



Jan Kåre og Berit Christensen

Statsforvalteren omgjør ikke tidligere vedtak - Oslo kommune - Krokstien 2 C - støttemur og bod

Vi viser til deres brev og e-poster til Statsforvalteren i forbindelse med oppført støttemur og utebod i Krokstien 2 C.

Statsforvalteren vil i det følgende gå gjennom saksbehandlingen i Krokstien 2 C og ta stilling til deres anmodning om omgjøring av tidligere vedtak.

Ettersom klagesakene er endelig avgjort ved Statsforvalterens tidligere vedtak, vil grunnlaget for en eventuell omgjøring være forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c). Vilkåret er her at vedtakene må være ugyldige.

Saksnummer

Sakene i Krokstien 2 C er registrert på følgende saksnummer hos oss:

- FMOA 2017/31738 avslag på dispensasjon for oppføring av utebod
- FMOA 2017/31746 avslag på dispensasjon for oppføring av støttemur
- 2019/1716 avslag bod og støttemur
- 2019/40980 klage avvisningsvedtak
- 2019/51982 innkreving tvangsmulkt
- 2020/1997 avvisning søknad om støttemur
- 2021/27439 innkreving tvangsmulkt
- 2022/4951 vedtak tvangsmulkt

I tillegg har dere sendt klager knyttet til andre adresser for å vise til usaklig forskjellsbehandling.

Disse er registrert på følgende saksnummer:

- 2023/8361 Stormyrveien 9
- 2023/8357 Slyngveien 9
- 2023/19424 Stenbråtveien 91 A



Gjennomgang av sakshistorikk

Oslo kommune ga rammetillatelse til oppføring av enebolig i Krokstien 2 C i vedtak datert 07.01.2011. Etter innflytting i eneboligen utførte dere arbeider utomhus, herunder terrengtrapp, redskapsbod på 12 m², samt en 11 meter lang og ca. 1,85 meter høy støttemur ut mot Stormyrveien, hvor det er fylt på med masser slik at dere i dag har en plan flate der terrenget tidligere skrånet ned mot veien.



Oslo kommune ved plan- og bygningsetaten mottok den 24.04.2014 søknad om dispensasjon fra veglova § 29 og fra bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen (småhusplanen) § 10 for oppføring av bod/garasje. Kommunen avviste søknaden da den var så mangelfull at den ikke kunne tas til behandling.



Den 01.07.2016 mottok kommunen søknad om oppføring av bod og støttemur. For boden ble det søkt om dispensasjon fra småhusplanens krav til utnyttelsesgrad og avstandsbestemmelsene i veglova § 29. For støttemuren ble det søkt om dispensasjon fra småhusplanen § 6.5 mht. terrenginngrep og reguleringsformålet *trafikkområde vei*.

Plan- og bygningsetaten avslo begge tiltak med henvisning til at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt, jf. vedtak datert hhv. 14.10.2016 og 20.10.2016. For boden mente kommunen at fordel/ulempe-vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd ikke var oppfylt. For støttemuren mente kommunen at ingen av dispensasjonsvilkårene var oppfylt.

Tidligere Fylkesmannen i Oslo og Akershus (nå Statsforvalteren) fattet to vedtak den 10.04.2018 der vi stadfestet plan- og bygningsetatens avslag på søknad om oppføring av henholdsvis støttemur og utebod i Krokstien 2 C.

Når det gjaldt støttemuren og forståelsen av småhusplanen § 6.5 første ledd, skrev vi:

«Hvor høye terrenginngrep som kan tillates avhenger av tomtas helning, jf. § 6.5 andre ledd bokstav a-c. Terrengfallet på tomta er 1:7. Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn at det er hele tomtas fallretning som skal legges til grunn og ikke terrengfallet mellom huset og veien. Fylkesmannen deler denne tolkningen av bestemmelsen, og vi legger til grunn at det er alternativ a som gjelder i denne saken. Etter bokstav a er det tillatt terrenginngrep i form av støttemurer og fyllinger på maksimalt 0,5 meters høyde. Støttemuren er på det høyeste 1,85 meter høy. Avviket mellom tillatt samlet høyde etter reguleringsplanen og omsøkt støttemur er på 1,35 meter. Det er et relativt stort avvik, og ut i fra bestemmelsens hovedregel om bevaring av eksisterende terreng må dette tiltaket anses som en tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen.

