

BADEHUS 74/27, ROSEKOLLEN, DRØBAK

Kommentarer til fylkeskommunens rådgivende anmerkninger og til ekstra innspill fra en av klagerne.

SAM DBH
190509 7897/09
08/2540
14 74/27
L42

Vi har mottatt fylkeskommunens rutinemessige anmerkninger til tiltaket.

Vi har også etter hvert mottatt kopi av utspill fra klager 74/23, Olaf Gjessing, hvor uendret fasade av vårt tiltak er kopiert inn på hver eneste strandtomt videre nordover langs stranda. Klager har ikke sendt kopi til oss, og ved en feil har heller ikke kommunen i tide sendt kopi til oss. Vi har derved ikke kunnet gi våre kommentarer som vedlegg i forsendelsen til fylkeskommunen.

Akershus fylkeskommunes vurdering.

Vurderingen består hovedsaklig av tradisjonell oppsummering av data som fremkommer i forutgående dokumenter, og er svært kortfattet hva angår resonnementer. På oss virker vurderingen som en "trygg" og minst mulig kontroversiell uttalelse fra en etat som vi for øvrig antar heller ikke har hatt ressurser til å befare området. Vi hadde håpet at resonnementene som har vært grunnlag for en meget god planleggingsprosess mellom lokalkjent arkitekt, kommune og tiltakshaver, hadde blitt berørt noe mer. Vi håper klagers ekstrainnspill ikke har gjort for stor skade for vår sak fordi det har fått stå uimotsagt. For øvrig viser vi til konklusjoner og oppsummering av vår oppfatning av tiltaket før det skal behandles politisk.

Ekstrainnspill fra klager 74/23, Olaf Gjessing.

Det er vår oppfatning at ethvert tiltak av denne spesielle art må vurderes separat og ut fra sine spesielle forhold, behov og ønsker.

Dominerende

Tiltaket er av alle planleggende fagfolk hittil ikke blitt vurdert som spesielt dominerende, kanskje særlig i forhold til klagers eget skarpgule hovedbygg i funksstil som strekker seg i full lengde mellom eiendomsgrensene (også utover 4m grensene). Det blir derfor et paradoks at 74/23 kan klage på dominans. Vi for vår del synes at klagers bygning er flott og et interessant arkitektonisk blikkfang for båttrafikken og faktisk helt fra andre siden av fjorden.

Behov ut fra terrengforhold

Tiltaket ivaretar et sterkt ønske om å gjøre den nedre bratte delen av parsellen benyttbar fordi den i dag har en gjennomsnittlig helning på ca 54 %. Arealet er i dag vanskelig benyttbart både for gammel og ung, og tiltaket medfører at et horisontalt dekke oppnåes samtidig med at båter og utstyr kommer under tak (som hos nærmeste nabo 74/32, Gaston Larsen).

Behov ut fra arealtype

- I ordbruk skiller vi mellom fritidseiendom som i sin helhet ligger til strandkanten, 1. rekke, og eiendommer i bakre rekker som ofte har en separat strandparsell. I vårt område er det bare eiendommer i bakre rekker som har badehus, noe som bekrefter

vårt syn på behovet. Ut fra dette vil historisk sett 2 av de inntegnede badehus i ”rekkebadehus”-montasjen (klager 74/23, Olaf Gjessing, og neste nabo mot nord 74/24, Pål Andersen) neppe være aktuelle fordi eiendommene går helt ned til stranden og således ikke har noen separat strandparsell. I tillegg har disse eiendommene til dels svært anvendelige horisontale terrengflater langs sjøkanten.

- For øvrig nevnes at det langs stranden på Rosekollen ikke er noen allmenn ferdsel, primært på grunn av det bratte og ufremkommelige terrenget. Eventuelle nye badehus vil derfor ikke være til noe hinder for offentlig ferdsel eller tilgjengelighet.

Presedens

For eventuelle senere tiltak på strandarealene er vi overbevist om at kommunen både har fagkompetanse og styringsapparat til at hvert enkelt mulig tiltak kan planlegges frem til gode helhetsløsninger.

