

Utdrag av relevante dokument

(Våre uthevninger)

Følgende dokumenter viser at angjeldende byggesøknad for **nybygg i Utsiktsveien 32 ikke tilfredsstillter begrepet ”god byggeskikk”**, fordi bygget

1. - står i stor kontrast til eksisterende omgivelser.
2. - derfor ikke er tilpasset eller viser respekt for eksisterende omgivelser slik alle kjøreregler tilsier

Innhold:

Rammetillatelse. 8. august 2005.....	1
<i>FORELØPIG MELDING 1. feb. 2005</i>	2
Kommuneplan 2003-2015, Oppegård kommune, Arealdelen.....	2
Reguleringsbestemmelse for åpen småhusbebyggelse, Oppegård 2000.....	3
Varsel om ny reguleringsbestemmelse (27.4.2004).....	3
Utkast til nye reguleringsbestemmelser (13.12..2005).....	3
Retningslinjer for nye reguleringsbestemmelser (13.12..2005).....	4
Brev fra NettOpp til Ordfører og Byggesakskontor (28.7.2004)	4
Brev fra NettOpp til Ordfører og Byggesakskontor (05.9.2005)	5
Uttalelse av sivilarkitekt MNAL Henning Krogh Stabell (28.7.2004).....	5
Plan- og bygningsloven	6
Forarbeider til plan- og bygningsloven, Innst.O.nr.37 (1994-95)	6
Rundskriv H-7/97. Om endringer av estetikkbestemmelser i plan- og bygningsloven.....	8
Mitt hus er din utsikt: God byggeskikk for hus og land - hva, hvorfor og hvordan.....	10

Rammetillatelse. 8. august 2005

”Byggesaks vurdering av estetikk og reguleringsbestemmelsens §3a:

...

De to volumene i denne tomannsboligen er **helt forskjellige**. Det er to hus fra hver sin tidsalder, og fremstår visuelt uten noe slektskap. ...

Forholdet mellom de to volumene er **kontrastfylt**, og byggesak har **ikke funnet noen vesentlige likhetstrekk** mellom de to byggene. ...

FORELØPIG MELDING 1. feb. 2005

Vedr.: Tiltak Utsiktsveien 32, 40/122. Oppegård

Saksbeh.: RA
Saksnr.: 05/00217-003

TB 40/122

01.02.05

...

Tomtestørrelsen/netto tomteareal er på 1230m². Dette tilsier at **tomten ikke er stor nok til å deles**. En eneboligtomt skal ifølge gjeldende reguleringsbestemmelser være på minst 700 m².

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 mellombygg med carport og bod. På hver side av mellombygget 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**.

Byggesak vil anbefale at **tiltaket omprosjekteres** i samsvar med ovennevnte.

.....

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.

Kommuneplan 2003-2015, Oppegård kommune, Arealdelen

Fortsatt vekst krever høyere arealutnyttelse

...

Beboere i etablerte rekkehusfelt og andre tettbygde områder bør få mulighet til å utvikle boligen sin videre i samarbeid med naboer, slik at estetisk gode løsninger blir resultatet. På denne måten kan behovet for litt større bolig realiseres uten at husstanden må flytte.

Dette vil redusere etterspørselen etter arealkrevende eneboliger, og dempe den høye flytteaktiviteten, slik at bomiljøer stabiliseres.

§3

Generell retningslinje:

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at **området samlet fremstår med et godt, helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng. Det samme gjelder ved vesentlig endring av bestående bebyggelse.** (side 58)

www.oppegard.kommune.no/Oppegaard/eSite.nsf/pubRT/MFNN5J8B6P?open

Reguleringsbestemmelse for åpen småhusbebyggelse, Oppegård 2000

§ 3. Bebyggelse, utnyttning, etasjeantall

a. Bebyggelsen skal være **åpen og med småhuskarakter.**

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et **godt helhetlig preg**, arkitektonisk tilfredsstillende og **godt tilpasset eksisterende terreng**. Dersom ovennevnte vilkår etter kommunens skjønn ikke anses oppfylt, kan kommunen avslå prosjektet.

