

VOLLEN & VENGE TOLLEFSEN

ADVOKATFIRMA DA MNA

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Postboks 8111 Dep
0032 OSLO

Att: Juridisk avdeling: Heidi Raininger/Hanne Flesvig

Fridtjof Nansens plass 9
Postboks 1722 Vika
0121 Oslo

Tlf 22 40 35 00
Fax 22 40 35 01

www.vt.no
firmapost@vvt.no
Org.nr. 981 687 191 MVA

Ansvarlig partner:
Alf-Erik Vollen

Oslo, 11. mai 2006
1647 AEV/AEV

DERES REF: 2005/26080 FM-J
KLAGE TIL FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
KLAGE OVER VEDTAK OM Å INNVILGE RAMMETILLATELSE –
UTSIKTSVEIEN 32 (GNR. 40, BNR. 122) I OPPEGÅRD KOMMUNE

En viser til befarung i Utsiktsveien 32, 5. mai.

På vegne av våre klienter vil vi fremkomme med følgende tilleggsbemerkninger til vårt brev/klage av 7. april i år.

1. Manglende svar på vårt brev

Etaten har ikke svart på vårt brev av 7. april da vi ba om utlån av saksdokumenter og har heller ikke svart på spørsmålet om når tilleggskommentarer må være fylkesmannen i hende.

2. Tomannsbolig eller to frittstående eneboliger?

Selv byggherrens arkitekt benektet under visningen at det var tale om et sammenhengende langt bygg (for derved å imøtegå Daastøls bemerkning om at byggets samlede karakter brøt med strøkstilpasningsreglene i reguleringsbestemmelsene).

Vi opprettholder vår anførsel om at vi her står overfor et forsøk på misbruk av kommunens reguleringsvedtekter idet realiteten anføres å være at vi her står overfor to frittstående eneboliger. Vedtektene ville ikke vært utformet som de er, dersom man hadde hatt et utbyggingstiltak som det aktuelle i tankene.

Dette illustreres av teksten i forslaget til nye vedtekter, jfr det som var vedlagt vårt siste brev. I tillegg vil vi gjerne vise til Notat til ordføreren fra rådmannen av 27.4.2004, 2 måneder før den aktuelle byggesaks nabovarsel. Dette notat understreker en forståelse av begrepet tomannsbolig som samsvarer helt med klagers forståelse og som er i tråd med forståelsen hos Statens byggtekniske etat og NBI/Byggforsk.

I rammetillatelsen hevder kommunen at tilknytningen mellom boenhetene tilfredsstillende reguleringsbestemmelsene § 3b og 3 c og går ”derfor ikke inn i ytterligere vurderinger av

naboens anførsler”. Her savner en en nærmere begrunnelse også av den grunn at kommunen tidligere har vært av den motsatte oppfatning, og den gang ble dette begrunnet.

Kommunen synes å mene at tap av utsikt og verdiforringelse av eiendom pga nybygg på naboeiendom er et privatrettslig forhold. Det er vår anførsel at dette også i høyeste grad er et offentligrettslig forhold idet plan- og bygningslovgivningen med tilhørende kommunale reguleringsbestemmelser skal søke å balansere de interesser som gjør seg gjeldende. Bolig er som regel den største investering den enkelte borger foretar seg og familiens livskvalitet er ofte bygget rundt boligen. Kommunene må ta hensyn til dette. Man kan derfor ikke lukke øynene for slike vurderingsmomenter i utøvelsen av sitt faglige skjønn. Dette i seg selv er en saksbehandlingsfeil, og det anføres at skjønnnet derved har manglet et vesentlig moment. Skjønnsutøvelsen har derfor ikke vært tilstrekkelig balansert.

Vedlegg:

”REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE. C-referat”

Som subsidiær anførsel er det gjort gjeldende at bygget strider mot gjeldende reguleringsbestemmelser pga sin plassering, høyder og sjenansen for naboer samt at huset er i strid med, ikke i harmoni med, øvrige hus i strøket.

