

# M Ø T E I N N K A L L I N G

05/02672

---

## Utvalg for miljø og plan

---

29.11.2005, kl. kl.19.00 i Formannskapssalen.

---

## S A K S L I S T E

---

### Fup-saker til åpent møte :

- 0084/05 BEBYGGELSESPLAN FOR FELT E, ØVRESKOGEN  
GNR/BNR 44/27
- 0085/05 REGULERINGSPLAN FOR NY BARNEHAGE I HAUKELIVEIEN  
PÅ DEL AV EIENDOMMEN 41/35 2. gangs behandling
- 0086/05 NABOKLAGER - TOMANNSBOLIG - RAMMETILLATELSE  
RIVING OG NYBYGG UTSIKTSVEIEN 32 - GNR/BNR 40/122
- 0087/05 KLAGE - AVSLAG SØKNAD TILBYGG PÅ ENEBOLIG  
FRYDENBERGVEIEN 48B - GNR/BNR 43/402

### Ump-saker til åpent møte :

- 0088/05 AKSJON SKOLEVEG 2006. FORSLAG TIL PROSJEKTER
- 0089/05 PRIORITERING AV SØKNADER OM STØTTE AV  
SPILLEMIDLER TIL IDRETT OG  
FRILUFTSANLEGG 2006
- 0090/05 B-REFERATER TIL UMP 29.11.05
- 0091/05 C-REFERATER TIL UMP 29.11.05

Kolbotn, den 18.11.05  
Thomas Sjøvold (s)  
utvalgsleder

Forfall meldes på tlf. 66 81 89 62/66 81 89 61 eller på e-post til  
[formannskapskontoret@oppegard.kommune.no](mailto:formannskapskontoret@oppegard.kommune.no)  
**OPPEGÅRD KOMMUNE SAKSPAPIR**

Dato: 19.10.2005

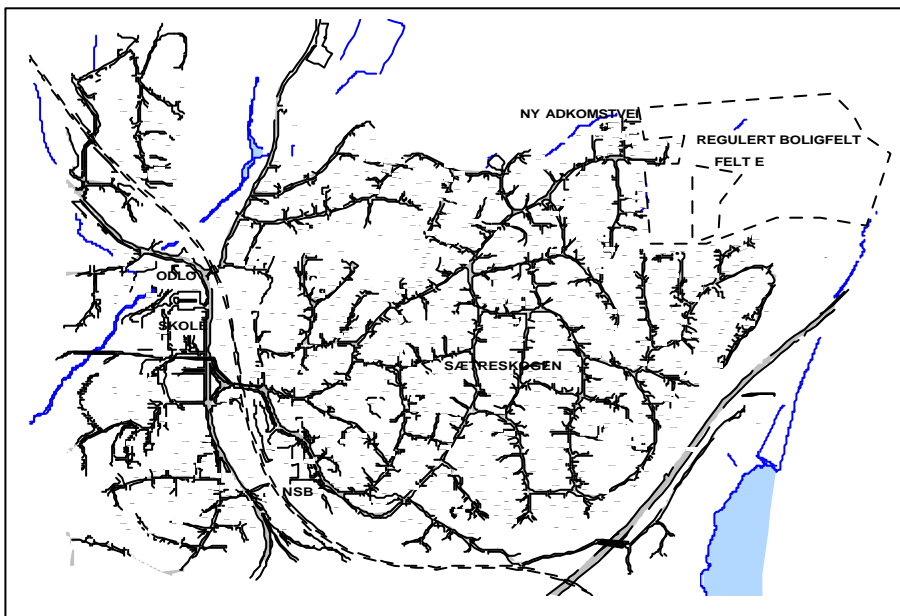
Utvalg	Møtedato	Saknr
Det faste utvalg for plansaker	29.11.2005	0084/05
Sbh: Heidi Høiseth		Ark: TR B 44 30 01 05/00484-012

Fup-sak 0084/05

## BEBYGGELSESPLAN FOR FELT E, ØVRESKOGEN

1. gangs behandling

**Trykte vedlegg:** Plankart med bestemmelser, datert 15.09.05  
 Merknad fra Oppegård vel, og fra Marit og Atle Helgheim, Østagløttv. 9  
 Tiltakshavers illustrerende tegninger og tekst



Under henvisning til nedenstående fremmer rådmannen slik

### INNSTILLING:

Det faste utvalget for plansaker legger forslag til bebyggelsesplan med bestemmelser for felt E på Øvreskogen, datert 15.09.05, ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

Vedtaket er

fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2.

## SAKSUTREDNING:

### Sammendrag

Forslaget til bebyggelsesplan viser 5 blokker med i alt 34 leiligheter. Blokkene vil få maksimalt 4 etasjer, og de skal bygges i en vestvendt skråning. Tiltakshaver ønsker å bygge vanlige lavblokker i stedet for blokkbebyggelse i terrasser som reguleringsplanen krever. Rådmannen er enig i tiltakshavers argumenter mot tradisjonelle terrassehus på denne tomta. De foreslåtte lavblokkene gir leiligheter med bedre bokvalitet og er et mindre terrenginngrep enn terrassehus vil være. Rådmannen støtter derfor tiltakshavers forslag.

Tidligere plan ble avvist i FUP blant annet på grunn av lite tilfredsstillende løsninger med svalganger. Tiltakshaver har gjort endringer på heiser og svalgangsløsninger som er en forbedring av prosjektet.

### Bakgrunn for saken

Reguleringsplanen for Øvreskogen med tilfartsvei ble vedtatt 05.11.03. Det ble fastsatt at felt E skal bebygges med lavblokker i terrasser, og at det må utarbeides en bebyggelsesplan før utbygging.

Forslaget til bebyggelsesplan ble første gang lagt fram for det faste utvalg for plansaker 10.05.05. som gjorde følgende vedtak: "FUP ønsker ikke å legge saken ut til offentlig ettersyn, da man anser at den valgte løsningen i forhold til svalganger ikke er god nok estetisk. Dersom tiltakshaver ønsker annen løsning enn den som beskrives i reguleringsplanen, ber vi om å bli opplyst om nye forhold som taler for dette siden reguleringsplanen ble vedtatt. Saken tilbakesendes rådmann."

### Innkommne merknader

Tiltakshaveren, Bolig og Eiendomsutvikling AS, varslet oppstart av planleggingen 15.12.04. Da var planforslaget allerede under utarbeiding, og berørte fikk bistand til å sette seg inn i forslaget. Det kom inn to merknader:

#### *Oppegård vel*

Velet ber om begrunnelse for at man går vekk fra kravet om terrasserte boliger. Det påpekes at lavblokker vil stå i sterk kontrast til øvrig bebyggelse i området.

#### *Marit og Atle Helgheim, Østagløttveien 9*

Helgheim påpeker at det skal være terrassert bebyggelse, og mener at bebyggelsen vil bli lang, at underetasjen vil stikke opp over bakkenivå, og at bakenforliggende villatomt vil miste utsikt og kveldssol.

### Tiltakshavers kommentar til merknadene

Tiltakshaver mener reguleringsplanens bestemmelse om bebyggelse i terrasser er tilfredsstillende ved at parkeringskjellere under terreng bygges forskjøvet i forhold til etasjene over, og at blokkene ligger på ulik høyde i terrenget. Det er framlagt en omfattende begrunnelse for valget av blokktype, hvor det viktigste argumentet er at store deler av tomta ikke er bratt nok for terrassehus.

Det påpekes også at tradisjonelle terrassehus har et formspråk som passer dårlig i dette strøket, og at atkomst og planløsning blir vanskeligere å løse enn for tradisjonelle blokker.

Det bemerkes at Helgheims nærmeste tomtegrense ligger mer enn 60 meter unna felt E.

Etter politisk behandling har tiltakshaver utdypet temaet ytterligere ved å framlegge skisser som viser sammenligning av tradisjonelle terrassehus og lavblokker. Skissene viser de negative konsekvensene ved terrassehus på den aktuelle tomte. Terrassehus fører til et større terrenginngrep, bortfall av verdifull vegetasjon og kommer i konflikt med bygge- og eiendomsgrensen på søndre del av tomte. Videre er arealet i fasaden 12-15% større, bygningene tar mer utsikt og gir generelt dårligere energiøkonomi og store vedlikeholds-kostnader.

### **Beskrivelse av planområdet**

Felt E ligger i Oppegård syd, øst for jernbanen. Det måler ca. 5600 m<sup>2</sup>, og ligger i en vest-vent skrent i den nye bebyggelsen øverst på Sætreskogen. Feltet grenser til smale friområder på to sider, og til vei på to sider. Feltet har to atkomster fra veien i vest.

Det er 12 meter høydeforskjell på tomten, men helningsgraden varierer ganske mye. Vegetasjonsbildet er variert.

### **Beskrivelse av planforslaget**

Hoveddrammene for utbyggingen er fastsatt i reguleringsplanen, og planområdet vil bli det tettest bebygde delfeltet på Sætreskogen. Det foreslås å bygge 5 lavblokker, med i alt 34 stk. 3- og 4 roms leiligheter. Blokkene kan være inntil 9 meter høye, makshøyde framgår av plankartet. Leilighetene i tre av blokkene er vestvendte, mens leilighetene i de to siste blokkene er vendt mot nordvest. Blokkene får åpne svalganger i bakkant. Det etableres fire heishus i tilknytning til blokkene, hvorav ett av heishusene betjener to blokker. Alle heisene føres ned til garasjeplanet, unntatt for heis til blokk D som kun går til 1. etasje.

Siden siste behandling i FUP har tiltakshaver supplert prosjektet med en ekstra heis som betjener blokk D. Denne løsningen gjør at det ikke er behov for lange svalgangsbroer mellom blokkene slik som ble vist i forrige plan. Det er kun en kort bro på 3 meters lengde fra blokk C og fram til felles heis for blokk B og C. De andre blokkene har kun svalganger langs fasaden, og lengste svalgang er redusert fra 47 meter til 20 meter.

Fyllinger og skjæringer er vist med koter. Her fremgår det at fjellskjæringen i bakkant av blokkene vil bli opptil 5 meter høy, og at den vil ligge 1,5-2 meter unna svalgangene. Tiltakshaver mener at atkomst via åpne svalganger i rommet mellom blokkene og fjellveggen framfor en lukket korridor, tilfører boligene kvalitet fordi en får inn dagslys fra to sider. En oppnår også en større luftighet og opplevelse av romslige inngangspartier. Fjellskjæringen kan bearbeides blant annet med lyssetting.

Feltet har to kjøreatkomster fra veien i vest. I reguleringen ble det fastsatt at den kommunale parkeringsnormen skal gjelde. Det betyr at det skal bygges drøyt 70 parkeringsplasser. 18 av disse tillates på terreng. Resten skal fordeles i to parkeringskjellere.

Bebyggelsesplanen binder opp mulighetene for oppfylling og utsprenging ved at det er vist nye høydekoter på plankartet. Planen viser også at det skal etableres et grøntbelte ut mot veiene i nord og vest.

Kommunens vedtekt til plan- og bygningsloven § 69.3 fastsetter at det skal bygges sandleke-plass. Utforming av lekeplass og friluftsparkering vil bli fastsatt i utomhusplanen, som blir en del av prosjektets rammesøknad.

### **Konsekvenser av planen**

Konsekvenser av selve utbyggingen ble grundig gjennomgått i forbindelse med reguleringen. Her ble det bl.a. fastsatt at feltet ikke kan bygges ut før ny tilfartsvei er ferdigstilt. Tilgang på skolekapasitet er fastsatt i utbyggingsavtalen som ble vedtatt sammen med reguleringsplanen.

Planen tilrettelegger for lettstelte boliger som er tilgjengelige for alle. Slike boliger er det er forholdsvis få av i søndre del av kommunen. Det legges også til rette for en betydelig grad av parkering under bakken, samt etablering av et grønt belte langs veiene. Begge deler gir gode forutsetninger for å kunne skape trivelige oppholdsareal og trygge lekeområder for barn.

Blokkenes maksimalhøyde er bare 9 meter, og leilighetene er fordelt på hele 5 volumer. Det gir forholdsvis god utsikt fra eneboligtomtene som ligger ovenfor og bak blokkene.

### **Vurderinger**

I reguleringsplanen er det krav til bebyggelse i terrasser, noe prosjektet ikke ivaretar fullt ut. Rådmannen mener at tiltakshaver har framlagt gode argumenter mot terrassert boligløsning på denne tomta og er enig i at lavblokker er en bedre løsning enn terrasserte hus vil være. I bebyggelsesplanen kan det gjøres endringer innenfor rammen av det som betegnes som mindre vesentlig endring av reguleringsplanen. Rådmannen mener bebyggelsesplanens forslag til lavblokker i stedet for terrasserte hus ligger innenfor dette handlingsrommet.

Tiltakshaver har valgt åpne svalganger for å få leiligheter med gjennomlys. Blokkene ligger nært fjellveggen, og de to nederste etasjene får et noe smalere inngangsparti enn de øverste etasjene. Dette var påpekt som en uheldig løsning under forrige behandling av planen. Rådmannen har vurdert dette på nytt, og mener at dagslys fra to sider øker bokvaliteten i leilighetene, og aksepterer derfor åpne svalganger. Tiltakshaver har i sin beskrivelse pekt på viktigheten av å bearbeide fjellskjæringen slik at den blir mindre dominerende.