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

Varsel om ny reguleringsbestemmelse (27.4.2004)

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.

www.nabo.daastol.com/lover®uleringer/Oppegard_smahusbest241005.doc

Utkast til nye reguleringsbestemmelser (13.12..2005)

§ 2 Definisjoner

"**Tomannsbolig** er en frittliggende bygning med 2 boenheter. De to boenhetene skal være **noenlunde likeverdige** i størrelse og utforming, og kan være vertikalt eller horisontalt delt. De to boenhetene kan ha separat eller felles inngang.

Sammenkjeding tillates ikke.

Samme eiendom kan kun bebygges med 1 frittliggende småhus."

§ 4 Krav til bebyggelse

4.1 Estetikk

"Bebyggelsen skal ha **småhuskarakter**. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en **god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning** i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som **helhet fremstår med et godt preg.**

Tilbygg eller **påbygg skal tilpasses og samordnes** med det opprinnelige bygget. For fasadeendring og rehabilitering **gjelder samme krav til estetikk** som for nye hus.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veger og lignende, **skal innordne seg områdets topografi** og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.”

4.2 Ubebyggt areal

”Ved opparbeiding av ubebyggt areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn. ”

§ 5 Tillatt grad av utnyttning

”**Utvendig trapp** med mer enn 3 opptrinn og terrasser som rager mer enn 0,5 m. over terrenget regnes med i BYA.”

§ 7 Garasje, carport, uthus

7.1 Krav om plassering av eventuell garasje og biloppstillingsplasser

”Disse skal medregnes i BYA, ”

www.nabo.daastol.com/lover®uleringer/Oppegard_retningsl241005.doc

Retningslinjer for nye reguleringsbestemmelser (13.12..2005)

Til § 3 Tillatt bebyggelse og anvendelse

”... huset som helhet klart fremstår som én bygning.”

Til § 4 Krav til bebyggelse

4.1 Estetikk

”**Store verandaer** ”utenpå” huset, som ikke står i forhold til husets dimensjoner eller form tillates ikke.”

”**Større oppfyllinger** som er i kontrast med eksisterende eller omliggende terreng skal unngås.”

Til § 5 Tillatt grad av utnyttning

”**Oppfylling** som utelukkende har til hensikt å senke møne- eller gesimshøyde for å øke grad av utnyttelse tillates ikke.”

www.nabo.daastol.com/brev&faxinn/040728NettoppOK.pdf

Brev fra NettOpp til Ordfører og Byggesakskontor (28.7.2004)

(Nettverket av velforeninger i Oppegård kommune)

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.**

Brev fra NettOpp til Ordfører og Byggesakskontor (05.9.2005)

...

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

I Byggesaks foreløpige svar 01.02.05 heter det som en del av begrunnelsen for avslag på den da foreliggende søknaden: "Det er også **stor kontrast** mellom det omsøkte bygg og den omkringliggende bebyggelse." I begrunnelsen for den nå gitte rammetillatelsen pekes det på at det nye bygget klart avviker fra omkringliggende bebyggelse, men man hevder bl.a. at "Det er altså situasjonen og funksjonen som skal danne grunnlag for den estetiske utformingen, ikke "stilretning" eller andre tidsbestemte elementer i området."

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

Behov for forutsigbare retningslinjer i ivaretagelse av naboenes interesser

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

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

Uttalelse av sivilarkitekt MNAL Henning Krogh Stabell (28.7.2004)

Vedr.: Tiltak Utsiktsveien 32, 40/122.

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. ...

Evt. **feil og uoverensstemmelser i byggemeldingsmaterialet** må rettes opp og nytt, komplett materiale sendes til/ gjøres tilgjengelig for naboer og berørte. Det er for

eksempel registrert at nabovarselet hadde **feilaktig tegning for sørfasaden** (for korte balkonger).

