

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
v/Heidi Reininger og Hanne Flesvig
Pb. 8111 Dep.
0032 Oslo

Kolbotn, 2006-05-11

Arno Mong Daastøl
Utsiktsveien 34
1410 Kolbotn

Som en av de naboer som har klaget på utformingen av dette nybygget, vil vi understreke at vi ikke er motstandere av et bygging på denne tomten, men finner **utformingen upassende** – i vid forstand.

Vi ber om at Fylkesmannen avviser prosjektet slik at Oppegård kommune kan ta mer hensyn til omgivelsene ved en ny byggesøknad under bedre presiserte reguleringsbestemmelser.

Totalt sett oppfatter vi hele **saksgangen** som dypt **urettferdig** bla. fordi det er en skjevhet i informasjonsgangen når en profesjonell utøver (ansvarlig søker) systematisk informeres av kommunen, mens legfolk som oss ikke informeres om viktige dokument og møter. Som bare ett eksempel kan vi nevne at vår kritikk av Rådmannens (feilaktige) framstilling derfor ble skrevet for sent, fordi vi ble oppmerksom på denne bare umiddelbart før saken skulle avgjøres.

Det er også en dyp skjevhet i at vi som **legfolk** skal måtte bruke 54.000 kroner og 600 arbeidstimer på å forsvare oss mot en ny nabo som ikke tar hensyn til et etablert bomiljø, fordi kommunen ikke gidder å utøve den skjønnsplikt den er pålagt av loven. Mindre ressurssterke folk enn oss hadde blitt valset over på langt kortere tid. Dette er ikke en rettsstat verdig. Jeg ber dere legge derfor spesielt merke til en ny presisering nedenfor: "Saken i et nøtteskall: **Manglende utøvelse av skjønn.**"

Jeg gjør oppmerksom på at saken er rapportert til Statssekretæren i Miljøverndepartementet, ettersom vi finner det sannsynlig at kommunen ikke har fulgt opp dette departementets lover og regler slik de er pålagt.

Det er skrevet en mengde i denne saken, men jeg supplerer likevel de dokument som allerede foreligger i saken med et sammendrag "Kort oversikt over **tidsforløpet**" - for å skape litt oversikt.

I avsnittet "De viktigste punkter i saken" er det fylt inn **beskrivelse** av kommunens **siste behandling** av saken og reguleringsbestemmelsene på møtet i det politisk oppnevnte bygningsutvalget og deretter. Det er også føyd til nye poeng under "Saksbehandlingsfeil".

Vi er i noe tvil om Oppegård Kommune sender inn alle relevante dokument, og gjør derfor oppmerksom på at alle sakens tilgjengelige dokumenter er lagt ut på nettet her:

www.nabo.daastol.com

Utdrag av noen relevante dokumenter er vedlagt som eget dokument.

Vennlig hilsen,



Innhold:

1) Befaring	2
2) Dokumenter	2
3) Saken i et nøtteskall: Manglende utøvelse av skjønn og manglende begrunnelser	3
4) Kort oversikt over tidsforløpet	3
5) De viktigste punkter i saken – nye moment	5
a) Tomannsbolig	5
b) Estetikk	5
c) Høyden ”senket” ved oppfyllinger	6
d) Tap av utsikt og verditap	6
e) Saksbehandlingsfeil:	6

1) Befaring

Vi naboer setter stor pris på at Fylkesmannen tok seg tid til en befaring. Det styrker vår tiltro til en rettferdig saksgang.

Nettopp derfor bør følgende nevnes: I løpet av saksgangen har **verken Oppegård Kommunes administrasjon eller politikere vært på befaring - på naboers tomter**. Alle politikerne i bygningsutvalget ble skriftlig invitert, men ingen kom. Bygningskontoret hadde befaring uten å kontakte klagende naboer og dermed uten å se forholdet fra deres tomter.