(...)

Terrengutfyllingen på innsiden av muren gjør at utearealet blir på et høyere nivå enn gateplan. Muren gjør at den naturlige skråningen mellom huset og veien blir borte. Dispensasjon vil etter vårt syn i dette tilfellet vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen, siden tiltaket er i strid med intensjonene i gjeldende reguleringsplan om å bevare eksisterende terreng.»

Dere klaget vedtakene inn for Sivilombudet som i brev 30.05.2018 avsluttet saken.

Gyldigheten av Statsforvalterens vedtak, samt beslutning om ikke å omgjøre av 14.06.2018, ble behandlet i Oslo tingretts dom av 21.12.2018. Retten kom til at vedtakene var gyldige.

I forbindelse med rettssaken var det påberopt usaklig forskjellsbehandling. Tingretten kom til at dette ikke kunne føre frem ettersom de formelle grunnvilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt. Retten skriver at det er først ved prøvingen av kan-vurderingen i plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd at spørsmålet om eventuelt myndighetsmisbruk kan være relevant. Retten kommenterte likevel at det ikke var påvist saker som i rettslig og faktisk henseende må anses som like, har vært behandlet forskjellig på usaklig grunnlag.

Deres anke til Borgarting lagmannsrett ble avvist, jf. lagmannsrettens beslutning av 08.03.2019. Nytt faktum for lagmannsretten var at naboene i Krokstien 2 a, b og d hadde gitt godkjennelse for uteboden og støttemuren. Dette mente lagmannsretten ikke hadde betydning.



Statsforvalteren har tidligere avslått omgjøringsbegjæringer fra dere i brev 28.03.2019 og 05.06.2019 (sak 2019/1716), og samtidig opplyst om at saken er endelig avgjort og avsluttet hos oss (sak 2019/1716). I brev til dere den 08.10.2019 opplyste vi om at det ikke er noen nye momenter i saken.

Vi har videre fattet vedtak i klagesaker knyttet til avvisning av klage over ny frist for gjennomføring av pålegget (19.09.2019), tvangsmulkt (14.02.2020 og 18.10.2022), og stadfestet avvisning av ny søknad som var mangelfull (25.06.2020).

Vi har også svart på en rekke brev, bl.a. om krav om oppreisning og påstander om korrupsjon.

Nye henvendelser

Etter det siste vedtaket vårt om tvangsmulkt datert 18.10.2022 i sak 2022/4951 har dere sendt inn en rekke brev og e-poster.

Anførselene i brevene kan oppsummeres slik:

- Dere spør om hvordan muren kan være ulovlig når den ligger på deres eiendom, og 1 meter fra asfaltert veibane og er dradd inn ½ meter.
- Dere mener muren er pen og funksjonell, at den holder overvann borte fra eiendommen og veien, og at den gir eiendommen et flatere og grønnere uteområde.
- Dere mener eiendommen har et fall på 70-90 grader ned mot veien, og at kommunen da tillater murer på 1,5 meter. Dere mener kommunen uriktig har lagt til grunn at tomten er slak med minimalt fall.
- Dere anfører at Oslo kommune bryter forvaltningsloven da de ikke svarer på henvendelser.
- Dere skriver at dere mottok veiledning fra Oslo kommune før dere begynte å bygge om at tiltaket var tillatt.
- Dere anfører at dere ikke har mottatt tilfredsstillende veiledning fra kommunen om hva som skal til for å oppfylle pålegget. Dere viser til at trappen er omgjort slik at den kun står på deres eiendom, men at dere ikke har fått svar fra kommunen om betydningen av dette. Dere mener også at dere gjentatte ganger har spurt hvor mye av boden som må rives, uten at dere har fått svar.
- Dere har vist til andre støttemurer i Oslo, og mener dere har blitt utsatt for usaklig forskjellsbehandling. Det er spesielt vist til Slyngveien 9 og Stormyrveien 9.
- Når det gjelder Slyngveien 9, viser dere til at denne ble godkjent i 2020 og at den kun ble vurdert opp mot veglova § 19 og ikke småhusplanen § 6.5. Dere skriver at muren er tre ganger større enn deres mur, og over 4 meter.
- Når det gjelder Stormyrveien 9, stiller dere spørsmål om hvordan det er mulig å tillate en så høy utnyttelse, mens dere får avslag på minimale forhold.
- Andre støttemurer dere viser til er:
 - o Bjørnveien 83: bygget i 2015, 3 meter høy mur
 - o Enebakkveien 115: 2,5 meter høy mur, kommunens avslag opphevet av Statsforvalteren
 - o Henrik Backers vei 1 a: Terrassert mur på 1 meter + 1 meter høyde, tilgrenser vei
 - o Holmenkollveien 36: 1 meter høy mur
 - o Holmenkollveien 50: 1 meter høy mur
 - o Jonsokveien 4: 1 meter høy mur, grenser mot vei
 - o Jonsokveien 6: 4 meter høy mur
 - o Olleveien 6/Vardeveien 5: 1 meter høy mur
 - o Øvre Smestadvei 12: 1 meter høy mur