Leilighetene i blokk A og B er nordvestvendte og har dårligere solforhold enn resterende leiligheter. Dette er påpekt overfor tiltakshaver, som har vurdert endringer for å forbedre forholdet. De anbefaler ikke vridning av blokkene fordi det kommer i konflikt med bygge-grensen og blant annet går utover parkeringen, estetikken og brannavstanden mellom blokkene. Tiltakshaver fastholder blokkenes beliggenhet på tomta.

Det er gjort vesentlige endringer av prosjektet i forhold til forrige behandling. Endringer i heis- og svalgangsløsninger har forbedret prosjektet. Bebyggelsen er ikke endret i forhold til krav om terrassering, men rådmannen mener at valgte løsning er akseptabel. På denne bakgrunn fremmes forslaget med positiv innstilling.

Harald Toft  
rådmann

Ellen Dingstad Mellum  
seksjonsleder samfunnsutvikling

## OPPEGÅRD KOMMUNE SAKSPAPIR

Dato: 07.11.2005		
Utvalg	Møtedato	Saknr
Det faste utvalg for plansaker	29.11.2005	0085/05
Sbh: Jan Erik Enger	Ark: TR R411000	05/01875-027

FUP-sak 0085/05

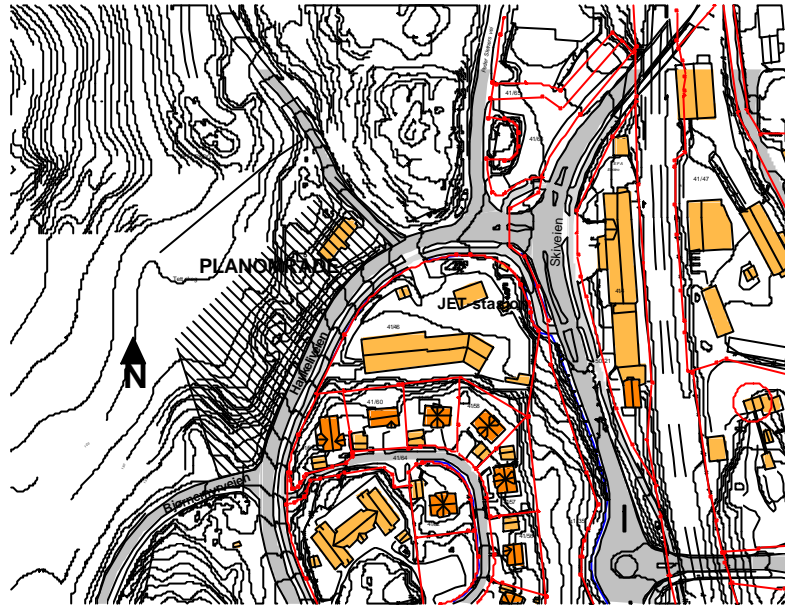
### REGULERINGSPLAN FOR NY BARNEHAGE I HAUKELIVEIEN PÅ DEL AV EIENDOMMEN 41/35

#### Trykte vedlegg:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1. Reguleringsplan   | datert 11.11.05 |
| 2. Reguleringsbestemmelser                                   | datert 11.11.05 |
| 3. Særutskrift fra 1.gangs behandling i sak 0065/05          | møte 27.09.05   |
| 4. Uttalelse fra Naturvernforbundet i Oslo og Akershus       | datert 25.10.05 |
| 5. Notat fra Kommuneoverlegen                                | datert 02.11.05 |
| 6. Beredskapsmessige vurderinger                             | datert 04.11.05 |
| 7. Fylkesmannens uttalelse til beredskapsmessige vurderinger | datert 07.11.05 |
| 8. Oversiktskart med naturtyper i Oppegård kommune           |                 |
| 9. Kart som viser planområdet og lokalitet 119               |                 |

#### Utrykte vedlegg:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Uttalelse fra Statens Vegvesen       | datert 10.10.05 |
| 2. Uttalelse fra Akershus Fylkeskommune | datert 11.10.05 |



Under henvisning til nedenstående fremmer rådmannen slik

### **INNSTILLING:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 vedtas reguleringsplan for barnehage i Haukeliveien, på del av eiendommen 41/35, datert 11.11.05, med tilhørende bestemmelser av samme dato.

### **SAKSUTREDNING:**

#### **Sammendrag**

Forslag til reguleringsplan for ny barnehage i Haukeliveien på del av eiendommen 41/35, ble behandlet 1. gang i det faste utvalg for plansaker i møte 27.09.05, og ble der vedtatt lagt ut for offentlig ettersyn. Planen omfatter areal til barnehage og offentlig kjørevei, og er en oppfølging av Oppegård kommunes målsetting om å legge til rette for full barnehagedekning

Det er mottatt 5 uttalelser til planen. Av disse nevnes spesielt uttalelse fra Naturvernforbundet i Oslo og Akershus, som blant annet viser til utført kartlegging av områder som er viktige for biologisk mangfold i Oppegård kommune. I følge denne vil planområdet berøre areal som er viktig i denne sammenheng. Da denne kartleggingen først er mottatt etter at planen ble lagt ut for offentlig ettersyn, er merknaden fra Naturvernforbundet vurdert grundig og tatt delvis til følge gjennom endring i reguleringsbestemmelsene. Etter dette er det rådmannens vurdering at hensynet til biologisk mangfold er ivaretatt.

#### **Sakens foranledning**

Forslaget til reguleringsplan ble behandlet 1. gang i det faste utvalg for plansaker i sak 0065/05, i møte 27.09.09, der det ble gjort slikt vedtak:

*Det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan for barnehage på del av eiendommen 41/35 datert 05.09.05, med tilhørende bestemmelser av samme dato, ut for offentlig ettersyn i 30 dager. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1.*

## **Innkomne bemerkninger og uttalelser**

Varsel om utleggelse av reguleringsforslaget for offentlig ettersyn ble annonsert i Kommunenytt og Østlandets blad henholdsvis 05. og 06.10.05. Berørte naboer, organisasjoner og offentlige myndigheter ble varslet ved eget brev datert 04.10.05. Planen lå ute for offentlig ettersyn i 30 dager, med frist for innsending av merknader frem til 04.11.05.

Det er mottatt i alt 5 merknader og uttalelser.

### ***Merknader:***

*Det er mottatt uttalelser fra Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune. Disse har ikke merknader til planforslaget, men Fylkesrådmannen ber likevel om at de som skal utføre arbeid i marken, gjøres særlig oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Da alle fornminner er fredet, også slike som ikke er registrert, vises det til kulturminnelovens § 8 som forutsetter at rette myndighet, Akershus fylkeskommune, straks skal varsles dersom det ved arbeide i marken støtes på fornminner.*

### **Kommentar**

Fylkesrådmannens påminnelse om kulturminnelovens § 8 tas til etterretning, og vil bli fulgt opp.

*Det er mottatt merknader fra Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (vedlegg 4). Merknadene er fremmet i samarbeid med Naturvernforbundet i Oppegård.*

*Det vises til nylig utarbeidet rapport med kart over biologisk mangfold i Oppegård kommune, og fremmes kritiske bemerkninger til forslag til reguleringsplan og utbygging i dette området, da det berører lokalitet 119 i rapporten. (Se vedleggene 8 og 9)*

*Naturvernforbundet finner det kritikkverdig at hensynet til naturverdier og biologisk mangfold ikke nevnes i reguleringsplanen, og ber om at utbygging i området avventes til nødvendig kartlegging/utredning foreligger.*

*Dersom kommunen likevel velger å foreta en utbygging i henhold til forslaget til reguleringsplan, bes det om at det tas hensyn til en bekk som renner gjennom planområde. Med dette menes at vannføringen opprettholdes på nåværende nivå slik at bekkens naturlige og åpne løp bevares. Dette er en viktig forutsetning for å opprettholde viktige vegetasjonstyper i området. Videre forutsettes det at vegetasjonen utenfor, og så mye som mulig innefor planområdet bevares, slik at skadevirkningene i et biologisk viktig område minimaliseres, og slik at horisontlinjen mot Gjersjøen ikke brytes.*

### **Kommentar**

Forslag til reguleringsplan ble behandlet 1. gang i det faste utvalg for plansaker 27.09.05. Under utarbeidelse av reguleringsplan og saksfremlegg var rapporten over biologisk mangfold ennå ikke kjent.

Kartlegging av biologisk mangfold i Oppegård kommune er utført av NIJOS etter bestilling fra Oppegård kommune.

Vedlegg 8 viser kart med oversikt over alle lokaliteter, 155 i tallet, som er vurdert i forbindelse med kartleggingen. Av vedlegg 9 fremgår at foreslått planområde overlapper lokalitet 119 med ca 7 da, som utgjør 8,9 % av lokalitetens samlede areal på 78,7 da.



Lokalitet 119 er i rapporten kodet F08 som betyr naturtype "Urskog/gammelskog". Denne naturtypen er registrert i 20 av lokalitetene, som til sammen utgjør 747,2 da. Prosentvis omfatter planforslaget 0,9 % av det samlede areal registrert som Urskog/gammelskog i kommunen.

For verdisetting av de enkelte lokaliteter er det benyttet bokstavkodene A, B og C, der A er svært viktig, B er viktig, og C er lokalt viktig.

Lokalitet 119 er av NIJOS vurdert som lokalt viktig (verdi C).

I fall kommunen velger å gå videre med planene for barnehage i området har Naturvern-forbundet pekt på en del kvaliteter som det bør tas hensyn til, herunder eksisterende bekk som renner gjennom planområdet.

Dette er i hovedsak fulgt opp, i det reguleringsbestemmelsenes § 3e) forutsetter at bevaring av områdets kvaliteter med eksisterende terreng og vegetasjon skal vektlegges, og at dette spesielt gjelder vegetasjonsbeltet mot Haukeliveien og Bjørnemyrveien og sikring av grøntbeltet sett fra Gjersjøen.

For også å sikre bekken er det lagt til en bestemmelse der det stilles krav om at denne skal sikres fritt løp over terreng.

Vern av viktige naturverdier har høy prioritet i Oppegård kommune, og rapporten om biologisk mangfold er et viktig innspill i arealplanleggingen.

Ut fra planområdets størrelse og verdisetting, samt forhold som er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene, er det rådmannens vurdering at vesentlige naturvernverdier ikke går tapt i dette tilfellet.

*I telefon 31.10.05 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus påpekt at det til planen ikke var utarbeidet en beredskaps- og sikkerhetsanalyse. Fylkesmannen ba derfor om at slik analyse ble utarbeidet og oversendt fylkesmannen.*

#### Kommentar

Fra kommunens beredskapsansvarlig foreligger nå slik beredskaps- og sikkerhetsanalyse i notat datert 04.11.05 (vedlegg 6). Analysen konkluderer med at reguleringsplanen ikke medfører endringer av betydning for kommunens risikoforhold.

Analysen ble oversendt fylkesmannen, som ved telefaks 07.11.05 (vedlegg 7) har meddelt at de ikke har merknader til de risikovurderinger som er foretatt i tilknytning til planforslaget.

*Kommuneoverlegen (vedlegg 5) viser i sitt notat til Miljøverndepartementets nye retningslinje, T-1442, vedrørende behandling av støy i arealplanlegging, og spesielt til anbefalte støygrenser ved planlegging av barnehager vist i tabell 2 i retningslinjenes pkt 3.1. Kommuneoverlegen ber om at retningslinjene innarbeides i reguleringsbestemmelsene.*

#### Kommentar

I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn et nytt pkt. 3 f) der det stilles krav om at anbefalte støygrenser i tabell 2 under pkt. 3.1 i miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442, skal legges til grunn ved planlegging av barnehage.

I tillegg er det fra administrasjonens side gjort mindre men nødvendige justeringer i plankartet og bestemmelsene. Justeringene er som følger:

I plankartet er eksisterende brakke markert med symbol som viser at bygget forutsettes revet.

I bestemmelsene er det gjort en mindre redaksjonell endring i § 3 e) for å unngå overlapping av den kommunale veilederen for utarbeidelse av utomhusplaner, som byggesak og geodata legger til grunn ved behandling av byggesaker.

Videre er det lagt til en bestemmelse om at bekken gjennom området skal sikres fritt løp over terreng.

Endringene er ikke av slik karakter at ny utleggelse for offentlig ettersyn er nødvendig.

### **Konklusjon**

Under henvisning til ovenstående anbefaler rådmannen at forslaget til reguleringsplan med bestemmelser for barnehage i Haukeliveien på del av eiendommen 41/35, vedtas.

Harald Toft

rådmann

Ellen Dingstad Mellum

Seksjonsleder for samfunnsutvikling

**OPPEGÅRD KOMMUNE SAKSPAPIR**

Dato: 20.10.2005

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Det faste utvalg for plansaker	29.11.2005	0086/05
Sbh: Bård Bergem Hauger	Ark: TB 40/122	05/00217-025

Fup-sak 0086/05

**NABOKLAGER - TOMANNSBOLIG - RAMMETILLATELSE RIVING OG NYBYGG UTSIKTSVEIEN 32 - GNR/BNR 40/122****Vedlegg:**

Notat Samfunnsutvikling, datert 06.11.05

Uttalelse til naboklager fra tiltakshaver, mottatt 13.10.05.

Uttalelse til naboklagene fra tiltakshavers arkitekt, datert 10.10.05.

Beslutning om oppsettende virkning, datert 21.09.05.

