

Marlow Arkitekter As

Gamle Ringeriksvei 56

1357 BEKKESTUA

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
18/16529 - 19/77625/JKN 08.04.2019

Adresse - Tiltak: Malurtveien 6 - støttemur - terrengfylling
Gnr/Bnr: 39/69
Tiltakshaver: Harald Marius Flaaten, Kathrine Reed Flaaten
Ansvarlig søker: Marlow Arkitekter As

AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20

Søknad om støttemur og terrengoppfylling avslås. Det vises til at tiltaket er i strid med plan og bygningsloven, tiltaket kommer nærmere nabogrense enn 4 meter, jf. pbl § 29-4.

Søknad om dispensasjon fra plan og bygningsloven § 29-4 avslås i medhold av plan- og bygningsloven kap. 19.

Liste over avslåtte dokumenter framgår av vedlegg 1.

Tilhørende saker:

ArkivsakID 17/25575: Malurtveien 6 - spørsmål om lovlighet av støttemur/grensemur.

ArkivsakID 18/13220: Malurtveien 6 - støttemur/grensemur - klage over vedtak.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Det søkes om ettergodkjenning av støttemur og tilhørende terrengoppfylling. Støttemuren og terrengfyllingen ligger i tomtegrense mot syd-vest og er på det høyeste 4,0 meter.

Det søkes dispensasjon fra plan og bygningsloven § 29-4, avstand til nabogrense.

Dispensasjonssøknaden begrunnes bl.a. med:

- muren erstatter eksisterende mur som også ligger i nabogrensen
- eksisterende mur er i dårlig forfatning og utbedring er påkrevd
- muren er flyttet lengre mot syd-øst for å sikre fundamentering mot fjell
- muren skaper ikke skygge eller er til hinder for utnyttelse av naboeiendom

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplanens arealdel som trådt i kraft 4.4.2018. I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som nåværende boligområde. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel kommer til anvendelse bl.a. når det gjelder høyeste tillatte utnyttelse og brukbare uteoppholdsarealer.

Byggetomta

Store deler av eiendommen skråer bratt ned mot sør-øst. Boligen og utearealene ligger øverst på eiendommen.

Uttalelser

Saken har vært oversendt vei og trafikk og til vann og avløp. De hadde ingen kommentarer til søknaden.

Nabovarsling/merknader

Naboer er varslet og det er innkommet flere merknader fra Malurtveien 8 og advokat Magnus Frøysaa på vegne av Malurtveien 8.

Noe av merknadene går bl.a. ut på at muren er plassert innenfor 4 meters beltet mot nabo, den er målt til å være 4,7 m på det høyeste. I tomtegrensen mot Malurtveien 8 ca. 2 m høy og plassert 70 cm over grensen. Det dreier seg ikke om utbedring av mur, men om oppføring av ny mur ett annet sted. Også tidligere mur var fundamentert til fjell. Tomten har i omsøkt område "vokst" med 5 meter.

Muren er godt synlig fra Malurtveien 8 og tiltaket fører til vesentlig økt innsyn, boden som beskrives er planlagt revet. Støttemuren er godt synlig fra Malurtveien 8 og gir en innestengt følelse.

Grensepåvisning gjennomført 6.11.2018 viser at minst 19 meter er satt opp fra 0 til 10 cm på naboeiendom.

Søkers kommentarer til merknadene:

Den del av muren som ligger inne på eiendommen til Malurtveien vil bli fjernet. Muren erstatter eksisterende mur selv om den ikke ligger på helt samme sted. Gammel mur var i dårlig forfatning og det er helt klart at det dreier seg om utbedring og det var nødvendig å flytte muren for å få trygg forankring. Omsøkte mur stikker ikke lengre ut enn hagegjerdet mot skråningen.

Bygningssjefens vurdering

Tiltaket gjelder oppføring av støttemur og terrengoppfylling. Lovens bestemmelse om avstand til nabogrense, jfr. pbl. § 29-4 gjelder så langt det passer for tiltak etter pbl. § 30-4. Muren er høy og er plassert delvis i nabogrensen og mer enn halve muren er plassert innenfor 4 meters sonen. Muren plasseres lengre mot syd-øst og syd-vest, lengre ned i skråningen, enn eksisterende mur som medfører at muren blir høyere. Med denne flyttingen oppnår eiendommen også noe større uteareal. Lovens § 29-4 er vurdert å komme til anvendelse for tiltaket. Ett tiltak som plasseres i strid med § 29-4 er avhengig av at nabo samtykker eller at det søkes om dispensasjon.

