



Kvernaas Arkitekter AS  
Postboks 258  
  
1411 KOLBOTN

Arkiv: TB 40/122  
Saksnr: 05/00217-006  
Vedtak: 0167/05  
Saksbeh.: KZK  
Dato: 04.08.2005

### RAMMETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer

#### SAKSOPPLYSNINGER

*Gjelder:* **RAMMETILLATELSE – TILBYGG TIL BOLIG – NY BOENHET-  
GARASJE OG SPORTSBODER - CARPORT - RIVING AV  
UTHUS – OMBYGGING AV TERRASSE**

*Byggested:* **Utsiktsveien 32**

*Tiltakshaver:* **Bjøntegaard Christian, Bjøntegaard Guro**

*Ansvarlig SØK:* **Kvernaas Arkitekter AS**

*Ansvarlig PRO:* **Kvernaas Arkitekter AS**

*Ansvarlig KPR:* **Kvernaas Arkitekter AS**

*Mottatt søknad:* **19.01.05, siste reviderte tegninger 14.04.05**

*BYA / BRA:* **118 m<sup>2</sup> / 175 m<sup>2</sup>**

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i ht. plan- og bygningslovens § 94.3. Tiltaket har vært nabovarslet 29.06.04 med forlenget frist til 02.08.04. Det er innkommet merknader fra 4 naboer.
- Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan for Bekkeliveien - Utsiktsveien, stadfestet 18.02.76. Det er reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse vedtatt 11.03.98, sist endret 22.02.00 som gjelder.
- Eiendommens grad for utnyttelse etter tiltaket er 17 %. Tillatt grad av utnyttelse er 17 %. Eiendommen er etter tiltaket fullt utnyttet.
- Arbeidet er plassert i tiltaksklasse 2.

#### SAKSUTREDNING

Eiendommen er bebygd med et eksisterende bolighus fra ca 1930 og et eldre uthus. Bolighuset har vært tilbygget flere ganger. Eiendommen er på 1230 m<sup>2</sup>.

Det ønskes oppført en ny boenhet til eksisterende bygning slik at eiendommen etter tiltaket vil være bebygd med en tomannsbolig. Den nye boenheten er lagt inn i eksisterende terreng, knyttet sammen med eksisterende bolig med en garasje og to boder. I tillegg skal det oppføres en carport ved utsiktsveien. Det nye tiltaket er planlagt i moderne stil.

Det søkes også om riving av uthuset på eiendommen, samt ombygging av eksisterende terrasse. Terrassen skal legges ned på terrenget og skal således ikke medgå i beregning av bebygd areal.

**Nabomerknader:**Kåre Rustad – datert 30.07.04

Han mener bygget vil avvike sterkt fra omliggende boliger i form og størrelse. Høyden vil bli på mellom 9 og 10 meter og i 3 etasjer med terrasser. Huset vil virke dominerende og vil ikke falle naturlig inn i miljøet med gammel trehusbebyggelse.

Sissel Gulbjørnrud og Sjur Huseby – datert 29.06.04

De bemerker at bygget vil rage høyt i forhold til deres eiendom og uteplass og fremstå som bastant slik at det forringer brukskvaliteten og verdien av eiendommen. De bekymrer seg også for innsyn i stue og til uteplassene. De foreslår at huset trekkes lengre mot øst(veien) og at huset eventuelt avtrappes. Det forutsettes at utomhusanleggene ikke vil bli til sjenanse eller ulempe. De tar også opp at de ikke ønsker at det legges til rette for allmenn ferdsel over deres eiendom slik at publikum fortsetter og benytte deres hage som offentlig sti.

Kjersti Langekjend og Einar Ole Monstad – datert 28.07.04

De bemerker at tiltaket ikke har karakter av småhus slik reguleringsbestemmelsens § 3a sier. De nevner også at det i Oslo ikke lengre er tillatt å bygge boliger i 3 etasjer i villastrøk med typisk småhusbebyggelse. De bemerker også at den nye delen i tomannsboligen ikke ”speiler” den gamle delen slik det er vist til i illustrasjonen av tomannsboliger i reguleringsbestemmelsenes § 3b. De mener det nye tiltaket ikke har noen likhetstrekk med den eksisterende boligen siden den ruver en etasje over og har et moderne utseende. Tilknytningen til eksisterende bolig synes å være gjort for å kunne kalle tiltaket for en tomannsbolig. De mener også at siden tiltaket ikke kan karakteriseres som en tomannsbolig, er arealutnyttelsen av eiendommen for høy med to eneboliger.

Arno Mong Daastøl og Anne Lise Daastøl – datert 30.07.04

Det er utarbeidet en detaljert og illustrert merknad på 9 sider. Daastøls mener at tiltaket vil være i strid med reguleringsbestemmelsens § 3b fordi tiltaket ikke utgjør en tomannsbolig. Likeså mener de at tiltaket strider mot § 3a fordi det ikke er tilpasset området. Daastøls mener tiltaket er for høyt og dermed i strid med § 3c. De mener også at nybygget representerer et for stort inngrep i etablerte naboers tomteverdi. Daastøls mener det kan tenkes uendelige mange andre former for alternativ utforming og plassering av et nybygg. De konkluderer med at nybyggets utforming fremmer ensidig utbyggers fordel på etablerte naboers bekostning.

**Kommentarer til merknadene fra ansvarlig søker:**

Søker har i sitt brev datert 15.01.05 opplyst at prosjektet er noe justert i forhold til det som ble utsendt i forbindelse med nabovarselet sommeren 04. Følgende er endret:

- Bygget har blitt lavere
- Byggets grunnflate er redusert
- Altanene er bearbeidet til mindre format og økt avstand til nabo i syd
- Utomhusplanen forutsetter terrengbearbeiding og beplantning som skal gi bedre skjerming mot nabo i vest.
- Plassering, atkomst og byggutforming samsvarer i hovedsak med tidligere varslet prosjekt.

Kommentarer til merknad fra Kåre Rustad:

Søker redegjør for eksisterende bolig, atkomst og tomtearronding og hvordan disse forutsetninger har påvirket valg av løsning og bygningsutforming for tiltaket. Bygget tilfredsstillende regulerte høyder. Søker mener det vil være uheldig å bygge videre på eksisterende byggs form og beliggenhet.

Kommentarer til merknad fra Sissel Gulbjørnrud og Sjur Huseby:

Søker har redusert byggets totalhøyde slik at høyden mot vest er 8 meter og vil ligge på cote 151,8. Byggets dybde er også noe redusert målt øst/vest. Bygget er plassert i byggelinje mot Utsiktsveien, og kan ikke skyves lengre mot øst. Det er planlagt en oppfylt og beplantet skråning mot vest for skjerming av uteplassene for begge eiendommene. Tiltakshaver ønsker ikke å bidra til etablering av sti mellom Bekkeliveien og Utsiktsveien.

Kommentarer til merknad fra Kjersti Langekjend og Einar Ole Monstad

Søker har en annen oppfatning omkring vurdering av begrepet småhuskarakter enn det som fremkommer i nabomerknaden. Videre mener han at etasjene er et resultat av tomtefallet, enn situasjon og løsning. Bygget fremstår som nett og med småhuskarakter vurdert ut fra tiltakets høyde og flate. Søker mener det vil være direkte uheldig å gjenta eller å bygge videre på eksisterende byggs form og beliggenhet. Ny seksjon bør løses som et "selvstendig" volum som forholder seg til byggetomta, atkomst og naturlig orientering. Etter søkers skjønn blir det for snevert å sette fasadelenger, takform og materialer som betingelser og mal for områdeutvikling og byggeskikk. Søker mener det ikke er grunnlag for å hevde at boligen ikke kan karakteriseres som del av tomannsbolig og at det således ikke er grunnlag for å hevde at tomteutnyttelsen er for høy.