Klage fra nabo Arno Mong og Anne Lise Daastøl, med begjæring om oppsettende virkning mottatt 19.09.05.

Klage fra nabo Kåre Rustad, mottatt 31.08.05.

Klage fra Kjersti Langekjend og Einar Ole Monstad, mottatt 01.09.05.

Rammetillatelse, datert 04.08.05.

Foreløpig svar, datert 01.02.05.

Søknad om rammetillatelse, mottatt 19.01.05

Situasjonskart

Tegninger og illustrasjoner

Reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse

**Utrykte vedlegg:**

Nabobemerkninger til søknad om rammetillatelse.

Under henvisning til nedenstående fremmer rådmannen slik

**INNSTILLING:**

1. Det faste utvalg for plansaker har vurdert klagen fra Arno Mong og Anne Lise Daastøl, Kåre Rustad, Kjersti Langekjend og Einar Ole Monstad, og finner at det ikke foreligger grunnlag for å omgjøre seksjon for byggesak og geodata sitt vedtak av 04.08.05.
2. Saken oversendes fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Rådmannens beslutning om oppsettende virkning datert 21.09.05, oppheves.

## SAKSUTREDNING:

### Sammendrag

Saken gjelder naboklager på rammetillatelse for riving av eksisterende uthus, samt oppføring av ny del av tomannsbolig, gitt i byggesakskontorets vedtak av 04.08.05. Det er anført at det godkjente tiltaket har betydelige mangler i forhold til utnyttelsesgrad, høydeberegninger, estetikk og generell utforming. Videre er det anført at det foreligger saksbehandlingsfeil fra byggesakskontorets side av betydning for sakens resultat.

### Sakens foranledning

Byggesakskontoret mottok søknad om rammetillatelse den 19.01.05.

Søknaden omhandlet en betydelig utvidelse av eksisterende enebolig. Tilbygget med egen boenhet fremstår som et resultat av et moderne arkitektonisk uttrykk, mens den eksisterende boligen er av en mer tradisjonell utforming. Videre er det en større avstand mellom bygningens to hovedkropper enn det som fremgår av tidligere praksis for sammenkjeding av tomannsboliger i henhold til reguleringsbestemmelsene for åpen småhusbebyggelse i Oppegård kommune.

Sammen med søknaden ble det også innlevert dels utfyllende nabomerknader til søknaden, samt tiltakshavers merknader til disse.

Byggesakskontoret besvarte søknaden med foreløpig svar, datert 01.02.05. Da det foreløpige svaret i stor grad er gjenstand for anførsler i saken inntas følgende fra dette:

*” 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.*

*Dersom det likevel er ønskelig å gå videre med dette prosjektet, minnes det om at tiltaket vil være avhengig av dispensasjon fra tomtestørrelse for fradeling av boligtomt.*

*Det er ikke kurant å få en slik dispensasjon, men alle har rett til å søke.*

*Alle naboer må varsles om dispensasjonen.*

*Ved søknad om dispensasjon, vil det måtte redegjøres for hvilke særlige grunner som ønskes vurdert, ved kommunens behandling av søknaden.*

*Søknad om oppføring av ny enebolig kan fremmes, dersom det blir gitt tillatelse til fradeling av ny boligtomt.*

*Søknad om oppføring av ny enebolig vil ikke bli behandlet av byggesak, før det eventuelt foreligger et delevedtak.*

*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.*

*Byggesak har til nå kun hatt en foreløpig gjennomgang av søknaden. Dersom søknaden ønskes opprettholdt, vil hele søknaden bli gjennomgått iht. vanlig praksis. ”*

Den 22.02.05 mottok byggesakskontoret et tilleggsbrev med merknader fra nabo Anne Lise Daastøl.

14.04.05 mottok byggesakskontoret brev fra tiltakshavers arkitekt. Vedlagt fulgte reviderte illustrasjoner, for å tydeliggjøre mellombygget og sammenkjedingen mellom eksisterende og omsøkte bolig. Samtidig ble det foretatt en endring av søknaden ved at garasjen ble lukket og de utvendige bodene ble sambygget med hver sin tilgrensende boligenhet, plassert under et sammenhengende tak fysisk forbundet med boligenhetene. Det ble vedlagt nye tegninger og situasjonskart i forbindelse med endringene.

Det ble innhentet uttalelser fra berørte myndigheter, slik som virksomhet for Vann, avløp og renovasjon, samt virksomheten Vei og park i kommunen. Søknaden ble deretter tatt opp til realitetsbehandling.

Den 04.08.05 fattet byggesakskontoret følgende vedtak:

- A. *Iht. 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.*

Vedtaket er påklaget i sin helhet.

## **Klagernes anførsler**

### Naboene Kjersti Langekjend og Ole Einar Monstad:

Klager anfører at den nye boenheten ikke kan karakteriseres som en tomannsbolig i henhold til det gjeldende regelverk. Klager viser til kommunens sak 04/00856, hvor det etter klagers vurdering klart fremgår at kommunen ønsker at en tomannsbolig skal oppfattes i betydningen ”en bygning”. Klager viser videre til at dette er den gjengse oppfatning av begrepet tomannsbolig og at dette faktisk er brukt i de gjeldende reguleringsbestemmelsene for området. Klager viser forøvrig til tiltakets form og atkomstordning med to separate atkomster. Klager erkjenner imidlertid at dagens reguleringsbestemmelser tillater en sammenkjeding ved hjelp av bo eller garasje, dog at dette virker forvirrende og at det er vanskelig og forstå bestemmelsenes intensjoner på dette punkt.

Klager ønsker videre en redegjørelse for hvorfor kommunen i sitt foreløpige svar synes å gi et klart avslag på søknaden, for deretter å snu helt om. Klager etterlyser forutsigbarhet i saksbehandlingen.

#### Nabo Kåre Rustad:

Klager protesterer mot utbyggingsplanene. Klager anfører at kommunen i sitt foreløpige svar ga avslag på søknaden, med ankefrist 14.02.05, og at det ikke kom inn noen anke innen tidsfristen. Klager anfører videre at tegningene har blitt justert, uten at dette har ført til nye nabovarsler, slik loven krever.

Klager stiller spørsmålstegn ved endringen i byggesakskontorets syn i løpet av sakens gang. Klager anfører at bygget strider mot krav til estetisk samhörighet, kommunens egne regler og naboenes oppfatning av hva som er akseptabelt for et nybygg i området.

#### Naboene Armo Mong og Anne Lise Daastøl:

Det gjøres oppmerksom på at klageskrivet er på 29 sider, og at rådmannen på denne bakgrunn må utelate en god del tekst fra gjengivelsen. Rådmannen vil imidlertid gjengi anførselene i sin helhet, så langt dette er mulig.

Klagers hovedanførsler er følgende:

1. Feil i saksbehandlingen
2. At det omsøkte bygg ikke kan anses å være en tomannsbolig.
3. Det omsøkte bygget er ikke tilpasset området, og er i strid med kravet til estetikk.
4. Det omsøkte bygget er for høyt og for stort, og strider mot reguleringsbestemmelsenes rammer for høyde og utnyttelse.
5. Det omsøkte bygget representerer et ubalansert og for stort inngrep i etablerte naboers tomteverdi og livsverdi.

#### **Til 1 – Feil i saksbehandlingen. (pkt 10)**

Klager stiller seg undrende til byggesakskontorets meningsendring i tiden mellom foreløpig svar, datert 01.02.05 som i realiteten må leses som et "foreløpig avslag", og rammetillatelsen datert 04.08.05, som klager beskriver som et rent partsinnlegg for tiltakshaver. Klager anfører at byggesakskontorets begrunnelse for denne meningsendringen er partisk og således ikke holdbar i lovens forstand. Klager anfører videre at det foreløpige svaret har forledet klager til å tro at saken var falt.

Klager anfører at tegningene, og derved søknaden, er endret etter at søknaden er fremlagt til kommunen. Søknaden ble innlevert 19. januar og tegningene endret 14. april. Klager anfører at endringene må anses å være vesentlige, og at loven derfor stiller krav til ny søknad i forbindelse med endringene. Klager viser til at dette ikke ble gjort, og at naboene heller ikke fikk lovmessig nabovarsel i tilknytning til disse endringene. Klager viser til SAK § 5, pkt 2a.

Klager viser til vesentlige endringer av fasaden, at den opprinnelige søknaden manglet søknad om riving av eksisterende terrasse på 15 kvm. Klager viser dessuten til at en fylling på 2,2 meters høyde langs østfasaden ikke er medtatt i søknaden, noe som i seg selv krever egen søknad og nabovarsel.

Klager anfører at utfylling for biloppstillingsplass, samt fylling på 2,2 meter langs østfasaden ikke er omsøkt, og derved ikke varslet til naboene, noe som strider mot lovverket.

Klager anfører videre at byggesakskontoret har underslått faktaopplysninger om vesentlige fyllinger langs husets fire sider.

Klager anfører videre at saksbehandlingen ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til gamle naboers kommunikasjonsbehov, og at naboenes merknader ikke har blitt avveid på en balansert måte, og derved i strid med de ulovfestede regler om likebehandling i forvaltningen.

Klager anfører at kommunens informasjon om klageadgangen er misvisende, da det opplyses at vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus, og ikke til kommunestyret. Det anføres at dette strider mot fvl § 11.

Klager anfører atter videre at rammetillatelsen sin ordlyd fremstår som et ensidig partsinnlegg for søker med ubegrunnede påstander, en rekke nye argumenter for søker, tendensiøse og partiske fremstillinger, der fakta er unndratt, og uten tilstrekkelig tallfesting av endringer fra søker etter nabovarsel. Videre inneholder ifølge klager rammetillatelsen en ignorering av naboenes anførsler og misforståelser av klare argumenter fra naboenes side, og behandlingen viser en uforholdsmessig imøtekommenhet overfor søker.

Rammetillatelsen mangler vurdering av alternative utnyttelser av eiendommen foreslått av naboer. Klager bestrider at bygget ikke kan forskyves nærmere mot veien – veiloven.

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

Klager viser til at reguleringsbestemmelsene for åpen småhusbebyggelse § 3, tilsier at to sammenkjedede enheter er å anse som en tomannsbolig. Klager viser til at dette både bryter med Norges Byggforskningsinstitutt og Statens Kartverk sin definisjon av begrepet tomannsbolig, inntatt av klager, se klagen side 11 og 12. Klager viser videre til sak 04/00856 i kommunens arkiver. Klager anfører at reguleringsbestemmelsens bruk av begrepet således strider mot den alminnelige forståelse, og innebærer en betydelig utvidelse av begrepets innhold. Klager anfører videre dette fører til en lite forutsigbar og lite entydig forståelse av begrepet tomannsbolig, og at reguleringsplanens bestemmelser derved strider mot kravene i pbl § 27-1.

Klager anfører at byggesakskontorets tolkning av reguleringsbestemmelsene i denne saken åpner for ytterligere tvetydighet i strid med både plan og bygningslovens og reguleringsbestemmelsenes intensjon om forutsigbarhet. En aksept av en slik fortolkning vil skape presedensvirkninger, og utglidninger i forståelsen av begrepet tomannsbolig i reguleringsbestemmelsene. Klager anfører etter dette at rammetillatelsen bygger på en så liberal fortolkning, at begrepet tomannsbolig har mistet en hver funksjon, og at dette er i strid mot plan og bygningslovens krav til en entydig og forståelig form. Klager bestrider at tiltaket ligger innenfor det som kan defineres som en tomannsbolig.

**Til 3** Det omsøkte bygget er ikke tilpasset området, og er i strid med kravet til estetikk.

Rådmannen viser til klagens side 28, der sivilarkitekt Henning Krogh Stabel er inntatt.

**Til 4** Det omsøkte bygget er for høyt og for stort, og strider mot reguleringsbestemmelsenes rammer for høyde og utnyttelse. Bygget strider mot pbl.

- Klager viser til reguleringsbestemmelsenes § 3c. Klager anfører at biloppstillingsplass i henhold til reguleringsbestemmelsene § 5c og 5d skal medregnes bya.
- Klager anfører videre at utfyllinger, 9,2 meter over naturlig terreng, skal medregnes i BYA.
- Klager anfører videre at trapp i sør ligger for nærme nabogrensen, og at denne skal medberegnes i bygningens BYA.
- Klager anfører atter videre at huset ligger for nærme nabogrensen, jf pbl § 70 pkt 2.
- Klager anfører at fylling langs fasade - vest er for bratt, jf reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse § 8.
- Klager viser til sin illustrasjon, og avviser søkers fremstilling av siktlinjer og beliggenhet.

**Til 5** Det omsøkte tiltak representerer et ubalansert og for stort inngrep i etablerte naboers tomteverdi og livsverdi.

Klager Daastøl hevder at tiltaket medfører et utsiktstap mot fjorden for hans eiendom, som medfører en verdiforringelse i størrelsesorden NOK 500.000,-.

#### **Kommentarer fra berørte parter på slike anførsler**

Arkitekt Kvernaas har i brev, datert 10.10.05 kommentert naboenes klager. Han anfører at klagene må anses å være en opprettholdelse av tidligere fremsatte og behandlede innsigelser.

