for Utsiktsveien 32, Oppegård Kommune.

Dokumenter som oversendes Fylkesmannen

Vi forutsetter at Oppegård Kommune oversender alle våre **merknader og illustrasjoner** til Fylkesmannen, datert

1 august 2004
5 september
15 februar 2005
15 september 2005

Kommentarer fra Arkitekt Henning Krogh Stabell datert.

5 september 2004
15 september 2005

Samt brev fra NettOpp til Oppegård Kommune, datert

28 juli 2004
September 2005

Saksdokumenter, tegninger, illustrasjoner og artikler er lagt ut på nettet her:

www.nabo.daastol.com

Oversikt: Rammetillatelsen strider mot lov og regler

Vi har i våre **tidligere merknader beskrevet** hvordan dette bygget strider mot Plan- og Bygningsloven og mot reguleringsbestemmelsene. Vi henviser derfor til disse merknadene, listet opp overfor

Noen momenter er kommet til i ettertid og er derfor beskrevet i tillegg.

Dette gjelder **endring i tegningene** vedr. fjerning av luft mellom byggene og terrasse. Disse har medført feilaktig saksbehandling.

Dette gjelder også etablering av en ny **biloppstillingsplass** som endrer BYA arealet. Dessuten ble **oppfylling** langs nybyggets øst-fasade med 2. meter oversett i tidligere merknader. Dette bidrar til at huset er hele 1,5 meter over tillatt gesimshøyde

I det følgende vil sakens gang bli gjennomgått, og hoveddelen består av en gjennomgang av Byggesakskontorets behandlingsmåte som vi finner sterkt kritikkverdig.

Personlig innledning

Om politikerne ikke omgjør denne rammetillatelsen fra byggesakskontoret, bør de slutte å lure på **hvorfor folk slutter** å stemme i valgene og **engasjere seg** i samfunnets framtid.

Det følgende er harde ord, men vil bli bevist i beskrivelsen av sakens detaljer. Byggesakskontoret er derfor hjertelig velkommen til å stevne oss for injurier: Saken er ett tydelig eksempel på hvordan **administrasjonen ikke respekterer sine egne regler og erklærte intensjoner, begår en rekke saksbehandlingsfeil, bevisst unndrar faktaopplysninger og engasjerer seg i partisk prosjektering.** Det er derfor vår påstand at **rammetillatelsen er fattet på feil grunnlag.**

Ut fra de endringer som er gjort med tegningene, ser det ut som om administrasjonen **utelukkende har brydd seg om målbare størrelser for flater**, men ikke for høyden - som da ville ha stoppet hele prosjektet. Heller ikke alment aksepterte standarder om høyder, harmoni og tomannshus er tatt hensyn til.

Vi spør oss hva som er **grunnlaget og poenget med regler hvis de ikke praktiseres?** Ei heller synes man å ha tatt hensyn til kravet om likebehandling av naboers interesser. Virkningen er i alle fall at **respekt for lov og rett undergraves.**

Rammetillatelsen fra Byggesakskontoret innebærer at man kan **bygge nær sagt hva som helst når det gjelder estetikk, på tross av innskjerping av estetikkkrav** i Plan- og Bygningsloven og varsel om tilsvarende innskjerping av kommunale regler (C-referat 27/04-04 om revisjon av reguleringsbestemmelsene).

Reglen om skillet mellom tomannsbolig ser heller ikke ut til å være verd noe, på **tross** av skriftlig varsel om kommunal **innskjerping av reglen** (se C-referat 27/04-04). Dette innebærer at **regler og skriftlig uttalte intensjoner ikke betyr noe for administrasjonen.**

Det samme gjelder hensyn til gamle naboer, som i dette tilfelle vil oppleve til dels svært vesentlige verdireduksjoner på sine eiendommer uten at vi kan se at dette er nødvendig. Et bygg bør forskjønne sine omgivelser - ikke forringe det. **Kompromiss** burde være **mulig, men det forutsetter en kommunikasjon** som søker overhodet ikke har bidratt til. Her gjelder det tydeligvis å hensynsløst **trumfe sine interesser gjennom** på andres bekostning (jfr. framgangsmåten vedr. tidsfrist i fellesferien i fjor sommer).

Tiltakshaver er Guro og Christian Bjøntegaard. Arkitekt Kjell Kvernaas er ansvarlig søker og far til tiltakshaver Guro Kvernaas Bjøntegaard. Kvernaas har gjennom ca. 30 år hatt en **rekke oppdrag for Oppegård Kommune.**

Byggetillatelsen kan bl.a. derfor lett fremstå som en **bekreftelse på folks verste mistanker** om at det gjelder å ha de rette kontakter for å få sine interesser gjennom (uansett om det er sant eller ikke), og at noen i samfunnet står over spillereglene på andres bekostning. Vi oppfordrer derfor politikerne til å undersøke om Forvaltningslovens krav om **ugildhet** er oppfylt (§ 6).

Mer generelt blir spørsmålet nå om regler, forutsigbarhet og å ta hensyn til gamle naboer betyr noe for politikerne. Om politikerne fastholder vedtaket vil dette lett framstå som at heller ikke de respekterer reglene som de selv har etablert. Det gjenstår å se.

Vi vurderer å **flytte** hvis dette går gjennom. Vi orker ikke å daglig bli svært synlig minnet om et slikt overgrep - ikke bare fra naboen, men også av en kommune-administrasjonen og politikerne som ikke respekterer lov og rett. Det vil selvsagt si at jeg også **slutter** som leder av historielaget. Lysten til å arbeide gratis for fellesskapet vil få et banesår.

Sakens forløp og primære forhold

1. **Reguleringsbestemmelse** for åpen småhusbebyggelse, 2000
2. **Utkast til ny reguleringsbestemmelse** viser intensjonene, 2004.
3. **Søknad** for byggetillatelse fra ny nabo, 2005
4. **NettOpp** med fire gamle **naboer protesterer**, 2004-2005
5. Et **foreløpig avslag** på byggesøknad, 2005
6. **Rammetillatelse** som går stikk motsatt vei, 2005

7. **Manglende kommunikasjon** med naboer fra søker og kommune
8. **Manglende hensyn til naboer**
9. **En ekstra biloppstillingsplass** medfører at byggearealet blir overskredet
10. **Feil i saksbehandlingen**

Kort sagt

Dette er en sak med mange detaljer.
Der er derfor greit å lage litt oversikt:

1. Feil i saksbehandlingen (endrede tegninger krever ny søknad, underslag av faktaopplysninger, partisk vurdering).
2. Nybygget avviker dramatisk fra byggestilen til omkringliggende hus.
3. Hele huset blir 29,2 meter langt - i et småhusmiljø
4. Fyllinger på alle husets 4 sider gjør at huset rager 9,2 meter over naturlig terreng - i et småhusmiljø. Det er dermed ikke tilpasset terreng og er 1,5 meter for høyt.

I foreløpig svar **avviste Byggesakskontoret dette bygget**, men **gjorde så rundkast og godkjente nybygget**.

Dermed går man i stikk motsatt retning av følgende:

- 1) **Folkelig fornuft** mht. harmonisk innpassing til omgivelsene og hvordan en tomannsbolig skal se ut (som én bygning) ifølge Norsk Standard.
- 2) **Intensjonen i reguleringsbestemmelsene** uttrykt ved foreslått revisjon (27/4-04)
- 3) Hva **Byggesakskontoret skrev i foreløpig svar** på søknad 1 februar 2005
- 4) **Definisjoner** brukt av Norges Byggforskningsinstitutt og Statens Kartverk.

Endringen som begrunner dette rundkastet – ifølge Knobel (i ØB 29/8) - er nye tegninger 27 april som vil medfører byggene nå henger bedre sammen. Dette har skjedd gjennom **sløyfing av "luft" mellom byggene**. Resultatet av endringen er en **sammenhengende fasade på 29,2 meter** mot øst og vest. Nybyggets utseende har altså blitt enda **verre enn før. Dette kan umulig være god byggeskikk.**

Byggenes utforming er ellers den samme som før endringen. Nybygget framstår som et fremmedelement i nabolaget, – en **3 etasjers blokk** med flatt tak og store balkonger også i 3. etasje. Sørsiden er nesten en platt ubrutt flate. NettOpp skriver om nybygget at det **"dramatisk avviker fra det man kan kalle et helhetlig preg for området for øvrig."** **Dette kan umulig være god byggeskikk.**

Sakens gang i detaljer

Bakgrunn

Umiddelbart etter kjøpet av tomten i 2001 framla kjøper sine planer om å

- 1) enten utvide eksisterende bygg til en **tomannsbolig** eller
- 2) bygge **enebolig** i tillegg til eksisterende bygg.