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.

www.lovdata.no/all/nl-19850614-077.html

Plan- og bygningsloven

§ 74. *Planløsning og utseende*

2. Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn **tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn** både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en **god estetisk utforming** i samsvar med tiltakets funksjon og **med respekt for naturgitte og bygde omgivelser**. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Kommunen kan utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven. Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III - i kraft 1 juli 1997).

www.be.no/beweb/regler/forarbeider/innsto/innsto.html

Forarbeider til plan- og bygningsloven, Innst.O.nr.37 (1994-95)

1.1 Komiteens merknader

Komiteen mener imidlertid det er **nødvendig også å bruke lovgivningen mer aktivt** for å sikre at estetikk og byggeskikk blir ivaretatt både mer generelt og i forbindelse med de enkelte byggeprosjekter.»

Dette innebærer at det er et uttrykt ønske fra lovgivers side at **utforming** av det enkelte tiltak **er et sentralt moment** ved utforming av planer og behandling av det enkelte tiltak.

...

Komiteen mener imidlertid det er **nødvendig også å bruke lovgivningen mer aktivt** for å sikre at **estetikk og byggeskikk blir ivaretatt** både mer generelt og i forbindelse med de enkelte byggeprosjekter. Komiteen vil på denne bakgrunn foreslå et tillegg i § 2 (formålsparagrafen), første ledd:

"§ 2 første ledd skal lyde:

Planlegging etter loven skal legge til rette for samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, utbygging, samt å **sikre estetiske hensyn.**"

Komiteen er av den oppfatning at **§ 74 andre ledd ikke i tilstrekkelig grad har vært anvendt** til å forplikte hverken kommunale myndigheter eller private tiltakshavere når det gjelder å vektlegge/etterspørre estetiske kvaliteter. Komiteen vil understreke at denne bestemmelsen er et uttrykk for at også estetiske kvaliteter i byggevirksomheten er et viktig offentlig anliggende, og at **kommunene må være seg sitt ansvar bevisst** når det gjelder den **estetiske** utformingen av byggverk. Komiteen finner derfor å ville **gi en eksplisitt hjemmel for kommunene til å utarbeide retningslinjer for estetisk utforming** av tiltak etter loven.

Komiteen viser til det som er sagt ovenfor om behovet for å bruke lovgivningen i arbeidet for å ivareta estetiske hensyn. Komiteen mener at det ikke vil være ønskelig å lovfeste en definisjon av et estetisk kvalitetsbegrep. Men komiteen vil peke på at det likevel er visse faktorer som i seg selv er så viktige for en god estetisk utforming av et byggverk, at disse bør framheves i lovsammenheng. Komiteen vil her trekke fram viktigheten av samsvar mellom den estetiske utformingen av bygninger/tiltak og den funksjon som det aktuelle tiltak er tiltenkt. Videre mener komiteen at et byggverks utforming **må harmonere med omgivelsene**. Dette gjelder både **naturgitte** omgivelser som f.eks. eksisterende terreng, vegetasjon og tomtestruktur, **og bygde** omgivelser der faktorer som volum, form, materiale og ikke minst farger hører med i vurderingen.

Komiteen ønsker ikke med dette å legge opp til en "autorisasjon" av en eller flere stilretninger, men viser til at de elementer som her er framhevet må sies å kunne danne et viktig grunnlag for en bedre estetisk kvalitetssikring.

Komiteen vil understreke at alle tiltak, både søknadsploktige og meldepliktige, skal omfattes av § 74 nr. 2.

Komiteen vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag til lovendring:

"§ 74 nr. 2 skal lyde:

Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en **god estetisk utforming** i samsvar med tiltakets funksjon og **med respekt for naturgitte og bygde omgivelser**. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Kommunen kan utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven."