Kommentarer til merknad fra Arno Mong Daastøl og Anne Lise Daastøl

Søker mener at tiltaket ligger innenfor definisjonen av tomannsbolig gitt i reguleringsbestemmelsenes § 3b. Søker mener at byggets vestfasade og deler av nordfasaden får en gesimshøyde på 8,0 meter og største fasadelengde er 9,7 meter + altanutbygg på 3,2 meter. Med de nevnte mål og med et BYA-areal på 76 m<sup>2</sup> er det ikke grunnlag å karakterisere tiltaket som en treetasjes boligblokk og dermed et dramatisk fremmedelement i området. Søker mener området i stor grad er preget av variert bebyggelse, med dels store variasjoner mht karakter, volumstørrelser, høyder og arealutnytting. Søker mener det er stedet og dets fysiske betingelser som har formet det nye bygget – dog med et annet resultat enn nabohusene, men et hus av vår tid som legger seg godt til rette i situasjonen og med respekt for sine omgivelser. Videre mener søker at tilbygget boenhet til eksisterende bygg ikke kan bli en "speiling" av eksisterende bygg. Nytt tiltak må forholde seg til de forutsetninger og begrensninger atkomst, byggetomt og naturlig orientering gir. Volumets form og knappe grunnareal tar godt vare på luftigheten mellom bebyggelsen og vil virke mindre dominerende enn om tradisjonstanken skulle legges til grunn. Forskjelligheten bidrar til at eiendommen samlet fremstår med gode totalløsninger. Forskjelligheten kan ikke alene fremføres som argument for manglende stedstilpasning. Eiendommen vil bli noe arrondert mot vest og syd. En moderat skråning mot syd med beplantning for å skjerme begge eiendommers uteplasser. Mot syd er det en eksisterende oppfylling som prøves utlignet. All eksisterende vegetasjon mot syd av furu og bjørk vil bli beholdt. Søker mener at terrenget har formet bygget, ved at det fremstår med en etasje mot øst og 3 etasjer mot vest. Både saltak og pulttak er unngått og demper dermed høydevirkningen ytterligere. Byggets maksimale gesimshøyde i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er 5,96 meter, der det er tillatt med 6,0 meter. Søker mener illustrasjonen Daastøl har laget for å vise sperret utsikt er bygget på feil grunnlag. Søker har laget en annen illustrasjon på Daastøls motivvalg. Verditapet som følge av utbyggingen er

av to uavhengige taksmenn satt til kr. 500.000,-. Søker bemerker at de samme taksmenn har etter utbygging taksert eiendommen til Daastøl med en forskjell på kr. 800.000,-.

### **Tilleggsbrev fra Daastøl mottatt 22.02.05**

Daastøls har kommet med en tilleggsmerknad etter at søknaden ble mottatt i kommunen den 19.01.05. Her kommenteres ansvarlig søkers kommentarer til nabomerknadene. I tillegg kommenteres tegninger, oppfylling mot syd, krav om terrengtrapp skal inn i BYA, hvorvidt prosjekteringen er korrekt utført, kommunens reguleringsbestemmelser og c-referat, samt tap av utsikt i en forsendelse på 21 sider. Byggesakskonoret har lest og gjennomgått innholdet, men kan ikke se at det fremkommer momenter her som tilfører saken nye opplysninger. Det er nærmest en utdypning av hva som tidligere er skrevet. Brevet er ikke kommentert av ansvarlig søker. En del av momentene vil bli gjennomgått i forbindelse med byggesaks vurderinger i saksbehandlingen; andre momenter har Byggesak vurdert å la ligge, da disse ikke angår byggesaksbehandlingen.

### **BYGGESAKSKONTORETS VURDERING**

I kommunens saksbehandling skal kommunen blant annet se til at saken er tilstrekkelig opplyst før vedtak fattes. Likeså skal kommunen blant annet påse at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen og at det føres nødvendig kontroll både av prosjektering og utførelse.

### **Byggesaks vurdering av nabomerknadene:**

#### Kåre Rustad

Ansvarlig søker har etter runden med nabomerknader senket byggets høyde til 8,0 meter på høyeste fasade mot vest. Bygget er fremdeles i 3 etasjer, men holder seg innenfor de høydebegrensninger reguleringsbestemmelsene gir anledning til. Byggesak mener nybygget ikke vil bli dominerende i forhold til omkringliggende bebyggelse, og grunn gir dette samt forholdet til eksisterende bygningsmiljø i estetikkvurderingen.

Nybygget er plassert 17 meter fra nabobyggets nordøstre hjørne. Avstanden mellom byggene ligger innenfor det som er ansett akseptabelt i tettbygd område, da lovlig minsteavstand er 8 meter mellom boligbygg.

