



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Juridisk avdeling

Oppegård kommune
Postboks 510
1411 Kolbotn

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	06.12.2005	2005/26080 FM-J	Heidi Reininger	31.05.2006

**OPPEGÅRD KOMMUNE - UTSIKTSVEIEN 32 - KLAGE PÅ TILLATELSE TIL
OPPFØRING AV ANNEN HALVPART AV TOMANNSBOLIG. STADFESTELSE AV
KOMMUNENS VEDTAK**

Vi viser til oversendelsen datert 06.12.05.

Saken gjelder søknad fra Kværnaas arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Christian og Guro Bjøntegaard om oppføring av annen halvpart av tomannsbolig og frittliggende carport, samt riving av eksisterende uthus.

Kommunen godkjente søknaden den 04.08.05. Vedtaket ble påklaget av naboene Anne Lise og Arno Daastøl, Kåre Rustad og Kjersti Langekjend og Einar Ole Monstad i brev datert henholdsvis 15.09.05, 31.08.05 og 29.09.05. Det er i all hovedsak anført at tiltaket verken er tilpasset eiendommen eller området, samt at tiltaket vil medføre ulemper for nabo Daastøl. Fylkesmannen har mottatt en spesifisering av klagen av Daastøls advokat Alf-Erik Volden datert 07.04.06, samt ytterligere bemerkninger fra Daastøl og hans advokat begge datert 11.05.06. Fylkesmannen viser til klagen.

Kommunen tok ikke klagen til følge i møte den 29.11.05, og oversendte saken til klagebehandling hos Fylkesmannen i brev av 06.12.05. Fylkesmannen mottok ytterligere et oversendelsesbrev fra kommunen datert 02.01.06, hvor ytterligere korrespondanse ble ettersendt.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

Etter Kommunaldepartementets delegasjonsvedtak av 1. juli 1986 skal klagesaken avgjøres av fylkesmannen.

Fylkesmannen bemerker:

Byggearbeidet er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 93, litra a.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Bekkeliveien-Utsiktsveien, vedtatt den 18.02.76, samt reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse. Eiendommen er i planen regulert til boligformål.

Fylkesmannen foretok befaring på eiendommen den 05.05.06. Tilstede var Christian Bjøntegaard (tiltakshaver), Arno og Anne Lise Daastøl (klager), Kåre Rustad (klager), Anne Heidi Wold (Oppegård kommune), Karin Knobel (Oppegård kommune), Helene Hilseth (observatør fra Kvernaas arkitekter AS), Alf-Erik Vollen (Daastøls advokat), Marius Vammes og Heidi Reininger (begge fra Fylkesmannen). Tiltakshaver viste først hvor det omsøkte tiltaket ønskes oppført, samt påbyggets høyder og volum. Deretter viste Daastøl oss inn på sin eiendom for å vise hvilke ulemper han og hans eiendom vil bli påført ved en oppføring av tiltaket.

Fylkesmannen bemerker at vi etter en gjennomgang av dokumentene, herunder tegninger og utregninger, slutter oss til målene og utregningene som ligger ved saken. Fylkesmannen er av den oppfatning at eventuelle misforhold i forhold til plassering av enkelte bygg i terrenget ikke vil ha avgjørende betydning i forhold til vår vurdering. Det vises til at Fylkesmannen har vært på befaring og sett eiendommene med bygningene og deres faktiske plassering i forhold til terrenget. Videre anser Fylkesmannen målene som er oppgitt av tiltakshaver og som kommunen har lagt til grunn for å stemme overens med det som ble sagt og forevist under befaringen.

Fylkesmannens vurdering:

Ad. Saksbehandlingsfeil

Det anføres at det foreligger saksbehandlingsfeil fra kommunens side. Det vises i den sammenheng til at kommunen først gav et avslag og deretter godkjente søknaden uten å sende ut nytt nabovarsel som viste de endringene som ble foretatt i forhold til den opprinnelige søknaden. Videre vises det til at argumentene fra naboene ignoreres og viktig informasjon vedrørende saken blir holdt tilbake av kommunen med hensikt, samt at det verken er søkt om riving, oppfylning av østfasaden på tilbygget eller oppføring av biloppstillingsplass. Avslutningsvis anføres det at kommunen har funnet på en rekke nye argumenter for søkeren, og at tillatelsen lyder som et ensidig partsinnlegg for søker.