Kjøper ba derfor oss om å få kjøpe del av vår tomt for senere å skille ut av sin forøkede tomt ny enebolig. På tross av at vi ikke ville selge, valgte søker å **fortsette planene for enebolig**, gjennom å tegne bod/garasje mellom byggene og dermed forsøke å **omdefinere** eneboligen til del av '**tomannsbolig**'.

Illustrerende nok betegner tegningene i nabovarslet bygget som "Enebolig".

Det er tradisjon for å ta hensyn i nabolaget. De siste 25 år har ingen av naboene klaget på andre bygg i nabolagets flere byggesaker, senest i Utsiktsveien 31 (våren 2005), som er et nybygg der alle naboer er mer enn fornøyd med utformingen.

Utsiktsveien 32 er et avvik og har framkalt en rekke protester både for utforming og framgangsmåte, og både fra naboer og fra NettOpp (velforeningene i Oppegård).

(For eksempel varslet søker naboene om bygging 29. juni 2004, og nektet å utvide naboenes svarfrist utover fellesferien på tross av svært store vansker for disse med å skaffe faglige råd i ferietiden.)

Problemets administrative bakgrunn er at Oppegård Kommunes **reguleringsbestemmelser** for småhusområder **strider mot Plan- og bygningslovens krav om entydighet** (§ 27-1). Grunnen er at det tillates å kople sammen to boenheter med en bod eller garasje. Dette har en **kreativ arkitekt unyttet** til å bygge enebolig for sin datter, under dekke av en utydelig definisjon av "tomannsbolig". Han har derfor koblet sammen to eneboliger med hjelp av tre småbygg med lengde på 7,8 meter (en "garasje" med to boder på hver side).

1) Reguleringsbestemmelse for åpen småhusbebyggelse

Reguleringsbestemmelse for åpen småhusbebyggelse for Oppegård Kommune krever at nybygg skal **harmonere** med terreng og omkringliggende bebyggelse i tråd med Plan- og bygningsloven. Kvernaas' og byggesakskontorets absurde tolkning er at "kontrast" er "harmoni".

En kommunal formulering åpnet for **tvetydig tolkninger i strid** med bygningslovens og strider med intensjonen om forutsigbarhet (i revidert plan for reguleringsbestemmelsene). Det er denne formuleringen om to bygninger kan **kjedes** med bod eller garasje mellom, som Kvernaas og nå også byggesakskontoret har strukket til bristepunktet, og som har **resultert i et småhus på 29,2 meters lengde**. Mer om dette under.

"Som tomannsbolig regnes to bygninger med en boenhet i hver som sammen-kjedes med bod, garasje o.l. (fig. B), evt. to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør én bygning (fig.A).

2) Utkast til ny reguleringsbestemmelse *viser intensjonene*

Utkast til revisjon av reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse, datert 27 april 2004, ble distribuert til publikum i november 2004 for kommentarer,

Dette dokumentet tar sikte på å **viser erfaringer og intensjoner også med de gamle** reguleringsbestemmelsene, og tar åpenbart sikte på å **gi** reguleringsbestemmelsene en **utforming som er mer i pakt med Plan- og bygningsloven**.

(Dette er et "C-referat", altså et viktig notat fra "Fra Rådmannen" og "Til Ordfører".)

Se formål og definisjoner: Problemet med **tidligere uklarhet nødvendiggjør mer klarhet i bygningstypene, tomannsbolig skal være ett bygg**, sitat:

"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." ...

"Definisjoner

Bygningstypene som tillates oppført defineres tydeligere enn før. I retningslinjene vil det bli forklart nærmere om det bygningsmessige forhold mellom enebolig og sekundærleilighet, og mellom enhetene i en tomannsbolig. 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."

Videre fra samme dokument:

Estetikk

Det foreslås tatt inn en ny bestemmelse om estetikk. Dette er en naturlig oppfølging av gjeldende kommuneplan og kommunens fokus på folkehelse og miljø. For øvrig er samfunnets krav til estetikk generelt skjerpet de siste årene. Dette avspeiler seg siden 1997 også i plan- og bygningslovens bestemmelser.

3) *Søknad for byggetillatelse fra ny nabo*

Søknad av byggetillatelse for ny nabo for et "moderne" bygg (jan 2005) tilsvarer hva det i 2004 var opprør mot i Oslo - med 3 etasjer, flatt tak og store balkonger. Dette forsøkes akseptert som 'tomannsbolig', fordi tomt er for liten til enmannsbolig.

4) *NettOpp og fire gamle naboer protesterer*

NettOpp (velforningene i Oppegård) skriver **skarpt brev** til ordfører og Byggesakskontoret og **protesterer** sammen med fire **naboer** på utformningen (tilsvarende protestene i Oslo). NettOpp er bekymret for presedens for resten av kommunen.

Naboer som skal leve ved siden av dette bygget, samt *NettOpp* - velforeningene i Oppegård har en helt annen oppfatning. Vi siterer brev fra *NettOpp* til Ordfører og *Byggesak*:

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. 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?

Svaret til NettOpp fra Byggesakskontoret (29/7/04, ved Karen Knobel) var lett omskrevet at "vår vurdering vil framkomme i den enkelte konkrete sak".

Nå foreligger svaret., og innebærer at **man kan bygge nær sagt hva som helst når det gjelder estetikk** på tross av innskjerping av estetikkkrav i Bygningsloven og derfor også varslar om tilsvarende kommunal innskjerping av reglene (27/04-04, se pkt 2) .

Reglen om skillet mellom tomannsbolig er heller ikke verd noe på tross av skriftlig varsel om kommunal innskjerping av reglen (se pkt 2). Dette innebærer at **regler og skriftlig uttalte intensjoner ikke betyr noe for administrasjonen. Spørsmålet blir da om det betyr noe for politikerne.** Det gjenstår å se.

Dannelsen av NettOpp har sterke likhetstrekk med hva som har skjedd i Oslo. På grunn av et **allment opprør i Oslo mot hensynsløs nedbygging av småhusområdene**, grunnla velforeningene i Oslo **UHF - Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene**. De ga i Aftenposten (Aften, 26 august), en beskrivelse på hva de oppfatter som forsøpling av villaområdene. **Beskrivelse av byggeskandalene i Oslo er en meget god beskrivelse av det planlagte nybygget i Utsiktsveien 32.**

Jeg siterer artiklene fra UHF og deretter fra Oslo Høyre (i Aftenposten):

"utilpasset og fremmedartet utbygging", " flate tak, minst en etasje mer enn bebyggelsen rundt, utearealer som i det vesentligste er lagt på selve bygget", (Aftenposten Aften, 26 august, brev fra UHF - Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene, dvs. velforeningene i Oslo).

Byggeskandalene har ført til proteststorm fra naboer og velforeninger mot Oslo Kommunes 'liberale' bygningsetat og mot politikerne som laget reglene. Det nye forslaget til reguleringsbestemmelser vil derfor begrense høyde på hus til 2 etasjer og har langt strammere krav for tilpassing til omgivelsene. En meningsmåling for Aftenposten Aften (15/9), viser syv av ti i Oslo er enige i "å sette en maks grense ved to etasjer for nybygg i disse områdene". Dette gjelder i enda høyere grad for Høyres velgere!

Oslo Høyre har derfor tatt en klar stilling for innskjerping av bestemmelsene:

"Høyre vil at småhusområdene skal beholdes som småhusområder. ... ved en restriktiv vurdering av områdets egenart i forhold til hva som kan tillates av ny bebyggelse, og langt bedre og mer finmaskede retningslinjer for etatens praktisering av reglene.

... Vi er rett og slett i ferd med å snu en uønsket nedbygging av våre småhusområder." (Aftenposten Aften, 26 august)

5) Et foreløpig avslag på byggesøknad

Et **foreløpig avslag** på byggesøknad 1. feb. 2005, signert avdelingsingeniør Ruth Aulie. Dette dokumentet overensstemmer både med legmanns oppfattning og med nevnte utkast til revisjon av reguleringsbestemmelsene.