#### Sissel Gulbjørnrud og Sjur Huseby – datert 29.06.04

Denne eiendommen er den som vurderes mest berørt av tiltaket. Eiendommen har to uteplasser, en ved boligens søndre side, og en uteplass/grillplass i hjørnet mot sydøst der eiendommen grenser til Utsiktsveien 32, Utsiktsveien 34 og Bekkeliveien 43. Etter befaring i forbindelse med saksbehandlingen vil uteplassen ved sydveggen ikke bli vesentlig berørt av tiltaket. Dersom vegetasjonen bevares, vil eksisterende frukttrær gi god skjerming, samt de tiltak som er skissert i planene vil sikre at denne plassen forblir usjenert. Det er vel å merke seg at terrassen til eksisterende bolig vil bli bygd om og lagt ned på bakken i forbindelse med prosjektet. Innsynet fra denne terrassen vil bli vesentlig redusert.

Grillplassen på eiendommens sydøstre hjørne vil bli eksponert. Avstanden mellom altan og eiendomsgrensen der grillplassen ligger, er ca. 7 meter. Her kan det med enkle tiltak lages skjerming fra de høyereliggende altanene. Det er ikke gitt akkurat nå å kunne se hvor mye skjerming som er nødvendig, men det kan løses når nybygget er oppført og innsyn vurdert. Skjerming kan skje både med vegetasjon og konstruksjoner. Altanene er med på å skjerme naboens uteområde sett inne fra nybygget.

Ansvarlig søker har imøtekommet naboen noe ved å redusere litt av byggets dybde. I tillegg er nybygget trukket helt inn til byggegrensen mot Utsiktsveien.

I de omsøkte planer for utomhusanlegget er det ikke vist noen tiltak som kan bli til ulempe for naboen. Det forutsettes at skråning fra nybyggets uteplass ikke blir for bratt, og at den beplantes slik det er oppgitt av søker. Stien som benyttes som snarvei gjennom området blir også kommentert av byggesak i saksutredningen, men er ikke en del av søknaden.

#### Kjersti Langekjend og Einar Ole Monstad – datert 28.07.04

Vurdering av tomannsboligen må gjøres i forhold til den definisjonen reguleringsbestemmelsen gir av tomannsbolig. Begrepet tomannsbolig blir drøftet i saksutredningen. I henhold til reguleringsbestemmelsen ligger tiltaket innenfor det som defineres som tomannsbolig.

Etasjeantall som angivelse for en bygnings høyde er upresis, da etasjehøydene kan variere etter hvor stor romhøyde som planlegges. I tillegg kan det oppføres etasjer som ikke går under begrepet måleverdig etasje men som likevel tilfører bygget en fysisk høyde. Det kan være mellometasjer og loft som inneholder kun tilleggsdel og der bruksarealet er mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal. 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. 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.

Reguleringsplanens illustrasjoner om tomannsbolig og sammenkjedet boliger er ment nettopp som illustrasjon. Det skal være rom for andre typer bygg enn helt kvadratiske enheter som det vises til i illustrasjonen. Figurene illustrerer det som teksten formidler, nemlig hvordan enhetene skal knyttes sammen. Bestemmelsen er ikke ment å skulle fastholde en bestemt bygningsform eller arkitektur i kommunen, da det ansees som viktig at arkitekturen har muligheter for utvikling innenfor de volumrammene (bebygd areal og høyder for møne/gesims) reguleringsbestemmelsene gir. Tilknytningen mellom eksisterende boenhet og ny boenhet er i samsvar med reglene.

Byggenes forhold til hverandre blir drøftet i byggesaks estetikkvurdering.

#### Arno Mong Daastøl og Anne Lise Daastøl – datert 30.07.04

Byggesak vil i sin vurdering gjennomgå begrepet *tomannsbolig* og også beregning av *høyder*. Nybygget er ikke i strid med reguleringsbestemmelsene § 3b og 3c. Byggesak går derfor ikke inn i ytterligere vurderinger av naboens anførsler.

Naboen mener at tilbygget er i strid med § 3a i reguleringsbestemmelsen, som sier at: *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.* Dette er paragrafen der kommunen kan sikre at tiltakene som skal oppføres oppfyller lovens krav til estetisk utforming. Byggesak vurderer tiltaket i forhold til estetikk i saksutredningen og vil der indirekte vurdere naboenes merknader.