Administrasjonen ble ikke invitert av naboer, fordi alle naboer trodde saken var avvist i foreløpig svar til søker av 1 feb. 2005, og fordi søker ikke svarte skriftlig innen 14 dager slik kommunen krevde i dette svarbrevet. Derfor så vi ingen grunn til å invitere til befaring - inntil rammetillatelsen plutselig ”falt ned fra himmelen” ca. 7 måneder etter søknaden. Vi fikk dermed ingen anledning til å kommunisere med administrasjonen annet enn gjennom våre skriftlige merknader til søknaden.

Noen få poeng jeg glemte på befaringen:

1) Vi burde brukt **fasadetegningene** aktivt under befaringen for å få et mer realistisk inntrykk av de massive vegger som er planlagt.

2) Vi burde tatt en tur ned i **Bekkeliveien**, fordi også disse naboene har klaget på et ruvende tårn rett over deres uteplasser.

3) I påfallende **kontrast til modellen** som ble vist på befaringen kan man ta en titt på den opprinnelige fasade NORD tegningen i nabovarslet. Se www.nabo.daastol.com Her framgår det hvordan man planlegger å **tette mellom balkongene** slik at den framstår som en relativt kompakt vegg som i praksis øket husets lengde ytterligere.

2) Dokumenter

Hoveddokumentene fra vår side er merknad til nabovarsel med tilleggsmerknad (30/7 og 22/9-2004), kommentar til revidert byggesøknad (15/2 2005) klage på rammetillatelse (15/9-2005), samt merknad til Rådmannens innstilling (28/11-2005). Jeg gjør oppmerksom på selv

om mange av poengene går igjen så er f.eks. klagen på rammetillatelse skrevet som en direkte kritikk av Byggesakskontorets behandling av saken og ikke som en kritikk av byggesøknaden. Det samme gjelder merknad til Rådmannens innstilling.

Se også brev fra **velforeningene** i NettOpp til Ordfører og Byggesakskontor samt brev fra **arkitekt** Henning Krogh Stabell i Huseiernes Landsforbund (22/9-2004).

Jeg vil også henlede oppmerksomheten på de **beregningene** omkring høyde og ugrad (byggeflate BYA) i de Excel regneark som vi laget (basert på søkers tegninger). Disse er **ikke kommentert** fra kommunen på tross av at de viser avvik fra reguleringsbestemmelsene, og på tross av at dette har blitt etterlyst. Kommunen har ikke framlagt egne beregninger. Tilsvarende har heller ikke søker framlagt egne beregninger.

3) Saken i et nøtteskall: Manglende utøvelse av skjønn og manglende begrunnelser

1. **Søker skaper "huller"** i nåværende reguleringsbestemmelse, ved å strekke dem til det ytterste.

2. **Kommunen tillater alt som ikke er eksplisitt forbudt og unnlater å utøve sin lovpålagte skjønnspflicht.** Dette gjelder naboers rettigheter (utsikt mm.), estetikk, lengde på hus, definisjon av tomannsbolig, tillatte høyde på fyllinger rundt huset for å "få ned høyden". På direkte spørsmål fra politikerne hevder derfor forvatningen at reglene er overholdt

3. **ETTER** klager fra velforeningene og flere naboer foreslår kommunen konkret å **tette igjen disse "hullene"** gjennom flere endringer i reguleringsbestemmelsene og et veiledningskriv. De viktigste endingene var imidlertid også varslet før angjeldende nabovarsel, og ble interessant nok beskrevet som en presisering av de eldre regler, og altså **IKKE** som en endring av reglene: "Denne revisjonen tar sikte på å gjøre bestemmelsene klarere og mer forutsigbare."

4. **MEN** selv en ny reguleringsbestemmelse er også avhengig av utøvelse av skjønn, slik at **slike "hull"** (dvs. "tøyning" av bestemmelser) egentlig **aldri kan tettes igjen om man "neker" å utøve skjønn.** Endringen framstår dermed bare som en "moralsk" veiledning, og bare som en fiktiv gjentetting. Oppegård Kommune er jo like fullt nødt til å utvise skjønn i framtiden, så hvorfor ikke allerede nå? Er ikke dette nettopp hva loven krever? Byråd Grete Horntvedt innrømmer i Aftenposten 23 juni 2005 nettopp dette for Oslos vedkommende, og Oppegård er underlagt det samme lovverk.