"Den omsøkte boenhet fremstår arkitektonisk som en helt selvstendig enhet. Det er ingen fellestrekk med det eksisterende bygget og den nye boenheten. Det er også stor kontrast mellom det omsøkte bygg og den omkringliggende bebyggelse. Etter byggesak sin oppfatning søkes det her i realiteten om oppføring av en ny bolig, på en tomt som ikke er stor nok for 2 stk. eneboliger. En tomannsbolig skal fremstå mest mulig som en helhet, som ett bygg. ... Oppegård kommune vil alltid tilstrebe at bygg i samme byggeflukt skal ha en eksteriørmessig helhet."

"Tomten er stor nok til en tomannsbolig. Dette er grunnlaget for at det søkes om tilbygg med en ny boenhet, i stedet for å søke fradeling for oppføring av ny enebolig.

"Den omsøkte boenhet fremstår arkitektonisk som en helt selvstendig enhet. Det er ingen fellestrekk med det eksisterende bygget og den nye boenheten. Det er også stor kontrast mellom det omsøkte bygg og den omkringliggende bebyggelse.

Etter byggesak sin oppfatning søkes det her i realiteten om oppføring av en ny bolig, på en tomt som ikke er stor nok for 2 stk. eneboliger.

En tomannsbolig skal fremstå mest mulig som en helhet, som ett bygg. I dette tilfellet er de to byggene forsøkt forbundet ved at det er vist et mellombbygg med carport og bod. På hver side av mellombbygget er det en trapp som bidrar til å skille byggene fra hverandre.

Det gjøres oppmerksom på at det er lite sannsynlig at det vil kunne tillates oppført en ny boenhet på denne eiendommen, dersom dette ikke kan gjøres i form av et tilbygg som er tilpasset det eksisterende bygg, på en slik måte at bygget som helhet fremstår som et selvstendig bygg. Oppegård kommune vil alltid tilstrebe at bygg i samme byggeflukt skal ha en eksteriørmessig helhet."

Ovenstående utkast (pkt. 2) og avslag (pkt. 4) **overensstemmer** både seg imellom og også med den folkelige oppfattningen av begrepene 'harmonisk tilpassning' og 'tomannsbolig'.

6) Rammetillatelse går stikk motsatt vei

Over et **halvt år etter** søknaden foreligger en **rammetillatelse** signert Ann Hauge og Karen Knobel (henh. Leder for byggesaker og geodata samt Leder for byggesaker). Avdelingsingeniør Ruth Aulies overordnede overkjører herved hennes faglige vurdering, som rettet seg etter intensjonen i reguleringsplanen og avslø søknaden.

Byggesakskontorets rammetillatelse på 11 sider bruker 7 sider på en gjennomgang av naboers klager, søkers svar og egne kommentarer. Kommentarene har preg av et forsvarskrift for søkeren. Det finnes ikke ETT eneste kritisk punkt mot Kvernaas søknad – motsatt en nær total avvisning av prosjektet i februar.

a) Tegninger endret etter opprinnelig søknad

Tidsforløpet her er underlig og man undres hva disse "avklaringer" består i:

"Denne byggesaken ble mottatt og journalført 19.01.05. Den har ligget ute hos søker i påvente av avklaringer i perioden 01.0.05 til 14.04.05. Fra 14.04.05 har saken ligget på byggesakskontoret."

Et besøk på Byggesakskontoret avslører muligens hva som har skjedd. I intervju med Knobel i ØB 29 august meddeler hun at reviderte tegninger etter 1 februar foreligger. Og ganske riktig er disse stemplet 14. april. Disse nye tegninger er ikke framlagt som ny søknad og er ikke meddelt naboer som nytt nabovarsel i strid med § 5.2a i *Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK)*. Ny søknad er derfor påkrevet.

Et intervju med Leder for byggesak, Karen Knobel, i Østlandets Blad støtter denne tolkningen,

Leder for byggesak, Karen Knobel, forstår at helomvendingen kan virke påtakelig. - Men et foreløpig svar skal ut veldig raskt. Etter dette har vi brukt veldig lang tid internt på å vurdere søknaden. Dessuten har vi fått reviderte tegninger etter at foreløpig svar ble gitt. På de første tegningene hang ikke byggene fysisk sammen. En tomannsbolig må være fysisk knyttet sammen for eksempel med garasje eller boder.

Å bruke lenger tid er ingen grunn til endret syn.

Spørsmålet er så hvorvidt det faktisk har blitt gjort endringer som medfører at bygget gått fra en enebolig ("en helt selvstendig enhet") til en tomannsbolig - som altså "skal fremstå mest mulig som en helhet, som ett bygg".

Etter vår mening er dette overhodet **ikke tilfelle**.

Endringen består i at to små gjennomsiktige pergola tak er kledd igjen (med tak og vegger). Dermed henger eneboligene **litt mer sammen enn før**, men de er **ellers helt uendret**, og nybygget har like stor kontrast til gamlehuset og til omkringliggende bebyggelse.

Luften mellom bygningene er nå helt tettet igjen med boder, slik at særlig fasaden mot øst - Bekkeliveien blir verre. Denne blir nå en helt sammenhengende fasade med lengde på ca. 22 meter.

Det er åpenbart at dette er gjort for formelt å imøtekomme bestemmelsenes krav om at det skal være bygget sammenhengende. Resultatet er enda mer absurd.

Et slik mer liberal tolkning av begrepet tomannsbolig **forårsaker en forkludring av regelverket, stikk i strid med hovedintensjonen** i nevnte foreslåtte revisjon (27/4-2004).

Dessuten: Det er tegnet en **garasje** mellom husene i dette "tomannsbygget". Dette er nok en formaliasak ettersom bilene til gamlehuset står parkert på en ny biloppstillingsplass oppe ved veien. (Denne ble det ikke gitt nabovarsel på.) Selv om det ikke er noe forbud mot å sette opp "formalia bygg" gir det en indikasjon på hva som er intensjonen med hele prosjektet, nemlig å omgå reguleringsbestemmelsene og slik trumfe sin vilje gjennom - på tross av naboers protester.

b) Aksept av utforming hviler på manglende respekt for begrepet 'tomannsbolig'

Argumentasjonen omkring utformingen av nybygget hviler fundamentalt på at Byggesakskontoret aksepterer at et tomannsbygg kan ha en hvilken som helst utforming så lenge det er koblet sammen - på en eller annet naturlig eller unaturlig måte. Ettersom byggesakskontoret **XXXXXXXXXXXX**

Undergraving av lov og rett

Videre:

"Byggesak vurderer det slik at det omsøkte tilbygg er å betrakte som en boenhet sammenbygd med eksisterende bolighus."

Dette åpnet for **tvetydig tolkninger i strid** med bygningslovens og strider med intensjonen om forutsigbarhet i revidert plan for reguleringsbestemmelsene.

Sammenkjeding (som Byggforsk understreker IKKE er en tomannsbolig, se sitat) åpnet imidlertid for en **tvetydig tolkning** som søkeren Kjell Kvernaas har strukket til det ytterste ved å **sammenkjede to eneboliger med både en garasje og to boder med til sammen 7,8 meters lengde** og med en **total lengde på bygget på 29,2 meter**. Ettersom biloppstillingsplass for begge hus ligger annet sted, oppe ved veien, kan man undre seg over om denne garasjens hovedfunksjon er å omgå reguleringsbestemmelsene, men dem om det

En tolkning som gir tillatelse av dette nybygget åpner for presedens i form av en utglidende tolkning av begrepet tomannsbolig.

I) Dette vil forårsake en forkludring av regelverket, stikk i strid med hovedintensjonen i den foreslåtte revisjonen av reguleringsbestemmelsene (se pkt. 2), som nettopp forsøker å rydde opp i tvetydigheter.

II) Det er også i strid med Plan- og bygningsloven:

§ 27-1. Utarbeiding av reguleringsplan

1. ... Planene skal utarbeides av fagkyndige, og gis en entydig og forståelig form.

Tidligere praksis i kommunen.

Store og tunge aktører tillegges stor vekt

III) Det er i strid med Norges byggforskningsinstituttets definisjon av en tomannsbolig (Byggforskserien, Blad nr. A 330.009, **Hus og boligtyper** – definisjoner):

”44 Tomannsbolig

Tomannsbolig er en bygning beregnet til å bebos av to familier eller husstander. Det må forutsettes at de to leilighetene er noenlunde likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt. Betegnelsen tomannsbolig bør som regel bare brukes om frittliggende bygning, ikke om sammenbygde eller sammenkjedede småhus. Boligene i en tomannsbolig kan ha separat eller felles inngang. ”

IV) Det strider mot Statens Kartverks standardiseringsdefinisjon:

http://www.statkart.no/standard/sosi/html/del2/09a_bygg.htm

http://www.statkart.no/standard/sosi/html_3/del2_3/09a_bygg.htm#E10E3

”Tomannsbolig.

Tomannsbolig er en bygning beregnet til å beboes av to husstander, hvor de to leilighetene er noenlunde likeverdige i størrelse og utforming. Skillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt.”

V) Utflytende tokning gir presedens for uforutsigbarhet

Poenget med det tradisjonelle kravet at både enebolig og tomannsbolig skal framstå som ”én bygning”, er at områdene rundt husene skal ha luft og gi private friarealer. Dette foreslås tydeliggjort /innskjerpet i Oppegård Kommunes C-referat 27/4-04.

En mer liberal tolkning av begrepet ”tomannsbolig” slik at det ikke lenger framstår som "en bygning" **vil åpne for en rekke tilsvarende utbygginger** i Kommunen og **gi en nedbygging av luft rundt husene** og nedbygging av private friarealer - med de følger det vil få... Resultatet av en mer liberal tolkning er altså **en type fortetting** - på tross av at fortetting ikke er vedtatt i Kommuneplanen.

Skillet mellom begrepene enebolig og tomannsbolig vil i så fall også **miste enhver funksjon**, og i strid med Plan og bygningslovens krav om ”en entydig og forståelig form”.

VI) Bruken av begrepet tomannsbolig

Hvis Utvalget for Plan og Miljø aksepterer dette vedtaket fra Byggesakskontoret, kan en **spørre seg hvorfor begrepet tomannsbolig idet hele tatt brukes.** Om Oppegård Kommune ønsker å følge Plan- og Bygningsloven og Norsk Standard må man enten avvise dette nybygget. At bygget har fått en **sammenhengende fasade på 29,2 meter** - i et småhusområde, **viser hvilke absurde virkinger en slik utflytende tolking får.**

Byggesak skriver,

”I henhold til reguleringsbestemmelsen ligger tiltaket innenfor det som defineres som tomannsbolig.”

Det bestrides herved.

På et senere stadium bør man avgjøre om man ønsker å følge opp C-referatet fra 27/4-2004, eller i stedet vil endre reguleringsbestemmelsene i motsatt retning ved å **fjerne begrepet tomannsbolig** og senke kravet til tomtestørrelse for enebolig til f.eks. 500 kvm. Begge valg vil gjøre at folk lettere vet hva de har å holde seg til.

Imidlertid er **begrepet tomannsbolig brukt i dagens bestemmelser**, og da har man intet annet valg enn å vise fasthet og avvise nybygget. Noe annet vil gi absurde og uryddige konsekvenser gjennom sin presedens, og stride mot den forutsibarhet man faktisk påstår å tilstrebe.

c) Plasseringen av bygget kan endres

Søker hevder at,

” Bygget er plassert i byggelinje mot Utsiktsveien, og kan ikke skyves lengre mot øst”.

Byggesak hevder tilsvarende,

”er nybygget trukket helt inn til byggegrensen mot Utsiktsveien.”

Ettersom veiloven kun er proklamatorisk er dette ikke helt korrekt. Dermed er byggegrensen fleksibel, og en forskyvning krever dermed kun en dispensasjon fra kommunen. Dette er desto mer naturlig ettersom nabogarasjen i sør ligger atskillig nærmere veien. Den er også like dominerende sett fra veien. En slik forskyvning ville imøtekomme noe av protester fra naboer i vest og sør (mht. henholdsvis innsikt og utsikt).

d) Bygget er fremdeles 1,5 meter for høyt

I) Byggesak angir en god målestokk.

Byggesak skriver i sitt tilsvaret til naboer Langekjend og Monstad at

”Coteangivelse eller beregning av høyder i meter gir eksakt angivelse av høyden og er en sikrere metode for å vurdere et konkret tiltaks høyde i forhold til omgivelsene og eksisterende bebyggelse. Dette nybygget vil på de høye fasadene få en høyde over terreng på 8 meter.

Vi registrerer at Byggesak ved høydebestemmelsen av nybygget refererer til ”coteangivelse” til ”omgivelsene og eksisterende bebyggelse” og til ”terreng”.

Vi er enige i at **dette er en god målestokk.**

II) Byggesak slår seg selv på munnen

Byggesak skriver deretter:

”Dette nybygget vil på de høye fasadene få en høyde over terreng på 8 meter.”

Dette er feil, for pga. oppfylling i vest vil bygget få en høyde **over terreng** på **9,2 meter**.

III) Byggesak slår seg selv på munnen igjen

Byggesak skriver,

Beregning av høyder er innsendt fra ansvarlig søker som viser at høydene ligger innenfor det som reguleringsbestemmelsene tillater, 6,0 meter for eiendommer utnyttet med 17%.

Dette er feil av to grunner:

- 1) **Som Byggesak selv skriver skal nybyggets gesimshøyde måles ift. eksisterende terreng** - ikke etter at søker har fylt opp terrenget. Og som nevnt i punkt (i) over er det "coteangivelse" og forhold til "omgivelsene og eksisterende bebyggelse" og til "terreng", som skal gjelde. Da er det helt krystallklart at oppfyllinger ikke skal telle som utgangspunkt for måling av gesimshøyde.
- 2) Plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene krever at gesimshøyde måles "rundt" bygget. **Nybyggets høyde skal derfor måles rundt hele huset.** Dette bygget har faktisk fire sider. Snittet er derfor mer enn de maksimum 6.0 meter i reguleringsbestemmelsene:

IV) Detaljer

Fyllinger er laget langs alle fire husets vegger:

Oppfylling med ca. 2,2 meter langs hele husets østlige vegg,
Oppfylling med ca. 1,5 meter langs hele husets sørlige vegg,
Oppfylling med ca. 1,2 meter langs hele husets vestlige vegg,
Oppfylling med ca. 1,2 meter ved vestlig del av husets nordlige vegg.
Dvs. gjennomsnittlig oppfylling på ca. 1,3 meter.

Disse forhold **framgår klart på fasadetegningene**, og bør kunne ses også av Byggesakskontoret.

Nå er det imidlertid slik at det er **ulike versjoner** av søkers tegninger og disse avviker noe. Jeg har lagt til grunn tegninger fra søknaden i januar 2005. Det bør være en oppgave å klarlegge hva som er en korrekt versjon.

Gesimshøyde i forhold til **naturlig** terreng:

Enkelt gjennomsnitt

	Snitthøyde
Nord	8,3
Sør	7,2
Øst	3,1
Vest	9,2
Gjennomsnittlig gesimshøyde	6,95

Gesimshøyde i forhold til **oppfylt** terreng:

Enkelt gjennomsnitt

	Snitthøyde
Nord	8
Sør	5,9
Øst	3,1
Vest	8
Gjennomsnittlig gesimshøyde	6,25

Faktisk er også hele **huset østside bygget opp** fra naturlig terreng med **2,2 meter**. Dette gir følgende resultat

Gesimshøyde i forhold til **naturlig** terreng:

Enkelt gjennomsnitt

	Snitthøyde
Nord	8,3
Sør	7,2
Øst	5,3
Vest	9,2
Gjennomsnittlig gesimshøyde	7,50

Resultatet av dette er at **huset er for høyt**, uansett hva Byggesakskontoret mot bedre vitende velger å påstå.

Byggesakskontoret har avslørende nok **ikke kommentert disse poengene**, på tross av at dette har vært utførlig beskrevet i flere skrift fra vår side.

Dette må derfor karakteriseres som intet mindre enn **bevisst underslag av fakta fra Byggesakskontoret**.

Rammetillatelsen er dermed en beslutning fattet på feil grunnlag.

e) Et tårn på 9,2 meters høyde er **IKKE** god terrengtilpassing

Byggesak sier selv i rammetillatelsen (tilsvar til Langekjend/Monstad) at det er "coteangivelse" og forhold til "omgivelsene og eksisterende bebyggelse" og til "terreng" som skal gjelde ved høydefastsettelse.

Fyllingen ved nybyggets vestfasade løfter huset med 1,2 meter. Hele nybyggets østside er bygget opp fra naturlig terreng med 2,2 meter. Dette ifølge søkeres egne tegninger. Uten fyllingene ville nybygget ligget som et tårn på opptil 9,2 meters høyde.