Vedr. foreløpig melding

Kommunen har i forhold til dette uttalt følgende i klageomgangen:

”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 skjønnsvurderinger 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 brevets 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.”

Fylkesmannen er av den oppfatning at den foreløpige meldningen ikke kan oppfattes som et avslag eller være bindende for kommunens senere saksbehandling, men at kommunen med fordel burde ha formulert seg noe annerledes, da det lett kunne forstås som et avslag. Fylkesmannen er videre av den oppfatning at den foreløpige meldingen ikke medfører noen saksbehandlingsfeil, men kun en uheldig formulering fra kommunens side. Fylkesmannen presiserer forøvrig at kommunen har full anledning til å gå imot tidligere uttalelser og vedtak så lenge begrunnelsen for avviket er forsvarlig begrunnet, men bemerker at dette ikke kommer på spissen i denne sammenheng. Fylkesmannen slutter seg etter dette til kommunens vurdering, og klagerne får etter dette ikke medhold i sin klage på dette punkt.

Vedr. nytt nabovarsel

Kommunen har uttalt følgende i klageomgangen:

”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 overholdt 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 nabovarselskulle vært sendt, og at det foreligger en saksbehandlingsfeil på dette punkt.

(...)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 faktisk er å anse som marginalt sett i lys av tiltakets omfang.”

Fylkesmannen er enig med kommunen ved Rådmannen, at det er en saksbehandlingsfeil av kommunen at det ikke ble sendt ut et nytt nabovarsel med endringer. Fylkesmannen er imidlertid av den oppfatning at feilen rettes opp i klageomgangen, da klagerne har fått mulighet til å klage på selve endringene som er foretatt og både kommunen og Fylkesmannen tar stilling til anførselene i forhold til dette. Det vil etter dette ikke være nødvendig å vurdere om feilen kan ha virket inn på resultatet slik kommunen har gjort. Dette vil imidlertid ikke medføre noen feil fra kommunens side, da Fylkesmannen er enig med kommunen i at vedtaket er gyldig til tross for manglende nytt nabovarsel.

Avslutningsvis viser Fylkesmannen til at klagerne har anført at endringene som er gjort kun er marginale, og at kommunen av den grunn ikke kunne godkjenne tillatelsen. Til dette vil Fylkesmannen kun kort bemerke at endringene som er gjort, er i henhold til kommunens bemerkninger i det foreløpige svaret av 01.02.05. Videre bemerkes det at det er opp til kommunen å vurdere tiltaket etter de nye endringene.

Vedr. manglende søknad om riving

Riving av terrasse

Til dette har kommunen uttalt følgende i klageomgangen:

”(...)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.”

Fylkesmannen viser til rammetillatelsen av 04.08.05 hvor kommunen uttalte:

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

Fylkesmannen viser til at senkingen av verandaen ble bekreftet av tiltakshaver på befaringen på eiendommen den 05.05.06. Det følger av dokumentene i saken, dog noe indirekte, at verandaen skal senkes og legges på bakkenivå. Etter dette er Fylkesmannen av den oppfatning at det avgjørende i denne sammenheng er om kommunen rent faktisk har behandlet forholdet, noe de for øvrig anses for å ha gjort. Fylkesmannen er enig med rådmannen i at kommunen burde ha stilt krav om en presisering av den planlagte rivingen, men at dette ikke kan ha hatt betydning for utfallet i saken. Fylkesmannen slutter seg etter dette til kommunens vurdering, og klagerne får ikke medhold på dette punkt.

Oppstillingsplass

Til dette har kommunen uttalt følgende i klageomgangen:

”(...)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.”

Fylkesmannen viser til SAK § 5 litra j hvor det blant annet står:

”Bestemmelsen om unntak av biloppstillingsplasser gjelder uansett hvilket formål biloppstillingsplassen skal tjene, så lenge den er til vedkommende eiendoms bruk.(...)”

Fylkesmannen viser til at det anses å være på det rene at biloppstillingsplassen skal anvendes av eierne av den omsøkte eiendom. Fylkesmannen slutter seg etter dette til kommunens vurdering, og klagerne får ikke medhold på dette punkt.

Fylling langs østfasaden

Kommunen har uttalt følgende i klageomgangen:

"(...)Fyllingene 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."

