

*Hytteiere på Rosekollen
1440 Drøbak :
Erik Whist
Ole Whist
Elisabeth Steenstrup
Pål Anderssen*

Oslo, 18. mai 2010.

Sivilombudsmannen
Postboks 3 Sentrum
0101 OSLO

SAK 2006/2669

GNR 74 BRN 27, ROSEKOLLEN 8 I FROGN KOMMUNE - NYTT BADEHUS

Hva henvendelsen gjelder

Undertegnede hytteiere på Rosekollen i Frogn kommune er kjent med Sivilombudsmannens brev til Fylkesmannen i Oslo og Akershus av 06.05.2010 i sak 2009/2669. Vår henvendelse gjelder praktisering av reguleringsbestemmelsene for Rosekollen i Frogn kommune og mulige konsekvenser av at Frogn kommune avviker reguleringsplanen. Som hytteiere som alle har "hukommelse" fra Rosekollen siden 1950-tallet er vi interessert i at reguleringsplanen og bevaringsplanen for området og forutsetningene for planverket blir respektert for fremtiden.

Det omstridte badehus er nå fullført. Det er meget stort og dominerende, og etter vårt syn bryter det både med reguleringsplanen og de forutsetninger planen bygger på. Vi registrerer at vårt syn deles av den aktuelle fagmyndighet på området, Akershus fylkeskommene. I brev til Frogn kommune av 20.04.2009 konkluderer fylkesrådmannen med følgende merknader til tiltaket:

"Fylkesrådmannen vurderer at tiltaket virker dominerende i terrenget. Både båttopplag og badehus i ett bygg gir en langstrakt form. Reguleringsbestemmelsene åpner for bygging av badehus, og i begrepet badehus legger fylkesrådmannen et veldig lite bygg. Selv om det tidligere har vært oppført bygg i to plan med båttopplag i underetasjen i andre deler av planområdet, mener fylkesmannen at disse ikke bør være retningsgivende for videre utforming av badehus i området. Fylkesrådmannen anbefaler at terrassen reduseres vesentlig i størrelse/lengde. Fylkesrådmannen anbefaler at badehuset oppføres uten båttopplag i underetasjen slik at tiltaket kan reduseres og badehuset tilpasset bedre i terrenget."

Fylkesrådmannens anbefaling er ikke fulgt, verken i kommunens byggesaksbehandling eller fylkesmannens klagesaksbehandling.

Vi vil i det følgende gi en nærmere orientering om og begrunnelse for vårt syn:

Tiltaket

Ved brev av 16.10.2009 fra Frogn kommune fikk tiltakshaver innvilget søknad om bygging av badehus på gnr. 74 bnr. 27 Rosekollen Frogn. I henhold til kommunens tillatelse vil badehuset med veranda og båttopplag i ikke måleverdig underetasje få et bebygd areal (BYA)

på ca. 25,5 m² og et bruksareal (BRA) på ca. 10 m². I tillegg kommer inngjerdet terrasse over innebygget båttopplag på ca. 16 m². Bygget er plassert i nabogrensen på den ene siden, og en meter fra nabo på den andre siden. Vinduer til tre kanter synes å vanskeliggjøre et badehus' naturlige formål – skifting av badetøy. Derimot gir vinduene og byggets høyde god oversikt over naboeiendommene. I tillegg inneholder bygget et stort innebygget båttopplag, som etter vårt syn ikke faller inn under begrepet badehus.

Som det fremgår er tiltaket vesentlig større og annerledes enn de øvrige badehus i området – se beskrivelse under ”Om Rosekollen”.

Badehuset er som nevnt ferdigstilt. Vi antar at det er bygget i samsvar med byggetillatelsen.

Når vi ser hvordan dette er blitt, mener vi det fremstår som klart ikke å være i samsvar med reguleringsplanen og dens premisser, samt å kunne ha meget uheldige presedensvirkninger for mulig bygging av andre badehus.

Om Rosekollen

Rosekollen ble i hovedsak bygget ut i som et velregulert hytteområde i funkisstil rett før krigen; med noen bolighus på nordre del av området. Senere har det skjedd en ytterligere, forsiktig utbygging. Alle hytteeiendommene har tilgang til sjøen. De tomter som ikke hadde naturlig grense til sjøen, har fått en egen liten strandparsell. Mange av disse strandparsellene har badehus, de aller fleste med røtter fra før 2. verdenskrig. Noen badehus er fornyet på 1960-70 tallet.

Kun en parsell har båthus. Dette er bygget i samme stil som det omtvistede bade/båthuset, men er betydelig mindre. Ingen av de øvrige grunneiere i hytteområdet på Rosekollen har båthus. Badehusene i området har en grunnflate på rundt 6 m², mens det omstridte bade/båthus altså har tillatelse på 25,5 m² BYA.

