

1. Beskrivelse av tiltaket

Det søkes om å oppføre en støttemur med tilhørende gjerde, og å utføre enkelte terrengendringer på tomten. Tiltaket, som allerede er oppført, er en forlengelse/ rehabilitering av tidligere allerede etablerte og lovlige murer. Den omsøkte støttemuren går i det syd-vestre hjørnet av eiendommen over til å bli et stripefundament med gjerde langs eiendomsgrensen til Malurtveien 8 og bort til Malurtveien.

2. Søknad om dispensasjon fra pbl. § 29-4 annet ledd

2.1 Nærmere om behovet for en dispensasjon

Tiltaket ligger nærmere nabogrensen enn 4 meter. I og med at tiltaket ligger inntil nabogrensen, kan ikke unntakene i Byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav e nr 6 benyttes. Det er videre ikke gitt nabosamtykke, og tiltaket kan derfor ikke godkjennes etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a. Det er uklart om tiltaket kan godkjennes etter § 29-4 tredje ledd bokstav b som "lignende mindre tiltak". Det er derfor valgt å søke om dispensasjon.

Vi presiserer at det kun er deler av muren sør-vest mot sør-øst som er avhengig av dispensasjon.

Vilkårene for å gi dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra ikke blir "vesentlig tilsidesatt" og at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2. Hensynene bak 4- meters kravet er lys, luft, brannvern hensyn m.m. Selv om pbl. § 29-4 benytter det altomfattende begrepet byggverk er hensynene utviklet for og får særlig betydning for bygninger. Dette da bygninger nær nabogrensen har en annen virkning på nabobebyggelsen enn lave konstruksjoner.

2.2 Mur sør-vest mot sør-øst

Spørsmålet er om en dispensasjon vil medføre at hensynene bak 4 meters kravet blir vesentlig tilsidesatt. Det er her avgjørende at muren vender vekk fra Malurtveien 8. Muren synes videre knapt fra Malurtveien 8, særlig på grunn av oppført bod. Muren har ingen konsekvenser for lys, luft og brannforhold i Malurtveien 8. Hensynene blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelen med dispensasjonen er at en viderføring av muren gir et helhetlig preg av eiendommen, både fra egen hage, men også slik eiendommen fremstår fra gnr. 39 bnr. 253. Siden terrenget er svært bratt og hagen i Malurtveien 6 ligger på en skrent, har også forstøtningsmuren og gjerdet er funksjon for å sikre eiendommen. Tiltakshaver har også et behov for å forankre muren på fjell, og det er fjell i eiendommens sørvestre hjørne. Vi bemerker i denne sammenheng også at utvidelse av utearealer er et "areal- og ressursdisponeringshensyn" og ikke et personlig hensyn, jf. Sivilombudsmannens uttalelse av 13. juni 2014 (sak 2014/334). Det er videre vanskelig å se ulemper ved at det gis dispensasjon. Snarere tvert imot, fremstår tiltaket som et rasjonelt og hensiktsmessig tiltak.

2.3 Tiltak sør-vest mot nord-vest

Det søkes om oppføring av et stripefundament og gjerde i nabogrensen. Det er her verdt å merke seg at kommunens kartgrunnlag ikke viser en oppført bod i Malurtveien 8. Den aktuelle bod er vist på kartutsnitt (<https://kart.1881.no/?r=F1118063>). Stripedamenteringen og gjerdet som går parallelt med, og altså bak denne boden, vil derfor ikke være synlig fra Malurtveien 8.

Vei og trafikk har videre ingen merknader til det omsøkte tiltaket, jf. uttalelse av 3. juli 2018. Det er altså ingen offentligretts hensyn som blir skadelidende ved plasseringen av tiltaket.

Tiltaket gir videre ingen "innestengt-følelse" i Malurtveien 8. Snarere tvert i mot, fremstår stripefundamentet med gjerde som en hensiktsmessig løsning av terrengforholdene mellom eiendommene og som et fornuftig skille mellom eiendommene. Fordelen med dispensasjonen er at eiendommen gis et helhetlig preg og at det dannes et hensiktsmessig skille mellom eiendommene. Et skille det også tidligere har vært her mellom eiendommene.

3. Ber om besiktigelse/ befaring

I og med at oppført bod ikke fremkommer på kommunens kartgrunnlag, og terrengforholdene på stedet står helt sentralt, blir ikke saken tilstrekkelig opplyst uten befaring. Vi er fleksible på tidspunkt for befaring, og gir også kommunen tillatelse til å gå inn på eiendommen for å besiktige terrengforholdene og tiltaket som beklageligvis ble oppført uten tillatelse.