#### Ad: byggesakskontorets foreløpige svar:

Felles for alle klagene er anmerkningene som viser at klagerne har oppfattet byggesakskontorets foreløpige svar, datert 01.02.05, som et avslag på søknaden. Kvernaas bemerker at dette brevet er et resultat av en foreløpig og begrenset vurdering, ikke et resultat av en forutgående saksbehandling. Kvernaas viser til at naboklagene er gode eksempler på at det bør stilles krav til skjønnsutøvelsen ved skriftelige og foreløpige svar, og at dette skjønnnet bør anvendes med en viss forsiktighet, særlig i byggesaker av en viss kompleksitet.

#### Ad: tomannsbolig

Kvernaas viser til orientering til naboene datert 15.01.05, der det ble redegjort for at boligen innehar et sammenbindende mellombygg som inneholder en andel av de funksjoner som naturlig tilhører en slikt boliganlegg. Det sentrale for løsningen har vært at eiendommen skulle få forskriftsmessige og sikre atkomstforhold.

Videre bemerkes at det er foretatt endringer i prosjektet etter at nabovarsel ble sendt, og at det medfører riktighet at prosjektet ble justert i tiden mellom nabovarsel og innsending av søknad. Etter å ha mottatt innsigelser fra naboene, ble de forhold som ble anmerket vurdert slik at enkelte løsninger ved prosjektet ble bearbeidet, jf brev datert 15.01.05. Dette medførte endringer som imøtekommer flere av naboenes bemerkninger i forhold til byggets høyde, bredde og dybde inklusive balkonger og avstand til naboen i syd. Videre ble situasjonen i forhold til nabo i vest justert for å sikre bedre skjerming mellom eiendommene.

#### Ad: klagen til Arno Mong Daastøl:



Kvernaas kan ikke se at klagen bringer nye momenter inn i vurderingen, og viser til utredninger og beskrivelser fra behandlingen av naboklagen, som avdekker at fysisk og stedstilpasning har vært sentralt, samt nødvendig opprydning av etablerte og uheldige forhold.

Kvernaas føler seg imidlertid utfordret av klagers anklager og trusler, samt antydninger om konspirasjon og maktmisbruk overfor det klager presenterer som "nødlidende naboer". Kvernaas Arkitekter AS finner dette svært provoserende og stiller seg undrende til at klager kan vise til forståelse fra enkeltpersoner og miljøer for sitt personlige felttog, hvor hans eneste beveggrunn er bevaring av en brøkdel av hans utsikt.

\*\*

Tiltakshaverne har i brev, datert 10.10.05 kommentert en rekke av de beskyldninger og påstander klager Daastøl har fremmet i byggesaken. Tiltakshaver tilkjennegir et sterkt behov for å tilbakevise disse påstandene. Rådmannen anser at det er tilstrekkelig for sakens opplysning å vise til tiltakshavers brev, datert 10.10.05.

### **Hjemmelsgrunnlag/regelanvendelse**

Klagesaken blir vurdert i henhold til forvaltningslovens og plan og bygningslovens bestemmelser, reguleringsbestemmelser for åpens småhusbebyggelse, forskrift om saksbehandling og kontroll og teknisk forskrift.

### **Begjæring om oppsettende virkning**

Klager Daastøl har fremsatt begjæring om at klagen får oppsettende virkning.

I medhold av fvl. § 42 kan underinstansen, klageinstansen eller annet overordnet forvaltningsorgan treffe beslutning om at et vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute, eller klagen er endelig avgjort. Denne beslutningen er ikke et enkeltvedtak, men en prosessedende beslutning som ikke kan påklages. Utvalg for teknikk og miljø foretar en selvstendig prøving av begjæringen i forbindelse med sin behandling av klagesaken. Videre har fylkesmannen myndighet til å fatte beslutning om utsatt iverksettelse.

Rådmannen har innvilget begjæringen, jf beslutning, datert 21.09.05.

Rådmannen orienterer om at begjæringen ble innvilget etter en foreløpig gjennomgang av saken, og at saken innholdt så mange anførsler at det ikke forelå ressurser til å kvalitetssikre alle aspekter av saken.

Rådmannen kunne etter dette ikke konkludere i tilknytning til sakens resultat, og anså etter dette at de beste grunner talte for en innvilgelse av begjæringen.

I forbindelse med den fullstendige gjennomgangen av saken, har rådmannen kommet til at det etter hans vurdering ikke lenger finnes grunnlag for å opprettholde beslutningen, og ber om at begjæringen tas opp til ny vurdering av utvalget på selvstendig grunnlag.

### **Rådmannens vurderinger og begrunnelser**

I forbindelse med klagesaken har det til orientering vært foretatt befarings på eiendommen. Verken klager eller tiltakshaver var til stede på befaringsen.

\*\*

Rådmannen finner grunn til å knytte en innledningsvis kommentar til klager Daastøl sine antydninger og anklager mot byggesakskontorets saksbehandlere, tiltakshavers representant Kvernaas, tiltakshaverne, samt samarbeidet mellom søkerne og byggesakskontoret. Rådmannen anser at de fremsatte beskyldninger og antydninger er alvorlige, da disse sår tvil om habilitet og objektivitet i forvaltningen.

Rådmannen understreker derfor at både klagers beskyldninger og antydninger, fra rådmannens perspektiv fremstår som totalt grunnløse. Rådmannen kan ikke se noe forhold i nærværende saksbehandling som er egnet til å svekke tilliten til byggesakskontoret eller den enkelte saksbehandler i saken. Rådmannen har således full tillitt til byggesakskontorets og øvrige virksomheters objektivitet i sakshåndtering av tiltakshaver og tiltakshavers ansvarshavende.

Det anbefales på det sterkeste at klager ikke får støtte for denne form for tilnærming.

Daastøl sin klage inneholder for øvrig mange gode resonneringer og anførsler, som vil bli behandlet i det fulle.

Til 1 Klagers anførsel om at byggesakskontorets behandling av saken representerer saksbehandlingsfeil i lovens forstand.

Samtlige klagere, samt tiltakshaver har hatt merknader og kommentarer til at byggesakskontorets foreløpige svar, datert 01.02.05 inneholder signaler om at søknaden ikke ville kunne bli innvilget slik den var fremsatt. Spørsmålet er etter dette om det foreløpige svaret representerer en saksbehandlingsfeil.

Rådmannen anser at byggesakskontoret i en viss utstrekning foregrep den senere saksbehandlingen i sitt foreløpige svar, datert 01.02.05. Rådmannen viser til at brevet gir uttrykk for resultatet av skjønnvurderinger som ikke kan foretas før ved den fullstendige vurderingen av søknadens innhold. Dette har ført til at naboene til en viss grad har ansett at rammesøknaden ikke ville bli godkjent.

Et "foreløpig svar" skal forfattes etter en foreløpig gjennomgang av saken. Dette tilsier at brevet ordlyd ikke skal ha bindende virkninger i forhold til den senere saksbehandlingen, og at ordlyden bør tilpasses deretter.

På den annen side kan rådmannen vanskelig se at det foreløpige svaret har hatt noen betydning for naboenes rettigheter etter loven. Dette fordi naboenes innsigelser allerede var innlevert når det foreløpige svaret ble forfattet. Rådmannen kan forøvrig ikke se at det foreløpige svaret har hatt betydning for den senere saksbehandlingen eller for sakens resultat.

Rådmannen anser etter dette at det foreløpige svaret inneholdt uheldige formuleringer, uten at dette i seg selv kan anses å være en saksbehandlingsfeil.

Skulle tiltakshavers endringer av søknaden i april 2005 ført til et krav om ny søknad om rammetillatelse?

Etter at foreløpig svar fra kommunen var mottatt av tiltakshaver, ble det foretatt visse justeringer i tegningene til søknaden. Endringen knyttet seg i hovedsak til sammenkjedingen mellom tiltaket og eksisterende bolig, uten å endre på byggevolum, høyde, grunnflate eller plassering.

Formålet med en rammetillatelse er å avgrense saksbehandlingen til det som er nødvendig for å få avklart om tiltaket i det hele tatt lar seg realisere på det aktuelle sted, jf pbl § 95 a nr. 1 annet punktum. Derved slipper tiltakshaver å gjennomføre en kostbar prosjektering før det endelig avklares at tiltaket lar seg realisere. I forbindelse med rammetillatelsen skal det avgjøres blant annet om tiltakets forhold til de ytre og innvendige rammer, jf SAK § 13, 2. ledd.

Rammetillatelsen avgjør også forholdet til naboene med endelig virkning, jf pbl § 94 nr. 3, 4. ledd, og SAK § 14, nr. 6.

Byggesakskontoret har i utgangspunktet en plikt til å sørge for at saken er så godt opplyst som mulig, før vedtak treffes, jf fvl § 17. Se dog pbl § 94 nr 1, som pålegger ansvarlig søker å komme med en komplett søknad Videre har byggesakskontoret informasjonsplikt vis a vis søker, jf fvl § 11. Dette innebærer at byggesakskontoret har plikt til å gjennomgå søknaden for å se om denne er komplett, samt å gi søker beskjed dersom søknaden er mangelfull eller i strid med gjeldende bestemmelser.

Det vises til foreløpig svar datert 01.02.05, som er kommunens tilbakemelding til søker, etter en foreløpig gjennomgang av søknaden: *"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."*

Byggesakskontoret informerte om at utformingen av sammenkjedingen etter en foreløpig gjennomgang ikke var i henhold til gjeldende regelverk, da det på hver side av mellombygget er en trapp som bidrar til å skille byggene fra hverandre. Dette foreløpige svaret, fikk tiltakshaver til å justere de fremlagte tegningene. Det ble ikke utsendt noe nytt nabovarsel i tilknytning til endringene.

Rådmannen kan ikke se at endringene av søknaden i april 2005 er av et slikt omfang at det medfører et krav til ny søknad om rammetillatelse. Det vises til at det i realiteten var tale om justeringer for å tilpasse søknaden til det gjeldende regelverk, og at tiltakets ytre rammer ikke ble endret i nevneverdig grad. Søknaden var på dette tidspunkt ikke tatt opp til realitetsbehandling i kommunen. Det anbefales at klager ikke får medhold på dette punkt.

Spørsmålet blir etter dette om endringene i april 2005 skulle medført krav til ytterligere varsel av tiltakshavers naboer.

Det vises til Pbl § 94, pkt 3, 4. ledd: *"Ved delt søknad skal det bare sendes nabovarsel for søknad som omfatter tiltak som nevnt i § 93 så langt det gjelder deling, tiltakets ytre rammer, eller den virksomhet som skal drives, samt endringer i disse forhold."*

Rådmannen viser videre til bestemmelsens pkt 3 2. ledd: *"Kommunen kan frita søkeren for å varsle naboer og gjenboere der deres interesser ikke berøres av arbeidet."* og SAK § 12,

2. ledd, 2. pkt: ”*Krav om dokumentasjon kan bortfalle, der kommunen finner det ubetenkelig.*”

Rådmannen kan ikke se at byggesakskontoret har tatt stilling til om krav til nabovarsel var ivaretatt når søknaden ble behandlet, eller om det forelå tilstrekkelige grunner for å unnlate nabovarsel.

Rådmannen har vært i kontakt med byggesakskontoret, som forklarer at vurderingen av behovet for nytt nabovarsel er foretatt, men at vurderingen ikke har blitt inntatt i vedtaksbegrunnelsens ordlyd. Byggesakskontoret kom med andre ord til at hensynet til naboene var tilstrekkelig ivaretatt ved det opprinnelige nabovarsel. At vedtakets ordlyd ikke gjengir vurderingen, må etter rådmannens vurdering anses å være en ren forglemmelse fra saksbehandlers side. Til støtte for dette vises til sakens omfang og byggesakskontorets rutiner. På den annen side er en slik forglemmelse å anse som en saksbehandlingsfeil i lovens forstand.

Rådmannen har således kommet til at byggesakskontoret ikke ha overhold sin plikt i henhold til pbl § 94 pkt 3 1. ledd siste pkt.

Rådmannen er heller ikke enig i byggesakskontorets vurdering om at det ikke var gode grunner til å sende ut nytt nabovarsel i saken. Rådmannen er enig med byggesakskontoret i at endringene på tiltaket er marginale rent faktisk. Rådmannen legger imidlertid vekt på at endringene var av stor betydning for tiltakets muligheter for å få godkjenning etter det gjeldende regelverk. Kravet til nabovarsel knytter seg i henhold til pbl § 94 pkt 3, 2. ledd til naboenes *interesser* i sakens gjenstand, ikke til hvilket behov naboene har for informasjon. Det er på det rene at naboene har interesser i sakens utfall.

Rådmannen anbefaler etter dette at klager får medhold i sin anførsel om at nytt nabovarsel skulle vært sendt, og at det foreligger en saksbehandlingsfeil på dette punkt.

Spørsmålet blir etter dette om saksbehandlingsfeilen har virkning i relasjon til vedtakets gyldighet:

For at en saksbehandlingsfeil skal få virkning på et vedtaks gyldighet, må dette anses å være en ugyldighetsgrunn i lovens forstand. Saksbehandlingsfeilen det er tale om er en såkalt tilblivelsesmangel. For at en tilblivelsesmangels skal føre til ugyldighet, er det et vilkår at feilen kan ha hatt innvirkning på avgjørelsens innhold.

Rådmannen kan ikke se at dette kan ha vært tilfelle i nærværende sak. Det vises til naboenes engasjement i relasjon til den foreliggende søknad. Rådmannen viser videre til det betydelige materialet fra naboene som er lagt til grunn i byggesaken. Videre vises til at endringene rent fysisk er å anse som marginalt sett i lys av tiltakets omfang.