Komiteen vil videre peke på andre faktorer som også kan bidra til å sikre ivaretagelsen av estetiske hensyn:

- - retningslinjer som stiller krav til planleggerne/de prosjekterende om arkitektfaglig kompetanse
- - kommunenes tilgang til arkitektfaglig kompetanse
- - bedring av formgiveres/arkitekters rettsvern til åndsverk.

Komiteen mener at **estetikk også må tas med i den samordnende og løpende kommuneplanlegging** på linje med andre overordnede spørsmål. Komiteen vil derfor fremme forslag til endring i § 20-1:

Rundskriv H-7/97.

Om endringer av estetikkbestemmelser i plan- og bygningsloven.

Kommunal og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet, 1997

Forord

Estetiske hensyn skal heretter vektlegges sterkere i plan- og byggesaksbehandling. Dette er slått fast ved Stortingets endring av plan- og bygningsloven i mai 1995.

Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet vil i dette rundskrivet informere om endringene i plan- og bygningsloven for sikring av estetisk kvalitet, §§ 2, 20-1 og 74 nr 2.

Staten ved Miljøverndepartementet, Kommunal - og arbeidsdepartementet, Kulturdepartementet og Samferdselsdepartementet har over flere år arbeidet for at **estetiske hensyn skal tillegges større vekt** ved gjennomføring av plan- og byggesaker. En slik vektlegging vil gi mulighet for økt trivsel for kommunenes egne innbyggere, og den vil også kunne bidra til å styrke konkurransevne og næringsutvikling. Det kan ikke defineres en statlig standard for god byggeskikk. Det må foretas en analyse i den enkelte kommune for å avklare hva som kjennetegner god byggeskikk på det enkelte sted. Bestemmelser til arealplaner og juridisk bindende retningslinjer til § 74 nr 2 kan angi hvordan estetisk kvalitet skal sikres. Det er nødvendig med god oppfølging av slike verktøy. **Fylkeskommunene har ansvar for å veilede kommunene** om sikring av visuelle kvaliteter i de fysiske omgivelser. **Også ved behandling av klagesaker hos fylkesmennene er det viktig at estetiske hensyn blir tilstrekkelig ivaretatt.**

Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet vil i samarbeid med Kulturdepartementet **utgi en veileder våren 1997** som nærmere beskriver hvordan estetiske hensyn kan håndteres i den enkelte arealplan og byggesak.

Med foreliggende lovendringer, dette rundskrivet og påfølgende veileder vil **kommunene ha viktige redskap for å sikre estetiske kvaliteter** i plan- og byggesaksbehandlingen.

”Kommunalkomiteén: kvalitetsbegrepet gjelder også estetikk

Endringene ble foreslått av Kommunalkomiteén under behandling av Ot. prp. 39 (1993-94) om endringer i plan- og bygningsloven. Det **foreligger derfor ikke forarbeider og høringsuttalelser m.v. til endringene utenom komiteéns kommentarer** i Innst. O. nr. 37 (1994-95). Komiteénstillingen blir således det sentrale dokument for forståelsen av endringene, inntil andre rettskilder foreligger. I innstillingen s. 5-6 bemerker komiteén generelt om lovendringene:

«Komiteén vil understreke at begrepet **«kvalitet»** ikke bare berører de materiell- og utføringstekniske sider av byggeprosessen, men **bør i høy grad også omfatte den estetiske utforming av bygningsmiljøene**

Komiteén mener imidlertid det er nødvendig også å **bruke lovgivningen mer aktivt** for å sikre at **estetikk og byggeskikk** blir ivaretatt både mer generelt og i forbindelse med de enkelte byggeprosjekter.”

Dette innebærer at det er et uttrykt ønske fra lovgivers side at **utforming av det enkelte tiltak er et sentralt moment** ved utforming av planer og behandling av det enkelte tiltak.

2. § 2 FØRSTE LEDD

2.1 Endringen

Etter endringen lyder § 2 1. ledd: «Planlegging etter loven skal legge til rette for samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, utbygging, **samt å sikre estetiske hensyn.**» Endringen er vist i kursiv.