Fylkesmannen har studert tegningene som lå ved søknaden, og slik Fylkesmannen ser det fremgår det at området langs østfasaden skal fylles opp, noe som for øvrig er en naturlig konsekvens av selve tiltaket. Fylkesmannen er av den oppfatning at man i dette tilfellet ikke kan kreve at kommunen omhandler dette i tillatelsen, men at det er tilstrekkelig at de er klar over at fyllingene skal skje og hvor det skal skje, slik at de kan foreta en vurdering av tiltaket i sin helhet. Det følger av kommunens uttalelse i klageomgangen at de har sett forholdet, og Fylkesmannen slutter seg etter dette til kommunens vurdering, og klagerne får ikke medhold på dette punkt.

Avslutningsvis viser Fylkesmannen til at klagerne har anført at kommunen har ignorert klagerne anførsler, holdt tilbake viktige opplysninger i saken, kommet med nye momenter for tiltaket og at tillatelsen bærer preg av et ensidig partsinnlegg for søker. Slik Fylkesmannen ser det er det ingenting som bygger opp under klagerne anførsel på dette punkt. Fylkesmannen er av den oppfatning at tilsynelatende all relevant informasjon om saken, herunder tegninger, fremkommer i søknaden og i tillatelsen og har vært "tilgjengelig" for partene under hele saksprosessen. Videre bemerker Fylkesmannen at det ikke er noe betenkelig at kommunen anvender momenter i sin vurdering som ikke har vært utformet av søker selv, og er enig med kommunen når de i klageomgangen uttaler:

"(...)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 tiltakshaver eller ikke."

Videre bemerker Fylkesmannen at kommunen ikke er pliktig til å gi en tillatelse i tråd med klagerne anførsler, men kun å ta alle relevante momenter i betraktning og avveie de opp mot hverandre på en tilfredsstillende måte, noe Fylkesmannen anser kommunen for å ha gjort i dette tilfellet. Fylkesmannen vil ikke gå nærmere inn på de nevnte anførselene rett over, da det er klart at disse ikke vil føre frem. Etter dette slutter Fylkesmannen seg til kommunens vurdering av anførselene og det vises således til disse, og klagerne får ikke medhold på disse punktene.

Ad definisjon av en tomannsbolig

Klagerne har anført at definisjonen av begrepet tomannsbolig i gjeldene reguleringsbestemmelse er i strid med pbl. § 27-1.

Til dette har kommunen uttalt i klageomgangen:

"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 klagerfristen 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 en strid med pbl § 27-1.”

Anførselen retter seg her til selve reguleringsplanen, og Fylkesmannen presiserer at dette ikke er en del av klagegjenstanden, men viser til at det er kommunens rammetillatelse av 04.08.05 som er påklaget. Fylkesmannen slutter seg for øvrig til kommunens vurdering, og klagerne får ikke medhold på dette punkt.

Det er videre anført at tiltaket ikke kan karakteriseres som en tomannsbolig i henhold til reguleringsplanens § 3b. Det er blant annet vist til at de to byggene tomannsboligen består av ikke har lik utforming, slik som vist på tegningene i planen.

Kommunen har uttalt følgende i klageomgangen:

”Utgangspunktet for vurderingen må tas i bestemmelsens ordlyd. Byggforsk og Statens kartverk sine definisjoner er utrykkelig 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.”

Av reguleringsbestemmelsen § 3b fremgår det blant annet:

”(…)Som tomannsbolig regnes to bygninger med en boenhet i hver som sammenkjedes med bod, garasje o.l, (…).”

Fylkesmannen er enig med klagerne i at reguleringsplanens definisjon ikke er i tråd med Byggforsk og Statens kartverk, men kan imidlertid ikke se at dette byr på noen problemer i denne sammenheng. Slik Fylkesmannen ser det er fravikelsen bevisst, og reguleringsplanens definisjon er klar og det er ikke behov for noen ytterligere presisering. Fylkesmannen

bemerket for øvrig at en fremtidig revidering ikke er bindende for kommunen i denne sammenheng. Videre er Fylkesmannen av den oppfatning at revideringsforslaget er uklart på flere punkter, slik at man uansett ikke kan trekke endelige konklusjoner slik klager har gjort.