Sett i lys av de endringene som faktisk ble foretatt i april 2005, naboenes engasjement i saken, samt foreliggende kommunikasjonen mellom kommune, ansvarlig søker og naboene anser rådmannen at naboenes interesser i saken har vært ivaretatt på betryggende vis, på tross av manglende nabovarsel. I tillegg til dette må feilen under en hver omstendighet anses rettet ved

klagesakens behandling, der forholdene i tilknytning til endringene er anført fra naboenes side, og vurdert i klagesaken.

Delkonklusjon:

På bakgrunn av det overstående kan rådmannen ikke se at manglende nabovarsel har eller kan ha hatt betydning for avgjørelsens innhold.

Klager har anført at det foreligger en saksbehandlingsfeil ved at den opprinnelige søknaden manglet søknad om riving av den eksisterende terrasse på 15 kvm, søknad om oppføring av ny biloppstillingsplass, samt søknad om fylling på 2,2 meter på tiltakets østfasade.

- Terrasse:

Anførselen om manglende søknad om riving av terrasse, gjelder en 15 kvm terrasse i tilknytning til eksisterende bolig. Terrassen skal rives og flyttes ned på terreng for å overholde kravet til utnyttelsesgrad på eiendommen. Byggesakskontoret har behandlet forholdet som en del av søknaden, jf rammetillatelsen side 8, siste punkt.

Rådmannen har gjennomgått den opprinnelige søknaden, og har kommet frem til følgende: Terrassen fremkommer ikke i noen form for tekstlig presisering, verken i tilknytning til rivingen av terrassen konkret, eller oppføring av ny terrasse på det samme stedet. På den annen side fremkommer det klart av vedlagte tegninger at terrassen er tiltenkt en annen utforming enn den eksisterende terrasse, og at denne planlegges senket til terrengnivå. Det vises særlig til at det er inntegnet trapp hovedetasjen og ned til plattingen på tegningene. Videre fremkommer det i kalkuleringen av BYA at terrassen skal senkes, slik at denne ikke medregnes i eiendommens utnyttelsesgrad. Det samme fremkommer i forbindelse med nabovarselet.

Etter en samlet vurdering av søknaden, anser rådmannen at søknad om riving av terrasse burde ha fremkommet i søknadens tekstdel, og at byggesakskontoret burde stilt krav om dette forut for søknadens behandling.

På den annen side vil riving og oppføring av terrasse/platting være å anse som en del av den opprinnelige søknad, da dette fremgikk av de fremlagte tegninger, og var lagt til grunn i vurderingen av eiendommens utnyttelsesgrad.

Rådmannen har etter dette kommet til at det foreligger en saksbehandlingsfeil ved at det ikke ble stilt krav om en tekstlig angivelse av planlagt riving i søknaden. Rådmannen kan imidlertid ikke se at feilen har hatt betydning for sakens resultat. Naboenes interesser anses videre ivaretatt, og feilen rettet i klagesaksbehandlingen.

Det anbefales at klager ikke får medhold på dette punkt.

- Biloppstillingsplass:

Til klagers anførsel om oppføring av ny biloppstillingsplass har rådmannen følgende kommentar. Biloppstillingsplassen er unntatt fra søknad i henhold til SAK § 5. Det vises til at det er tale om en mindre utfylling med en liten mur.

Det anbefales at klager ikke får medhold på dette punkt.

- Fylling langs østfasade:

Til klagers anførsel hva gjelder fyllingen på østfasaden, er dette en naturlig og nødvendig konsekvens av tiltaket. Fyllingen er også inntegnet i søknaden og er således inntatt både i søknad og nabovarsel. Tegningene viser både eksisterende terreng, med tydelige terrenglinjer, og tiltenkt terreng etter at tiltaket er ferdigstilt.

Det anbefales at klager ikke får medhold på dette punkt.

Klager har anført at byggesakskontoret har unndratt vesentlige faktaopplysninger om vesentlige fyllinger langs tiltakets fire sider.

Rådmannen er ikke enig. Fyllingene følger direkte av søknaden, søknadens tegninger og nabovarselet. Fyllinger slik som dette er videre en direkte konsekvens av oppføring av et bygg i skrått terreng.

Det anbefales at klager ikke får medhold på dette punkt.

Klager har anført at kravet til likebehandling i forvaltningen ikke er overholdt, da det har tilbakeholdt vesentlige faktaopplysninger.

Rådmannen er ikke enig, og viser til at det etter rådmannens vurderinger ikke foreligger noen tilbakeholdelse av opplysninger i nærværende sak. Det anbefales at klager ikke får medhold på dette punkt.

Klager har anført at kommunens orientering om klageadgangen er misvisende

Rådmannen er ikke enig. Rett klageadressat er kommunen, mens klageorganet er fylkesmannen. Dette fremgår i kommunens klageskrift. Det anbefales at klager ikke får medhold på dette punkt.

Klager anfører at rammetillatelsens ordlyd i seg selv er å anse som en saksbehandlingsfeil, blant annet fordi klager mener tillatelsen er å anse som et rent partsinnlegg for tiltakshaver.

Rådmannen er ikke enig i klagers anførsler. Rammetillatelsen er etter rådmannens vurdering meget grundig på de sentrale punkter i den foretatte vurderingen. Tillatelsen er lengre og mer omfattende enn vanlig, og har tatt naboenes anførsler opp til tilstrekkelig grundig vurdering.

Til anførselen om at det i rammetillatelsen fremkommer nye argumenter på vegne av tiltakshaver, bemerker rådmannen at dette er en naturlig konsekvens av at byggesakskontoret skal foreta en helhetlig og grundig saksbehandling, der alle forhold av relevans skal tas opp til vurdering. Dette gjelder om de er anført av tiltakehaver eller ikke.

Til anførselen om at alternativ beliggenhet og utforming ikke er vurdert, bemerker rådmannen at omsøkte beliggenhet er innenfor gjeldende regulering. Alternativer er vurdert i henhold til dette, og anførselen er etter rådmannens vurdering tilstrekkelig belyst i saksgangen. Klager har stilt en rekke spørsmål i tilknytning til nåværende og alternativ utforming av tiltaket på side 16 i klagen. Rådmannen vil komme tilbake til noen av disse i forbindelse med den estetiske vurderingen av tiltaket. For øvrig vises til den tidligere saksbehandling.

Det anbefales at klager ikke får medhold på dette punkt.

Konklusjon til pkt 1:

Rådmannen anser etter dette at det ikke foreligger saksbehandlingsfeil som har betydning for rammetillatelsens gyldighet, og anbefaler at klager ikke får medhold i sin anførsel på dette punkt.

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

Klager reiser to hovedproblemstillinger i tilknytning til anførselen:

For det første er det stilt spørsmål om reguleringsbestemmelsene om åpen småhusbebyggelse sin definisjon av begrepet tomannsbolig er i strid med pbl § 27-1.

Reguleringsbestemmelsene for åpen småhusbebyggelse § 3b, har følgende definisjon på en tomannsbolig: ”Som tomannsbolig regnes to bygninger med en boenhet i hver som sammenkjedes med bod, garasje og lignende (fig B), evt. to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning (fig. A).”

Figurene fremkommer av reguleringsbestemmelsene for åpen småhusbebyggelse vedlagt saken. Reguleringsbestemmelsene har vært gjeldende i kommunen i flere år.

Klage på reguleringsbestemmelser er regulert i lovens § 27-3, jf § 15, og klagefristen fremkommer i fvl kapittel 6. Klagefristen er her fastsatt til 3 uker, jf Frihagen III. Klager har etter dette ikke klagerett i tilknytning til reguleringsbestemmelsene for åpen småhusbebyggelse, da klagefristen er utløpt. Rådmannen kan forøvrig ikke se at bestemmelsens definisjon på en tomannsbolig er i strid med pbl § 27-1.

Det anbefales at klager ikke får medhold i sin anførsel om at småhusbestemmelsene § 3b er i strid med pbl § 27-1.

Spørsmålet blir etter dette om tiltaket er i henhold til reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse § 3b.

Utgangspunktet for vurderingen må tas i bestemmelsens ordlyd. Byggforsk og Statens kartverk sine definisjoner er uttrykkelig fraveket i bestemmelsen, der det fremgår at sammenkjeding tillates. Sak 04/00856, som klager viser til, gjelder planlagt endring av reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbestemmelser i fremtiden. En eventuell fremtidig revidering av reglene i tilknytning til småhusbestemmelsene vil ikke kunne legges til grunn i nærværende sak. Rådmannen finner etter dette at sammenkjeding er lovlig etter reguleringsbestemmelsens ordlyd.

Spørsmålet blir således om sammenkjedingens innhold, lengde og utforming er i strid med bestemmelsen. Paragrafen har slik rådmannen ser det ingen begrensning i forhold til sammenkjedingens lengde. Sammenkjedingens innhold er videre i henhold til bestemmelsens ordlyd.

Rådmannen anerkjenner klagers synspunkt om at det må settes en grense et eller annet sted, i tilknytning til sammenkjedingens lengde og utforming. Rådmannen finner imidlertid at småhusbestemmelsenes § 3b ikke innehar noen form for begrensning i seg selv, og at vurderingen av lengden og utformingen må foretas i forhold til lovens og reguleringsens øvrige bestemmelser, særlig da reguleringsbestemmelsens (§3a) og lovens estetikkbestemmelser, jf pbl § 74, nr 2.

Rådmannen anser etter dette at tiltaket er i henhold til reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse § 3b, og anbefaler at klager ikke får medhold på dette punkt.

Til 3: Klagers anførsel om at det omsøkte bygget er ikke tilpasset området, og er i strid med kravet til estetikk.

Kravet til estetikk er fastsatt i reguleringsbestemmelsene § 3a, samt i pbl § 74 nr. 2.



Kommunen har etter pbl § 74 nr. 2 en plikt til aktivt å undersøke om tiltak etter loven blir planlagt og utført slik at rimelige skjønnhetshensyn blir ivarettatt, sett både ut fra tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene. Lovens krav er at tiltaket skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Vurderingen av byggeprosjektets estetiske utforming og tilpasning til naturgitte og bebygde omgivelser, vil alltid inneholde en grad av skjønnsmessige betraktninger. Dette skjønnnet må imidlertid være godt forankret i bygnings- og arkitektfaglige vurderinger.

Det omtvistede spørsmålet er om tiltaket i seg selv tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn, og hvorvidt det er tilfredsstillende tilpasset naturgitte og bebygde omgivelser.

Miljøverndepartementet og Kommunal- og arbeidsdepartementet har i rundskriv H-7/97 gitt nærmere retningslinjer for kravene til estetisk utforming av byggeprosjekter.

Av rundskrivets pkt 6.2.2 fremgår følgende vedrørende pbl § 74 nr. 2.

*”Ved endringen ble det tilføyet et nytt 2. punktum i bestemmelsen. I denne er det stilt krav om at tiltakene skal ha ”en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, med respekt for naturgitte og bebygde omgivelser”. Dette er etter ordlyden et strengere krav enn det som kommer frem i første punktum. I motsetning til første punktum vil avslagshjemmelen være utvidet til å ramme tiltak som ikke gir et positivt visuelt uttrykk. Vurderingen her blir snudd til om tiltaket er godt nok til å tillates, i motsetning til om det er så visuelt dårlig at det må avslås. Kravene er således etter ordlyden skjerpet.”*

Den lovendringen som trådte i kraft for skjønnhetsparagrafen, pbl § 74 nr. 2, i 1997 medførte en innskjerpelse av kravet til kommunens estetiske vurdering i byggesaker.

Kommunen må vurdere om det omsøkte tiltaket tilfredsstillende kravet til en god estetisk utforming i seg selv og i forhold til omgivelsene. For at kravet skal være oppfylt må tiltaket harmonere med bygde og naturgitte omgivelser. Dette er lovbestemte vilkår som må være oppfylt for at klager skal kunne få tillatelse til sitt tiltak.

Klager viser til foretatt estetikkvurdering fra sivilarkitekt Henning Krohg Stabell, datert 15.09.04.

Rådmannen har bedt Samfunnsutvikling om et notat inneholdende en vurdering av tiltakets estetikk, både i forhold til tiltaket i seg selv og tiltaket sett i forhold til de omkringliggende omgivelser. Det mottatte notatet vedlegges i sin helhet. Rådmannen vil bare gi et kort resymé fra notatet i saksfremlegget.

I notatet gjennomgås dagens situasjon, og prosjektet i forhold til plassering, form, dimensjoner og proposisjoner.

Arkitektene har funnet at prosjektet både er fornuftig og spennende, samt at tiltaket vil fremstå som en berikelse for området. Videre er valgte plassering naturlig ut fra tomtens topografi, med

gode løsninger for atkomst og utearealer. Arkitekten har vurdert mulige alternative plasseringer av tiltaket, men har kommet til at en beliggenhet nærmere veien vil føre til mindre plass foran garasjen og for parkeringsplass, samt at det ville vanskeliggjøre inn og utkjøring fra eiendommen. I tillegg ville byggegrense mot vei overskrides. Sammenkjedingens utforming er vurdert til å oppta de horisontale linjer i det gamle huset, der hovedhusets vertikale form markerer avslutningen på anlegget mot syd. Plassering i forhold til naboene er også vurdert, uten at arkitektene har hatt merknader til dette. Tiltakets utforming mot syd er for øvrig vurdert som hensynsfull, på grunn av begrenset innsyn med små vindusflater i trapperom og entre. Husets form er vurdert, og det vises til at nybygget er i kontrast med eiendommens gamle bygg. Løsningen markerer vår tids uttrykk, der utgangspunktet er tatt i eiendommens topografi, og løst ut i fra et moderne formspråk. Husets dimensjoner er vurdert til å være godt innenfor dimensjonene til flere av nabohusene. Husets proporsjoner er vurdert som godt avbalansert med en enkel fasadeutforming der forholdet mellom tett vegg og åpninger er god og med god tilpasning til solforhold og utsikt. Fasadene er oppsummeringsvis vurdert som spennende med variasjon i uttrykket der det fremkommer gjenkjennbare elementer fra en fasade til en annen.