Reguleringsbestemmelser

Søndre del av Rosekollen er regulert til ”*Spesialområde – bevaringsområde fritidsbebyggelse*”.

Av reguleringsbestemmelsene pkt. 3 nr. 1 fremgår det at hensikten med reguleringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Av pkt. nr. 2 og 3 fremgår det at tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med formålets målsetting, ikke tillates. Nye hytter tillates ikke.

Pkt. 5 og 6 åpner for erstatningsbygg og utbedringer, men forutsetter nødvendige tiltak ”for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter” mht. bla. til målestokk og form. ”Påbygg skal være tydelig underordnet hovedbygg og ikke ligge eksponert mot fjorden.”

I utkastet til reguleringsplan, 2. gangs offentlig ettersyn, sto det i pkt. 3 nr. 9:

”På strandparsell hvor det kan dokumenteres at det tidligere har vært badehus, kan kommunen gi tillatelse til gjenoppføring. Dagens eiendomsgrenser skal opprettholdes for disse parsellene.”

I den endelige reguleringsplan (vedtatt i kommunestyret 13.12.99) står det i pkt. 3 nr. 9:

”På strandparseller kan kommunen gi tillatelse til oppføring av badehus tilpasset terreng og omgivelser. Dagens eiendomsgrenser skal opprettholdes for disse parsellene”.

Endringen fra 2. gangs gjennomsyn kom som følge av et lengre skriftlig innspill av 30. mai 1999 til kommunen fra eier og tiltakshaver for badehuset som nå er oppført på gnr. 74 bnr 27. Det var i dette brevet bla. spesielt vist til ”perlen” av et badehus på Rosekollen ”utført i naturstein og diskret innfelt i fjell”. Dette badehus er ca. 6,5 m2 (uten båthus); mot tiltakshavers 25,5 m2.

Tiltakshaver skriver også: ”Med Frogn kommunes kompetanse og administrasjon bør det ikke by på problemer å styre størrelse og utforming av de få badehusene som enda ønskes satt opp.” Det er nettopp på dette område - kommunen styringen av størrelse og utforming – at kommunens saksbehandling etter vårt syn svikter.

Det er vår oppfatning at det badehus som nå er oppført bryter med reguleringsplanens bestemmelse om badehus fordi størrelsen (mye større enn noe annet badehus) og det utvidede formål (både badehus og båthus) bryter med bestemmelsen om at *”badehus skal være tilpasset terreng og omgivelser.”* Bade/båthuset er bygget i to plan. Båthuset utgjør det mest dominerende nedre plan, mens badehuset er plassert i forlengelsen av båthuset på plan to. Badehuset med sine 10 m2 er i seg selv større enn det nest største badehuset på Rosekollen, og atskillig større enn gjennomsnittet. Bade/båthuset fyller nesten fullstendig ut den lille strandparsellen.

Avgjørelsens presedensvirkninger

Vårt primære anliggende er at kommunen har fraveket både ordlyd og forutsetninger for sin egen reguleringsplan. Kommunens avgjørelse i denne byggesaken kan få meget uheldig presedensvirkninger fordi kommunen har lagt til grunn en helt ny norm for bygging av badehus med tilhørende fasiliteter på Rosekollen.

Etter det alminnelige forvaltningsmessige likebehandlingsprinsipp må andre grunneiere tillates å bygge på tilsvarende måte, dersom de ønsker det. Det vil måtte tillates bade- og båthus av samme dimensjoner bortover stranden. En slik utbygging vil kunne medføre sjenanse for alle med tilknytning til Rosekollen, og totalt sett endre strøkets karakter og forringe dets estetiske og miljømessige kvaliteter, jfr. Regulering av området til *”spesialområde – bevaringsområde fritidsbebyggelse”* og reguleringsformålet å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

Konklusjon

Som nevnt innledningsvis mener vi å ha fylkeskommunens fagmyndighet med oss i at bade/båthuset på gnr. 74, bnr. 27 bryter med både ordlyden og intensjonene bak reguleringsplanens fastsettelse av Rosekollen søndre som bevaringsområde for fritidsbebyggelse. Som grunneiere i området håper vi på en beslutning fra Sivilombudsmannen som i det minste kan hindre tilsvarende byggverk i området for fremtiden. Som samfunnsborgere tillater vi å håpe på at avgjørelser i plan- og byggesaker – der ulike grunneierinteresser ofte står i sterk motstrid mot hverandre – bygger på en streng korrekt faktabeskrivelse og et forsvarlig skjønn. Etter vår oppfatning er det vesentlige mangler i så måte i den offentlige behandling av denne saken.

Med vennlig hilsen



Ole Whist
(sign)

Erik Whist

Elisabeth Steenstrup
(sign)

Pål Anderssen
(sign)

Erik Whist
Baldersgate 20
0263 Oslo

Telefon 934 38 179
e-post erik@scanteam.no