5. **Kommunen gir ingen begrunnelse** for en rekke av sine påstander, som for eksempel at grunnflate og høyde er innenfor reguleringsbestemmelsene, og mer spesielt at "stor kontrast" gir "harmonii". Slike begrunnelser har blitt etterlyst av klager, men uten annet resultat enn at forholdene blir tiet i hjel. Dette strider så vidt vi kan se mot Forvaltningslovens ånd og bokstav.

4) Kort oversikt over tidsforløpet

Ikke plass til ekstra enebolig:

Ny nabo **kjøpte tomt med hus ca. 2001**, men kunne ikke bygge en ekstra enebolig på sin eksisterende tomt fordi den er for liten, ifølge reguleringsbestemmelsene. Ny nabo forsøkte

straks **å kjøpe tomt av oss** for å fradele en ny tomt, sette opp en ny enebolig mellom oss og selge gammel bolig. Nabo vist oss tegninger av dette. Nabos alternative utkast til løsning viste **tomannsbolig som "naturlig" utbygging** av eksisterende bygg. Vi solgte ikke tomt, og ny nabos tomt forble dermed for liten til etablering av en ny frittliggende bolig i tillegg.

Vår nye nabo sendte ut **nabovarsel** 28. juni 2004 (stemplet 9 juli 2004), dvs. noen få dager før flere naboer dro på ferie til utlandet. Utbygger nektet å utvide svarfrist til rimelig tid etter fellesferien. (Dette inntrykket **av motpartens framgangsmåte** har dessverre bestått under hele saksgangen, når det gjelder utforming av tegninger, illustrasjoner og modell.)

Flere naboer hadde merknader til planene om å bygge et tilbygg, som utvidet eksisterende enebolig til "tomannsbolig" ved å **sammenlenke** en ny enebolig med gammel enebolig. Velforeningene protesterte mot bygget, som ikke ville harmonere med omgivelsene.

Utbygger nabo **søkte** formelt Oppegård Kommune **15. jan 2005**.

Sammenlenket blokkhus avvist

I et foreløpig svar fra Byggesakskontoret (**1 feb. 2005**) ble **nybygget nær blankt avvist**, fordi det ikke var en tomannsbolig, men to frittliggende boliger som var tilfeldig sammenlenket, og fordi det ikke passet med gammelt bygg eller passet inn i omgivelsene.

Et anmodning fra kommunen om skriftlig svar innen 14 dager ble ikke besvart. **Ingen korrespondanse** foreligger etter dette. All kommunikasjon deretter foregikk muntlig mellom saksbehandlere og ansvarlig søker, og ble overhodet ikke meddelt klagende naboer. Flere brev av stor betydning mellom søker og kommune er heller ikke meddelt naboer.

Sammenlenket blokkhus godkjent

Tegninger ble endret (16 april 2005) uten nytt nabovarsel, og bygget godkjennes ved en **Rammetillatelse** (8 aug. 2005).

Det politisk oppnevnte utvalg i Oppegård Kommune (**UMP** - Utvalg for Miljø og Plan) **godkjente** (29 nov. 2005) **nybygget som fire naboer har klaget på**. Også alle kommunens **velforeninger har klaget** på bygget (se brevene på nettsiden om saken). Klagesaken gikk dermed **videre til Fylkesmannen** i Oslo og Akershus.

To uker etter godkjenningen (**13. des. 2005**) fremmes forslag til **nye reguleringsbestemmelser**.

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

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

Dette er en **presisering av de innstramminger** som ble **varslet** 27. april **2004**, altså nær ett år før angjeldende søknad, og som ble beskrevet nettopp som en revisjon og presisering og ikke som NYE bestemmelser: "Denne revisjonen tar sikte på å gjøre bestemmelsene klarere og mer forutsigbare."