Tap av utsikt og verdiforringelse av eiendom grunnet oppføring av bygg på naboeiendommen er et privatrettslig forhold.

En del av merknaden til Daastøl omhandler det omsøkte prosjekts innvirkning på naboene. Krav til utsikt er ikke en rettighet som sikres gjennom plan- og bygningsloven. Daastøls utsikt mot nord er i dag begrenset av et stort løvtre. Dette treet er høyere enn hva det nye bygget vil bli. Ansvarlig søker har gjort endringer på altanene slik at de fremstår mindre bastant enn i de som ble nabovarslet.

Byggesak vurderer ikke hvilke tap en eiendom får 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 800.000,- som er mer enn verditapet begge takstmenn oppgir på kr. 500.00,-.

Nabo i syd har i sin merknad bemerket feil i prosjekteringen. Hva angår beregning av arealer og gesimser vises det til NS 3940 samt veiledning til teknisk forskrift som gjelder for slike beregninger. I henhold til disse er tiltaket i samsvar med bestemmelsene. Eventuell feiltegning av naboens garasje har ingen avgjørende betydning for vurdering av saken, og det er heller ikke et krav fra bygningsmyndigheten at den skal være med på tegningene.

#### **Byggesaks vurdering av begrepet tomannsbolig:**

Det tradisjonelle begrepet av en tomannsbolig er en bygning med to speilvendt deler – et volum. Slike tomannsboliger har blitt oppført mange steder, og oppføres fremdeles i stor utstrekning. Denne type tomannsbolig utføres ofte som ett tiltak, altså der begge boenheter oppføres samtidig.

Der det fra før står en enebolig, er det uvanlig at tilbygging til tomannsbolig skjer ved speiling av eksisterende bolig. Dette fordi et tilbygg ofte medfører at planløsningene må endres og eksisterende bolig ombygges. Vår boform er under stadig endring, og det som var moderne og funksjonelt bare for 10 år siden kan være upraktisk og direkte tungvint i dag. Det er da meningsløst å skulle oppføre en ny boenhet som ikke tilfredsstillers tidens behov. Tilbygging til eksisterende bolig løses ofte med et mellombygg og deretter en påfølgende boenhet. Boenhetene splittes altså i forhold til den tradisjonelle tankegangen. Også i dag oppføres helt nye separate boliger sammenbygd med garasje/carport under begrepet tomannsbolig.

Reguleringsbestemmelsene gir mulighet til at sistnevnte type tomannsboliger kan oppføres i områder der reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse er gjort gjeldende. Det står: *Som tomannsbolig regnes to bygninger med en boenhet i hver som sammenkjedes med bod, garasje og lignende.* Denne bestemmelsen må legges til grunn i vurderingen av om omsøkte tiltak går inn under begrepet tomannsbolig.

I denne aktuelle saken består sammenbygningen av garasje med to boder og danner en tett lav bygningskropp mellom de to volumene. Bestemmelsenes § 3b sier ikke noe om det fysiske forholdet mellom de to enhetene, verken mellom volumene eller plasseringen. Når sammenbygningen består av bod, garasje og lignende er reguleringsbestemmelsens § 3b oppfylt. Byggesak vurderer det slik at det omsøkte tilbygg er å betrakte som en boenhet

sammenbygd med eksisterende bolighus. Denne vurderingen av § 3b er inngående drøftet med fagpersoner i kommunen.

### **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. Gamlehuset er tradisjonelt saltakhus med rom på loftet under skråtaket, mens det nye huset har flatt tak og romslige lyse arealer i sin øverste etasje. Det gamle huset har vanlige vinduer i fasadene, mens det nye huset er ”åpnet” med store lysflater i fasaden mot vest, og mer ”lukket” i de øvrige fasader. Gamlehuset har stående kledning, mens det nye huset skal ha liggende kledning. Forholdet mellom de to volumene er kontrastfylt, og byggesak har ikke funnet noen vesentlige likhetstrekk mellom de to byggene.

