



Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Odd Meldal, 22003624

Vedtak i klagesak - Bærum kommune - Toppåsveien 30 B - gnr 86 bnr 69 - klage vedtak om pålegg om stans i alle arbeider med mur

Vi viser til kommunens oversendelse datert 07.11.2017. Tiltakshaveren varslet ytterligere opplysninger, og behandlingen av saken ble derfor stanset.

Vi gjør oppmerksom på at saken har fått nytt saksnummer tidligere FMOA 17/33685, i forbindelse med sammenslåingen av embetene Oslo og Akershus, Østfold og Buskerud til Oslo Viken.

Kommunens vedtak av 26.10.2017 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Bærum kommune har i vedtak av 26.10.2017 gitt pålegg om stans med øyeblikkelig virkning av alle arbeider vedrørende oppføring av mur på eiendommen Toppåsveien 30 B.

Vedtaket om stans av bygging av mur ble påklaget av Dalan advokatfirma DA på vegne av tiltakshaver Masod Yarmoradi ved brev datert 11.10.2017. Klageren anfører at saken gjelder reparasjon av en forstøtningsmur, som har begynt å bevege seg. Kommunens stoppordre er etter klagerens syn gitt på uriktig grunnlag. De igangsatte arbeider gjelder først og fremst arbeid med drenering, som følge av skader ved veiutvidelser kommunen selv har iverksatt i Toppåsveien. Dreneringsarbeider er ikke søknadspliktig. Drenering foretas i denne saken ved oppgradering av mur. Dersom kommunen likevel skulle mene at arbeidene er søknadspliktige, så vises det til at muren er omfattet av tillatelsen kommunen har gitt i forbindelse med rehabilitering av boligen. Der er det omsøkt og godkjent «mur i naturstein». Klageren viser for øvrig til at han har blitt motarbeidet av kommunen i tidligere saker. Han mener at arbeidene i denne saken er i overensstemmelse med gjeldende planbestemmelser, der drenering er utført forskriftsmessig og klart må anses som en naturlig konsekvens av at muren er oppgradert i samsvar med byggesøknad og kommunens gjentatte påminnelser og advarsler om tiltakshavers ansvar for muren. Fylkesmannen viser for øvrig til klagen i dens helhet.

Fylkesmannen tok kontakt med tiltakshavers advokat mars 2018 vedrørende klagen. Fylkesmannen mottok 23.03.2018 tegning av mur, som klageren mente kommunen hadde godkjent.



I e-post av 23.04.2018 fra tiltakshaver fremgår det at han skal fremskaffe ytterligere opplysninger knyttet til muren. Saken ble derfor satt på vent av Fylkesmannen.

I brev av 20.11.2018 sendte Fylkesmannen brev til kommunen, hvor det ble anmodet om en uttalelse knyttet til tegningen mottatt fra klagerens advokat. Kommunen svarte i brev av 05.12.2018. Kommunen anfører at muren ikke er godkjent. Tegningene i byggesaken hadde blitt revidert i perioden fra rammesøknad til rammetillatelse.

Tiltakshaver uttalte seg til kommunens brev den 07.01.2019. Tiltakshaver anfører at den opprinnelige muren mot Toppåsveien var godkjent. Nødvendig vedlikehold og endring er gjort i tråd med godkjent søknad. Støttemuren ble endret i 2014, og det ble oppført mur i naturstein. Natursteinen er senere byttet ut med granittblokker. Denne endringen er ikke omsøkt, men tiltakshaver mener at endringen ligger innenfor hans valgfrihet. Bærum kommune prøver etter tiltakshavers vurdering å tåkelegge saken. Den nye muren medfører bedre siktlinjer langs Toppåsveien. Fylkesmannen viser for øvrig til brevet i dets helhet.

Bærum kommune har anbefalt at klagen ikke tas til følge.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Fylkesmannen.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen ser slik på saken

Saken gjelder pålegg om stans av igangsatte byggearbeider på eiendommen Toppåsveien 30 B.

Følgende fremgår av plan- og bygningsloven § 32-4:

«Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel.»

I dette tilfellet oppdaget kommunen at det var igangsatt oppføring av støttemur langs offentlig vei.

Fylkesmannen bemerker at det følger av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 første ledd, bokstav a, at oppføring av konstruksjoner er søknadspliktig. Reparasjon av eksisterende mur er imidlertid unntatt fra søknadsplikten.