Alle hus i strøket så nært som et kommunalt bygg (som ligger utenfor situasjonsplanen) har saltak (ett hus har dessuten valmet tak).

3. Beliggenhet til det omsøkte hus – feil i tegninger?

På bakgrunn av befaringen må det legges til grunn at det omsøkte hus vil ha en beliggenhet som blir særdeles sjenerende for våre klienter i nr 34.

Fam Daastøl, som bygde sitt hus i 1982 har også sitt hus liggende i et sterkt skrånende terreng. Deres uteoppholdsplass er av terrengmessige årsaker begrenset og befinner seg på anlagt terrasse i skråningen nedenfor egen garasje og i flukt med nabotomten. Der har de solen til den går ned over Oslo, dvs sen kveldssol og de har en fantastisk utsikt mot Oslofjorden og vannet på Kolbotn.

Ettersom dagens bygg i nr 32 befinner seg på et langt lavere plan enn nr 34 (fordi terrenget naturlig er lavere der) har det *aldri vært påregnelig* at de skulle miste utsikt og sol samt de øvrige livskvaliteter som ligger på deres uteoppholdsareal pga nytt hus på nabotomten.

I Byggesak 199 B/1985 påla Oppegård Kommune Daastøl å trekke denne terrassen 2 meter inn, antakelig for å føye terrenget bedre: ”Terrassen må **reduseres i dybde fra 6,0 m til 4,0 m.**” Til illustrasjon for hva det omsøkte byggs plassering i terrenget betyr, viser vi til at planlagt nybygg stikker 6,5 meter lenger ut og vil bli 4 meter høyere (se pkt. 3 i merknad til nabovarsel 21/8-2004).

Vi viser i denne sammenheng til at omsøkt bygg mot sør består av en mastodont av en plankevegg i tre etasjer med to smale vinduer som eneste ”brytning”. For naboene i nr 34 vil dette fremstå som å sitte i en bakgård bak plankegjerdet som vil ruve 4 meter over dem. De vil også sitte på utstilling fra det nye huset, hvilket i seg selv virker særlig skjæmmende. I tillegg kommer at balkongene som er trekt 3,2 meter ut fra bygningskroppen også vil forsterke inntrykket av en lang vegg. Og balkongene tar det siste av utsikten. Dette gjelder

også utsikten fra Daastøls første etasje. Vi taler her om den viktigste utsikten som er fra Utsiktsveien, nemlig den mot Oslofjorden og Kolbotnvannet. Vi nevner også i denne forbindelsen at den opprinnelige nabovarseltegningen for fasade Nord, viste at man hadde tenkt å tette mellom balkongene, og derved ytterligere forsterke balkongenes sjenerende virkning. Dette står i kontrast til den modell som ble vist på befaringen.

Dersom rammetillatelsen blir stående, vil dette bety en betydelig verdireduksjon for nr 34 og en tilsvarende økning for nr 32. Dette er en ubalanse som anføres å være i strid med intensjonene i plan- og bygningsloven samt i de lokale reguleringsvedtekter. I denne forbindelse er det spesielt viktig å se hen til at Kolbotn kommune har restriktive vedtekter som ikke tillater mer enn maks én tomannsbolig innenfor hver tomt.

Vi ber om at fylkesmannen besørger klargjort hvorvidt det er et misforhold i de tilsendte tegninger. For det første synes Daastøls eksisterende garasje i nr 34 tegnet for høyt inn i terrenget. Dette fremkommer tydelig ved at den er tegnet like høyt som huset i nr 34, noe den beviselig ikke er. Se vedlagte bilder fra befaringsdato. Dette kan da også bety at huset i nr 34 er tegnet for høyt. Vi vet ikke hva man kan stole på når det først kan påpekes en feil i tegningsmaterialet. Klager har også tidligere påvist feil i tegninger, idet fasade sør i nabovarselet viste 1,5 meter for korte balkonger ift. situasjonsplanen. Dessuten manglet koteanvisning for nybyggets høyde, samt at alle tegninger var i feil format ettersom skala ikke stemte med oppgitte 1:100. Klager har også i merknader til nabovarsel påvist slurv med misforhold mellom tegninger på opptil 2,2 meter (fasade nord og -øst).