Med støtte i estetikkliteraturen mener byggesak at kommunen ikke kan kreve at et nybygg i et etablert område skal være identisk med øvrig bebyggelse. Områdene med småhusbebyggelse i Oppegård gjenspeiler husbygging fra forskjellige tider, og det er stort sett kun i rekkehus- og blokkområdene at Oppegård har en lik uttrykksform i bygningsmassen. Dersom nybygget på denne eiendommen skulle ha volum og uttrykk fra eksisterende bolig eller de nærmeste boligene ville huset bli et bygg sammensatt av ulike tidsbestemte elementer, eller i beste fall en etterligning av forskjellige stilretninger. Det ville neppe vært vellykket. Nye bygg kan formes på en annerledes måte enn eksisterende bebyggelse, og likevel harmonere. Det er altså situasjonen og funksjonen som skal danne grunnlag for den estetiske utformingen, ikke stilretning eller andre tidsbestemte elementer i området.

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 får rom nok til å beholde sin egenart. Mye av dette er et resultat av at den nye boenheten ikke er voldsom og påtrengende i sitt uttrykk. Den er nett og stilren uten prangende detaljer. Valg av tremateriale skaper samhørighet med øvrig bebyggelse. Farge synes ikke være av så stor betydning om det blir mørkt eller lyst. Et lyst hus oppleves ”lettere” enn et mørkt, men det kan også oppleves større enn et mørkt hus. En farge skal være sterkt skjemmende før offentlig myndighet griper inn og forbyr valgt farge fordi den strider mot estetikkparagrafen, § 74.2.

Mellombygget består av to boder og en garasje som både skiller de to volumene fra hverandre slik at det tydelig går frem at det er to boenheter, samtidig som mellombygget knytter boenhetene fysisk sammen.

### **Byggesaks vurdering av tilpassing til omkringliggende bebyggelse**

Omkringliggende bebyggelse er boliger oppført i forskjellige tider. Bygningsmassens uttrykk fremstår ikke som homogen og ensartet. Betraktet mot høyder, ligger omsøkte boligs tak på cote ca 160, mønet på eksisterende bolig ligger på cote 157,5 og møne på nabohus i syd på cote ca 164. Ny boenhet legger seg høydemessig inn i mellom de to nærmeste boligene og er tilpasset i høyden.

Ingen av de omkringliggende boligene har flatt tak. Takformene varierer fra bratte saltak slik den eksisterende bolig har, til vanlige saltak samt valmtak slik naboen i syd har. 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. Det kan tenkes at

arkitekten har ønsket å dempe husets fasade og derved valgt flatt tak. Da opprettholdes også avtrappingen i høyden. 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.

#### Høydeberegning

Beregning av høyder utføres i henhold til NS 3940. Standarden viser at møne- og gesimshøyder beregnes ut fra et gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. 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%.

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.

#### Tilpassing til terreng

Tomten er bratt der det nye huset skal oppføres. Arkitekten har valgt å legge bygget inn i fjellskråningen. Det er en god tilpassing. Oppfyllingen mot vest ender i slak skråning mot eiendomsgrensen og er planlagt beplantet og opparbeid slik at uteplassene på hver av eiendommene blir skjermet best mulig. Plasseringen medfører også at ny boenhet får god atkomst fra Utsiktsveien. Eksisterende bolig har en vanskelig og bratt atkomst, som er avhengig av å kjøre over annenmanns grunn.

I forhold til begrepet tomannsbolig vurderes alternativet med ”speiling” av ny boenhet som et dårlig estetisk alternativ. En slik løsning ville påkrevd nesten samme utspregning som omsøkte tiltak for å få til biloppstillingsplasser. Ny boenhet ville blitt plassert der det i dag er mulig å ha utearealer. Den nye tomannsboligen ville antagelig fått en lang fasade, og ligge nærmere boligen i vest, med mulig større grad av innsyn. ”Speiling” av gammel bolig ville vært å ikke ta hensyn til topografi og situasjon, forstått som adkomst, utearealer og naboskap.

Byggesak vurderer tiltaket som godt tilpasset eksisterende terreng.

#### Stien ned til Bekkeliveien

I følge reguleringsplanen for området er det ikke regulert inn noen sti eller snarvei langs tomtegrensen. Det stilles derfor heller ingen krav til opparbeidelse av en slik sti eller snarvei. Kommunen arbeider med et snarveiprojekt for Oppegård, men Byggesak har ikke undersøkt om denne snarveien er med i prosjektet. Uansett vil ingen snarveier over privat grunn bli etablert uten at det foreligger avtaler med grunneiere, eventuelt at stien blir regulert.