Det ble varslet **innstramming** for estetikkvurderingen og for tomannsbolig:

"Definisjoner

Bygningstypene som tillates oppført defineres tydeligere enn før. ... Med bakgrunn fra praksis er det ønskelig å rydde opp slik at de forskjellige **bygningstypene fremtrer med tydelighet**. Det er viktig at en enebolig med sekundærleilighet eller en **tomannsbolig klart oppfattes som én bygning.**"

Nye reguleringsbestemmelser ble altså utformet 2 måneder før nabovarslet og 9 måneder før søknaden, og offentlig innbydelse til kommentarer ble annonsert bl.a. i pressen 4 måneder før søknaden: www.oppegard.kommune.no/Oppegaard/eSite.nsf/pub/RBFR64FE6W?Open

Ettersom ansvarlig søker har et langvarig og tett forretningsforhold til kommunen er det utenkelig at han ikke var oppmerksom på dette forholdet.

Forslaget kan sees her: www.nabo.daastol.com/lover®uleringer/040427creferat.doc
(Bestemmelsene skulle vært vedtatt våren 2005, men de er fremdeles under behandling.)

Det eneste forholdet av betydning som **ikke ble endret** var reglene for **estetikk**. Men også **velforeningene** hadde **klaget** spesielt på den **slappe tolkningen av Pbls estetikkparagraf**.

Oppegård Kommune valgte i denne saken å tolke Plan- og bygningsloven samt kommunens egen reguleringsbestemmelse slik: "**Smaken er som baken**" (i betydningen slik at utbyggers smak er enerådende). Dette sitatet stammer fra bygningsutvalgets formann Thomas Sjøvold (H) på møtet der saken var til avgjørelse (i UMP - utvalg for miljø og plan, 29 nov. 2005), og kan bevitnes. Han fikk støtte av alle partier i dette unntatt SV. Vi synes dette er en underlig og for svak oppfølging av Pbl og Stortingets Kommunalkomité's ytterligere presisering og pålegg om "harmoni".

Formann **Sjøvold hevdet** også på dette møtet at "Pbl er en **rettighetslov** for utbygger" (det kan bevitnes). **Dette strider med den vanlige forståelsen av rettsystemet i Norge**, der rettsstatens formål oppfattes som en **balansert** avveining av ulike parters rettigheter og plikter, altså ikke en ensidig vektlegging av utbyggers retter. På spørsmål fra politikerne på dette møtet svarer Rådmannens representant at søknaden ikke strider mot reguleringsbestemmelsene.

På ovenstående grunnlag ble vedtak fattet av de politiske representanter.

5) De viktigste punkter i saken – nye moment

a) *Tomannsbolig*

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

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

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

b) *Estetikk*

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

Totalt bygg er dermed fremmed for omgivelsene og en mastodont som er ca. 30 meter lang og 9,2 meter høyt over naturlig terreng – delvis med flatt tak ulike noen bygg i synsavstand.

Reguleringsbestemmelsene § 3a krever ”godt helhetlig preg”.

Stortingets Kommunalkomité presiserte forholdet ved å skrive at **”et byggverks utforming må harmonere med omgivelsene”**, i rundskriv H7-97.

Politisk representant ved nevnte møte i UMP, **Grambo, sa i sitt motforslag** (om avvisning av søknaden) at hun var enig i Byggesakskontrets foreløpige svar 1. feb. 2005 og tilsvarende oppfattet at det foreslåtte bygget **ikke harmonerer** med eksisterende bygg eller omgivende bygg.

c) Høyden ”senket” ved oppfyllinger

Både gesimshøyde og møne høyde **overstiger** tillatt høyde i reguleringsbestemmelsene **målt fra kotehøyde** (med henholdsvis 1,5 og 0,7 meter – over tillatt høyde henh. 6 og 8,5 meter). Ved hjelp av **oppfyllinger langs alle husets sider** har man hevet terrenget opp for eksempel 1, 5, og 1, 2 og 2,2 meter slik at huset i dag bare har 25 cm for høy gesims ift. toppen av fyllingene.

På forespørsel av politiske representanter, **på nevnte møte**, om hvor høye man kan gjøre slike fyllinger var det unisone svaret fra flere tilstedeværende i administrasjonen. **”Så høye man vil”**. (sic !!!)

