

Vedlegg 1

Frogn kommune  
Att. Saksbehandler David Bakke Hauge  
Postboks 10  
1440 DRØBAK

Dato: 8. september 2009

## Vedtak av 31.08.2009 - Klage/protest mot å oppføre tiltakshavers løsning til "badehus" med dets dimensjoner og plassering – 74/27

Oversender klage på vedtak datert 31.08.2009 – 74/27.

Klagende part er:

- Gnr 74 Bnr 51: Einar Gjessing med familie. (Tidligere forekommer feil bruksnummer bl.a. skriv av 30. juli 2009, vedlegg A).
- Gnr 74 Bnr 23: Susanne og Kristin Gjessing med familie og bruksrettshaver Olaf Gjessing.
- Gnr 74 Bnr 32: Familien Gaston Larsen: Sigurd Gaston Larsen med familie og Joachim Gaston Larsen med familie.

Klagens referanseliste:

- Klageskriv: "Protest: mot å oppføre tiltakshavers løsning til "badehus" med dets dimensjoner og plassering."
- Vedlegg A: Skriv av 30.07.2009 som ikke er fremlagt for rådmannen, politisk utvalg og Akershus fylkeskommune Nyere tid kulturminner.
- Bilder fra befaringen, i alt 4 bilder.
- Oversiktsbilde 1978 av stranden før parselldeling

Det anmodes at hele saken leses og realitetsbehandles.

Vennlig hilsen

Kristin Gjessing  
Juridisk kontaktperson

Treffpunkt:

Juridisk ansvarlig Forsvarets logistikkorganisasjon investering kontraktkontor Kolsås

Tlf arbeid: 67 87 37 70

Mobil: 93 48 31 38

Privat: 67 17 20 46

E-post: kgjessing@mil.no

Kopi: Fylkesmannen i Oslo og Akershus



## Protest: mot å oppføre tiltakshavers løsning til "badehus" med dets dimensjoner og plassering

**Gnr 74/27 Strandparsell Rosekollen Drøbak**

**Frogn kommune**



## INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b>PROTEST/KLAGE</b> .....	<b>4</b>
1.1	PROTESTERENDE PART ER: .....	4
1.2	DOKUMENTER SOM IKKE ER BEHANDLET AV RÅDMANNEN OG UTVALG FOR MILJØ-, PLAN- OG BYGGESAKER ....	5
<b>2</b>	<b>OPPSUMMERING</b> .....	<b>7</b>
2.1	SYNSPUNKTER OM TILTAKSHAVERS LØSNING .....	7
2.2	SYNSPUNKTER OM BEFARINGEN UTFØRT 24. AUGUST 2009.....	8
<b>3</b>	<b>RETTLIGE KLAGEPUNKTER</b> .....	<b>12</b>
3.1	REGULERINGSPLANEN AV 1999.....	12
3.1.1	<i>Bakgrunnen til reguleringsplanen</i> .....	12
3.1.2	<i>Reguleringsplanen</i> .....	12
3.1.3	<i>Det naboettslige</i> .....	12
3.2	SAKSBEHANDLINGEN .....	12
<b>4</b>	<b>SLUTTORD</b> .....	<b>12</b>



## 1 Protest/klage

### Protest

- Vi er ikke imot at tiltakshaver bygger badehus på sin strandparsell. Reguleringsplanen åpner for oppføring av badehus. Det vi protesterer mot er tiltakshavers løsning til "badehus" med dets **dimensjoner, høyde og plassering**.
- Rettslige klagepunkter fremkommer i pkt 3 nedenfor.

### 1.1 Protesterende part er:

- Gnr 74 Bnr 51: Einar Gjessing med familie. (Tidligere forekommer feil bruksnummer bl.a. skriv av 30. juli 2009, vedlegg A).
- Gnr 74 Bnr 23: Susanne og Kristin Gjessing med familie og bruksrettshaver Olaf Gjessing.
- Gnr 74 Bnr 32: Familien Gaston Larsen: Sigurd Gaston Larsen med familie og Joachim Gaston Larsen med familie.

### 1.2 Dokumenter som ikke er behandlet av rådmannen og Utvalg for miljø-, plan- og byggesaker

Det vises til skriv fra protesterende part datert 30. juli 2009

- **Vedlegg<sup>A</sup>** Oversendelsesbrev - Protest: Sak tiltak Gnr 74 Bnr 27 Bygging av "badehus" i strandsonen Drøbak – Frogn kommune Akershus fylkeskommune", datert 30.07.09.

