

Utfyllende kommentarer til sakspapirer

Utsiktsveien 32

Angående møte i UMP - Utvalg for Miljø og Plan, Oppegård Kommune - 2005-11-29

For Anne Lise Daastøl:

Arno Mong Daastøl
Utsiktsveien 34,
1410 Kolbotn
gnr. 40, bnr 747

Side 12

"Videre er det en større avstand mellom bygningens to hovedkropper enn det som fremgår av tidligere praksis for sammenkjeding av tomannsboliger i henhold til reguleringsbestemmelsene for åpen småhusbebyggelse i Oppegård kommune."

s.15

Til 2 - Det omsøkte bygg kan ikke anses å være en tomannsbolig.

Rådmannen har **utelatt min mange henvisninger utkast til revisjon av reguleringsbestemmelsene** (C-referat 2004.04.27), som var helt sentral i min argumentasjon. Rådmannen innrømmer side 12 at **tiltaket strekker begrepet lenger enn det har vært vanlig**. Da blir spørsmålet, er det ønskelig i dette tilfellet og i den videre utvikling av kommunen. **En vurdering av dette mangler.**

s. 16

Til 4 Det omsøkte bygget er for høyt og for stort,

"Klager anfører videre at utfyllinger, 9,2 meter over naturlig terreng, skal medregnes i BYA."

Jeg har aldri påstått noe slikt.

Dette er så dårlig formulert at det er umulig å forstå hva denne setningen betyr.

Rådmannen referer Kvernaas' brev av 10.10.2005:

"Det sentrale for løsningen har vært at eiendommen skulle få forskriftsmessige og sikre atkomstforhold."

Dette er tøys. Rådmannen har her ukritisk kopiert Kvernaas begrunnelse, som i sitt brev også skriver at "I dag har eiendommen kun sommeratkomst".

Kvernaas **underslår** dermed at hans datter, som han er ansvarlig søker for, etablerte en **biloppstillingsplass** opp ved veien tre måneder før Kvernaas skrev sitt brev. Dette har ikke Rådmannen påpekt i sin framstilling, slik at "sikre atkomstforhold." framstår som en uetterrettelighet av følgende grunn:

Vi kan **ikke se at det er nødvendig å bygge en ny bolig for å sikre atkomst** til en etablert bolig, som altså allerede har en biloppstillingsplass som er sikker.

Kvernaas skriver 10.10.2005:

"Vi gjør også oppmerksom på at det har vært sentralt for løsningen, at eiendommen skulle fa både forskriftsmessig og sikre atkomstforhold. I dag har eiendommen kun sommeratkomst med vei med stigning ca. 1 : 4 og over naboens grunn. Vinterstid er parkering henvist til skulder Utsiktsveien - farefull og usikker."

"Farefull og usikker" gjelder åpenbart mange av naboene ettersom de også parkerer på veiskulderen. Skal de også bygge "tomannsboliger" for å bøte på dette?

s.17

Rådmannen skriver:

"Kvernaas føler seg imidlertid utfordret av klagers anklager og trusler, samt antydninger om konspirasjon og maktmisbruk overfor det klager presenterer som "nødlidende naboer"."

Jeg har ikke i noe dokument til Oppegård Kommune eller til Kvernaas brukt begrepet "nødlidende naboer".

Jeg har ikke truet noen. Det må bevises. Ordvalget er slik at det framstår som om jeg har bedrevet kriminell virksomhet overfor Kvernaas som burde ha blitt straffeforfulgt. Dette setter meg i et dårlig lys. Dette er alvorlig overgrep i et offentlig dokument. Mer om dette annet sted.

s.19

"Rådmannen kan ikke se at endringene av søknaden i april 2005 er av et slikt omfang at det medfører et krav til ny søknad om rammetillatelse."

Feil: Kravet til ny søknad gjelder ifølge Statens byggtekniske etat hvis:

- 1) Endringen er **avgjørende** for vedtaket, slik Rådmannen har innrømmet at det er her uten han anser dette som av betydning, **på tvers av gjeldende praksis.**
- 2) Endringen endrer **fasadeuttrykket** i vesentlig grad.
I dette tilfellet kler man igjen en fasade på 29 meter, som også må sies å være vesentlig, uten Rådmannen dette som av betydning, **på tvers av gjeldende praksis.**

Rådmannen skriver:

"Videre har byggesakskontoret informasjonsplikt vis a vis søker, jf fvl § 11."

Bare delvis korrekt. Informasjonsplikten gjelder selvsagt alle berørte parter, ifølge § 17. Se også kommentar til konklusjonen

s.23-24

Til 2: Klagers anførsel om at det omsøkte bygg kan ikke anses å være en **tomannsbolig.**

Mitt poeng er, som for side 5 over, at **dette er en skjønnsmessig forhold.**

Rådmannen skriver:

"vurderingen av lengden og utformingen må foretas i forhold til lovens og reguleringsens øvrige bestemmelser, særlig da reguleringsbestemmelsens (§3a) og lovens estetikkbestemmelser, jf pbl § 74, nr 2."

Noen slik vurdering er ikke foretatt.

s. 26

Til 4: Høydeberegning og arealberegning - BYA

Rådmannen skriver:

"Bygget føyes delvis inn i terrenget på østsiden, og terrenget er planert slik at helningen på terrenget rundt bygget på side nord, vest og syd til dels blir flatt. Rådmannen anser at fyllingen er nødvendig, for å få til gode uteareal på eiendommen slik bygget er prosjektert."

Hva betyr det at "terrenget rundt bygget i nord, vest og syd til dels blir flatt." Vi antar at det menes at man jevner ut hellingene, flat blir en helling neppe.

Vi bestrider at "fyllingen er nødvendig, for å få til gode uteareal på eiendommen slik bygget er prosjektert" ettersom det **på sørsiden ikke finnes noe uteareal.**

s.27

Rådmannen kan for øvrig ikke se at byggesakskontoret i sin korrespondanse eller vedtak har informert om at **målingene skal foretas ut fra eksisterende terreng**, slik klager hevder.

Dette er feil: Byggesakskontoret skriver i sitt tilsvarende til Langekjend og Monstad klager på at tilbygget er tre etasjer høyt:

"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."

Vedrørende husets høyde:

"Klager har anført at selv om man foretar beregningen ut fra planert terreng, vil gesimshøyden etter hans egne beregninger bli på 6,25 meter – altså 25 cm høyere enn det tillatte.

Rådmannen har på dette grunnlag gjennomgått målingene fra ansvarlig søker på nytt, uten å finne mangler ved denne. Rådmannen bemerker at klagers beregning muligens ikke er korrekt utført, da det ser ut som om klager har lagt til grunn at samtlige fasader på tiltaket er like lange, noe som ikke er tilfelle.

Det er riktig at jeg i min klage ikke la inn en **vektet utregning av gesimshøyde** ift. husets ulike fasadelengder. De har blitt gjort men ble ikke vedlagt for ikke å komplisere saken unødvendig. De vedlegges herved.

Beregningene viser at et enkelt gjennomsnitt gir høyde 6,25 mens et vektet gjennomsnitt gir **6,22** meter gesimshøyde.

Ettersom **fylling mot sør ikke er legitim** øker dette gesimshøyden med henholdsvis 38 cm uvektet og 35 cm vektet, altså til henholdsvis 6,63 og **6,57** meters gesimshøyde.

Beregning ut fra naturlig terreng gir henholdsvis 6,95 uvektet, og **6,90** vektet. Om også østsiden beregnes ut fra naturlig terreng blir høyden **7,5** meter.

1. Naturlig terreng

Naturlig terreng blir liggende og planering foretas iht. denne

Veid gjennomsnitt

	Høyde 1	Høyde 2	Snitthøyde	Lengde	Flate
Nord			8,3	9,50	78,85
Sør	9,1	5,2	7,2	9,50	68,4
Øst			3,1	7,68	23,81
Vest			9,2	5,67	52,15
Gjennomsnitt				8,09	55,80

Gjennomsnittlig gesimshøyde

6,90

(snitt flate delt på snitt lengde)

2. Kunstig terreng

Terreng er løftet (mao. ikke 'planert' i ordets rette forstand)

A: Veid gjennomsnitt

	Høyde 1	Høyde 2	Snitthøyde	Lengde	Flate	
Nord				8	9,50	76
Sør	7,75	3,75	5,9	9,50	56,05	
Øst			3,1	7,68	23,81	
Vest			8	5,67	45,34	
Gjennomsnitt					8,09	50,30

Gjennomsnittlig gesimshøyde

6,22

(snitt flate delt på snitt lengde)

Bemerkning: Rådmannen har glemt min anførsel om at husets **mønehøyde er 9,2** meter mot vest, og det med flatt tak, beregnet fra naturlig terreng.

Biloppstillingsplass

"Rådmannen kan ikke se at reguleringsbestemmelsen tilsier at biloppstillingsplassen skal medregnes i BYA, da eiendommen allerede har tilfredsstillende med garasje og parkeringsplasser på eiendommen i henhold til reguleringsbestemmelsens krav.

Dette er feil:

1) Reguleringsbestemmelsene lyder:

"d. Der garasje/biloppstillingsplass ikke oppføres samtidig med boligen skal areal jf. § 5c medregnes i BYA."

2) Det står intet i reguleringsbestemmelsene om tidligere parkeringsplasser.

Vi framholder derfor at biloppstillingsplassen skal regnes inn i BYA.

s.28

Rådmannen skriver:

”Trappen mot sør ligger i henhold til tegningene direkte oppå planert terreng. Trappen skal etter dette ikke medregnes i BYA. ... ”

Vi bestrider sørfyllingens legitimitet (se kommentar til s 26) framholder at trappen skal regnes inn i BYA.

Rådmannen skriver:

”Siktlinjen vil etter rådmannens oppfatning ikke bli vesentlig endret som følge av tiltaket.”

Dette er bare korrekt fra husets andre etasje. Det er feil hva gjelder første etasje der jeg bor og fra terrassen. Utsikt sperres her totalt mot nord.

s.29

Rådmannen skriver:

”Avstanden til nabogrensen er oppgitt å være 4 meter, noe som er i henhold til lovens avstandskrav da bygget er under 8 meter høyt, jf TEK §§ 4-2 (3) og 4-3, samt pbl § 70 nr. 2. ”

Vi bestrider sørfyllingens legitimitet, og framholder huset dermed er for høyt med den følge at huset (med trappen) ligger for nær tomtegrensen.

Rådmannen skriver:

”tillatelse skal gis med mindre det finnes hjemmel i plan og bygningsloven for å nekte. En søknad om byggetillatelse kan således bare avslås der det foreligger hjemmel for det, jf Skoghøy – Plan og bygningsrett side 48 og 49.

Rådmannen har vurdert søknaden, rammetillatelsen, tomten og naboklagene uten å finne momenter som taler for at tiltaket er i strid med gjeldende regelverk.”

Den første del av dette utsagnet er selvfølgelig, men det er på sin plass å påpeke at dette **innebærer skjønnsvurderinger, som Rådmannen gjentatte ganger sier seg enig i.**

Jeg hevder at Oppegård Kommune ikke har gjort sin plikt i sin skjønnsmessige vurdering og **tiltaket strider mot gjeldende regelverk.**

Vi synes for øvrig at det er påtakelig hvordan Rådmannen er slavisk i sin etterfølgelse av regelverket når det går i søkers favør, og hvordan han motsatt er liberal i sin tolkning når regelverket taler mot søkeren. Dette etterlater et inntrykk av en ubalansert vurderingsevne.

Med hilsen!



Arno Mong Daastøl