#### Riving av eksisterende uthus

Eksisterende uthus har et BYA på 26 m<sup>2</sup>. Uthus rives i forbindelse med oppføring av ny boenhet og garasje med sportsboder.

#### Ombygging av terrasse til eksisterende bolig

Eksisterende bolig har en terrasse oppført på piler mot vest. Terrassen skal rives og ny uteplass opparbeides i terrenget på samme sted. Byggesak vurderer dette tiltaket som positivt både for eksisterende boligs utseende og for bruken av uteplassen, og ikke minst for innsynsproblematikken til nabo i vest. Boligen vil fremdeles beholde balkong mot vest på deler av huset, slik det opprinnelig ble byggemeldt i sin tid.



**Ansvar**

Lokal godkjenning er gyldig bare for dette tiltaket. Innsendt dokumentasjon er gyldig i en periode på 2 år etter foretakets førstegangsgodkjenning dersom det for hvert tiltak legges ved en erklæring om at foretaket ikke har endringer i faglig ledelse, vesentlig omorganisering, tvangsavvikling, oppløsning, fusjon eller konkursbehandling.

Lokal godkjenning kan trekkes tilbake ved overtredelse av bestemmelser, vilkår eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, ved gjentatte advarsler eller dersom lokalt godkjent foretak ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjoner, jf. plan- og bygningslovens § 98 a.

**Plassering og beliggenhetsk kontroll**

Ansvarshavende har det overordnede ansvar for å sørge for at prosjekteringsgrunnlaget for beliggenheten er tilstrekkelig og korrekt. Prosjekteringspakke må bestilles hos Geodata og er gebyrlagt.

Følgende dokumentasjon må sendes kommunen i 2 eksemplarer sammen med søknad om igangsettingstillatelse:

- Koordinatbestemt utstikkingsdata for bygningens hjørne med påført avstand til grenser og nabobygning (se vedlagte eksempel).
- Innmålt eksisterende terreng ved bygningens hjørner.
- Kotehøyde topp mur/plate.
- Kotehøyde på ferdig møne.
- Situasjonsplan utarbeidet på situasjonskartet mottatt fra kommunen. Tiltaket skal være i rett målestokk og avstand til grenser og nabobygning skal være påført.

Det stilles krav om at all dokumentasjon som sendes kommunen skal leveres i det samme koordinatsystem (EUREF89 / NGO48) som situasjonskartet ble levert på.

**Kommunaltekniske forhold**Vann og avløp

Tilknytning og tilknytningspunkt til offentlige ledninger samt plassering av utvendig stoppekran skal klareres med kommunalteknisk avdeling.

Virksomhet VAR har avgitt følgende uttalelse til vann- avløpsledninger i notat den 27.07.05: *Viser til anmodning om uttalelse vedrørende tilknytning av Utsiktsveien 32 til kommunale vann- og avløpsledninger fra Skiveien.*

*Som vedlagte oversiktskart viser er boligen tenkt tilknyttet via private stikkledninger. Det forutsettes at det er avklart med eventuelle andre ledningseiere at stikkledninger fra Utsiktsveien 32 kan benyttes. Det forutsettes videre at trykkforholdene er gode nok til at en boenhet til kan tilknyttes eksisterende vannforsyning fra Skiveien. Det bør vurderes om man skal knytte boligens vannforsyning til kommunal vannledning i Utsiktsveien. Dette fordi det ved stort vannforbruk vil være de to boenhetene i Utsiktsveien 32 som vil merke eventuelt redusert trykk best.*

*Ut over dette har ikke Virksomhet for VAR kommentarer i saken. Arbeidene må utføres etter gjeldende standard; NS3420 samt Oppegård kommunes retningslinjer for utførelse av kommunaltekniske anlegg.*

Revidert situasjonskart med tilknytningspunkt for vann- og avløp må innsendes.

Før byggesakskontoret kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal vannmåler være montert.