Det følger av søknaden og rammetillatelsen at den nye boenheten vil knyttes sammen med eksisterende boenhet med en garasje og to boder. Fylkesmannen anser dette for å være i tråd med definisjonen av en tomannsbolig i planen i § 3b. Slik Fylkesmannen ser det setter ikke reguleringsbestemmelsen § 3b noen vilkår til utformingen av de to boenhetene, at tegningene i planen viser to identiske boenheter vil ikke ha betydning i denne sammenheng, men er kun til illustrasjon på selve sammenkjedingen. Klager viser videre til lengden på tiltaket, og at dette vil bli 29,2 meter langt. Fylkesmannen bemerker at reguleringsplanen ikke setter noen maksimumslengde på tomannsboligen, og at lengden på tomannsboligen i utgangspunktet er i tråd med planen. Fylkesmannen er imidlertid av den oppfatning at reguleringsplanens og/eller pbl.'s regler vedrørende blant annet grad av utnyttning og volum kan sette visse begrensninger på et byggs lengde. Fylkesmannen bemerker imidlertid at det omsøkte tiltaket er i tråd med de nevnte regler, og lengden kan ikke kreves redusert i forhold til de ovennevnte reglene. Forøvrig bemerker Fylkesmannen at en sammenkjedet tomannsbolig vil kunne bli like lang uavhengig av om de to boenhetene er identiske eller ikke. Fylkesmannen slutter seg etter dette til kommunens vurdering, og klagerne får ikke medhold på dette punkt.

Ad estetikk

Klagerne har anført at det omsøkte tiltaket ikke er godt tilpasset omgivelsene, og dermed i strid med kravet til estetikk.

Til dette har kommunen uttalt følgende i klageomgangen:

”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 ivaretatt, 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. (...)

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.

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.(...)

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. Sammenkjedingsens 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.”

Videre har kommunen uttalt følgende i rammetillatelsen:

”(…)Med støtte i estetikkitteraturen mener byggesak at kommunen ikke kan kreve at et nybygg i et etablert område skal være identisk med øvrig bebyggelse. Områdene med småhusbebyggelse i Oppegård gjenspeiler husbygging fra forskjellige tider, og det er stort sett kun i rekkehus- og blokkområdene at Oppegård har en lik uttrykksform i bygningsmassen. (…)Nye bygg kan formes på en annerledes måte enn eksisterende bebyggelse, og likevel harmonere.(…)Byggesak vurderer det nye bygget å være i kontrast med eksisterende bolighus, men det harmonerer likevel og skaper ikke konflikt. Ingen av boligene forstyrrer hverandre – begge får rom nok til å beholde sin egenart.(…)”

Reguleringsplanens § 3, litra a lyder som følger:

”(…)Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.(…)”

Pbl. § 74, nr. 2 lyder som følger:

”Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitt og bygde omgivelser.(…)”

Det er først og fremst bestemmelsens 2. punktum som har betydning i denne sammenheng. Etter Fylkesmannens syn er vurderingstemaet etter de to ovennevnte bestemmelsene identiske, og Fylkesmannen velger å ta utgangspunkt i pbl. § 74, nr. 2 og forståelsen av

denne. Hvordan selve bestemmelsen skal forstås fremgår av rundskriv H-7/97 av 22. mars 1997 om estetikk:

"(...)I motsetning til første punktum vil avslagshjemmelen være utvidet til å ramme tiltak som ikke gir et positivt visuelt uttrykk. Vurderingen har blitt snudd til om tiltaket er godt nok til å tillates, i motsetning til om det er så visuelt dårlig at det må avslås. Kravet er således etter ordlyden skjerpet.

Komitèen framhevet "viktigheten av samsvar" mellom funksjon og form og uttalte at et byggverks form må harmonere med omgivelsene. Ut fra dette må det antas at komitèen har ment å skjerpe vurderingsnormen etter § 74, nr. 2.

(...)Utformingen av nye anlegg må imidlertid hele tiden forholde seg bevisst til de eksisterende omgivelser."

Fylkesmannen vil bemerke at en vurdering av en bygnings estetikk og tilpasning til omgivelsene er en vurdering av skjønnsmessig art. I juridisk teori, se Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness og Os 2000 s. 555 flg., og i ombudsmannens praksis, se blant annet O Å 1979 s. 68, er det lagt til grunn at vurderingen i pbl. § 74, nr. 2 er et rettsanvendelsesskjønn. Spørsmålet om bestemmelsen gir anvisning på et rettsanvendelsesskjønn eller et fritt skjønn kan synes noe mer uklart etter lovendringen i 1995. Det vises i den forbindelse også til at det i senere underrettspraksis, jfr. bl.a. LB-2001-2209 (Borgarting) og LG-2003-2324 (Gulating) er lagt til grunn at det må utvises tilbakeholdenhet med å overprøve de skjønnsmessige vurderinger som gjøres i medhold av § 74, nr. 2. Selv om Fylkesmannen har full kompetanse til å overprøve kommunens rettsanvendelsesskjønn, er Fylkesmannen under henvisning til det ovenstående allikevel i noen grad varsom med å overprøve dette da skjønnnet bygger på kommunens lokalkunnskap, og det anses i en viss grad for å være et faglig skjønn.

Fylkesmannen finner ikke grunn til å overprøve kommunens vurdering i denne saken, og klagers anførsler fører ikke frem. Fylkesmannen bemerker at ny bebyggelse skal videreføre nærområdets dominerende karakter og bebyggelsesstruktur. Dette medfører imidlertid ikke nødvendigvis at alle nybygg skal være tilnærmet like de som allerede er oppført i det aktuelle området, man må kunne tillate en viss "ulikhet". Det vises videre til at tiltaket, slik det fremgår av dokumentene i saken og det som ble sagt og vist på befaringen den 05.05.06, ligger innenfor reguleringsplanen. Det følger av rammetillatelsen at tiltaket har en gesimshøyde på 5,96 meter og utnyttelsesgraden på eiendommen etter tiltaket er 17 %. Det følger videre av reguleringsplanen at tillatt utnyttelsesgrad er 17 % hvorav maks gesimshøyde er 6,0 meter. Høydene måles i forhold til nytt oppfylt terreng. Tiltaket ligger etter dette innenfor reguleringsplanen, samt at taket ville kunne vært noe høyere dersom bygningen hadde hatt saltak og ikke flatt tak. Videre vises det til at kommunen i klageomgangen har bedt om en faglig vurdering av blant annet tiltakets estetikk, samt at kommunen i rammetillatelsen har foretatt en grundig vurdering av estetikken i forhold til omgivelsene og tiltaket i seg selv. Etter Fylkesmannens vurdering har kommunen foretatt en forsvarlig vurdering hvor alle relevante momenter har vært tatt i betraktning. I denne sammenheng vises det til at protestene som er kommet inn før rammetillatelse ble gitt, mer eller mindre er sammenfallende med anførselene i klagen. Etter å ha vært på befarings er Fylkesmannen av den oppfatning at tiltaket passer inn i omgivelsene, og det vises spesielt til at boligene i området representerer ulike byggestiler. Fylkesmannen bemerker at området ikke har boliger med flattak slik det omsøkte tilbygget vil ha, men at dette ikke vil være av avgjørende betydning da området allerede bærer

preg av ulike byggestiler. Videre er boligen tilpasset terrenget på en fin måte, og høydene på nybygget er ikke utnyttet maksimalt.

Ad naboulempen

Nabo Daastøl har anført at tiltaket vil medføre ulemper for han og hans eiendom. Det vises til at balkongene i 2. og 3. etasje på det nye tilbygget vil sperre for utsikten fra klagers oppbygde terrasse slik at de ikke lenger vil se Oslofjorden.

Til dette har kommunen uttalt i klageomgangen:

”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.”

Fylkesmannen viser til at det er pbl. § 70, nr. 1 som er aktuell i denne sammenheng:

”Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen.”

Utgangspunktet for vurderingen av denne bestemmelsen følger blant annet av Kommunal- og arbeidsdepartementets rundskriv H-18/90:

”Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboer og omkringliggende miljø.”

Fylkesmannen bemerker at kommunen i sin vurdering ikke viser til pbl. § 70, nr. 1, noe de med fordel burde ha gjort. Fylkesmannen anser imidlertid kommunen for å ha hatt en riktig lovforståelse ut ifra de vurderingene de har foretatt. Kommunen la til grunn at utsiktstapet ikke er betydelig, og at klager i et tettbygdstrøk må forvente at en slik utbygging skjer. Om det i dette konkrete tilfellet vil medføre en ulempe av en viss grad eller ikke er opp til kommunen å bestemme, og det åpnes for en skjønnsmessig vurdering fra kommunens side som Fylkesmannen er varsom med å overprøve, jf. forvaltningsloven § 34, 2.ledd, siste punkt. Fylkesmannen vil kun foreta en vurdering av om det er foretatt en forsvarlig skjønnsutøvelse. Fylkesmannen vil kort bemerke at kommunen anser tiltaket for å kunne medføre visse ulemper, men at disse ikke vil være av betydelig grad.

Ved vurderingen av om tiltaket vil medføre ulempe av en viss grad har kommunen lagt til grunn at tiltaket kun i en liten grad vil påvirke klagers utsikt. Etter å ha vært på befaring på eiendommen er Fylkesmannen av den oppfatning at tiltaket vil medføre noe redusert utsikt for klager, og at dette vil medføre en ulempe for klager. Tiltaket medfører at deler av utsikten over Oslofjorden blir redusert, men utsikten for øvrig, blant annet utover Kolbotn vannet opprettholdes. Fylkesmannen er derimot av den oppfatning at ulempene ved den reduserte utsikten er påregnelige, da klager bor i et tettbygd strøk og må kunne regne med at området vil bli ytterligere fortettet. Fylkesmannen viser videre til at tiltaket ligger innenfor reguleringsplanens bestemmelser blant annet i forhold til grad av utnytting og høyde, tiltaket er videre i tråd med avstandsbestemmelsene til nabogrenser i pbl. § 70, nr. 1, se vurderingen

på vedtakets side 13. Avslutningsvis vises det til at tiltakshaver har endret balkongene etter at nabovarsel ble gitt, slik at de fremstår som mindre bastante.

Fylkesmannen er av den oppfatning at kommunen med fordel kunne ha utdypet seg noe mer i forhold til ulempevurderingen, men at dette uansett rettes opp av Fylkesmannen ved klagebehandlingen. Fylkesmannen er enig med kommunen i at tiltaket ikke vil medføre en betydelig ulempe for klager og hans eiendom, og klager får ikke medhold i sin anførsel på dette punkt.

Avslutningsvis bemerker Fylkesmannen at klager, Daastøl, har anført at tiltaket vil medføre en verdiforringelse på hans eiendom. Fylkesmannen er av den oppfatning at verdiforringelse ikke kan sies å være et sentralt moment ved siden av ulempevurderingen. Det vises blant annet til at en slik eventuell verdiforringelse vil avhenge av en subjektiv vurdering av selve utsikten, og det er uklart om tiltaket i det hele tatt vil medføre en slik reduksjon av verdien. Etter dette velger Fylkesmannen å ikke legge avgjørende vekt på denne anførselen.

Ad høydeberegning og arealberegning

Vedr. beregning av gesimshøyde

Daastøl anfører at gesimshøyden skal måles fra eksisterende terreng, noe som medfører at den reelle høyden på tilbygget blir høyere enn det kommunen har lagt til grunn. Det vises til at gesimshøyden blir på langt over 6 meter, det nevnes både en høyde på 6,95 m og på 7,5 m, og tiltaket er dermed i strid med reguleringsplanens § 3 litra c som setter som begrensning på 6 meter.

Kommunen har uttalt følgende i klageomgangen:

"(...)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 terrenglinjer rundt bygget, og at disse skal anvendes i relasjon til høydeberegningen.

(...)Rådmannen kan etter dette ikke se at det foreligger noe misforhold mellom beregningsreglenes 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."

Fylkesmannen viser til TEK § 4-2, 1. ledd siste setning:

"(...)Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen."

Av reguleringsbestemmelsens § 3, litra c, 3. ledd fremgår det følgende:

”Høydene måles fra planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. Teknisk forskrift av 22.01.97 nr. 33 § 4-2.”

Fylkesmannen er enig med kommunen i at gesimshøyden skal måles fra planert terreng og ikke eksisterende terreng før tiltaket igangsettes slik klager anfører. Når det gjelder selve utmålingen av gesimshøyden legger Fylkesmannen til grunn en høyde på 5,96 meter, og tiltaket overskrider ikke høyden i forhold til reguleringsbestemmelsene. Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering, og klager får ikke medhold i sin klage på dette punkt.

Vedr. utnyttelsesgraden

Klager har anført at tiltaket gjør at utnyttelsesgraden på eiendommen overskrides. Det vises til at trappen mot sør, ny biloppstillingsplass og balkong på 20 m² ikke er medtatt i tiltakshavers beregning av BYA, noe han mener skulle vært gjort.