- Øvre Smestadvei 14 C: 1 meter høy mur langs veien
- Rundtjernveien 36 A: 2 meter høy naturstenmur
- Rundtjernveien 46: 1,5 meter høy mur
- Simensbråtveien 15: 1 meter høy mur
- Simensbråtveien 11: 90 cm høy mur
- Simensbråtveien 13: 2,5 meter høy mur innenfor biloppstillingsplass
- Simensbråtveien 21 B: 1 meter høy mur
- Simensbråtveien 25 B: 2 meter høy mur
- Slingveien 1: oppbygging av offentlig vei, ca. 3 meter høy
- Steingrims vei 20: 1 meter høy mur
- Stormyrveien 3: 1,5 meter høy mur
- Svaleveien 3: lang og bred forskalingsmur av eldre karakter
- Svaleveien 8: 1 meter høy mur + 1 meter fylling
- Svenstuveien 8 B: 1 meter høy mur
- Tormods vei 12 A: 1 meter høy mur for å planere plen
- Tormods vei 16: 1 meter høy mur for å planere plen
- Vardeveien 2: 1,5 meter høy mur + 1 meter fylling
- Vardeveien 62: 1,5 meter høy mursteinsmur
- Vardeveien 7: opptil 2 meter høy mur i forbindelse med avkjøring
- Vardeveien 74 A: 2 meter høy forskalingsmur
- Stormyrveien 6: mur 20 cm fra veibanen
- Stenbråtveien 91 A-F: 5 meter høy støttemur

Vurdering

Veiledningsplikt

Statsforvalteren har mottatt kopi av plan- og bygningsetatens brev til dere datert 16.01.2023, 03.04.2023 og 05.04.2023. Kommunen skriver at hver enkelt støttemur vurderes og behandles konkret, og at vurderingen for hvorfor det er gitt tillatelse eller avslag går frem av vedtaksbrevene på kommunens saksinnsyn.

Kommunen bemerker også at murene dere viser til er fra rundt om i hele Oslo, og ikke fra «nærområdet» til Krokstien 2 C. Det er videre fremhevet at læren om myndighetsmisbruk knytter seg til forvaltningens frie skjønn, mens vurderingen av om vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er rettsanvendelsesskjønn.

Vi har også mottatt svar fra plan- og bygningsetaten i forbindelse med at vi oversendte deres klager knyttet til Slingveien 9 og Stormyrveien 9. Kommunen skriver at de har svart dere på lovligheten av disse tiltakene tidligere, og at de ikke kan redegjøre for saksbehandlingen av disse sakene i ettertid annet enn å vise til saksdokumentene som er tilgjengelig i saksinnsyn.

Etter det Statsforvalteren kan se har kommunen overholdt sin veiledningsplikt ved å gi dere svar og forklaringer på hvor dere kan finne dokumenter. Kommunen har også startet ulovlighetsoppfølging av en rekke av tiltak etter henvendelser fra dere. Det kan ikke forventes at kommunen svarer på alle e-poster/brev som kommer inn, da dette er en betydelig mengde. Det kan heller ikke kreves at kommunen gir utfyllende forklaringer på hvorfor andre støttemurer har blitt tillatt, mens muren i Krokstien 2 C er avslått.

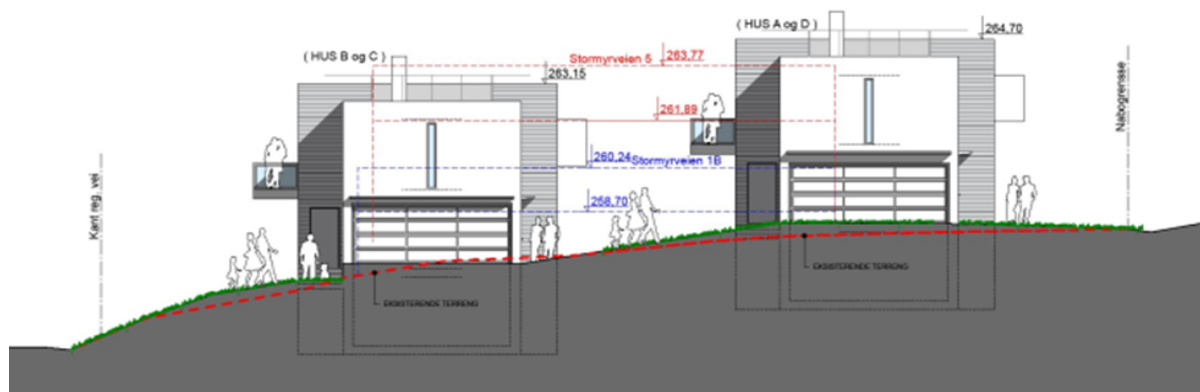


Tomtens fall

Dere skriver at eiendommen i Krokstien 2 C har et fall på 70-90 grader ned mot veien, og at kommunen da tillater murer på 1,5 meter. Dere synes å mene at man skal ta utgangspunkt i fallet innenfor den delen av tomten der muren er plassert, og basert på foretatt planering, ved beregning av helningsgraden.

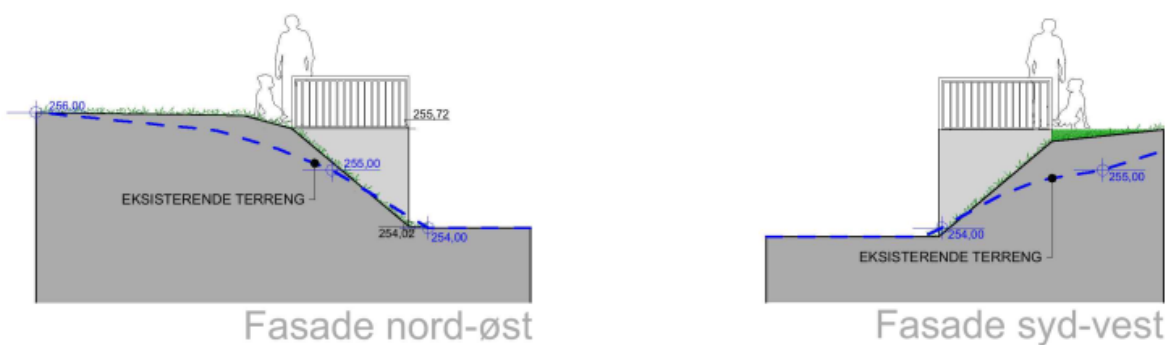
Eiendommen i Krokstien 2 C er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen). I småhusplanen § 6.5 første ledd er det bestemt at det skal legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven. I utgangspunktet skal ferdig planert terreng tilsvare eksisterende terrengnivå.

Utgangspunktet for vurderingen av et terrenginngrep vil derfor være eksisterende terreng. Rammetillatelsen i Krokstien 2 C av 07.01.2011 viser tydelig at det opprinnelige terrenget (skråningen) fra huset i nr. 2 c og ned mot Stormyrveien ville bli opprettholdt. I den etterfølgende søknaden om støttemuren står det at «Hensikten med støttemuren var å etablere et flatere og bedre uteoppholdsareal på terreng som sikrer tiltakshaver ønsket bruk.»



TOMTESNITT 1 - 1

Tegning hentet fra søknad om rammetillatelse, datert 16.08.2010.



Tegninger hentet fra søknad om oppføring av støttemur, datert 28.04.2016.



Deres henvisning til at kommunen tillater murer på 1,5 meter på grunn av terrengfallet på eiendommen er knyttet til unntakene i småhusplanen § 6.5 andre ledd. Bestemmelsen lyder slik:

«Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.»

Hvor høye terrenginngrep som kan tillates avhenger med andre ord av tomtens helning.

Slik vi ser det, taler ordlyden i småhusplanen § 6.5 andre ledd i seg selv for at det er tomten i sin helhet som skal vurderes. Det følger også av småhusplanens veileder på side 22 at:

«Tomtens helning måles som det gjennomsnittlige fallet på eiendommen. På eiendommer med store terrengvariasjoner kan man beregne helningsgrad innenfor den delen av tomten der tiltaket plasseres, men ikke for svært begrensede deler av tomten.»

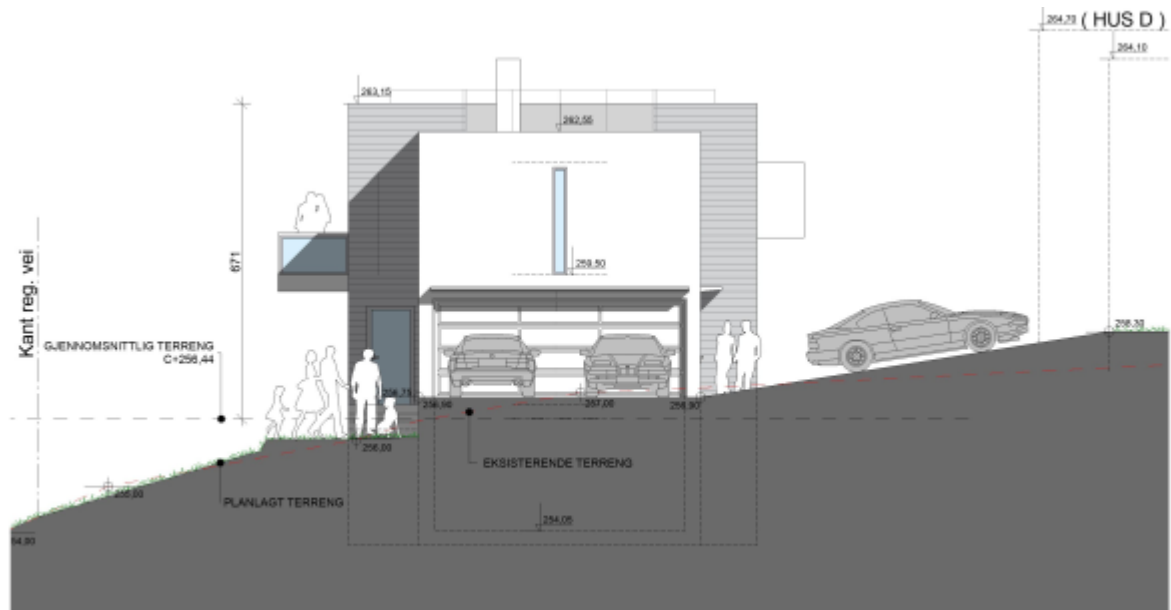
I vårt vedtak av 10.04.2018 sluttet vi oss til kommunens vurdering av at det er hele tomtens fallretning som skal legges til grunn, og ikke terrengfallet mellom huset og veien, se sitat over. Tingretten la også denne forståelsen til grunn, og skrev:

«Avviket mellom tillatt samlet høyde etter reguleringsplanen (0,5 meter), og den aktuelle støttemuren (1,85 meter) er på ca. 1,35 meter.»

Vurderingen ble opprettholdt av lagmannsretten i beslutning av 08.03.2019:

«Det er ikke en feil forståelse av reguleringsplan S-4-220 (småhusplanen) § 6.5 annet ledd at hele tomtens fallretning skal legges til grunn ved vurdering av hvor høye terrenginngrep som unntaksvis kan tillates, sml. ordlyden i bestemmelsen. Videre vises til det staten har sitert fra på side 22 i småhusplanens veileder.»

Kommunens veileder til småhusplanen synes å åpne for at man for eiendommer med store terrengvariasjoner skal beregne helningsgraden innenfor den delen av tomten der tiltaket plasseres, men ikke for svært begrensede deler av tomten. Statsforvalteren kan imidlertid ikke se at det er store terrengvariasjoner på tomten i Krokstien 2 C. Tomten har en avgrenset skråning mot vest, ned mot Stormyrveien, men er ellers relativt flat. Dere kan derfor ikke få medhold i deres synspunkt om at saken skulle vært behandlet etter § 6.5 andre ledd bokstav c). Hele tomtens helningsgrad er ikke 70-90 grader, slik dere gjør gjeldende.



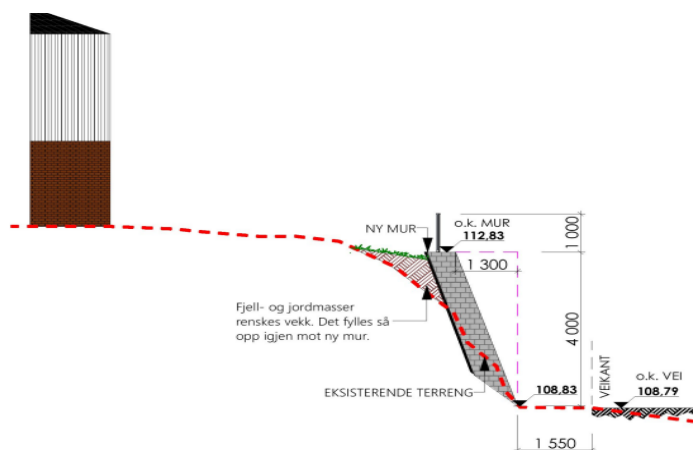
Fasade syd-vest

I Statsforvalterens vedtak av 10.04.2018 la vi til grunn at tomten i Krokstien 2 C hadde et terrengfall på 1:7. Tegningene viser at det ikke er store terrengvariasjoner på tomten. Vi kan derfor ikke se at kommunen, Statsforvalteren eller domstolenes vurdering av terrengfallet fra øst mot vest er uriktig.

Slyngveien 9 B

Kommunen ga tillatelse til støttemur i Slyngveien 9 i vedtak den 02.10.2020¹. Støttemuren er plassert mot vei, som erstatning for fjell. I tillatelsen er det gitt dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål *offentlig kjørebane/veigrunn* og avstandsbestemmelsen i veglova § 29.

Eiendommen er omfattet av småhusplanen, og regulert til bolig med tilhørende anlegg. Deler av eiendommen der tiltaket skulle plasseres er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn i reguleringsplan S-99GA, vedtatt 15.02.1936.



Tegning hentet fra byggesøknaden datert 04.05.2020

¹ Sak 202008342



Bymiljøetaten godkjente plasseringen av muren i areal regulert til vei. Som begrunnelse viste Bymiljøetaten til:

«Slyngveien har en eldre og bred veiregulering fra 1936 og en del terreng ved siden av veien, dagens vei og sideareal tilsvarer ikke den regulerte bredden i nesten hele Slyngveien. Foreslått plassering av støttemur kan bedre dagens situasjon, spesielt i forbindelse med at steinras elimineres, men også med tanke på fremkommelighet og drift.

Støttemuren skal plasseres minst 1,5 meter fra dagens asfaltkant, som vist i innsendt situasjonsplan. Tiltaket skal ha tinglyst midlertidighetserklæring, da det er plassert innenfor regulert veiareal. Ved en eventuell utvidelse av veien til regulert bredde, må muren fjernes på eiers bekostning.»