Vurderingen fra Samfunnsutvikling samsvarer i stor grad med byggesakskontorets vurderinger. Etter dette anser rådmannen at tiltaket er i henhold til pbl § 74 nr. 2, jf småhusbestemmelsenes § 3a, og det anbefales at klager ikke får medhold på dette punkt.

#### Til 4: Høydeberegning og arealberegning - BYA

Klager har anført at tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsenes høydekrav, og krav til utnytting.

Rådmannen har gjennomgått søknaden, og de foreliggende beregninger. Det vises til reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse § 3c, 1. avsnitt.

Noen av klagers anførsler i relasjon til høydeberegning, må bero på en misforståelse. Klager har flere steder anført at beregningen skal foretas ut fra eksisterende terreng, mens TEK forskriftens § 4-2 fastsetter at gesimshøyden skal beregnes fra gesims til planert terrengs gjennomsnitt rundt bygningen.

Forskriften forutsetter således at bygningen skal være bygget, og terrenget skal være ferdig planert før reell måling foretas. Dette betyr at man på tiden for rammetillatelse, må forelegges tegninger som viser fremtidige terrenmlinjer rundt bygget, og at disse skal anvendes i relasjon til høydeberegningen.

Fyllingene rundt bygget er et fremtredende tema i klagesaken. Rådmannen har derfor foretatt en vurdering av om planeringen og fyllingene rundt bygget er av en slik størrelse eller art, at disse må anses opprettet for å tilpasse tiltaket til eksisterende regelverk. Videre er det vurdert om fyllingene på dette eller på annet grunnlag skal føre til et annet utgangspunkt for høydeberegningen av tiltaket.

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

er prosjektert. Rådmannen anser videre at prosjekteringen av tiltakets hovedkropp teknisk sett er i henhold til eksisterende normer for tilpasning til eksisterende terreng. Rådmannen mener med dette at det ikke er nødvendig å kreve at bygget legges dypere i terrenget, eller at bygget trekkes ytterligere mot øst.

Etter dette konkluderer rådmannen med at beregningen av høyder på eiendommen skal foretas fra ferdig planert terreng, det vil si fra toppen av fyllingene rundt det prosjekterte bygget. Rådmannen kan for øvrig ikke se at byggesakskontoret i sin korrespondanse eller vedtak har informert om at målingene skal foretas ut fra eksisterende terreng, slik klager hevder. Det anbefales at klager ikke får medhold på dette punkt.

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

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

Rådmannen kan etter dette ikke se at det foreligger noe misforhold mellom beregningsreglens innhold, jf TEK kapittel 4 og § 3-8 med veiledning, og de beregninger som er foretatt av ansvarlig søker. Disse beregningene er godkjent av byggesakskontoret. Bygget har således en gesimshøyde på 5,96 meter.

Det anbefales at klager ikke får medhold på dette punkt.

#### Utnyttelsesgrad:

Klager har anført at det prosjekterte bygg, gjør at utnyttelsesgraden på eiendommen overskrides. Klager viser til at trapp mot sør, ny biloppstillingsplass og balkong på 20 kvm ikke er medtatt i ansvarlig sin beregning av BYA, noe som etter hans oppfatning skulle vært gjort.

Rådmannen viser til reguleringsbestemmelsenes § 3c, som fastsetter at eiendommens utnyttelsesgrad er 17 % BYA. Beregningen foretas i henhold til TEK forskriften.

Hva gjelder biloppstillingsplass, viser klager til reguleringsbestemmelsenes § 5 c, og d. Det vises videre til TEK § 3-11 med veileder. Rådmannen kan ikke se at reguleringsbestemmelsen tilsier at biloppstillingsplassen skal medregnes i BYA, da eiendommen allerede har tilfredsstillende med garasje og parkeringsplasser på eiendommen i henhold til reguleringsbestemmelsens krav.

Hensikten med bestemmelsen i TEK er at tiltakshaver allerede på planleggingsstadiet avsetter tilstrekkelig parkeringsareal på eiendommen, i henhold til den enkelte kommunes parkeringsnorm eller vedtekt. Rådmannen gjør oppmerksom på at TEK § 3-11 ikke inneholder noen pliktregel i relasjon til BYA – beregningen, og viser til veilederen som sier at parkeringsarealet ”kan” gå inn i beregningsgrunnlaget. Slik er det ikke i Oppegård kommune, for parkeringsareal ut over fremtidig garasjeareal i henhold til reguleringsbestemmelsens § 5, som samsvarer med gjeldende parkeringsnorm i Oppegård kommune.

Det anbefales at klager ikke får medhold i anførselen om at biloppstillingsplassen skal medberegnes i BYA.

Trappen mot sør ligger i henhold til tegningene direkte oppå planert terreng. Trappen skal etter dette ikke medregnes i BYA, NS 3940, veileder til TEK kapittel III, kapittel 4 side 10.

Hva gjelder balkong på 20 kvm, er rådmannen i tvil om hvilken balkong klager mener. Rådmannen må således gjennomgå beregningen i relasjon til samtlige av eiendommens balkonger.

Balkongen på eksisterende bolig, er omgjort til en platting som skal ligge på terreng. Denne skal således ikke medregnes i BYA, jf TEK kapittel III med veileder.

Hva gjelder balkongene på tiltakets fasade vest, er disse allerede medregnet som BYA i søknaden. For øvrig kan ikke rådmannen se at det foreligger balkonger, altaner eller uteplasser som skal medregnes BYA, som ikke er medberegnet i ansvarlig søkers beregning.

Det anbefales at klager ikke får medhold på dette punkt.

Til 5: Ubalansert tap av tomte og livsverdi.

Rådmannen kan ikke se at utsiktstapet går ut over hva man må forvente, sett i lys av eiendommens beliggenhet, gjeldende regulering og plan og bygningslovens bestemmelser. Siktlinjen vil etter rådmannens oppfatning ikke bli vesentlig endret som følge av tiltaket. Det foreligger ingen beskyttelse, ut over avstandsreglene i pbl § 70 nr. 2, som ivaretar klagers utsikt i eksisterende planlovverk, se også kommunaldepartementets rundskriv H-18/90 side 5.

Det anbefales at klager ikke får medhold på dette punkt.

\*\*

Øvrige merknader:

Klager har anført at fyllingsskråningen mot vest er for bratt. Klager viser til at skråningen mot vest har en helningsgrad på 1:1, men at denne skal være maks 1:2.

Rådmannen er ikke enig. Reguleringsbestemmelsen § 8 stiller krav til forskriftsmessig sikring av fyllingsskråning, der denne er brattere enn 1:2, jf reg. best § 8 2. pkt.

Rådmannen er enig med klager i at ansvarlig søker i henhold til bestemmelsen er ansvarlig for forskriftsmessig sikring av fyllingsskråning med helningsgrad brattere enn 1:2, men kan vanskelig hva byggesakskontoret skulle foreta seg forhold til dette i det foreliggende vedtak. Ansvar er pålagt ansvarlig søker, og kommunen forutsetter at ansvarlig søker følger dette opp forutsatt at fyllingsskråningen faktisk overstiger helningsgraden på 1:2.

Det anbefales at klager ikke får medhold på dette punkt.

Avstand til nabogrense

Avstanden til nabogrensen er oppgitt å være 4 meter, noe som er i henhold til lovens avstandskrav da bygget er under 8 meter høyt, jf TEK §§ 4-2 (3) og 4-3, samt pbl § 70 nr. 2. Det anbefales at klager ikke får medhold på dette punkt.

Avsluttende kommentar:

Klager Daastøl sine anførsler gir grunn til å gjøre oppmerksom på at kommunens oppgave i henhold til plan og bygningsloven, er å føre tilsyn med at plan og bygningslovens bestemmelser overholdes.

Bygningsmyndighetenes behandling av søknaden skal foregå i et rettighetssystem som innebærer at tillatelse skal gis med mindre det finnes hjemmel i plan og bygningsloven for å nekte. En søknad om byggetillatelse kan således bare avslås der det foreligger hjemmel for det, jf Skoghøy – Plan og bygningsrett side 48 og 49.

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

Konklusjon:

Rådmannen anser etter dette at byggesakskontorets vedtak ikke bør omgjøres.

Harald Toft  
rådmann

Anne Heidi Wold  
seksjonsleder

**OPPEGÅRD KOMMUNE SAKSPAPIR**

Dato: 03.11.2005

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Det faste utvalg for plansaker	29.11.2005	0087/05
Sbh: Bård Bergem Hauger	Ark: TB 43/402	05/01032-008

Fup-sak 0087/05

**KLAGE - AVSLAG SØKNAD TILBYGG PÅ ENEBOLIG  
FRYDENBERGVEIEN 48B - GNR/BNR 43/402**

Vedlegg:

Klage, mottatt 17.08.05

Avslagsvedtak, datert 15.07.05

Situasjonskart

Tegninger

Reguleringsbestemmelser

Under henvisning til nedenstående fremmer rådmannen slik

**INNSTILLING:**

1. Det faste utvalget i plansaker har vurdert klagen fra Morten Koren Stolz og Grete Høibye, mottatt 17.08.05, og finner at det ikke fremkommer opplysninger som tilsier en omgjøring av byggesakskontorets vedtak av 15.07.05.
2. Saken oversendes fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

**SAKSUTREDNING:****Sammendrag**

Saken gjelder byggesakskontorets avslag på søknad om tilbygg til enebolig i Frydenbergveien 48B. Byggesakskontoret har kommet til at tiltaket ikke er i henhold til reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse sine krav til utnyttelse og gesimshøyde. Klager har påklaget vedtaket da han mener at tiltaket ikke strider mot gjeldende bestemmelser. Det er ikke søkt om dispensasjon.

**Sakens foranledning**

Den 20.04.05 mottok byggesakskontoret søknad om tilbygg på eiendommen gnr/bnr 43/402. Tiltaket omfattet takoppløft på eksisterende bolig.

Etter en hurtig gjennomgang av søknaden fant byggesakskontoret at tiltaket stred mot reguleringsbestemmelsenes høyde og utnyttelsesbestemmelser, og gjorde oppmerksom på dette i foreløpig svar til søker, datert 25.05.05.

Søker delte ikke byggesakskontors vurdering av bestemmelsene og anførte at det ikke fantes hjemmel for å iberegne eksisterende garasje som en del av BYA på denne eiendommen, da denne på byggetidspunktet ikke skulle medregnes.

Byggesakskontoret avslo søknaden i vedtak av 15.07.05.

Vedtaket er påklagd i sin helhet.

### **Klagers anførsler**

Klager anfører at det er galt og iberegne eksisterende garasje ved vurdering av eiendommens utnyttelsesgrad. Klager hevder videre at det ikke er plass til en garasje på 36 kvm på eiendommen. Klager anfører at eksisterende garasje og en eksisterende biloppstillingsplass er innberegnet i den totale utnyttelsen, og at utnyttelsesgraden på 17 % BYA således ikke er overskredet. Klager viser dessuten til at det ikke vil være plass til en slik garasje på eiendommen i alle tilfelle.

Klager anfører videre at gesimshøyden er i henhold til gjeldende bestemmelser for eiendom med 17 % utnyttelsesgrad.

### **Hjemmelsgrunnlag/regelanvendelse**

Forholdet reguleres av reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse § 3c, 1. til 3, og siste ledd: *"17 % av netto tomt, med en mønehøyde maks 8,5 m og en gesimshøyde maks. 6,0 m." ... 25 % av netto tomt, med en mønehøyde maks 6,5 m og en gesimshøyde maks. 4,5 m." ... " Høydene måles fra planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf teknisk forskrift av 22.01.97 nr. 33 § 4-2." ... " Bebygd areal regnes iht. NS 3940."*

### **Rådmannens vurderinger og begrunnelser**

En hver borger er underlagt regelverkets utvikling. I nærværende sak ble opprinnelig bygg oppført forut for regulering av eiendommen. Etter dette ble eiendommen regulert ved reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan for Frydenberg, stadfestet av fylkesmannen 9. september 1977. Deretter ble eiendommen underlagt reguleringsområde for åpen småhusbebyggelse, vedtatt av kommunestyret 11.03.98, senest revidert 22.02.00.

Rådmannen kan ikke se at det foreligger forhold, som unntar eiendommen fra gjeldende reguleringsbestemmelser. Tiltakshaver er således bundet til bestemmelsene i Reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse.

### **Gesimshøyde:**

Klager har anført at gesimshøyden er funnet akseptabel av byggesakskontoret med "små justeringer".

Gjeldende reguleringsbestemmelser fastsetter maksimal gesimshøyde til maksimalt 6,0 meter ved en utnyttelsesgrad på 17 %, og maksimalt 4,5 meter ved en utnyttelse på 25 %, jf småhusbestemmelsenes § 3c.