Biloppstillingsplass

Til dette har kommunen uttalt:

”(...)Hva gjelder biloppstillingsplass, viser klager til reguleringsbestemmelsernes § 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 reguleringsbestemmelsernes 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 reguleringsbestemmelsernes § 5, som samsvarer med gjeldende parkeringsnorm i Oppegård kommune.(...)”

Fylkesmannen viser til TEK § 3-11:

”Søknad om byggetillatelse skal vise hvordan parkeringen løses. Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.”

Reguleringsplanen § 5, litra c lyder:

”Det skal angis plassering av dobbeltgarasje inntil 36 m² for enebolig og enkeltgarasje inntil 18 m² for hver del av tomannsbolig, herunder høydebeliggenhet, på situasjonsplan (...).

Bestemmelsens litra d lyder som følger:

”Der garasje/carport ikke oppføres samtidig med boligen skal areal jf. § 5c medregnes i BYA.”

Fylkesmannen presiserer at biloppstillingsplassen det her er snakk om ikke er garasjen eller carporten som skal oppføres ved tiltaket, men en plass som tiltakshaver tidligere har opparbeidet på tomten.

Utgangspunktet er at parkeringsareal skal medregnes i BYA. Det følger av planen at dersom garasjen/carporten ikke oppføres samtidig med boligen så skal 36m² medregnes i BYA, oppføres parkeringsareal samtidig med bygningen er det det reelle arealet som skal medregnes. Samtidig med oppførelsen av tilbygget skal oppføres en garasje mellom de to boenhetene og en carport oppe ved Utsiktsveien med et totalt areal på 36 m². Etter dette vil parkeringsarelaet bli tilfredsstilt i forhold til planens § 5 og biloppstillingsplassen skal følgelig ikke medregnes i BYA. Fylkesmannen slutter seg etter dette til kommunens vurdering, og klager får ikke medhold i sin anførsel på dette punkt.

Trapp mot sør

Kommunen har uttalt følgende i klageomgangen:

”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.”

Fylkesmannen viser til NS 3940 nr. 6, 3. ledd, s. 7 hvor det blant annet fremgår at *”bygningdeler som ikke, eller bare ubetydelig, går over terrengnivå, f.eks. lyssjakt, utvendig kjellertrapp, terrasse, gårds plass over kjelleretasje”* ikke skal medregnes i BYA. Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering på dette punkt, og klager får ikke medhold i sin anførsel i forhold til dette.

Balkong

Kommunen har uttalt i klageomgangen:

”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.”

Fylkesmannen er enig med kommunen i at det er noe uklart hvilken balkong klager sikter til, og Fylkesmannen slutter seg etter dette til kommunens vurdering, og klager får ikke medhold i denne anførselen.

Vedr. avstand fra tomtegrensen

Klager har anført at trappen i sør og tilleggsbygget er for nærme tomtegrensen med henholdsvis 1,5 meter og 0,5 meter. Det vises til at trappen ligger mer enn 0,5 meter over eksisterende terreng, og at tilleggsbygget er 9 meter og at det da skal ligge 4,5 meter og ikke 4 meter unna nabogrensen.

Til dette har kommunen uttalt følgende i klageomgangen:

”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.(...)”

Fylkesmannen viser til pbl. § 70, nr. 2, 1. ledd:

”Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.”

Det følger videre av TEK § 4-2, 3. ledd:

”Høyde som beskrevet i plan- og bygningsloven § 70, nr. 2 er gjennomsnittlig gesimshøyde mot vedkommende nabogrense.”

Etter dette er det ikke den reelle høyden på bygget som er avgjørende i forhold til om bygget er over 8 meter, men derimot den gjennomsnittlige gesimshøyden av fasaden mot nabogrensen. Det følger av dokumentene i saken at de to høydene mot nabogrensen er ca. 9 meter og 4 meter, noe som vil gi en gjennomsnittlig gesimshøyde mot fasaden på 6,5 meter. Tiltakets halve høyde blir etter dette ca. 3,25 meter og minimumsavstanden kommer inn, og tiltaket skal deretter stå 4 meter fra nabogrensen, jf. pbl. § 70, nr. 2, 1. ledd. Fylkesmannen slutter seg etter dette til kommunens vurdering, og klager får ikke medhold på dette punkt.