Komitéens begrunnelse for endringen var at det er nødvendig at lovgivningen brukes mer aktivt for å sikre at estetikk og byggeskikk blir ivaretatt mer generelt og i forbindelse med de enkelte byggeprosjekter.

2.2 Konsekvenser for arealplanlegging

Ved endringen av § 2 er formålet «**sikre estetiske hensyn**» blitt likestilt med «samordning av lokale, regionale og statlige virksomheter og å gi grunnlag for bruk og vern av ressurser og utbygging». **Estetiske hensyn vil være en premiss som skal legges til grunn** ved utarbeidelse og gjennomføring av arealplaner med bestemmelser. Det vil således foreligge en **plikt for planmyndighetene å ta hensyn til estetiske forhold** ved utarbeidelse og vedtakelse av arealplaner. Dette innebærer at man ved fastsettelse av arealbruk og bestemmelser også skal **ta hensyn til hvilket estetisk resultat** gjennomføring av reguleringen vil medføre.

3.2 Problemstillinger ved fastsettelse av mål for estetisk utvikling

Hvilke spesielle og typiske estetiske trekk finnes i vår kommune/tettsted?

...

Ved drøfting av framtidige mål og strategier er det viktig å **gi rom for nye uttrykksformer**. Dette gjelder både i forhold til overordnede, strukturelle arealbruksgrep og for utformingen av det enkelte bygg og anlegg. Dersom vi ikke tillater nåtidig arkitektur som gjenspeiler vår tids formspråk og byggeteknikk fryser vi historien. Da oppnår vi ofte dårlige kopier av eldre bebyggelse og hindrer en fruktbar kontrast mellom eksisterende omgivelser og moderne arkitektur.

Utformingen av nye anlegg må imidlertid hele tiden **forholde seg bevisst til de eksisterende omgivelser**. Prinsippene for hvordan eksisterende omgivelser og byggverk er ordnet og utformet må respekteres. Disse **prinsippene må imidlertid videreutvikles** og nytolkes dersom dagens arealbruk og byggeri skal ha egenverdi og varig kvalitet. Svaret på avveiningen mellom respekt for fortiden og nødvendig nyteknisk kan bare gis ved en grundig lokal drøfting av stedets dominerende estetiske verdier.

6. §74 nr 2 «SKJØNNHETSPARAGRAFEN»

6.2 Endringen i første ledd

...

Komitéens merknader: samspill estetikk/funksjon og forhold til omgivelsene viktig

Videre mener komitéen at et **byggverks utforming må harmonere med omgivelsene**. Dette gjelder både **naturgitte** omgivelser som f.eks. eksisterende terreng, vegetasjon og tomtstruktur, **og bygde** omgivelser der faktorer som volum, form, materiale og ikke minst farger hører med i vurderingen.

Mitt hus er din utsikt:

God byggeskikk for hus og land - hva, hvorfor og hvordan

Statens byggeskikkutvalg, Oslo 1998, av Lene Schmidt og Hanne Wilhjelm; [foto: Lene Schmidt ... [et al.]].

Husets indre tilhører eieren. Innenfor egne vegger kan du stort sett gjøre som du vil – så lenge du følger byggeforskriftene. **Husets ytre tilhører både deg og meg.** Her har vi som byggherre et **ansvar overfor fellesskapet – naboer**, besøkende og kommende generasjoner. **Mitt hus er din utsikt.** Folk så vel som hus inngår alltid i en sammenheng som **vi må ta hensyn** til (tomt, terreng, nabobebyggelse osv). **Derfor må vi innse at vi ikke bare kan bygge etter eget hode.** Resultatet av en slik utbyggingspolitikk kan vi se i de fleste byer og tettsteder, i eneboligstrøk og i industriområder. Bygningsmiljøet oppleves som et visuelt kaos selv om enkeltbygninger i seg selv kan ha kvaliteter. Vi er vant til at det stilles en rekke tekniske krav til huset, til ventilasjon, brannsikring, isolasjon osv. Men **vi er ikke i samme grad inneforstått med at det finnes spilleregler for hvordan hus skal utformes.** Det kan for eksempel gjelde krav til bygningens volum, takform eller materialbruk og krav til utforming av arealene rundt huset.” (s. 13-14)