Eiendommens gesimshøyde vurderes ut fra gesimsens høyeste punkt til nivå for gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, jf TEK kapittel 4 med veiledning.

Gesimshøyden er etter dette 6,2 meter, og overstiger reguleringsbestemmelsenes maksimalgrense for eiendom med 17 % utnyttelse, jf TEK kapittel 4 med veileder.

Rådmannen kan ikke se at det er foretatt justeringer av gesimshøyden etter at søknad har kommet inn, og anser at byggesakskontorets vurdering bygger på en korrekt forståelse av regelverket. Rådmannen stiller seg bak byggesakskontorets vurdering på dette punkt.

Det anbefales at klager ikke får medhold i sin anførsel.

#### Utnyttelsesgrad:

Klager har anført at kommunen ikke kan pålegge at tiltakshaver må iberegne garasje/parkeringsareal på 36 kvm i tilknytning til beregning av eiendommens utnyttelsesgrad.

Rådmannen viser til at beregningen av en eiendoms utnyttelsesgrad, følger av reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse § 3c, § 5 c og d, NS 3940 og TEK kapittel III med veileder. At garasje skal inngå i beregningen følger både av reguleringsbestemmelsene for området, TEK og NS 3940. Byggesakskontoret har inkludert en garasje på 36 kvm i beregningen. Rådmannen anser at en slik beregning i utgangspunktet er i henhold til det gjeldende regelverk.

På den annen side vil eksisterende parkeringsareal som allerede er iberegnet fratrekkes fra beregningen slik at eiendommens totale parkeringsareal ikke overstiger 36 kvm. Dersom eksisterende garasje og biloppstillingsplass, slik klager har anført, allerede er iberegnet i søknadens angivelse av BYA, skal dette arealet ikke regnes to ganger.

Rådmannen har gjennomgått søknaden i forhold til beregning av utnyttelsesgrad, samt at det er foretatt befarung i forbindelse med klagesaken. Eksisterende bolig er i henhold til søknaden fra 1978 - 62,4 kvm, bebygd grunnareal. I tillegg til dette står det et uthus på 3,8 kvm og en balkong på ca 5,1 kvm.

Totalt eksisterende bebygd areal er etter dette ca 71,3 kvm uten at eksisterende garasje eller parkeringsareal er medregnet, jf reguleringsbestemmelsenes § 5. Parkeringsareal utgjør i henhold til reguleringsbestemmelsene 36 kvm. Eiendommen har etter dette et bebygd areal inklusive parkeringsareal på totalt ca 107,3 kvm.

Lovlig utnyttelse av eiendommen er 80 kvm. Avviket fra lovlig utnyttelse med en gesimshøyde over 4,5 meter, utgjør etter dette ca 27,3 kvm, eller ca 5,8 %. Total utnyttelse etter tiltaket er etter dette ca 22,8 % BYA.

Rådmannen kan etter dette ikke se at parkeringsarealene er iberegnet i søknaden slik klager hevder, og anser at tiltaket er i strid med regulert utnyttelsesgrad.



Rådmannen kan heller ikke se at klagers anførsel om at det ikke finnes plass til parkeringsareal på 36 kvm på eiendommen kan føre frem. Det er ikke søkt om dispensasjon i saken, og reguleringsbestemmelsens ordlyd er uttrykkelig i forhold til parkeringsarealets størrelse. Videre anser rådmannen at manglende plass til parkeringsareal taler mot en ytterligere økning i eiendommens bygningsmasse.

Det anbefales at klager ikke får medhold i sine anførsler på dette punkt.

Dispensasjon:

Det er ikke søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3c. Dispensasjon kan ikke innvilges der dette ikke er særskilt omsøkt, jf pbl § 7. Rådmannen anser etter dette at dispensasjon ikke kan vurderes.

Konklusjon:

Rådmannen må etter dette konkludere med at byggesakskontorets vedtak er i henhold til gjeldende regelverk.

Harald Toft  
rådmann

Anne Heidi Wold  
seksjonsleder

**OPPEGÅRD KOMMUNE SAKSPAPIR**

Dato: 10.11.2005

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Det faste utvalg forplansaker	29.11.2005	0088/05
Sbh: Roy-Gunnar Dahlberg	Ark: Q80	04/02218-032

Ump-sak 0088/05

**AKSJON SKOLEVEG 2006. FORSLAG TIL PROSJEKTER**

Vedlegg: Omtale av mulige tiltak 2006

Under henvisning til nedenstående fremmer rådmann slik

**INNSTILLING:**

Oppegård kommune søker om midler fra aksjon skoleveg 2006 til følgende trafikksikkerhetstiltak oppsatt i prioritert rekkefølge:

Nr	Tiltak	Kostnad (kr)	Søknadsbeløp (kr)
1.	Fortau langs Valhallaveien, fra Gjallarvn og nordover	550.000	440.000
2.	Tiltak i Marens vei	300.000	240.000
3.	Turvei R.Presthus vei – Kongeveien	450.000	360.000
4.	Lys i sti mellom Sofiemyråsen og Fløysbonn skoler	50.000	25.000
5.	Veilys og håndlist i gangveien Jerpeleina-Skivn	50.000	33.000

Kommunes egenandel for utførelse av tiltakene belastes kontoen for trafikksikkerhetstiltak.

**SAKSUTREDNING:****Sammendrag**

Fylkeskommunen yter tilskudd til kommunale trafikksikkerhetstiltak. Kommunen må stå for en egenandel på minst 20%. 5 prosjekt foreslås. Søknadsbeløpet utgjør kr.1.118.000, og den kommunale egenandelen kr.362.000. Alle prosjektene kan gjennomføres innen tidsfristen uten at grunnerverv eller ny regulering er nødvendig. Av de foreslåtte tiltakene er 3 gjenstående fra fjorårets liste. Marens vei et ”nytt” tiltak. Høyeste prioritet er foreslått gitt fortau langs Valhallavn som er en forlengelse av fortauet som nettopp erferdigstilt, og som er siste parsell for å få sammenhengende fortau fra Sønsterudvn til Skiveien.

## Sakens foranledning

Fylkeskommunen yter tilskudd til trafikksikkerhetstiltak i kommunene på kommunens og fylkeskommunale veier for å sikre skoleveiene og for å bedre trafikksikkerheten for barn og unge. Tilskudd kan gis både til fysiske tiltak og til informasjonsarbeid og kampanjer. Fylkets Samferdselsstyre behandler kommunenes forslag på bakgrunn av en innstilling fra Vegvesenet basert på søknader fra alle kommunene i fylket. Søknadsfristen for tilskudd til neste års prosjekter er i år 1. desember. Hensikten med tidlig søknadsfrist er at samferdselsstyret skal få fattet vedtak om tildeling av midler tidligst mulig etter nyttår. Prosjektene kan derved starte opp tidlig og være fullført innen fristen i november for å innlevere godkjent regnskap.

## Tidligere prosjekter og aktuelle søknadsobjekter

Det er indikert at 8 mill kr vil bli stilt til disposisjon for Aksjon skoleveg neste år for alle kommunene i Akershus. Kr 400.000 er satt som generell øverste grense for tilskudd for hvert enkelt anlegg fordi man ønsker å prioritere mindre tiltak. Foreslåtte prosjekter skal være byggeklare, dvs at regulering og grunnerverv er gjennomført. I prinsipp skal tiltakene også være prosjektert og klare til å settes ut på anbud eller bygges i egen regi for å sikre at tiltakene blir gjennomført innen utgangen av oktober.

Vegkontoret opplyser at følgende trafikksikkerhetstiltak er mest aktuelle søknadsobjekter:

Humper / opphøyde gangfelt, Trafikksanering, Trafikkøyer ved gangfelt, Korte gang- og sykkelveier / fortau, Mindre kryssutbedringer, Snuplasser / ” rundeller”, Gjerder / trafikksperrer, Frisiktutbedringer, Veilys. Tiltakene må gjennomføres innen fristen i tildelingsåret for at tilskuddene skal kunne utbetales i budsjettåret. Distriktsvegkontoret ønsker primært å prioritere trafikksaneringer og fysiske fartsdempende tiltak i boligområder, og steder hvor mange barn må krysse kjørebane. I den grad det er praktisk mulig vil man også skjele til tiltak som spesielt retter seg mot de minste skolebarna.

For **2005** søkte kommunen om tilskudd til følgende tiltak:

Nr	Tiltak	Kostnad (kr)	Søknadsbeløp (kr)
1)	Rekkverk og fortau ved Kolbotn skole	150.000	120.000
2)	Turvei R.Presthus vei – Kongeveien	500.000	400.000
3)	Fortau langs Valhallaveien, fra Gimlevn og sydover	600.000	460.000
4)	Veilys og håndlist i gangveien Jerpeleina-Skivn	50.000	33.000
5)	Lys i sti mellom Sofiemyråsen og Fløysbonn skoler	30.000	15.000

Kommunen er gitt tilsagn om søknadsbeløpene for tiltak 1) og 3), slik at øvrige 3 tiltak ikke er utført..

For **2004** var tilskuddet kr 392.000 til de fire prosjektene 1) Gangvei over Skivn 158, 2) Gangvei langs Chr. Sindings vei fram til Vassbonn skole, 4) Fortauskantstein ved Vassbonn skole og

barnehage og 6A) Forhøyet gangfelt i Slåbråtveien. 2004-prosjektene 3) Breddeutvidelse av Fjellveien, 5) Fortau i Valhallaveien fra Gimleveien og sydover og

6B) Opphøyet gangfelt i Strandliveien ved Kolbotnveien mottok ikke tilskudd. Vegvesenet har muntlig meddelt at omsøkt prosjekt i Fjellveien ikke er funnet tilskuddsberettiget og prosjektet ble derfor ikke gjentatt for 2005. Det sees på nye løsninger for krysset Strandliveien/Kolbotnveien i forbindelse med utbyggingen i Kolbotn sentrum..

### **Kommunal egenandel**

Aksjon skoleveg-tiltak skal være et "spleiselag". Kommunens egenandel til prosjektene skal utgjøre minimum 20 % av anleggskostnadene. For veilysprosjekter er egenandel satt til minimum 50 %. Prosjektering og kostnader forbundet med utsetting på anbud og grunnerstatninger kommer i tillegg til kommunens andel, fordi det ikke gis tilskudd til slike utgifter.

### **Prioritering av forslag**

Kommunen har i alle år søkt om tilskudd til fysiske tiltak, spesielt fortaus- og gangveiprosjekter, i mindre grad til rimeligere tiltak som skilting og fartshumper. Praksisen foreslås videreført.

I Trafikksikkerhetsplanen 2002 er 26 prosjekter prioritert. Alle de 15 tiltakene som er vurdert å kunne finansieres med tilskudd fra Aksjon skoleveg er gjennomført, helt eller delvis. Fullverdig trafiksikring av Marens vei gjenstår likevel i påvente av løsning. Trafikksikkerhetsplanen bør derfor revideres med tanke på å få inn nye prosjekter, spesielt slike som lar seg realisere i løpet av få år og med tilskudd fra aksjon skoleveg. Gjennom aksjon skoleveg kan det gis et 50% tilskudd til revisjon av planen.

Årets aktuelle prosjekter er omtalt i vedlegget, som er basert på forslag fra publikum og administrasjonen. Prioriteringslista er med hensikt satt opp med dyre prosjekter som høyeste prioritet og rimeligere veilysanlegg med laveste prioritet fordi forventet tilskudd her er lavest.

Det foreslås søkt om tilskudd til følgende prosjekt, som alle lar seg gjennomføre neste år:

Tiltak i prioritert rekkefølge	Kostnad (kr)	Søknads- beløp (kr)	Egenandel (kr)
1) Fortau langs Valhallaveien, fra Gjallarvn og nordover	550.000	440.000	110.000
2) Tiltak i Marens vei	300.000	240.000	60.000
3) Turvei R.Presthus vei – Kongeveien	450.000	360.000	90.000
4) Lys i sti mellom Sofiemyråsen og Fløysbonn skoler	50.000	25.000	25.000
5) Veilys og håndlist i gangveien Jerpeleina-Skivn	50.000	33.000	17.000

Sum	1400.000	1.098.000	302.000
-----	----------	-----------	---------

### Økonomiske og administrative konsekvenser

Kommunes egenandel er således totalt anslått til kr 302.000 ved gjennomføring av alle de 5 tiltakene. Utgiftene kan belastes kontoen for trafikksikkerhetstiltak. I rådmannens budsjettforslag for neste år er det på objekt 9009 "Generelle trafikksikringstiltak" ført opp kr 500.000, men det er forutsatt en refusjon på kr 200.000. Nettobevilgningen er således kr 300.000 disponibelt for tiltak. Dersom det ytes tilskudd til alle prosjektene vil dekning av restbeløpet bli vurdert senere.

### Andre aktuelle tiltak?

Mangelen på reguleringsplaner eller grunn fra private eiendomsbesittere, sammen med at noen prosjekter er for dyre til å kunne gjennomføres eller ikke er tiltaksberettiget, medfører at det ikke kan søkes om tilskudd til de gjenstående tiltakene i Trafikksikkerhetsplanen 2002. Administrasjonen har ikke kjennskap til ytterligere aktuelle prosjekter enn dem som er omtalt i vedlegget som er så byggeklare at de kan søkes om tilskudd til under ordningen med Aksjon skoleveg.