På tross av egne punkt om dette i våre merknader, **underslår Byggesak at det er laget fyllinger på alle husets fire fasader**, som løfter huset 1,2 meter opp fra terrenget. Det er derfor ikke.

Dette er IKKE god tilpasning til omgivelsene/terrenget og strider dermed mot Plan- og Bygningsloven og reguleringsbestemmelsene.

f) Rammetillatelsen framstår som et ensidig partsinnlegg for søker

Rammetillatelsen går **stikk motsatt vei ift. Foreløpig svar** av 1. februar 2005.

Rammetillatelsen framstår som et 11 siders **ensidig partsinnlegg** for søker.

Bygget har nå blitt både tomannsbolig og glir harmonisk inn i omgivelsene - i motsetning til nevnte svar.

Byggesak begår dermed en saksbehandlingsfeil. Byggesaks oppgave er kun å referere og bedømme. **Byggesak skal ikke prosjektere**, noe de nettopp gjør ved å presentere og argumentere for prosjektet.

De har dermed brutt den uskrevne lov om likebehandling i forvaltningssaker.

Vi skal vise dette gjennom en rekke eksempler (I - XIII):

I) Byggesak benytter en rekke ubegrunnede påstander

Søker argumenterte på en helt tilsvarende måte, og vi gjentar derfor våre spørsmål, noe utdypet::

- Hvorfor er det uheldig å bygge videre på eksisterende byggs form og beliggenhet? (Dette er jo en vanlig løsning ellers.)
- Hvordan vet byggesakskontoret at "Det ville neppe vært vellykket." - uten at noen har sett noe forsøk på dette?
- Hvorfor skal en del av en tomannsbolig løses som en selvstendig volum?
- Hva er i så fall poenget med å skille mellom tomannsbolig og enebolig i bestemmelsene?
- Hvorfor vil denne løsningen være mindre dominerende når den får en fasade på 29,2 meter?
- (Reguleringsbestemmelsene sier "*Bebyggelsen skal være åpen og med småhuskarakter*". Denne løsningen er vel tvert i mot lukket.)
- Hvorfor kan ikke kontrast alene fremføres som argument for manglende stedstilpassing?
- Hva er i så fall definisjonen på stedstilpassing?

Kan Byggesak svare på slike spørsmål?

Vi vil også gjerne at Byggesak begrunner hva de mener med følgende påstand og deretter dokumenterer dette empirisk:

"Der det fra før står en enebolig, er det uvanlig at tilbygging til tomannsbolig skjer ved speiling av eksisterende bolig."

II) Byggesak finner på en rekke nye argumenter for søkeren

Dette er argumenter som søker selv ikke hadde brukt (høyde utforming, tomannsbolig).

"Beregnet gesimshøyde er i tillegg beregnet mest ugunstig, i det søker kun har beregnet den høye delen av nybygget, og ikke medtatt eksisterende bolig samt det lave mellombygget som ville ha redusert høyden ytterligere."

"Mot Utsiktsveien vil bygget være ca 3 meter høyt. Det er for øvrig 1,5 meter lavere enn det som tillates av høyder på garasjer i kommunen."

"Ny boenhet er ca 1,5 meter høyere enn mønet på eksisterende bolig. Høyden på nybygget er maksimal gesimshøyde. I forhold til reguleringsbestemmelsene kan boligens høyde økes ytterligere med 2,5 meter dersom det bygges et saltak, og dermed kan nybygget bli 4,0 meter høyere enn eksisterende boligs møne. Byggesak nevner dette for å tilføre saken at tiltaket ikke utnytter alle rammer fullt ut, men i høyden holder seg langt under det som kan tillates."

Dessuten blir takformen lett avgjort på forhånd, når en når tar husets øvrige utforming for gitt og derpå vurderer på denne bakgrunnen. Satt på spissen, kan vi tilsvarende si at det ikke passer med et musehode på en elefant.

"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."

Som motargument for en tradisjonell utforming hevder Byggesak at,

"Den nye tomannsboligen ville antagelig fått en lang fasade..."

I betraktning av at **Byggesaks godkjente bygg er 29,2 meter langt**, så virker det som om Byggesak er desperat i sin leting etter argumenter for dette nybygget. Mener man virkelig at en tradisjonell løsning ville blitt enda lenger?

III) Byggesaks framstilling er tendensiøs, fordi de ikke tallfester søkers endringer

I stedet bruker byggesak generelle uttrykk som tåkelegger og tilslører virkeligheten:

Jeg skal bruke **2 eksempler**:

1)

"Ansvarlig søker har gjort endringer på altanene slik at de fremstår mindre bastant enn i de som ble nabovarslet."

Endringen det er tale om er **0,3 meter** lengde av **balkongenes** opprinnelige 3,5 m og byggets totale 11 m.

2)

Helt tilsvarende argumenterer byggesak for at bygget er senket, uten å angi hva det er senket fra:

"Ansvarlig søker har etter runden med nabomerknader senket byggets høyde til 8,0 meter på høyeste fasade mot vest."

Ut fra Byggesaks opplysninger får man inntrykk av at søker har vært svært så imøtekommende, men den **reelle senkningen** ift. de første tegningene er på **0,18 meter**.

Dessuten kom denne senkningen så tidlig på sommeren 2004 at **alle våre kommentarer har tatt hensyn til denne "endringen"**.

IV) Byggesaks framstilling er tendensiøs, fordi de unndrar fakta

Byggesak skriver,

"Arkitekten har valgt å legge bygget inn i fjellskråningen. Det er en god tilpassing."

Dett lyder svært sympatisk, men Byggesak unnlater her et meget vesentlig forhold, nemlig at **nordfasaden** nesten i sin helhet **blir liggende blottlagt og IKKE inne i fjellskråningen**. Nordfasaden framstår dermed nesten i sin helhet som 3 fulle etasjer (se fasadetegningen). Dermed framstår nybygget som et grovt fremmedelement i omgivelsene.

Det **underslås også at det er laget en fylling** ved vestfasaden som løfter huset med 1,2 meter. Dermed er gesimshøyde fra naturlig terreng faktisk 9,2 meter, ikke 8 meter slik Byggesakskontoret har akseptert. Faktisk er også hele huset østside bygget opp fra naturlig terreng med 2,2 meter. Uten fyllingene ville huset ligget som et tårn på 9,2 meters høyde. **Dette er IKKE god terrengtilpassing**.

På bakgrunn av våre gjentatte henvisninger til slike forhold, må **Byggesaks-kontorets vrangbilde** karakteriseres som en **bevisst fortegnelse av fakta**.

V) Argumenter fra gamle naboer ignoreres

Flere argumenter fra naboer kommenteres overhodet ikke. **Vi forlanger at disse blir tatt alvorlig**. Ettersom detter er saklige argumenter er saklige kan ikke vedtaket sies å være grunnlagt i tråd med Forvaltningslovens krav.

a) Våre tilleggsmerknader av 15. februar 2005 omtales slik:

"Byggesakskontoret ... kan ikke se at det fremkommer momenter her som tilfører saken nye opplysninger."

I denne tilleggsmerkningen påpekte vi **arbeidet med kommunens nye Reguleringsbestemmelser**, erfaringer og ønske om entydighet i bygningstypene. At dette oppfattes som irrelevant sier mye om Byggesakskontorets respekt for egne regler.

b) Både vår kritiske kommentar til **søkers illustrasjoner**, og våre nye korrigerede illustrasjoner fra februar 2005 er ignorert.

c) Byggesakskontoret **ignorerer at ved gesimsberegning skal ALLE husets sider måles** i henhold til Plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene. Disse krever at gesimshøyde måles, sitat : "rundt" bygget. Dette bygget har faktisk fire sider. Om Byggesakskontoret ikke hadde valgt å overse dette, ville prosjektet vært umulig..

(Byggesakskontorets vedtak strider slik også mot Plan- og bygningsloven mv.)

d) Byggesakskontoret **ignorerer vår påpekning av fyllinger** mot sør, vest og nord er **gjort for å "få ned" gesimshøyden**. (I tillegg til fylling på 2, 2 meter mot øst.) Dette er ikke planering. Det er en **nye terrengformasjoner** og ikke forlengelser av det eksisterende terreng.

