



NOTAT

Dato: 16.01.2019
Arkivkode: GBR-14/1158,
N-504
J.postID: 19/11261
Arkivsaksnr: 18/26919

Vedrørende: Notat til Planutvalget - Njålveien 24 B og C - støttemur - politisk sak 11/19

I møte 10.01.2019 besluttet Planutvalget å utsette klagesaken i påvente av avklaringer fra administrasjonen.

AVKLARINGER

Det er oppført støttemurer på eiendom med gbnr. 14/1158, som det søkes om etterfølgende godkjenning for. Kommunen eier naboeiendommen med gbnr 14/311. Kommunen ved Eiendomsavdelingen ga først skriftlig samtykke til støttemurens plassering nærmere nabogrensen (2.2.18), før samtykket ble trukket tilbake (22.2.2018).

Bygningsmyndighetene har over telefon fra Eiendomsavdeling fått opplyst at avstandserklæringen/ nabosamtykket ble gitt ved en feil, da erklæringen feilaktig lå ved dokumenter som skulle underskrives. Samtykket ble deretter trukket tilbake da feilen ble oppdaget.

Som begrunnelse for ikke å gi nabosamtykke til murens plassering har Eiendomsavdelingen i e-post datert 22.2.2018, opplyst:

«Som grunneier i kommunen er det viktig å sikre allmenhetens tilgang til offentlige arealer. Etablert støttemur fremstår som en begrensning i forhold til bredden på gangveien. I tillegg bidrar den til å trekke det private ute oppholdsarealet ut til eiendomsgrensen. Dette bidrar til å privatisere området og dermed redusere/hindre allmennhetens naturlige ferdsel i området.

Med dette som bakgrunn vil det ikke bli gitt nabosamtykke.

Området må tilbakestilles til sin naturlige form og/ eller slik at det sikrer allmennhetens naturlige ferdsel i området. Bærum kommune Byggesak vil følge opp saken i forhold til ulovlig tiltak».

KOMMENTARER

I denne saken er det eventuelt et skriftlig nabosamtykke som vil gi bygningsmyndighetene rettslig grunnlag for å kunne godkjenne støttemuren med en plassering 30-40 cm fra nabogrensen (mot kommunens eiendom). Dersom skriftlig samtykke foreligger, skal bygningsmyndighetene i tillegg, på selvstendig grunnlag, vurdere om plasseringen kan godkjennes, jf pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Hvorvidt den enkelte nabo (kommunen som grunneier) vil gi skriftlig samtykke beror på privatrettslig grunnlag, der bygningsmyndighetene kun konstaterer at skriftlig samtykke foreligger

på vedtakstidspunktet. Bakenforliggende grunner for å gi samtykke eller trekke det tilbake, har bygningsmyndighetene ingenting med da dette ligger utenfor bygningsmyndighetenes kompetanseområde.

Når det rettslige «samtykke-grunnlaget» ikke lenger foreligger, har bygningsmyndighetene avslått søknaden, og det er heller ikke foretatt noen konkret vurdering for om murens plassering kan godkjennes.

Alternativet er at tiltakshaver søker om dispensasjon fra lovens hovedregel (4 meters avstand) i henhold til pbl. § 19-2. Bygningsmyndighetene skal imidlertid ikke behandle noen dispensasjon uten at dette er omsøkt, da loven krever grunnlagt søknad. Dispensasjon er her ikke omsøkt, selv om kommunen har orientert om muligheten.

I en eventuell dispensasjonsvurdering skal også de forhold som gjør seg gjeldende for kommunens naboeiendom med lekeareal og gangvei, med hensyn til nedbygging, privatisering og hensyn til allmenhetens ferdsel, vurderes.

KONKLUSJON

Da det ikke lenger foreligger skriftlig samtykke fra eier av naboeiendommen (Bærum kommune ved Eiendomsavdelingen), skal søknaden avslås fordi støttemurens plassering er i strid med lovens hovedregel om 4 meters avstand.

Tiltakshaver kan fremme søknad om dispensasjon, dersom de ønsker det. Søknaden må i så fall nabovarsles, før den fremmes til bygningsmyndighetene. Selv om bygningsjefen har opplyst at en dispensasjonssøknad neppe vil innebære noen annen avgjørelse enn avslag, så skal en eventuell dispensasjonssøknad underlegges en konkret vurdering, der det også vil være klagerett på vedtaket.