”KOMMUNEN HAR ANSVARET

NY PLAN- OG BYGNINGSLOV

Den nye plan- og bygningsloven stiller langt strengere krav til kvaliteten i våre fysiske omgivelser. Dette kommer til uttrykk i selve **formålsparagrafen** til loven, § 2, som har fått en tilføyelse om at kravene til estetisk kvalitet skal ligge; som en grunnleggende premisse i all planlegging. I tillegg er kravene til estetisk kvalitet blitt styrket i den såkalte **skjønnhetsparagrafen**, § 74.2, og i § 20 om kommuneplan- fo legging. Veilederen Estetikk i plan- og byggesaker (De Vibe 1997) gir råd om hvordan disse lovendringene kan omsettes i praksis. **Kommunene** får med den nye loven et **klart ansvar for og plikt til å stille strengere krav** til kvaliteten i våre fysiske omgivelser.” (s.17)

“DEFINISJONER

HVA SIER FORSKNINGEN?

God byggeskikk

*God byggeskikk er et normativt begrep. Det skal presentere det gode alminnelige. Det avgrenser seg mot forflatet massekultur og **mot individuelle arkitektoniske markeringer.***

Nye bygninger kan først bli god byggeskikk nå de passer til stedet der de står. Dette vil si tilpassning til terreng, klima, natur og eksisterende bygningsmiljø.

...

God byggeskikk er byggverk som

- er hensiktsmessige, vakre og varige
- **spiller på lag med omgivelsene”** (s. 20)

... Det er **omtanke for de omgivelsene** huset plasseres inn i, ...

Omtanke krever – i likhet med god folkeskikk – tid og evne til å lytte til stedet og til menneskene.” (s. 22)

“HUS SOM SPILLER PÅ LAG MED OMGIVELSENE

For å lære å se eller å lese hus kan det være nyttig å **se på huset i forhold til omgivelsene og huset i seg selv – de to kravene som skjønnhetsparagrafen i plan- og bygningsloven bygger på.** God byggeskikk er hus som **spiller på lag** med sine omgivelser og som er vakre, varige, sunne og hensiktsmessige.

Hus som spiller på lag med sine omgivelser **tar hensyn** til både naturgitte s og bygde omgivelser. Omtanke for naturgrunnlaget vil si omtanke for landskap og terreng, vær og vind og miljø og naturressurser. Hus som har omtanke for de f bygde omgivelsene, har – på samme måte som gode venner – **respekt for hverandres** forskjelligheter og likheter. De snakker samme språk. Gamle hus får selskap av nye – **man kjenner igjen slektskapet**, men ser at det er en ny generasjon. Christian Norberg-Schulz har sagt det slik: «**Hus er vakre når de passer til stedet.**»” (s.74)

”Boligbyggingen

... Situasjonsplanen må vise terrengkoter både før og etter utbygging og koter på innvendig golv. ... ”(s.80)

”Verdt å huske

- Hus bør tilpasses terrenget, ikke omvendt.” (s.83)

VARIASJON OG HELHET

... Alle vet at det ikke blir musikk ut av en rekke like noter. Det blir heller **ingen musikk ut av noter som er strødd tilfeldig utover arket.** ...

Bebyggelsen i mange byer og tettsteder og i nye eneboligområder er, som vi har sett, ofte kaotiske fordi husbyggerne «komponerer» hvert sitt hus uten tanke for helheten.