Klageren har i dette tilfellet for det første anført at arbeidet ikke er oppføring av mur, men reparasjon av mur og dreneringstiltak. Det følger av SAK10 § 4-1, bokstav e, nr. 9 at lokal drenering, samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd, er unntatt fra søknadsplikt.

Kommunen anfører følgende som kommentar til klagers påstander:

«Muren har en slik lengde og høyde at den er søknadspliktig som konstruksjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1, 1. ledd bokstav a), jf. § 20-2, 1. ledd og 2. ledd bokstav a), jf. § 20-3. Kommunen legger til grunn at muren er en ny konstruksjon, og ikke vedlikehold av gammel mur, da plassering og utforming ikke kan sammenlignes. Den nye murens



plassering, på et område regulert for vei, krever dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, planID 1963288 Toppåsveien, ikraft 7.1.1965, reguleringsformålet «Kjørevei.»»

Fylkesmannen bemerker at kommunen ikke har oppgitt konkrete beskrivelser av murens lengde og høyde. Det er imidlertid oversendt bilder av muren. Fylkesmannen har sammenlignet bildene med bilder av den gamle muren på eiendommen. Bildene av den gamle muren (opprinnelig eksisterende mur) er funnet på kartsiden til «Gule sider». Fylkesmannen er enig med kommunen i at arbeidet som er utført ikke kan karakteriseres som reparasjon/vedlikehold av eksisterende mur. Den nye muren er en helt ny mur, med helt andre materialer, samt en annen utforming og høydeplassering. Denne vurderingen støttes også av tiltakshavers senere brev, hvor det hevdes at kommunen har godkjent oppføring av ny mur. Tiltakshaver viser i denne forbindelse til at han har oppført muren i granittblokker, ikke i naturstein. Etter Fylkesmannens vurdering må tiltaket karakteriseres som en søknadspliktig oppføring av forstøtningsmur. Fylkesmannen er ikke enig med klageren i at tiltaket kan karakteriseres som «drenering» etter SAK10 § 4-1, første ledd, bokstav e, nr. 9.

Fylkesmannen konkluderer etter dette med at tiltaket er søknadspliktig.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Toppåsveien, vedtatt 07.01.1965. Arealet hvor forstøtningsmuren er oppført er regulert til kjørevei. Oppføring av privat forstøtningsmur er i strid med arealformålet, og en eventuell tillatelse krever dispensasjon fra arealformålet.

Klageren anfører at kommunen tidligere har gitt tillatelse til oppføring av muren, og det er vist til rammesøknad for påbygg til bolig, godkjent 30.08.2013. Fylkesmannen har forespurt kommunen om muren er godkjent i vedtak av 30.08.2013. Kommunen svarte følgende i brev av 05.12.2018:

«Rammetillatelse for påbygg på eiendommen Toppåsveien 30B ble gitt ved bygnings sjefens rammetillatelse dat. 30.08.2013, arkivsak 13/20653/j.post 13/151078. Saken kan ses på Bærum kommune hjemmesider.

Av godkjente tegninger ser man av Plan underetasje at det som tidligere var beskrevet som mur nå er endret til «Beplantet skråning». Tegningen er revidert i perioden fra rammesøknad til rammetillatelse.

Angjeldende mur er følgelig ikke godkjent.»

Fylkesmannen kan ikke se at det er godkjent ny mur langs vei i saken tiltakshaver har vist til. På situasjonskartet er det ikke tegnet inn mur langs veien. De godkjente plantegningene viser, som kommunen skriver, en «beplantet skråning». Fylkesmannen kan etter dette ikke se at tiltakshavers opplysning om at muren tidligere er godkjent medfører riktighet.

Fylkesmannen finner i likhet med kommunen at det er gjennomført søknadspliktige arbeider, uten at tiltaket er omsøkt eller godkjent. Kommunen har da hjemmel til å gi pålegg om stans i arbeidene. Fylkesmannen kan ikke se at det er grunnlag for å ta klagen til følge.



Konklusjon

Kommunens vedtak av 26.10.2017 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef

Hege Rasch-Eng
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

DALAN advokatfirma DA

Advokatfirmaet Hjort DA v/Liv Zimmermann

Masod Yarmoradi

Postboks 1214 Vika 0110 OSLO

PB 471 Sentrum 0105 OSLO

Toppåsveien 30B 1352 KOLSÅS