Fylkesmannen kan ikke se at kommunen har kommentert avstanden til nabogrensen i forhold til trappen. Den manglende vurderingen av dette er etter Fylkesmannens oppfatning en saksbehandlingsfeil fra kommunens side, men Fylkesmannen anser at feilen rettes opp ved klagebehandlingen hos Fylkesmannen.

Plan- og bygningsloven § 70 gir bestemmelser blant annet om krav vedrørende bygningers plassering i forhold til nabogrensen. Det følger av pbl § 84 at § 70 også er gjeldende for varige konstruksjoner, så langt den passer, se også rundskriv H-18/90. En trapp som i omsøkte tilfelle, er etter Fylkesmannens oppfatning å regne som en varig konstruksjon.

Hovedregelen i § 70 nr 2 er at en bygning (også trapp) skal ha en avstand til nabogrense som svarer til bygningens halve høyde, eller minst 4 meter. I § 70 nr 2 bokstav a og b er det oppstilt unntak fra hovedregelen. Etter bokstav a kan bygningens plassering likevel godkjennes nærmere eiendomsgrensen enn hva hovedregelen foreskriver dersom skriftlig samtykke om dette er innhentet fra eier av naboeiendommen. Dette unntaket får ikke anvendelse i denne sak, da slikt samtykke ikke foreligger. Etter bokstav b er det gjort tilsvarende unntak for oppføring av blant annet mindre bygning. Da trappen etter Fylkesmannens syn er å anse som en varig konstruksjon som faller inn under § 84, og § 84 gjelder tilsvarende i forhold til § 70, nr. 2 så kan kommunen godkjenne en plassering nærmere

nabogrensen enn 4 meter. Slik Fylkesmannen ser det vil trappen verken være til sjenanse/ulempe for klager eller hans eiendom. Klager har heller ikke anført at trappen vil medføre noen ulempe, kun at den står for nærme hans eiendom. Etter dette er Fylkesmannen av den oppfatning at det er ingen tungtveiende grunner som taler mot at trappen kan stå nærmere klagers eiendom enn 4 meter. Klager får etter dette ikke medhold i sin anførsel på dette punkt.

Ad helningsgrad på skråning

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

Til dette har kommunen uttalt følgende i klageomgangen:

”Rådmannen er ikke enig. Reguleringsbestemmelsenes § 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 se hva byggesakskontoret skulle foreta seg i 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.”

Fylkesmannen viser til reguleringsbestemmelsen § 8:

”Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn. Fyllingsskråninger brattere enn 1:2 må sikres mot utrasing/utskliding på forskriftsmessig måte.”

Fylkesmannen kan ikke se at reguleringsplanen setter noen begrensninger i forhold til hvor bratt en utfylling kan være, men er av den oppfatning at bestemmelsen kun stiller forskriftsmessige krav til sikring av utfyllinger som er brattere enn 1:2. Fylkesmannen slutter seg etter dette til kommunens vurdering, og klager får ikke medhold i sin anførsel på dette punkt.

Ytterligere anførsler og bemerkninger i klagen vil ikke bli vurdert, da Fylkesmannen finner at det er klart at disse ikke vil føre frem.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner fylkesmannen å kunne slutte seg til kommunens vedtak. Klagers anførsler tas derfor ikke til følge. Fylkesmannen har ingen ytterligere bemerkninger til kommunens vurderinger, og det vises således til disse.

Konklusjon:

Fylkesmannen finner etter dette at kommunen har hjemmel for sitt vedtak i plan- og bygningsloven, og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å sette vedtaket til side.

Klagen har etter dette ikke ført fram. Klagesaken er dermed endelig avgjort.

Sakens dokumenter tilbakesendes.

En kopi av dette brev er sendt partene direkte.

Med hilsen

Marius Vamnes
rådgiver

Heidi Reininger
førstekonsulent

Vedlegg: Sakens dokumenter

Kopi til: Kåre Rustad, Bekkeliveien 43, 1410 Kolbotn
Anne Lise og Arno Mong Daastøl, Utsiktsveien 34, 1410 Kolbotn
Kjersti Langekjend og Einar Ole Monstad, Utsiktsveien 31, 1410 Kolbotn
Guro og Christian Bjøntegaard, Utsiktsveien 32, 1410 Kolbotn
Kvernaas Arkitekter, Pb. 258, 1411 Kolbotn