I dette skrevet er vedlagt bl.a.:

- Forslag til alternativ løsning med ferdigstilte tegninger (tegnet av Einar) (**Bilag 15**)
- Protest fra Olaf Gjessing datert 28.juli 09 (**Bilag 12**)

Disse innspillene var ikke vedlegg til saken da Utvalg for miljø-, plan- og byggesaker behandlet saken i juni. Rådmannen har ikke vurdert brevene/innspillene og vårt forslag.

Det understrekes at ferdigstilte tegninger er et **forslag, og vi ønsker at dette skal danne grunnlag for dialog mellom tiltakshaver og protesterende part**. Forslaget ble sendt i kopi til tiltakshaver samme dato; 30. juli 2009.

Det anmodes at dokumentene behandles i klageomgangen.



## 2 Oppsummering

### 2.1 Synspunkter om tiltakshavers løsning

Som det ble presisert i skriv av 30. juli 2009 (Vedlegg A) er vi ikke imot at tiltakshaver bygger badehus på sin strandparsell. Det protesteres mot tiltakshavers **løsning; størrelse, høyde og plassering**.

Akershus fylkeskommune Nyere tids kulturminner har uttalt (datert 20.04.2009, Bilag 7 i Vedlegg A) "tiltaket virker dominerende i terrenget. Både båtopplag og badehus i ett bygg gir en langstrakt form. ...i. begrepet badehus legger fylkesrådmannen et veldig lite bygg... anbefaler at terrassen reduseres vesentlig i størrelse/lengde..."



Frogn kommune har vedtatt å godkjenne tiltakshavers løsning uforandret og mener endog løsningen er god og gjennomarbeidet.

## 2.2 Synspunkter om befaringen utført 24. august 2009

Politisk utvalg for miljø-, plan- og byggesaker var på befaring 24. august 2009. På etterfølgende møte besluttet utvalgets flertall å godkjenne tiltakshavers løsning uforandret. En representant i utvalget lurte på om en burde be tiltakshaver om å bearbeide prosjektet noe mer; plassere badehuset noe nærmere sjøkanten, men han fikk kun gehør oss én representant.

- Vedlegg<sup>B</sup> Bilder fra befaringen.
  - Bilde 1: Fasade mot sør-øst fotografert i ståhøyde (ikke sittende) klokken 15.30 med skygge fra saling, befaringsdagen 24.08.2009. Bildet viser også tiltakshavers sommerplassering av robåt (trimbåt med hvitt dekk). De blå tauene viser der takhøyden og plassering går. Det ene taustykket er markert sort tusj.
  - Bilde 2: Fasade mot sør-øst fotografert i ståhøyde (ikke sittende) klokken 15.30. Bortfall av sol, skygge, er skravert inn kl 15.30 (grønt). Terrassen vil likeledes gi skygge innover nabogrensen, ikke skravert.
  - Bilde 3: Frarøvet utsyn fra Filtvedt til Storsand fergeleie, fotografert sittende. Tiltakets gelenderhøyde markert med horisontal og tykk strek. Tiltaket er "frihetsberøvende" og berøver plattingens verdi som oppholdssted.
  - Bilde 4: Sort strek er taket. (Båt til høyre, tiltakshaver dekket denne inn før befaringen den 24.08.09, se bilde 1).

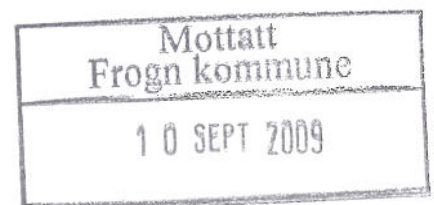
Befaringen ble etter vår mening gjennomført på en lite profesjonell måte. Hvis ikke protesterende part hadde merket løsningens plassering, grunnflate og laget salinger med høydeangivelser – og videre veiledet deltagerne – ville befaringen mer eller mindre vært intetsigende. Det var satt av for liten tid til befaringen, og alternativer ble det ikke tid til å drøfte.

For å få frem vårt poeng; protest mot **løsningen; størrelse, høyde og plassering. Fasaden mot Einar Gjessing, 74/27, vil helt klart bli frarøvet den ene plattingen som oppholdssted.**

Vi mener Frogn kommune i denne saken ensidig har støttet tiltakshavers interesser og ikke vært villig til å bidra til å komme frem til en kompromissløsning som er akseptabel for begge parter.

Det at rådmannen sier at det ikke er nødvendig å sette opp salinger er helt uforståelig i en så omtvistet sak. Det at han mener at løsningen er god og gjennomarbeidet er ikke til å forstå. Det er verdt å merke seg at tiltakshaver ikke har kommet med alternative løsninger!