Det er nødvendig å overse disse fyllingene, for uten disse bevisste "forbigåelsene" av byggesakskontoret ville prosjektet være umulig:

A) Huset ville være ca. en meter for høyt

(+ en halv meter ekstra når en beregner alle veggens høyder)

B) Trappen på toppen av fyllingen ville ligge for nærme tomtegrensen

C) Byggevolum måtte reduseres fordi, fordi trappen rager så høyt over naturlig terrenget at den ville regnes som del av BYA)..

(Byggesakskontorets vedtak strider slik også mot Plan- og bygningsloven mv.)

Fyllingene har altså betydning for følgende forhold:

e) Ingen av våre poeng har blitt kommentert av byggesakskontoret - mht. punkt B i vår ytterligere merknad.

Dette er saklige kommentarer som vi har konferert inngående med fagfolk om og **vi forlanger at disse blir tatt alvorlig**. De baserer seg på den planeringen som søker ønsker å foreta rundt tilleggsbygget. Vi kopierer derfor våre poeng inn her:

B. Nye merknader (fra Ytterligere merknad):

1. Trappen i sør er 1,5 m for nær tomtegrense

Deler av trappen i sør som er mer enn 0,5 meter over eksisterende terreng skal overholde minsteavstand til grense på 4 meter.

2. Trappen i sør skal tas med i BYA beregningen

Deler av trappen som er mer enn 0,5 meter over eksisterende terreng skal tas med i BYA- beregningen. Dette utgjør ca. 15 kvadratmeter (i tillegg til tilsvarende 20 kvm tillegg for balkonger totalt 35 kvm for stort bygg).

3. Tilleggsbygget er 0,5 m for nær tomtegrense

Tilleggsbygg i Utsiktsveien 32 er tegnet 9 meter høyt i sørvestre hjørne og 4 meter fra tomtegrensen. Loven krever en avstand på halve husets høyde, dvs. 4,5 meter. Tilleggsbygget må derfor trekkes 0,5 meter ytterligere inn fra tomtegrense.

Jfr. Plan og bygningsloven § 70, punkt 2:

”2. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning.”

Samtykke fra oss i Utsiktsveien 34 vil ikke bli gitt (§70, punkt 2.a).

4. Fyllingen langs fasade i vest er for bratt

Snittegning viser forhold på ca. 1 : 1, men skal være maks 1 : 2.

Jfr. Oppegårds Kommunes 'Reguleringsbestemmelser for småhusbebyggelse' §8:

”Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn. Fyllingsskråninger brattere enn 1: 2 må sikres mot utrasing/utskliding på forskriftsmessig måte.”

VI) Partisk oppmerksomhet overfor argumenter

Et eksempel er omtale av illustrasjoner der søkers negative omtale av Daastøls illustrasjoner nevnes, mens Daastøls tilsvarende omtale av søkers illustrasjoner ikke nevnes.

VII) Argumenter ”misforstås” på tross av krystallklar tale

Dette gjelder høyde i relasjon til nabogarasje mht. korrekte illustrasjoner).

I den anledning overses helt Daastøls eksplisitte forklaring av **feilaktige tegningers** betydning for illustrasjonene (forholdet til vår garasje). De nevnes isteden bare som en uvesentlighet – altså **uten nevnte sammenheng**.

VIII) Kommentarer fra søker gjentas og flagger partisk holdning

Den eneste forståelige grunn er å svarte nabo og støtte søker (avvik i takster på nabohus, som jo er normalt).

"Byggesak vurderer ikke hvilke tap en eiendom far som følge av lovlig utbygging. Byggesak bemerker som søker også har gjort, at de to uavhengig takster som er vurdert etter at nybygget er oppført har en differanse på å 800.000,- som er mer enn verditapet begge takstmenn oppgir på kr. 500.00,-."

Alle vet at takster avviker og er noe subjektive. Vi undrer derfor på meningen med denne uttalelsen, annet enn å **flagge at Byggekontoret stiller seg på søkers side** og fortelle at klagen ikke har rasjonelt grunnlag.

IX) Det er forskjell på å barebere seg og å kutte av seg haka

I sin begrunnelse for å støtte den estetiske utforming skriver Byggesakskontoret at:

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

Selv om dette omtaler tilpassing til gamlehuset har det betydning for annen omkringliggende bebyggelse, ettersom gamlehuset er en del av den omkringliggende bebyggelse.

"Bygningsmassens uttrykk fremstår ikke som homogen og ensartet. ... 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."

Dette er selvsagt en vurderingssak, men det vil for enhver med normalt gangsyn være åpenbart at **det her er forskjell på å barere seg og å skjære av seg haka**. Nybygget utvider dramatisk "mangfoldet" i nabolaget, og oppfattes på ingen måte som en forskjønnelse.

Det er underlig at Byggesak setter seg på sin høye hest i en skjønnssak, og i en sak der både velforninger og naboer som skal leve ved siden av dette protesterer og hevder det motsatte. **Respekt for lokal demokrati der tydeligvis en mangelvare** hos Byggesak.

X) Argumentasjon er absurd, logisk selvmotsigende og i beste fall utflytende

Lov og regler krever begge krever tilpassning til eksisterende omgivelser, og dette kravet vil øke med den varslede innskjerping av estetiske verdier i reguleringsbestemmelsene. Dette velger Byggesakskontoret å argumentere seg vekk fra ved hjelp av **absurde påstander** og **absurd logikk**.

"Forholdet mellom de to volumene er kontrastfylt ... kommunen ikke kan kreve at et nybygg i et etablert område skal være identisk med øvrig bebyggelse ..."

Det er en absurd fortegnelse å hevde at noen krever **identitet**. Hva naboer og velforeninger krever er en viss **grad** av tilpassing. Nå framstår nybygget nettopp som så "kontrastfylt" at det ikke er akseptabelt.

"Byggesak vurderer det nye bygget å være i kontrast med eksisterende bolighus, men det harmonerer likevel og skaper ikke konflikt."

Dette er en uttalelse basert på **en logikk som gjør all rasjonell argumentasjon umulig**, på linje med "det er stygt men det er likefullt pent". Utvilsomt innebærer en slik argumentasjonsform i prinsippet også en oppløsning av grunnlaget for moral og vitenskap i samfunnet, ettersom disse er avhengig av at det eksisterer grunnregler.

Når "**kontrast**" framstilles som "**harmoni**" innebærer dette **ingen begrensning i byggeformen og en oppløsning av etablerte regler**. Hvis dette er den logiske standard som Byggesakskontoret velger å bruke i sin tolkning av Plan- og bygningsloven, så blir denne loven null verd. Resultatet er at respekt for **lov og rett undergraves**. Dessuten **undergraver** man derved **hovedintensjonen** ved nevnte revisjon av reguleringsbestemmelsene (27/4-2004) som understreker målet om forutsigbarhet fire ganger og sier:

"Denne revisjonen tar sikte på å gjøre bestemmelsene klarere og mer forutsigbare."

XI) Arkitekt-floskler strider mot Forvaltningsloven

Ved sin språkføring og absurde argumentasjonsform strider vedtaket mot Forvaltningsloven som pålegger administrasjonen å bruke et forståelig språk, og om nødvendig henvise til aktuelle regler og deres innhold for å klargjøre.

Begrunnelsen for vedtaket er i likhet med søkers argumentasjon fylt av arkitekt-**floskler som er ubegripelige** for folk flest.

Byggesak har brukt ord som: "tidens behov", "situasjonen", "funksjonen",

Disse tilsvare dem søkeren har brukt: "situasjonen", "et hus av vår tid",

La oss se på ett disse eksemplene på Byggesaks svada (tom argumentasjon innpakket i fine ord). Tilsvarende Kvernaas' stil, skriver Byggesakskontoret at,

"Det er da meningsløst å skulle oppføre en ny boenhet som ikke tilfredsstillter tidens behov."

Hva betyr "Tidens behov"? Har folk andre behov i dag enn for 20 år siden? Dette likner mistenkelig på et av disse pene men tomme moteordene, som man bruker når man ikke har saklig argumentasjon å komme med.

XII) Byggesak påstår å vite hvordan naboene opplever verden.

Byggesak skriver om byggets utforming ift. omfivelsene:

"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 rom nok til å beholde sin egenart ikke er voldsom og påtrengende i sitt uttrykk. Den er nett og stilren uten prangende detaljer.

... Tilpassingen til omkringliggende bebyggelse kan ikke sies å være mer i kontrast enn den kontrast bebyggelsen har innbyrdes. Det nye huset men vil ikke oppleves som et negativt element i området."

Naboer som skal leve ved siden av dette bygget hver eneste dag i framtiden, samt *NettOpp* - **velforeningene** i Oppegård **har en helt annen oppfattning**, men Byggesakskontoret velge å sette seg på sin høye hest og ignorere hva folk i nabolaget mener. Vi siterer igjen brev fra *NettOpp* til Ordfører og *Byggesak* at nybygget,

"dramatisk avviker fra det man kan kalle et helhetlig preg for området for øvrig."

XIII) Byggesaks saksbehandlingsfeil forsterker inntrykk av partiskhet

I eget punkt over, har vi beskrevet en rekke saksbehandlingsfeil foretatt av Byggesakeskontoret. I denne sammenheng vil vi bare understreke at dette inngår i en større helhet. Byggesakeskontoret utviser nemlig slik igjen uforholdsmessig stor imøtekommenhet overfor søker, på gamle naboers bekostning.

7) Nytt forhold: En ny biloppstillingsplass overskrider byggearealet

12 august 2005 ble det brukt gravemaskin i Utsiktsveien 32, med utgraving og oppsetting av en fylling for **en ekstra biloppstillingsplass**.

Ifølge Reguleringsbestemmelsene for Oppegård Kommune § 5c og 5d, skal biloppstillingsplasser telle for beregning av BYA for tomten. Det medfører at **BYA for tomten vil bli overskredet/brutt** for planlagt nybygg - med samme flatestørrelse som biloppstillingsplassen. Biloppstillingsplassen må derfor fjernes eller bygget reduseres tilsvarende.

8) Manglende kommunikasjon med naboer fra søker og kommune

Manglende kommunikasjon med naboer er et resultat av at **hverken søker eller kommune har sett det bryet verd å ta direkte kontakt med naboene**, annet enn på den måte som loven krever gjennom nabovarsel og utsending av rammetillatelse. Dette gjelder både tiden før nabovarsel og tiden etter søknaden ble levert, til dags dato.

Hvis **Kvernaas og Bjøntegaard** ville ta hensyn til naboene, burde de ha rådført seg med oss for å høre på våre forslag. De har ikke tatt initiativ til dialog i motsetning til oss naboer.

Dette gjentok seg med Oppegård Kommunes **Byggesakskontor** som ikke har hatt noe møte med noen berørte naboer. Resultatet er naturlig nok flere vrangforestillinger i Byggesaks argumentasjon.

1. februar ba Oppegård Kommune om skriftlig svar fra Kvernaas innen 2 uker:

"Med dette vil vi be om en skriftlig tilbakemelding **innen 14.02.05**. Det må redegjøres for om det er ønskelig å opprettholde den innsendte søknad, endre prosjektet eller om søknaden trekkes med tanke på først å søke fradeling."

Ved gjentatte forespørsler ble vi fortalt av Oppegård Kommune at et slikt skriftlig svar ikke kom fra søker de påfølgende 3-4 uker. **Vi ble dermed foreledet til å tro at saken var falt.. Gjentatte forsøk på å få kontakt** med saksbehandler for å få klarhet i dette **førte ikke fram**. Vi forsøkte å få saksbehandler i tale en rekke ganger ved telefoner i korrekt oppgitt samtaleid. På tross av oppfordringer og beskjeder til kollegaer har det ikke funnet sted noen kontakt eller befaring fra vår tomt. - Vi ønsket bl.a. å få en befaring med naboer og saksbehandler tilstede samtidig.

Vi finner det svært **kritikkverdig at kommunens saksbehandlere ikke har kontaktet noen naboer** på bakgrunn av unisone protester fra 4 naboer, fra alle velforeningene samt 7-8 større avisartikler i Østlandets Blad.

Det er **illustrerende** at kommunen bruker et tilleggsargument for søker (som søker selv ikke har brukt), og hevder at utsikt fra nabo i sør sperres mot nord av et stort **løvtre**.

Dette var nytt for oss naboer i sør, som jo ville hugget ned treet om det hadde vært til sjenanse, men det er det ikke. Tilsendte bilder av vår utsikt fra balkong og terrasse bør være effektiv motbevis mot denne feilinformasjonen fra Byggesakskontoret.

For øvrig forstår vi ikke hvordan *Byggesak* kunne "vite" dette uten å ha vært på befaring.... Eller har de vært her uten å ha varslet oss?.... Vi undres....

9) Manglende hensyn til naboer

Dette punktet gjelder både oppførsel fra søker, fra tiltakshaver og fra byggesakskontoret.

Vi viser til den ulovfestede lære om likebehandling og dermed om like hensyn til parter momenter, og slik ta et balansert hensyn til naboer. Vi kan ikke se at det blir gjort i dette tilfelle.

Oppegård Kommunes administrasjon og politikere er som andre kommuner dermed **pålagt å sørge for en avveining mellom ulike interesser og sørge for at naboers interesser også teller med** i en avgjørelse.

I dette tilfellet ser det ut som om administrasjonene har glemt dette, og utelukkende brydd seg om enkelte målbare størrelser, som antall kvadratmeter.

Jeg vil nevne **tre eksempler på manglende balanse**:

a) Naboer og velforeninger har alle klaget på den estetiske utformingen av nybygget. Denne bastante enigheten velger kommunen å ignorere slik:

”Det nye huset men vil ikke oppleves som et negativt element i området.”

Dette kan da ikke være god forvaltningsetikk?

b) Totalbygget skaper en **sammenhengende fasade** mot Bekkeliveien på **29,2 meters** lengde. Det er lite hensynsfullt bl.a. overfor naboen nedenfor (i øst). **Det er neppe god byggeskikk.**

c) I denne saken har media (ØB) fokusert på at vi i **Utsiktsveien 34 mister utsikt**. Det er korrekt. Fra vår møysommelig oppbygde terrasse har vi hatt gleden av å se Kolbotn vannet og Oslofjorden. Nybygget i seg selv vil ikke frata oss denne utsikten, men de planlagte 3,2 meter lange balkongene **både i 2. og 3. etasje** vil fjerne denne utsikten, og være hovedgrunnen til at vårt hus verdi synker i verdi med rundt 500.000 kroner.¹ **Dette kan da ikke være god byggeskikk?**

d) Tidligere praksis

Som nevnt i våre merknader til nabovarsel, da vi i 1985 bygde uteterrassen i Utsiktsveien 34, krevde Oppegård Kommune at

”Terrassen må reduseres i dybde fra 6,0 m til 4,0 m”,

- selv om det ikke kom merknader fra naboer. Med slik presedens, ville det være underlig å tillate et **nybygg** med store balkonger kloss inntil på nabotomten - som **stikker 7 meter lenger ut enn vår terrasse, er 4 meter høyere, og tar dertil både sol og utsikt fra flere naboer.**

Jeg vil oppfordre politikerne til å følge arkitekt Kjell Kvernaas egen oppfordring når det gjaldt Kulturhuset Kolben. I en ingress i en artikkel i ØB (12/3 2002) skrev han Kvernaas at,

”God byggeskikk er å ta hensyn til nabolag,”

Vi som nå rammes av hans prosjekter skulle ønske at han hadde fulgt opp sine tanker i praksis.

¹ Endringen av balkongene med et par desimeter kan ikke sies å være vesentlig, og har antakelig blitt gjort for å imøtekomme krav maksimum bebygget areal (BYA).

10) Feil i saksbehandlingen

Vi henleder oppmerksomheten på følgende forhold for planlagt bygg i Utsiktsveien 32 (bnr. 40 gnr. 122):

1. Etter opprinnelig søknad 19. januar ble **byggesøknadens tegninger endret** 14. april uten at naboer ble gjort oppmerksom på dette.

Statens byggtekniske etat opplyser at nye tegninger som medfører endringer i fasade, virkninger for naboer eller er vesentlige for utfallet av byggevedtaket krever ny byggesøknad (se Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) § 5, underartikkel 2 a)

a) Ifølge intervju i ØB 29/8 d.å. med Karen Knobel, leder for byggesakskontoret, har dette skjedd på et så **vesentlig punkt** at Byggesakskontoret har funnet dette **tilstrekkelig til å omgjøre** et nær blankt "avslag" (i foreløpig svar av 1. februar) til en godkjenning (Rammetillatelse datert 4. august).

b) Av større betydning er det at all luft mellom bygningene er fjernet, slik at det oppstår en **sammenhengende fasade på 29,2 meter** mot Bekkeliveien. Heller ikke dette har naboene blitt gjort oppmerksom på av noen part. Dette er en desto mer vesentlig endring i fasadeuttrykket.

På denne bakgrunn må **endringene i tegningene** sies å være **vesentlige** og påkrevne ny byggesøknad med nytt nabovarsel.

Dette gir også en vesentlig endring i fasadeuttrykket av totalbygget som i seg selv påkrevne ny søknad.

På denne bakgrunn må **endringene i tegningene** sies å være **vesentlige** og påkrevne ny byggesøknad med nytt nabovarsel.

2) Den opprinnelige søknaden fra Kvernaas 25. januar inneholder intet om **riving av eksisterende terrasse** på ca. 15 m² (som inngikk i BYA). Slik riving skal det søkes om separat.

En slik endring har muligens tilkommet etter den opprinnelige søknaden. Imidlertid er dette forhold nevnt hverken i nabovarsel, eller på annen måte fra annen part. Når Byggesakskontoret likevel har gitt tillatelse til dette medfører dette derfor en feil i saksbehandlingen.

Dette gir også en vesentlig endring i fasadeuttrykket av totalbygget som i seg selv påkrevne ny søknad.

På denne bakgrunn må **endringene i tegningene** sies å være **vesentlige** og påkrevne ny byggesøknad med nytt nabovarsel.

3) Nabobygget forutsetter en **ylling på 2,2 meters høyde** langs østfasaden. Dette krever en egen søknad, i følge *Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker* § 5.3.g. Nabovarsel og søknad inneholder intet om denne fyllingen.

På denne bakgrunn krever vi at det for denne fyllingen søkes separat med nabovarsel.

4) Byggesakskontoret har **underslått faktaopplysninger** mht. vesentlige fyllinger langs alle husets fire sider.

Byggesakskontoret har dermed begått dermed en grov saksbehandlingsfeil.

5) Rammetillatelsen framstår som et **ensidig partsinnlegg** for søker.

Byggesaks oppgave er kun å referere og bedømme. **Byggesak skal ikke prosjektere**, noe de nettopp gjør ved å presentere og argumentere for prosjektet og mot klagerne.

Byggesakskontoret har med denne partiskhet begått en grov saksbehandlingsfeil.

Vi krever derfor ny byggesøknad med nytt nabovarsel.

I motsatt fall vil Byggesakskontoret bli anmeldt til Sivilombudsmannen for feilaktig saksbehandling. Vi ber om et snarlig svar på dette.

6) *Byggesakskontoret* har **unnlatt å veilede gamle naboer om klagerett til Kommunestyret**. I egen orientering til naboer om **klagerett** opplyses det ikke at første klageinstans er til Kommunestyret. Det opplyses bare at:

”Vedtak kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.”

Dette framtrer som et brudd på Forvaltningsloven § 11 om Veiledningsplikt i forhold til § 28 om Klagerett. Vi ber oppgård Kommune om å gjøre dette skrevet tydeligere og mer forståelig for mottakerne av kommunenes skriv.

Dessuten:

Det har blitt brukt gravemaskin i Utsiktsveien 32, med utgraving og oppsetting av en **ylling for biloppstillingsplass**. Det ble ikke sendt nabovarsel om dette.

Vi ber kommunen undersøke om dette er i henhold til forskriftene, og foreta passende tiltak i denne anledning. Vi ber om en orientering om sakens utfall.

Forslag til alternativ (forbigått i taushet)

Våre konstruktive forslag til alternativ har konsekvent blitt oversett av både søker og kommune. (fra ytterligere merknad sept 2004 - noe revidert)

Det kan tenkes uendelig mange alternativ til den planlagte tilleggsbygg, her nevnes bare et par eksempler:

- En utbygging av eksisterende hus, slik det ble vist oss i ca. 2001 er en mulighet, som man har vakt å legge til side. Hvorfor ville ikke det være en mulighet?
- Om man bygger et to etasjers hus istedenfor de påtenkte 3 etasjer vil man kunne benytte en større ugrad til å bruke en større flate av tomten og slik få en like stor boflate.
- Ved å trekke inn 3 etasje og 3 etasjes balkong ville naboer bli mindre plaget.
- Om man fikk kommunal dispensasjon fra de deklarasjonssveibestemmelsene kunne man trekke huset lenger inn mot veien. Da kunne det legges mer på linje med eksisterende garasje i Utsiktsveien 34, som fra veien er større enn det planlagte tilleggsbygget. Dermed ville det planlagte tilleggsbygg trekkes vekk fra synsfeltet og utsikten til beboere i Utsiktsveien 34.

Sivilarkitekt Henning Krogh Stabell forslår (sept. 2004)

- Fasaden mot vest viser en meget stor kontrast med eksisterende hus både i volum, høyde og utforming. Intensjonen i nye forutsetninger for fortetting er spesielle hensyn med tilpassing til eksisterende bebyggelse og omgivelser. Vertikaliteten fremstår som fremmed da eksisterende hus er mer horisontalt utformet. Hvordan forsvares utformingen av tiltaket i dette tilfelle ?
- For å oppnå bedre tilpassing til terreng kan boligen trekkes lenger tilbake på tomten og lenger inn i bakken. Fasaden mot syd er mindre enn den mot nord, men kan enda reduseres på den måten og derved gi bedre tilpassing mot nabobebyggelse.
- Ved å senke bygget noe vil det bli mindre behov for slik utfylling som kommentert ovenfor. Anlegget vil da fremstå som mindre dominerende og mer på nivå med eksisterende hus. Inntrekking mot øst og inn i bakken vil også bidra til bedre utnyttelse av tomtens naturlige kvaliteter uten uheldige fyllinger.
- Å trekke øvre etasje mer inn fra vestfasaden vil ytterligere bidra til at bygget blir bedre tilpasset terreng og omgivelser.

Veiloven

Vedrørende gjelder mulighet til å trekke inn tilleggsbygget mot øst så anbefaler Veiloven 10 meter avstand fra bolig til veimidte. Dette er praktisert på meteren ved ny boligblokk ved Myrvold Stasjon ved Skiveien, som er Fylkesvei med svært høy trafikk.

Ettersom:

- a) Veilovens begrensninger kun er deklarasjonssveibestemmelsene
- b) Nybygget ligger i en lite trafikkert vei
- c) Nabogarasje ligger langt nærmere veien

Derfor bør det ikke være noe problem å få kommunal dispensasjon fra denne regel i Utsiktsveien

Vår garasje (Utsiktsveien 34) evt. blir nærmeste bygg: Den ligger bare ca. 4 meter fra veimidte og stikker minst like høyt som planlagt tilleggsbygg i Utsiktsveien 32. Garasjen utgjør derfor en langt større trafikkfare enn tilleggsbygget.

Konklusjon

(noe endret fra opprinnelig merknad)

Det kan tenkes uendelig mange andre former for alternativ utforming og plassering av et tilbygg i Utsiktsveien 32, men tiltakshaver, ansvarlig søker og byggesaks-kontoret har ved sine valg gjort det nødvendig for oss å konkludere at:

Nybyggets utforming er i strid med Plan- og Bygningsloven og mot kommunens egen reguleringsbestemmelser på svært prinsipielle og vitale måter, og fremmer ensidig utbyggers fordel på etablerte naboers bekostning.

Vi repeterer:

1. Feil i saksgangen – partisk prospektering, endrede tegninger mv.
2. Samlet bygg utgjør ingen tomannsbolig (§3b)
3. Nybygg er ikke tilpasset området (§3a) – estetisk misfoster, 29,2 meter langt og 9,2 meter høyt
4. Nybygg er for høyt og for stort (§3c) – 1,5 meter for høy gesims, trapp mot sør teller i BYA, ny biloppstillingsplass,
5. Nybygg representerer et ubalansert og for stort inngrep i etablerte naboers tomteverdi og livsverdi.


Vi anmoder derfor om følgende:

Primært skal byggesøknaden **avvises**.

Sekundært påstår vi at godkjenning bare kan gis etter **omfattende endringer**.

Med hilsen,

Kolbotn 15. september 2005



Arno Mong Daastøl
Utsiktsveien 34, 1410 Kolbotn
Tel. 6680 6373, Mobil: 9002 4956, Fax: 6699 5325
Epost: amd@daastol.com

Anne Lise Daastøl
Utsiktsveien 34, 1410 Kolbotn
Tel. 6680 6523, Mobil: 9281 8493
Epost: anne.lise@daastol.com