Utkast til nye reguleringsbestemmelser (13.12.2005) sier eksplisitt at oppfylling for å ”senke gesimshøyde” **ikke tillates**. Men som vi har påpekt ovenfor krever også dette utøvelse av et skjønnsom som kommunen i dag ikke utøver etter vår mening.

d) Tap av utsikt og verditap

- på en halv million kroner tas det ikke hensyn til i Kommunens vurdering av saken, ettersom de feilaktig anser dette alene som en privatrettslig tvist.

Det er spesielt de 3,2 meter store balkongene på nybygget som fratrar oss vesentlig utsikt.

Utkast til nye reguleringsbestemmelser (13.12.2005) sier eksplisitt at uproporsjonalt store balkonger **ikke tillates**. Men som vi har påpekt ovenfor krever også dette utøvelse av et skjønnsom som kommunen i dag ikke utøver etter vår mening.

e) Saksbehandlingsfeil:

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

Dertil kommer at de møter som er holdt (mellom søknad 19 januar og endrede tegninger i april) ikke er journalført og opplysninger derfor ikke er tilgjengelig for naboer. Forvaltningslovens § 11d sier:

”Blir det ved muntlige forhandlinger, konferanser eller telefonsamtaler av en part gitt nye opplysninger eller anførsler av betydning for avgjørelsen av saken, skal de såvidt mulig nedtegnes eller protokolleres.”

Dertil kommer at flere brev av betydning mellom søker og kommune heller ikke er meddelt naboer og således unndratt deres oppmerksomhet. Klagere har ikke fått opplysninger om **papirer** som er kommet **etter klagen** og som administrasjonen har **lagt inn i politikernes sakspapirer**. Bl.a. var det første dokument i sakspapirene var et brev der utbyggeren framsetter en rekke feilaktigheter, også om klager (meg) som person.

Dessuten viderefører Rådmannen tvilsomme påstander fra ansvarlig søker i sin redegjørelse på en utidig måte, med injurierende beskrivelse av angivelige "trusler" fra klager (meg). Dette har klager dermed ikke fått anledning til å korrigere. Undertegnede skal ha framsatt "trusler" og ført et "personlig felttog" mot ansvarlig søker. (**Bakgrunnen** er at undertegnede uttrykte ønske om å flytte og slutte som leder i historielaget hvis politikerne aksepterte slik mishandling av naboer.)

Påstandene er feil og **kan ikke bli stående i et offentlig dokument** på en slik generell og ubegrunnet måte. Vi har krevet dokumentet trukket tilbake, men kommunen har ignorert kravet. Forholdet kan antas å ha hatt betydning for saksbehandlingen som ledd i en svartmaling av klager som useriøs mht. følgende forhold:

Videre advarer rådmannen "på det sterkeste" i sin redegjørelse for saken til de politiske representanter - mot vårt ønske om å få **vurdert om Forvaltningsloven** (§6 om ugildhet) er overholdt, ved å "advare på det sterkeste mot en slik framgangsmåte". **Politikerne ignorerte** det samme ønsket totalt og har unnlatt helt å gå inn på dette forholdet.

Bakgrunnen er antakelig at undertegnede skrev i sin klage at "**Rammetillatelsen framsto som et rent forsvarskrift for utbygger**", og begrunnet dette saklig i 6 punkt med 17 underpunkter. Klager påpekte også ansvarlig søkers farskap til tiltakshaver, og hans 30-årige tette forretningsforhold til kommunens byggesaks kontor. **Klager oppfordret så politikerne til å undersøke å Forvaltningslovens § 6 om ugildhet var oppfylt**. Rådmannen svarte på dette med gjentatte understrekninger av at han hadde total tillit til sine ansatte og ved nevnte å "advare på det sterkeste mot en slik framgangsmåte". Han eller politikerne viste altså ingen vilje til å følge opp anmodningen fra klager, om å undersøke om Forvaltningslovens § 6 er overholdt. Dette strider så vidt vi kan se mot Forvaltningslovens ånd og bokstav