Et annet forhold er at det synes å være misforhold mellom tegning som viser plassering av omsøkt bygg på situasjonsplanen sammenholdt med tegninger av fasade mot sør. Det kan se ut som om huset er tegnet rundt 2 meter lengre inn i terrenget enn hva det faktisk er sammenholdt med linjene fra eksisterende bebyggelse på nr 32.

Derved oppnår man den effekt at huset ser mindre dominerende ut, det tar mindre sol og utsikt. Dette poenget forsterkes av vår bemerkning om høyden i forrige avsnitt, og de merknader klager tidligere har kommet med vedrørende tegningers pålitelighet. Hvis vår antakelse om at tegninger ikke er korrekte medfører riktighet, blir også verdien av fremlagte tegninger/fotomontasjer fra utbygger av mindre verdi. Vi minner også om Daastøls kritikk av disse illustrasjoner som feilaktige (15 feb. 2005).

Samlet fasadelengde på det som betegnes som en "tomannsbolig" blir ca 30m målt fra ytterkant til ytterkant sett rett forfra (fasade øst og -vest). Dette kan ikke anses å være i overensstemmelse med småhusplanens krav til åpen "småhusbebyggelse"

I opprinnelige tegninger var det tegnet inn trappeåpninger mellom de to husene, hvilket understreker at man her ikke har å gjøre med en tomannsbolig i regelverkets forstand. Dette er senere tilpasset (endret) ved tegning som har fått stempeldato 14. april 2005. Her er det tegnet inn to boder a ca 3,8m² med en mellomliggende garasje. Dette kan ikke anses å oppfylle betingelsene i gjeldende reguleringsplan, tross ordlyden. Jfr vårt brev av 7.4.

4. Ruvende fasader tar sol og utsikt.

Fra fam Daastøls uteplass, regnet fra garasjeveggen og frem til omsøkt bygnings ytterpunkt er det ca 12 m. Balkongene må anses som del av bygningskroppen og er avgjørende med på å ta den viktige utsikten fra fam Daastøl.

Fasadetegningen mot syd fremstår som villedende i relasjon til hva som vises av det eksisterende huset på nr 32 sett fra Daastøls uteplass. Fam Daastøl vil ikke se noe av det eksisterende huset etter en utbygging hvis dagens planer realiseres.

5. Høyde- og arealgrenser.

Kommunen har ikke på noe sted i rammetillatelsen synlig dokumentert ved en beregning at arealutnyttelsen eller høydekravene i henhold til eksisterende regelverk er oppfylt. Det anføres fra denne side at et treetasjes bolighus som det omsøkte er i strid med reglene for maksimal gesimshøyde. Arealutnyttelsen er overskredet og i strid med gjeldende vedtekter fordi oppfyllingen er i strid med gjeldende vedtekter.

Daastøl er ikke mot at det bygges mer på eksisterende tomt. Men da må huset bygges slik at det er naturlig å betegne det som en tomannsbolig. Og det må fremstå som en naturlig videreføring av byggeskikken i området også mht terrengetilpassning, hvilket i praksis forbyr en kasselignende blokkbolig over tre plan, hvor "moderne" den enn måtte sies å være i sitt ytre. Ett av poengene er at dette huset ikke passer inn i området og derfor er i strid med estetikkreglene i reguleringsplanen. Vi minner i denne sammenhengen om at de lokale velforeningene har gått strekt mot det omsøkte prosjekt. Vi tillater oss å vedlegge to uttalelser fra fellesorganisasjonen for velforeningene i Oppegård, "NettOpp".

Vedlegg:

To uttalelser fra NettOpp.

Fylkesmannens svar imøteses.

Med vennlig hilsen
Vollen & Venge Tollefsen Advokatfirma DA

Alf-Erik Vollen
Advokat

Dir tlf: +47 22403504
E-post: vollen@vvt.no