#### Vei

Situasjonsplanen har vært oversendt veimyndighet til uttalelse da ny atkomst er planlagt etablert. Veimyndighet *har ingen innvendinger til at det etableres ny atkomsten for den nye boenheten.*

*Carporten er tegnet helt i eiendomsgrensen. Om den har vegg mot veien må den trekkes 1,5 meter inn på tomten og om den er åpen mot veien og har tak som har fall mot veien må den trekkes inn slik at snø fra taket faller på egen grunn.*

Permanent atkomst må være opparbeidet før kommunen kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

#### Gravemelding

Skal det graves i offentlig grunn eller vei må gravemelding fylles ut og sendes til kommunalteknisk avdeling.

#### Tidsfrister i byggesaksbehandlingen:

Kommunene ble fra 01.07.03 pålagt å overholde fastsatte tidsfrister innen de forskjellige sakstyper i byggesaksbehandlingen. Etter 01.07.04 ble det iverksatt sanksjoner dersom søknadene ikke blir behandlet innen gjeldende frist. Denne byggesaken ble mottatt og journalført 19.01.05. Den har ligget ute hos søker i påvente av avklaringer i perioden 01.05.05 til 14.04.05. Fra 14.04.05 har saken ligget på byggesakskontoret. Da saken ikke ble ferdigbehandlet innen sommerferien og først blir behandlet nå, har 12-ukersfristen utgått. For hver påbegynte uke etter de 12 ukene må kommunen redusere sitt gebyr med 25%. Det vil si at etter 16 uker har kommunen ikke krav på gebyr for byggesaksbehandlingen.

Byggesak har beregnet sakbehandlingstiden til 18 uker pr. 04.08.05. Det vil si at det ikke påløper andre gebyrer enn tilknytningsavgiften i forbindelse med byggesaksbehandlingen av denne rammetillatelsen.

#### **Oversikt behandlingsgebyr:**

Bygningsgebyr	kr.	0,-
Sum behandlingsgebyr:	kr.	0,-

Eventuelle tilknytningsavgifter kommer i tillegg.

---

#### VEDTAK

- A. I ht. plan- og bygningslovens § 98 a og gis det lokal godkjenning for foretak Kvernaas Arkitekter AS med tilhørende faglige ledere i samsvar med søknad mottatt 19.01.2005. Foretaket plikter å melde fra til kommunen dersom det ikke lenger oppfyller forutsetningene for godkjenningen.

B. I henhold til plan- og bygningslovens § 93 gis det rammetillatelse for tiltakene i samsvar med søknad mottatt 19.01.05 og revidert 14.04.05 på følgende vilkår:

1. Revidert situasjonskart med tilknytningspunkt for vann- og avløp må innsendes.
2. Vannmåler må bestilles fra kommunalteknisk avdeling. Vannmåler skal være installert og avlest før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis.
3. Søknad om igangsettingstillatelse med resterende dokumentasjon må innsendes.
4. Plasseringsdokumentasjon som nevnt i saken må sendes inn i 2 eksemplarer.
5. Arbeidene kan ikke igangsettes før igangsettingstillatelse foreligger.
6. Tilknytningsavgift må innbetales. Faktura vil bli oversendt tiltakshaver.

---

Ansvarlige har ansvar for at byggearbeidet utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, jf. plan- og bygningslovens §§ 93b, 97, 98 og 99.

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes innen 3 uker etter at vedtak er antas å være mottatt.

Ann Hauge  
Virksomhetsleder Byggesak og geodata

Karen Zwicky Knobel  
leder byggesak

Vedlegg:  
Orientering om klageadgang  
Diverse søknadsdokumentasjon  
Eksempel på stikningskart

Kopi til:  
Geodata  
Virksomhet vann og avløp  
Nordre Follo Brannvesen  
Anne Lise Daastøl og Arno Mong Daastøl, Utsiktsveien 34, 1410 KOLBOTN  
Bjøntegaard Christian og Bjøntegaard Guro, Utsiktsv 32, 1410 KOLBOTN  
Kjersti Langekjend og Einar Ole Monstad, Utsiktsveien 31, 1410 KOLBOTN  
Kåre Rustad, Bekkeliveien 43, 1410 KOLBOTN  
Sissel Gulbjørnrud og Sjur Huseby, Bekkeliveien 41, 1410 KOLBOTN