Bygningssjefens kommentar til nabomerknadene:

Søker bekrefter at de deler av muren som er inne på nabogrunn skal fjernes. Bygningssjefen kan være enig med tiltakshaver at muren ikke vil være synlig så lenge boden står på eiendommen til Malurtveien 8. Vi kan ikke se at boden er omsøkt. Nabo skriver at denne skal fjernes når pågående byggearbeider er ferdige. Høyden på mur og terreng blir da dominerende sett fra Malurtveien 8. Hvorvidt den tidligere muren var så dårlig at denne måtte erstattes eller ikke kan eller skal ikke bygningssjefen vurdere.

Når nabo ikke gir samtykke til plassering betyr det at mur og terrengoppfylling er avhengig av at det gis dispensasjon fra pbl. § 29-4. Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon

kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Formålet med pbl § 29-4 er å sørge for luft, lys og åpenhet, samt terreng- og omgivelsestilpasning. Avstandskrav angitt i pbl § 29-4, 2. ledd sikrer hensyn til luft og åpenhet i et område samt sol- og lysforhold. Kommunen er restriktiv i forhold til å dispensere fra avstandskravet. Muren er høy og stikker lengre ut enn eksisterende mur og terreng på eiendommen. Fordi terrenget er bratt, det skrår bratt ned mot syd-øst både på tiltakseiendom og på naboeiendommen. Den nye muren blir høy og dominerende fra naboeiendommer og påvirker lys, luft og åpenhet noe for nærmeste nabo ved at den stikker høyt over eksisterende terreng. Bygningssjefen anser med bakgrunn i denne vurderingen at hensynene bak avstandsbestemmelsen i loven blir noe tilsidesatt.

Det andre vurderingstemaet er om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot de konkrete ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Personlige forhold vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. Fordelene ved tiltaket er kun for tiltakshaver som får et noe større flatt hageareal. For området medfører tiltaket ingen fordeler, muren blir høy og vil være godt synlig for eiendommene rundt. Slike høye murer er sjelden en estetisk forskjønnelse for området. Bygningssjefen kan med bakgrunn i denne vurderingen ikke se at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonssøknaden avslås med bakgrunn i ovennevnte vurdering. Søknad om tiltak avslås, da nødvendig dispensasjon ikke gis.

Naturmangfold

I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomte hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

VEDRØRENDE VARSEL OM PÅLEGG OG VEDTAK OM TVANGSMULKT

I brev av 30.4.2018, arkivsakID 17/25575, ga Bygningssjefen pålegg om riving av mur og terrenginngrep samt ila tvangsmulkt ved fristoversittelse forutsatt at pålegg om riving og fjerning av oppfylling ikke var fjernet. Frist for retting ble satt til 26.6.2018. Vedtaket ble påklaget og i brev av 12.6.2018 i klagesak med arkivsakID 18/13220 ble det opplyst at kommunen har praksis fra å avstå fra tvangsfullbyrdelse av pålegget inntil endelig vedtak i klagesaken foreligger. Klagesaken er endelig avgjort av Fylkesmannen den 17.12.2018.

SAKSBEHANDLINGSTID

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrukket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehandlingstid [uker]
20.6.2018			8.4.2019	41,7

GEBYR

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 0,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune:

Beskrivelse	§	Antall M	Sum
		M =	2900
Størmur og terrenoppfylling	19	3	8700
Tilltegg for utført tiltak før tillatelse 50%	24	1,5	4350
Fradrag fo oversittelse av tidsfrist		-4,5	-13050
Sum			0

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett".

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Liste over avslåtte dokumenter og relevante uttalelser

Kopi til:

advokatfirmaet frøysaa & bjørkgård	Postboks 334	1326	LYSAKER
Endre Brask Grønmyr	Malurtveien 8	1369	STABEKK

ArkivsakID: 18/16529

LISTE OVER AVSLÅTTE DOKUMENTER OG RELEVANTE UTTALELSER

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider;
www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan	4064358
Oppriss sydvest	4064359
Oppriss sydøst	4064360

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter [forvaltningslovens regler kapittel VI](#) og [plan- og bygningsloven § 1-9](#). Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på det vedtaket som da fattes.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Fylkesmannen.

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Klagen må være levert til posten.
Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I [spesielle tilfeller](#) kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.

- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

UTSATT IVERKSETTELSE

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket (slik at byggearbeider settes i gang). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Fylkesmannen.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Fylkesmannen i Oslo og Viken som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Fylkesmannen i Oslo og Viken, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Fylkesmannen.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen for endelig behandling.
- Fylkesmannens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Fylkesmannen.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).

SAKSKOSTNADER

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika