



Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Maria Giessing Kallevik Rødde, 22003578

Vedtak i klagesak - Bærum kommune - gnr. 50 bnr. 401 - Jongsbruveien 29 - Tillatelse støttemur

Vi viser til kommunens oversendelse datert 28. mars 2019.

Kommunens vedtak av 21. januar i sak 19/1952 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra tiltakshaver Muhammad Arfan Ghaffar om oppføring av støttemur.

Bygningssjefen i Bærum kommune godkjente søknaden den 21. januar 2019.

Vedtaket ble påklaget av Zaheer Rana i brev 21. januar 2019.

Ved brev 24. mars 2019 ble klagen kommentert av tiltakshaver.

Bygningssjefen i Bærum kommune tok ikke klagen til følge i oversendelsen til Fylkesmannen den 28. mars 2019.

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 oppføring av støttemur i eiendomsgrensen på eiendommen gnr 50 bnr. 451. Omsøkte støttemur har en varierende høyde og lengde, muren er 7.5 meter + 10.2 meter + 1.1 meter og har en høyde som varierer fra 0,7 meter – 1,2 meter. Fylkesmannen viser til at det er gjennomført oppmåling av Norsecraft GEO og muren er i sin helhet plassert på tiltakseiendommen. Tiltaket er allerede oppført.



Eiendommen er omfattet av reguleringsplan *Hestehaugen, gnr 50 bnr 71*, med bestemmelser, ikrafttredelse 20. mars 2002 (planID 1997013). Eiendommen er regulert til frittliggende småhus felt B2. Eiendommen har atkomst fra vei som er regulert til felles avkjørsel (privat vei).

Klageren har i hovedsak anført at de ikke ønsker å være med til å bidra med vedlikehold og reparasjoner, og ønsker at tiltakshaver skal avgi en erklæring på lik linje som til vann- og avløp i kommunen krever, hvor det eksplisitt fremgår at de ikke har et økonomisk ansvar for muren dersom den skulle bli ødelagt. Klageren ber om at det blir stilt vilkår om dette ved dispensasjonen.

Bygningssjefen i Bærum kommune har vurdert at tiltaket kan godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd og derfor ikke vurdert dispensasjon. Bærum kommune har vurdert klagerens merknader som følger ved oversendelse av klagesaken til Fylkesmannen:

«Av bygningssjefens vedtak fremgår det at bygningssjefen er av den oppfatning at den omsøkte støttemuren faller inn under unntaket i pbl. § 29-4, tredje ledd bokstav b, og at tiltaket derfor ikke er avhengig av dispensasjon fra avstandbestemmelsen i 2. ledd. Av bygningssjefens vurderinger fremgår bla:

«Bygningssjefen er av den oppfatning av omsøkte støttemur faller inn under «lignende mindre tiltak» som kommunen kan godkjenne plassert nærmere nabogrense enn 4 m uten at det er behov for å søke dispensasjon eller få nabosamtykke. Bestemmelsen sier at kommunen kan godkjenne. Dvs. kommunen må gjøre en faglig/objektiv vurdering av om plasseringen kan godkjennes.

Hensikten med pbl § 29-4 er å sørge for luft, lys og åpenhet mellom bygninger, samt terreng- og omgivelsestilpasning. Den omsøkte støttemuren har ingenting å si for luft, lys og åpenhet. Muren støtter opp terrenget på en naturlig måte og er ut fra innsendte fotos tilpasset terreng og omgivelser. En forutsetning for godkjenningen er at muren i sin helhet ligger på tiltakshavers eiendom»»

Videre fremgår det at:

«(...)Kommunen finner under henvisning til ovennevnte og bygningssjefens vurderinger at tiltaket kan godkjennes uten dispensasjon. I og med at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon, kan kommunen ikke sette vilkår om tinglyste erklæring etc. slik klager anfører.

Når det gjelder offentlige vann- og avløpsledninger har disse et restriksjonsbelte på 4 meter til hver side målt fra ytterkant ledning, jf. «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp – Administrative bestemmelser» pkt. 3.4, se kommunens hjemmesider. Tiltak må ikke oppføres i ledningsanleggets restriksjonsbelte, og det må ikke foretas terrengendringer som kan føre til endret overdekking av ledningsanlegget. Ved ønske om å fravike avstandskravet, krever Vann og avløp en tinglyst erklæring vedr. ansvarsforholdet. I angjeldende sak er støttemuren oppført i strid med avstandskravet, og tiltakshaver må da enten fjerne støttemuren eller avgi en tinglyst erklæring vedr. ansvarsforholdet. Dette er ikke sammenliknbart med en godkjent plassering etter pbl. § 29-4, tredje ledd bokstav b.

Etter gjennomgang av saken på bakgrunn av anførselene i klagen, kan en ikke se at det hefter feil ved kommunens vedtak av 21.01.2019. Bygningssjefen har lagt riktig faktum til grunn og en har også foretatt en riktig rettsanvendelse.»



Plan- og bygningsloven § 29-4 første til tredje ledd lyder:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak»

Fylkesmannen vil bemerke at utgangspunktet etter plan- og bygningsloven § 29-4 er at byggverk skal oppføres minst 4 meter fra nabogrensen. Bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd er således et unntak fra hovedregelen som innebærer at kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i annet ledd, eller i nabogrense. Fylkesmannen vil imidlertid understreke at ingen har rettskrav på å få godkjent et slikt mindre tiltak. Det er opp til kommunens skjønn å vurdere hvorvidt tiltaket kan godkjennes¹.

Det fremgår av kommunens oversendelse at støttemuren til sammen er 18,8 meter lang med en varierende høyde mellom 0,7 meter til 1,2 meter. Spørsmålet i det videre er hvorvidt en mur på en slik størrelse kan anses som et mindre tiltak.

Fylkesmannen viser til at begrepet "mindre tiltak" er nærmere definert i TEK17) § 6-4 som:

"bygninger som verken har samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m² og andre mindre tiltak som ikke kan måles etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger.»

Fylkesmannen vil i den forbindelse understreke at definisjonen av mindre tiltak i SAK10 § 4-1 i forbindelse med spørsmålet om søknadsplikt, ikke automatisk er sammenfallende for hvilke tiltak som omfattes av unntaket i § 29-4. Størrelsesordenen i SAK kan imidlertid gi en viss pekepinn på hva som skal anses som et mindre tiltak.

Fylkesmannen viser til at KMD i en rekke tolkningsuttalelser² har lagt til grunn at både anlegg og konstruksjoner som støttemurer og terrengoppfyllinger faller inn under betegnelsen «byggverk» i bestemmelsen. Departementet har lagt til grunn at begrensningen på 50 m² i utgangspunktet kommer til anvendelse også for slike tiltaket, men dog så langt det vil passe ved det konkrete tiltaket jf. plan- og bygningsloven § 30-4. Ved slike tiltak vil det som ofte være høyden som er avgjørende da det er dette som vil ha størst innvirkning for naboeiendommer³. Det beror således på en konkret vurdering av den enkelte støttemur kan godkjennes som ett lignende mindre tiltak. I denne vurderingen må det ses hen til hvilken innvirkning muren har på de hensyn som pbl. § 29-4 er ment

¹ Se Borgating kagmannsrettdom av 23. juni 2006 (LB-2004-11610)

² Se blant annet 17/5042-2 datert 8. januar 2018

³ Se O.J.Pedersen m. fler «Plan- og bygningsrett 2. utgave 2011»s.403.



å ivareta, samt størrelsen på muren både i høyde og lengde samt muren innvirkning på omkringliggende bebyggelse.

Kommunen kunne etter vår oppfatning med fordel ha foretatt en grundigere vurdering av tiltaket opp imot bestemmelsen ordlyd og innhold. Fylkesmannen viser til at plan- og bygningsloven § 29-4 har til formål å sikre en viss avstand mot nabobebyggelse, og er i hovedsak begrunnet i branntekniske forhold, samt å sikre lys/luft mellom konstruksjoner og bygninger. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både tiltakshavers ønske, offentlige interesser samt ivaretar hensynet til omkringliggende bebyggelse slik at de beholder tilvarende kvaliteter som de i utgangspunktet allerede har.

Fylkesmannen er imidlertid etter en konkret vurdering av det syn at omsøkte støttemur kan godkjennes som et mindre tiltak. Fylkesmannen viser til at selv om muren er forholdsvis lang (i underkant av 20 meter) er høyden på muren av begrenset størrelse. En mur på varierende høyde på mellom 0,7-1,2 meter vil ha svært begrenset innvirkning på omkringliggende naboer sett hen mot hvilken innvirkning en bygning på 50 m² vil kunne påføre naboer samt de hensyn som bestemmelsen er ment å ivareta. Fylkesmannen kan vanskelig se at omkringliggende bebyggelse som følge av muren vil miste noen av de kvalitetene som eksisterte forut for muren. Selv om muren plasseres i grensen, kan Fylkesmannen vanskelig se at muren vil ha særlig større innvirkning på omkringliggende naboer, sett opp mot en mur som plasseres 1 meter fra grensen og som er 20 cm lavere, som tiltakshaver i utgangspunktet kunne ha oppført uten forutgående søknad og tillatelse. Fylkesmannens anser at støttemuren er satt opp i harmoni med øvrig terreng mot veien og strekker seg kun en begrenset del av tomten. Fylkesmannen er etter en helhetlig vurdering av den oppfatning at støttemuren kan anses som et mindre tiltak jf. pbl. § 29-4.

Ettersom tiltaket ikke er dispensasjonsavhengig, har ikke kommunen anledning til å stille vilkår ved tillatelsen om vedlikehold mv.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 21. januar i sak 19/1952 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

Maria Giessing Kallevik Rødde
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Zaheer Ahmad Rana

Hestehaugen 11

1338

SANDVIKA

Muhammad Arfan Ghaffar

Jongsbruveien 29 A

1338

SANDVIKA