Det registreres mange forslag om **fartshumper** i ulike boligveier, og de fleste følges opp med målinger av fartsnivå og trafikkmengde. Med en kostnad på ca kr 15.000 for en hump kunne hundretusener av kroner hvert år benyttes på fartshumper for å oppfylle alle ønskene. Administrasjonen fører en restriktiv holdning til anleggelse av nye humper. Humpene har dokumentert liten virkning over strekninger lengre enn 50-60 m og senker farten kun ved selve humpen. Fartshumper bør derfor begrenses til veier med dokumentert mye trafikk og høyt fartsnivå, til steder/punkter med klare behov for fartsreducerende tiltak. I denne kategorien inngår større trafikkårer til og langs barnehager, skoler og lekeplasser der det er behov for kryssing av veien. Således bør det kun unntaksvis legges fartshumper i mindre boligveier og blindveier, og i veier med liten gjennomgangstrafikk. Anleggelse av fartshumper kan imidlertid være et tiltak for å føre trafikk fra en vei over i en annen vei som er bedre tilrettelagt for trafikken. Hittil er humper prioritert i veier med trafikkmengde på over 1000 passeringer i døgnet og der minst 15% kjører fortere enn 10 km/t over fartsgrensen.

**Kampanjer** kan også motta tilskudd. Aktuell kampanje er utdeling av reflekser og infomateriell i forbindelse med refleksdagen 20.oktober. Flere kommunale instanser har etterspurt materiell, men det som kommunen mottok fra vegvesenet rakk kun til halvparten av etterspørselen. Det foreslås at midler til reflekskampanje vurderes i forbindelse med fordelingen av trafikksikkerhetsmidlene etter at tilsagnet til Aksjon skoleveg-tiltak er kjent eller i forbindelse med revisjonen av Trafikksikkerhetsplanen..

En annen kampanje kan være å gjøre trafikantene oppmerksom på at skolen starter om høsten. Skolestart får imidlertid mye presseoppslag, og verdien av ytterligere tiltak er usikker.

### **Vurderinger og begrunnelser**

Kommunen har mange uløste trafiksikkerhetsoppgaver, spesielt bygging av fortauer og planskilte kryssinger av trafikkerte veier. Få er imidlertid byggeklare og enda færre er av en slik art at de kan bygges innenfor kostnadsrammen for Aksjon skoleveg og innenfor den anleggsperioden som er tilgjengelig. I praksis må våre foreslåtte anlegg kunne gjennomføres i siste halvdel av sommerhalvåret, etter at tildelingen er kjent og etter at prosjektene har vært ute på anbud, men før fristen for innsendelse av regnskap. De foreslåtte prosjektene oppfyller kriteriene.

Harald Toft  
rådmann

Olav Nordaas  
virksomhetsleder vei og park

**OPPEGÅRD KOMMUNE SAKSPAPIR**

Dato: 11.11.2005

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Utvalg for miljø og plan	29.11.2005	0089/05
Sbh: Ola Skarderud	Ark: C20	05/02570-002

Ump-sak 0089/05

**PRIORITERING AV SØKNADER OM STØTTE AV SPILLEMIDLER TIL IDRETT OG FRILUFTSANLEGG 2006**

- Vedlegg: a . Kopi av mail av 10.11.2005 fra Forum for miljø og friluftsliv(FMF)i Oppegård.  
 b. Kopi av mail av 11.11.2005 fra Idrettsrådet(IR) i Oppegård – sak 14/05

Under henvisning til nedenstående fremmer rådmann slik

**INNSTILLING:**

I samsvar med det vedtatte handlingsprogram for idrett og friluftsliv for perioden 2006-2009, vedtas følgende prioritering av søknader om spillemidler til nærmiljøanlegg, rehabilitering av eksisterende og nye ordinære idrett og friluftslivsanlegg:

Nærmiljøanlegg:

1. Ballbinge ved Greverud skole
2. Ballbinge ved Fløisbonn, Sofiemyrtoppen skole
3. Ballbinge ved Vassbonn skole

Rehabilitering av- og nye idrett og friluftsanlegg:

1. Kunstgressbane nr 2 m/lys, Oppegård kommune
2. Automatisering av renseanlegg og oppgradering av lys i Sofiemyrhallen
3. Rehabilitering av kunststofdekke på Sofiemyr stadion
4. Oppgradering/tilførsel av toppmasse på Greverud grusbane
5. O-kart, rehabilitering, Slettåsen
6. Toalettanlegg på Bestemorstranda

**SAKSUTREDNING:****Bakgrunn**

I henhold til Kultur og kirkedepartementets rund skriv V-18/94 B av 16.mai 1994, ble det innført krav om at anlegg det søkes spillemidler til skal være oppført i en kommunedelplan for anlegg og områder for idrett og friluftsliv. Planen for Oppegård ble første gang behandlet i formannskapet 7.

desember 1994(etter delegasjon fra kommunestyret), og andre gang ved hovedrulleringen i kommunestyrets møte 16.juni 1999.

Rullering av temaplan/kommunedelplanen for idrett og friluftslivs handlingsprogram skjer årlig for etterfølgende fireårsperiode.

Vi viser for øvrig til Kultur og kirkedepartementet ved idrettsavdelingens rundskriv av V-0732, "Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet - 2005".

### **Prioriterte oppgaver:**

Fra departementet og fylkeskommunen gjennom sektorplan for idrettsanlegg, er det varslet at etablering av nærmiljøanlegg og ekstra satsing i bynære kommuner vil være et prioritert oppgave i perioden 2004 – 2007. I følge den nye fylkeskommunens sektorplan for idrett gjeldende 2005-2008, er i tillegg Oppegård kommune prioritert i perioden med ny kunstgressbane og ny flerbrukshall.

Oppegård har 9 prosjekter for søknad om spillemidler 2006. Prosjektene fordeler seg med 3 til nærmiljøanlegg og 6 prosjekter innenfor rehabilitering og nyanlegg (henholdsvis 5 til rehabilitering og 1 til nyanlegg).

**Frist for innsendelse av søknader:** 15. januar 2006 .

### **Aktuelle søknader om spillemidler 2006 til idrett og frilufsanlegg:**

#### **Nærmiljøanlegg:**

- Ballbinge, Greverud, Greverud skole  
Kostnadsoverslag kr 331.000, forventet refusjon av spillemidlene kr 164.000.
- Ballbinge, Fløysbonn, Sofiemyrtoppen skole  
Kostnadsoverslag kr 490.000, forventet refusjon av spillemidlene kr 200.000
- Ballbinge, Vassbonn, Vassbonn skole  
Kostnadsoverslag kr 400.000, forventet refusjon av spillemidlene kr 200.000.

#### **Rehabilitering av- og ordinære idrett og frilufsanlegg:**

Rehabilitering av idrett og frilufsanlegg:

- Automatisering av renseanlegg og oppgradering av lysanlegg i Sofiemyr svømmehall  
Kostnadsoverslag kr 1,2 mill, forventet refusjon kr 400.000
- O-kart Slettåsen, Kolbotn idrettslag  
Kostnadsoverslag kr 63.000, forventet refusjon av spillemidlene kr 21.000.



- Toalettanlegg, Bestemorstranda, Oslo kommune  
Kostnadsoverslag kr 300.000, forventet refusjon av spillemidlene kr 100.000
- Oppgradering/tilførsel av toppmasse, Greverud grusbane, Oppegård kommune  
Kostnadsoverslag kr 210.000, forventet refusjon av spillemidlene kr 70.000
- Rehabilitering av kunststoffdekke, Sofiemyr stadion, Oppegård kommune  
Kostnadsoverslag kr 700.000, forventet refusjon av spillemidlene kr 233.000.

Nye ordinære idrettanlegg:

- Kunstgressbane, nr 2 med lys, Oppegård kommune  
Kostnadsoverslag 8.5 mill, forventet refusjon av spillemidl. og ekstramidler 3,5 mill.

### **Innkommne uttalelser/bemerkninger**

Vi viser til følgende utdrag av Idrettsrådets vedlagte mail av 11.november 2005 om prioritering av innkommende søknader.

Nærmiljøanlegg :

1. Ballbinge Greverud
2. Ballbinge Fløisbonn
3. Ballbinge Vassbonn
4. Skateanlegg Oppegård Syd

Rehabilitering og nybygg :

1. Klubbhus Østre Greverud
2. Automatisering av renseanlegg og oppgradering av lys i Sofiemyrhallen
3. Kunstgressbane nr 2
4. Toppmasse på Greverud grusbane
5. Rehabilitering av kunststoffdekke på Sofiemyr stadion
6. O-kart Slettåsen
7. Toalettanlegg Bestemorstranda

Videre viser vi til utdrag av [Forum for miljø og friluftsliv](#) kommentarer, som direkte berører denne sak, i vedlagte mail av 10.11.05 til foreslått prioriteringsliste:

Rehabilitering av idrett og friluftslivsanlegg:

- FMF støtter særlig fornying av O- kart

### **Kommentarer til innkommende uttalelser/bemerkninger**

Siden vi mottok forslag til prioriteringsliste fra Idrettsrådet, har søknaden om mer spillemidler til skateanlegg i Oppegård syd, bortfalt.

Ellers har vi fått positive tilbakemeldinger om at vi ved høstens fordeling av rente- og inndratte spillemidler vil vi få tildelt resterende beløp av spillemidlene på kr 100.000 til Idrettshuset, Ø.Greverud, og derfor ikke behov for å videreføre denne søknaden til neste års fordeling.

Hvis vi ser nærmere på de gjenstående søknader vil det utfra et driftsmessig og sportslig synspunkt være naturlig å videreføre Idrettsrådets forslag til prioritering av søknadene, hvor bl.a også automatiseringen og oppgradering av lys i Sofiemyrhallen på det nærmeste er ferdigstilt. Men siste års erfaringer viser at vi har fått tilskudd til de 1-2 første prioriterte anlegg innenfor hver av kategoriene. Da kan det være fornuftig å sette opp prosjekter med muligheter for høyest mulig refusjon, øverst,- og da særlig der hvor kommunen, i tillegg også er prioritert med programsatsingsmidler. Og hvis noen av søknadene ikke kommer med i første runde kan det være mulig å komme med ved fordeling av rentemidler og inndratte midler allerede høsten 2006.

Utfra denne tankerekke vil vi derfor foreslå at de 2 første under kategorien rehabilitering og nyanlegg blir som følger:

1. Ny kunstgressbane,
2. Automatisering av renseanlegg og oppgradering av lysanlegg

Når det gjelder nærmiljøanleggene slutter vi oss til forslaget fra Idrettsrådet.

### **Spesielle forutsetninger og konklusjoner:**

Med forbehold om godkjenning av rulleringen av handlingsprogram for idrett og friluftsliv, er ovennevnte kommunale anlegg innenfor tidligere og årets vedtatte økonomiplaner og innenfor rådmannens innstilling til budsjett for 2006.

Etter de siste retningslinjer for prioritering av søknader betraktes søknader som ikke har mottatt delbevilgninger de siste år, som nye søknader. Videre skal søknadene være prioritert innenfor den kategori de hører hjemme i, hhv. nærmiljøanlegg, og idrett og friluftslivsanlegg.

Ellers er spillemidellsøknadene forelagt Forum for miljø og friluftsliv og Idrettsrådet i Oppegård til uttalelse og prioritering. I den forbindelse viser vi til vedlagte vedlegg datert henholdsvis 10.11. og 11.11.2005

Rådmannens innstilling er en kombinasjon av ovennevntes uttalelser og prioriteringer, som samlet sett har en bred profil og hver på sin måte vil bidra til ettertraktede muligheter og forbedringer, i forskjellige miljøer og aldersgrupper. Dertil er det bl.a forsøkt å ta hensyn til samarbeidsprosjekter og fremdriften i prosjektene.

Harald Toft

rådmann

Ola Skarderud  
virksomhetsleder

**OPPEGÅRD KOMMUNE SAKSPAPIR**

Dato: 15.11.2005

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Utvalg for miljø og plan	29.11.2005	0090/05
Sbh: Helga Istad Andresen	Ark:	05/02667-001

Ump-sak 0090/05

**B-REFERATER TIL UMP 29.11.05**

1. Notat fra rådmannen til utvalg for miljø og plan datert 19.10.05:  
Idrettsrådets rolle overfor Oppegård kommune(05/02466-002)
2. Brev til Kolbotn-garden datert 26.10.05:  
Treningstider i gymsalen ved Ingieråsen skole 2005/2006 (04/01828-026)
3. Notat til ordføreren fra rådmannen datert 07.11.05:  
Utvalgte nøkkeltall – miljø og samfunnsdata – årg. 2 – okt.2005 (04/02678-004)

Nøkkeltallsheftet blir lagt ut på møtet.

**OPPEGÅRD KOMMUNE SAKSPAPIR**

Dato: 15.11.2005

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Utvalg for miljø og plan	29.11.2005	0091/05
Sbh: Helga Istad Andresen	Ark:	05/02669-001

Ump-sak 0091/05

**C-REFERATER TIL UMP 29.11.05**

1. Notat fra rådmannen til leder utvalg for miljø og plan datert 11.11.05:  
Brukerundersøkelse 2005 – virksomhet byggesak og geodata (05/01276-005)
2. Notat fra rådmannen til leder utvalg for miljø og plan datert 08.11.05:  
Trafikksikkerhetstiltak i marens vei (03/02588-013)