Under avstemningen i Utvalget etter befaringen, var det som nevnt én representant (med støtte av en til) som var "konstruktiv" og foreslo en videre bearbeiding av tiltaket. Det var praktisk talt ellers taushet. En av representantene presterte å si at på en ubebygd strandparsell må man kunne bygge badehus når reguleringsplanen åpner for dette, - altså uten nærmere analyse/refleksjon over selve løsningen. En må spørre seg hva som er grunnen? Hadde utvalget satt seg tilstrekkelig inn i saken? Vil utvalget nødige mene noe annet enn Rådmannen? For oss med erfaring med prosjekter i våre yrkeskarrierer er det helt fremmed at det er "første og beste" forslag til løsning som blir vedtatt uten debatt, - kommentarer og forslag til andre løsninger.



### 3 Rettslige klagepunkter

#### 3.1 Reguleringsplanen av 1999

##### 3.1.1 Bakgrunnen til reguleringsplanen – som tolkningsfaktor av begrepet "badehus"

Vedtagelse av reguleringsplanen i 1999 var en "reaksjon" fra vellet etter at en av hyttene ble ombygget til helårsbolig, og vellet fant bygget dominerende og lite tilpasset arkitekturen, kulturen og miljøet på Rosekollen.

I et generelt vedtak av 19.09.1998 åpnet ikke reguleringsplanen (som da var under utarbeidelse) for bygging av badehus. Grunnen til dette var Rosekollens antikvariske verdi.

Tiltakshaver tilskrev kommunen på eget initiativ i brev av 30.05.99, vedlegg C, og omtalte dette som et "rigid totalforbud". Tiltakshaver argumenterer i 2. kulepunkt for at estetikk og utforming ville bli ivare tatt dersom ny oppføring av badehus utføres i naturstein og diskret innfelt i fjell. Han bruker badehus lenger nord (tidligere eier Kjær-Pedersen) som et eksempel på badehus som ivaretar estetikken, som også klagende part har vist til i sitt skriv datert 30.07.2009 (Vedlegg A). Tiltakshaver argumenterer videre for i brevet at badehuset skal kunne oppbevare "bade- og båtustyr" (altså ikke båthus/naust).

Det at det ble åpnet for "badehus" må altså ses hen til denne bakgrunnen.

Vi konstaterer tiltakshaver argumenterer for en helt annen løsning i brev av 30.05.99 enn dagens løsning.

Etter at reguleringsplanen ble vedtatt har det ikke vært bygget badehus. Denne saken har stor presendensverdi.

##### 3.1.2 Reguleringsplanen

Vi mener tiltakets løsning er i strid med Rosekollens reguleringsplan på flere punkter:

- Løsningen bevarer ikke Rosekollens miljømessige og antikvariske verdier i det bygget er for stort og dominerende. Tiltakets løsning strider således mot reguleringsplanens formål.
- Størrelsen, høyden og plasseringen er skjemmende.
- Løsningen ligger eksponerende til mot sjøsiden.
- Løsningen er ikke godt tilpasset terreng og omgivelser.
- Reguleringsplanen åpner for badehus; ikke båthus/naust og/eller terrasse i høyden

##### 3.1.3 Dispensasjon

Dersom tiltakets løsning fastholdes, kreves dispensasjon.

##### 3.1.4 Det naborettslige

Løsningen tar ikke hensyn til betydningen tiltaket har for naboene, i særdeleshet er Einar-familien 74/51 berørt:

- 74/51 (Einar familien) har to plattinger for opphold (andre steder på parsellen er opphold ikke mulig pga terrenget). Plattingen nærmest tiltaket "klemmes inn" mot tiltaket og mister sin verdi som oppholdssted. Gjenstående areal for opphold på nedre platting blir da ca 6 kvadratmeter.





Som det fremgår i vedlagte bilder fra befaringen (24.08.09) medfører tiltaket at tilgangen på sol er borte første halvdel av dagen og på en tid da nedre platting også ligger mest i skygge fordi denne plattingen er vestvendt.

Vi ber rådmannen være oppmerksom på skyggen som faller fra salingen på 74/51 klokken ca 15.30 (befaringsdagen), se vedlagte bilder vedlegg B bilde 1.

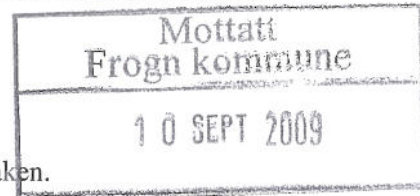
Det burde være unødvendig å kommentere det følgende men for ordens skyld: Tiltakshaver hevder at gelenderets høyde (våre salinger) ikke gir et riktig bilde da gelenderet skal innrammes i glass. Tiltakshaver vil ha glass for å få utsikt både mot nord og sør (se under neste pkt om "sør-forholdet"). For å begrense innsyn ville 74/51 foretrukket gelender uten gjennomsyn. Denne bemerkningen må ikke misforstås dit hen at dagens løsning aksepteres.

- 74/32 Gaston Larsen: Beregnet ut fra tiltakshavers tegninger: Tiltaket berører grensen til 74/32. Tiltakets terrassegulv vil rage ca 60 cm over 74/32 sitt terrassegulv, og tiltakets gelender vil rage ca 40 cm over 74/32 sitt gelender. Høyden og den korte avstanden betyr sterk sjenanse.
- Vårt forslag betyr mindre gjensidig sjenanse pga større avstand og lavere beliggenhet i det badehuset i vårt forslag også vil ha funksjon som skjermvegg. Båten kan ha vinteropplag som hittil på øvre del av parsellen. I sommerhalvåret kan båten som hittil plasseres på land på siden (mot nord) for badehuset, som vist på vedlagte bilde, vedlegg B bilde 1.

### 3.2 Saksbehandlingen

Vi mener at Frogn kommune har begått saksbehandlingsfeil:

- Pga dårlig saksopplysning ble ikke vårt skriv av 30.07.09 fremlagt for rådmannen og det politiske utvalget (skrivet er lagt ved i sin helhet i vedlegg a).
- Saken er ikke realitetsbehandlet.
- Alternativer er ikke realitetsbehandlet.
- Befaringen med påfølgende møte har ikke realitetsbehandlet saken.



## 4 Sluttord

**Vi ber Frogn kommune; Rådmannen og Utvalg for miljø-, plan- og byggesaker, om å foranledige at tiltakshaver ser på en løsning av et mindre badehus nærmere sjøkanten.**

Det påpekes at praktisk talt alle badehus på Rosekollen har en platting på flere kvadratmeter med høyde over flomålet og med en badetrapp/stige ned til sjøen. Tiltakshaver har godt grunnlag for en platting i det restene fra tidligere platting er inntakt (samling av store steiner).

(Den ødelagte plattingen ble planlagt og bygget av Helge og Einar i 1978 i samme størrelse som Einars nedre platting. Sementen viste seg å ha dårlig kvalitet trolig pga saltinnhold i sementen).

Vi antar tiltakshaver har planer om å gjenoppbygge plattingen og øke bruksarealet, - badehus knyttet til platting vil være en bedre tilpassning til terreng og omgivelser og være forenelig med reguleringsplanen.

Vedlegg <sup>D</sup> Oversiktsbilde 1978 av stranden før parselldeling.

Tiltakshaver synes på befaringen å gi uttrykk for at protesterende part ikke er inneforstått med at tiltakshaver kan benytte hele sin parsell. Vårt forslag innebærer at hele parsellen kan benyttes.

Det nevnes at Einar og Helge er i en viss dialog, og klagende part håper at tiltakshaver i større grad vil være åpen for å diskutere alternative løsninger – ikke minst kommentere våre anstrengelser i arbeidet med å sende både kommunen og tiltakshaver ferdigstilte tegninger (tross alvorlige sykdommer).

Som det fremgår i dette skriv har klagende part kompetanse innen prosjektering, således vil en beslutning om videre bearbeiding av våre tegninger ikke medføre omkostninger for tiltakshaver. Det informeres at hytta "Symra" i sin tid ble tegnet av brødrene Olaf og Einar Gjessing.

(Olaf Gjessing har tegnet tilbygg til hytte, enebolig og rekkehus til sine døtre, som ble godkjent uten innvendinger, - henholdsvis i Bærum og Heggens kommune. Einar Gjessing har også tegnet to fjellhytter, Sel kommune, godtatt uten innvendinger).

Før Einar startet opp sitt arkitektarbeid, kontrollerte og rettet han opp unøyaktige koter som var grunnlag for tiltakets arkitektarbeid, (konferer situasjonskart Frogn kommune datert 7.11.2008 der det fremgår at: "*kartet kan ikke brukes til detaljprosjektering før tiltakshaver har foretatt nødvendig terrengkontroll,*" hvilket ikke var utført av tiltakshaver."

Juridisk kontaktperson i denne klagesaken:

Kristin Gjessing

Juridisk ansvarlig; Forsvarets logistikkorganisasjon investering kontraktkontor Kolsås

Tlf arbeid: 67 86 37 70

Mobil: 93483138

Tlf privat: 67 17 20 46

E-post: [kgjessing@mil.no](mailto:kgjessing@mil.no)

Dato: 8. september 2009

<sup>A</sup> Vedlegg: Protest til midlertidig innstilling datert 30. juli 2009

<sup>B</sup> Vedlegg: Bilder fra befaringen

<sup>C</sup> Vedlegg: Brev skrevet av tiltakshaver 30.05.99

<sup>D</sup> Vedlegg: Oversiktsbilde 1978 av stranden før parselldeling.