Vårt syn er for øvrig:

- Flere (nye) badehus på de aktuelle strandeieendommene vil bare bli til berikelse og positiv forsterking av badebyen Drøbak
- Drøbak er tettbygd i de eldre områdene og dette er et preg som hører til Drøbaks bratte terreng og tilhørende byggestil
- Flere badehus vil også være i samsvar med intensjonene i reguleringsplanen for søndre del av Rosekollen som har status som bevaringsverdig hyttebebyggelse i badebyen
- Gaston Larsen 74/32 har i tillegg til sitt badehus en **stor murt brygge**. Både Olaf Gjessing 74/23 og Einar Gjessing 74/51 har **badebrygger** som de setter opp i sommerhalvåret. På den ene siden viser dette at våre naboer utnytter sine strandarealer maksimalt, og på den andre side bidrar det til å ivareta den bevaringsverdige hyttebebyggelsen på Rosekollen. Vi mener at vårt tiltak både i omfang og utforming vil være et positivt bidrag i denne sammenheng, og totalt sett er ikke utnyttelsesgraden større enn den hos våre nærmeste naboer.

Vi har til nå unngått å trekke familiære spørsmål inn i bildet, men er dessverre nødt til å nevne at det har vært og fortsatt foreligger vesentlige familiære uoverensstemmelser, og ut fra helt uforståelig argumentasjon, spesielt som: tap av sol og utsikt, anser vi denne klageproblematikken som ledd i familieproblemene og uten forankring i realiteter eller vanlige norske planleggingskriteria. Befaring vil lett bekrefte dette.

Vi er 3 søsken som har vært så heldige å arve og kunne bygge ut det opprinnelige familiesommerstedet til at vi nå har hver vår separate perle ved fjorden. Når slike protester (kun fra familie) med et slikt innhold blir fremmet, kan vi bare si at vi skammer oss på vegne av familien.

OPPSUMMERING

En av klagerne har ytret ønske om at vårt tiltak dreies mot klokka frem til parallellitet med eksisterende badehus mot sør, 74/32, Gaston Larsen. Dette ser ikke ut til å ha noen vesentlig betydning for oss, og vi har således ikke noe imot en slik justering.

Benyttede planleggingskriteria

- Utgangs punkt for planleggingen av tiltaket var å **kombinere**:
 1. Pga terrenghelning gjøre nedre parsell del benyttbar ved å skape horisontal flate oppå båtlagringsdelen
 2. Få båter og utstyr under tak, skape ryddighet i forhold til årlig improvisert lagring med presenninger og lignende.

Nettopp denne kombinerte løsningen er benyttet hos nærmeste nabo i sør, 74/23, Gaston Larsen, hvor det bratte terrenget gir plass til båter under et terrassedekke.
- Det er tatt høyde for øket og fremtidig intensivert stormflo, ev også generell økning av havnivå
- Det er ikke forutsatt sprengning
- Byggeskikk i Drøbak som badeby er fulgt
- Det er tenkt benyttet naturvennlige og diskrete farger som gjør at badehus og nødvendige trapper glir inn i terrenget.

Konklusjon og viktigste argumenter før politisk behandling

- Vi har i det foranstående belyst de store kombinerte fordelene ved tiltakets utforming. En reduksjon av størrelse vil fjerne mange av disse fordelene, og man vil være henvist til andre tiltak for å skape horisontale flater, båter må fortsatt lagres på provisorielignende måter, og det er vanskelig å se hvordan en slik blandingsløsning eventuelt vil kunne ta seg ut
- Klager 74/51, Einar Gjessing, (nærmest oss) kan med enkle grep (sittebenker og lignende) ta i bruk sin eksisterende nedre platting slik at han derfra også i morgentimene kan nyte 180 gr utsikt og sol
- Klager 74/23, Olaf Gjessing, har etter vår mening absolutt ingen reelle argumenter i forhold til norsk planleggingspraksis, vi betrakter dette som et rent familieanliggende

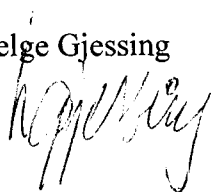
Vi henstiller til administrasjon og politikere om å

- Legge vekt på sammenhengen og helheten i plankriteria
- **Befare** området nøye, både vår parsell og også klagernes arealer med tanke på ryddighet og eksisterende improviserte byggerier med varierende utseende.
- Se bort fra interne familieanliggender og utspill i den forbindelse

Vi håper at tiltakets faglig gjennomarbeidede og praktiske løsninger ikke blir ødelagt av familiære stridigheter.

Med hilsen Elin og Helge Gjessing

(Sign)



Helge Gjessing
Rosekollen 8, 1440 Drøbak
Mob 90050210
h-tgjess@online.no