“KOMMUNENS ROLLER

KOMMUNEN SKAL FORVALTE FELLESKAPETS INTERESSER

Det som er spesielt for kommunepolitikere og kommunalt ansatte er at vi har gitt dem ansvaret for å forvalte på vegne av oss alle hvordan ”kjørereglene” for utviklingen av det fysiske miljøet skal være. **Kommunestyret** har såldes ikke bare mulighet, men også **plikt til å påse at det blir gjort** Det som er nytt, er at lovgiverne har lagt **mer ansvar over på de utøvende** innenfor byggefagene. Det er imidlertid viktig å merke seg at dette **ikke fører til at kommunens overordnede ansvar** for det fysiske miljøet **er blitt mindre.**

Skal man forvalte fellesskapets interesser, må man ta politiske avgjørelser. Det er det vi har våre folkevalgte til.” (s.125)

“VERKTØY I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

PLANDELEN AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Fortetting betyr samspill med eksisterende bebyggelse, byggetradisjon, dimensjoner og materialer. Når man arbeider med fortetting, **forutsetter det forståelse for det eksisterende miljøet.** ” (s.138)

”Bestemmelser til planer

I planen kan det legges fast hvilket terreng som skal være **utgangskote** for bebyggelsen. Gjennomføring av planer for områder i «ulendt» terreng kan føre til svært skjemmende sår i terrenget hvis kommunen ikke **angir hvilket nivå** bebyggelsen skal ligge på. ... ” (s.139-140)

BYGGESAKSDELEN AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

”Når det gjelder byggeskikk, er § 74.2, den såkalte **skjønnhetsparagrafen, viktig.** Kommunen bør kreve tilstrekkelig og egnet dokumentasjon til innsendte prosjekter, slik at alle fagfolk og legfolk som er involvert i byggesaksbehandlingen, forstår prosjektets konsekvenser. Prosjektets **forhold til nabobebyggelse bør vises** enten i tegning, fotomontasje eller modell.” (s.140)

”74.2: Skjønnhetsparagrafen

Paragrafen har to formål:

1 å **synliggjøre kommunens alminnelige ansvar for de estetiske kvalitetene** i det fysiske miljøet

2 å **gi kommunen en lovhjemmel til å stoppe byggeri som strider** mot denne paragrafens innhold

...

§ 74.2 skaper i seg selv ikke gode hus eller gode bygningsmiljøer; i henhold til formål nummer to er den å oppfatte som **en nødvergeparagraf.** (s.141)

“SAMMENDRAG

I HVORFOR GOD BYGGESKIKK

Ditt hus er min utsikt. De bygde omgivelser er vårt ansikt utad. De fysiske omgivelsene danner rammen om vår hverdag, og påvirker oss selv om vi ikke er klar over det.” (s.150)

”II HVA ER GOD BYGGESKIKK?

God byggeskikk er hus som er hensiktsmessige, sunne, vakre og varige. Det er hus som **spiller på lag** med naturgitte og bygde omgivelser. Hus som spiller på lag med omgivelsene, **tar hensyn** til landskap og terreng, vær og vind, miljø og ressursbruk. Og Hus bør i likhet med gode venner **viser respekt** for hverandres likheter og forskjeller. De snakker samme språk. Gamle hus får selskap av nye hus – **man kjenner igjen slektskapet**, men ser at det er en ny generasjon. ... Et historisk tilbakeblikk viser at hus er «barn» av tid og nr sted. Byggeskikken har alltid vært under forandring og tilpassing til nye tider, nye muligheter og nye behov.

Nostalgisk kopiering av eldre byggeskikk blir sjeldent vellykket. God byggeskikk er en **syntese** av fortidens erfaringer, nåtidens muligheter og fremtidens forventninger.

...

For få til bedre byggeskikk er det viktig å bygge videre på de kvalitetene som stedet rommer. ...”

III HVORDAN FÅ TIL BEDRE BYGGESKIKK?

”... De folkevalgte har som oppgave å ta politiske avgjørelser **på fellesskapets vegne**. Vil man oppnå bedre byggeskikk, må man også på dette området være villig til å ta politiske avgjørelser som kan være ubehagelige. Vi får den byggeskikken vi fortjener.” (s.150)