Kommunen begrunnet dispensasjon med at tiltaket sikret terrenget mot utglidning i veien, og at muren skulle plasseres langs eksisterende terreng som allerede delvis dekket areal regulert til veiformål.

Slik vi ser det, skiller saken i Slyngveien 9 B fra saken i Krokstien 2 C ved at veireguleringen er en annen (bredere), og at muren skulle erstatte fjell og eliminere faren for steinras.

I kommunens vedtak er det som dere har påpekt ikke foretatt en vurdering opp mot småhusplanen § 6.5. At det ikke er foretatt en vurdering av om støttemuren i Slyngveien 9 B er i strid med § 6.5 kan fremstå som en tilfeldig fordel for tiltakshaveren i Slyngveien. Det gir imidlertid ikke andre grunneiere krav på å få godkjent en mur som er i strid med småhusplanen § 6.5.

Stormyrveien 9 C

Kommunen ga tillatelse til oppføring av bod på 13,2 m² i vedtak 19.05.2014. I tillatelsen er det gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 om grad av utnyttning. Kommunen godkjente også bodens plassering nærmere nabogrense enn 4 meter etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b).

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan S-2850, vedtatt 09.04.1986, der gjeldende utnyttelsesgrad er U=0,25.

Den omsøkte boden medførte at eiendommen fikk en utnyttelsesgrad på U=0,3. Dette var det tidligere gitt dispensasjon for. Kommunen begrunnet dispensasjonen med at boden var plassert under eksisterende terrasse og at den dermed ikke ville øke volumet i nevneverdig grad. Hensynene bak bestemmelsen ble etter kommunens vurdering ikke vesentlig tilsidesatt. Videre mente kommunen at det var en fordel med dispensasjon at boligen fikk en etterlengtet bod for plassering av redskap, sykler etc.

Slik vi ser det, skiller saken i Stormyrveien 9 C seg fra saken i Krokstien 2 C ved at det er snakk om en annen reguleringsplan med en annen bestemmelse og beregning av utnyttelsesgrad. Tiltaket lå videre under eksisterende terrasse, og gikk dermed ikke på bekostning av de hensynene utnyttelsesgraden skal ivareta på samme måte som en frittstående utebod.

Øvrige støttemurer

Dere har vist til en rekke støttemurer rundt omkring i Oslo for å underbygge at det har skjedd usaklig forskjellsbehandling. De fleste av disse skiller seg fra støttemuren i Krokstien ved at de kun er



1 meter høye. Statsforvalteren har ikke gått gjennom disse, da de uansett skiller seg fra tiltaket i Krokstien 2 C pga høyden.

Når det gjelder de øvrige støttemurene dere viser til, har vi følgende kommentarer:

- Støttemuren i Bjørnveien 83 er ifølge kommunen ulovlig, og de har startet ulovlighetsoppfølging etter at dere tok kontakt.
- Når det gjelder Enebakkveien 115, er det riktig at tidligere Fylkesmannen i Oslo og Viken (FMOA 2010/24335) opphevet kommunens avslag, men tiltaket gjaldt da oppføring av rekkehus. Avslaget ble opphevet blant annet på grunn av kommunens estetikkvurdering, jf. småhusplanen § 7 og tidligere plan- og bygningslov § 74 nr. 2. Det er videre gitt tillatelse til oppføring av støyskjerm på denne eiendommen. Støyskjermen er ca. 48 meter lang og høyden er 2 meter for skjerm, og mellom 0 og 2,5 meter for underliggende støttemur. Det ble gitt dispensasjon fra veglovas avstandsbestemmelse, der kommunen la vekt på at tiltaket holder den samme avstanden til veien som er vanlig i strøket.

Slik vi ser det, skiller tiltaket seg fra tiltaket i Krokstien 2 C ved at det er snakk om en støyskjerm, og at tiltaket ikke var avhengig av dispensasjon fra veiformål.

- Støttemuren i Jonsokveien 6 ble det gitt tillatelse til i 1989, da det gjaldt et annet rettsgrunnlag.
- Støttemuren i Rundtjernveien 36 A ble det gitt tillatelse til i vedtak 26.05.2005 med dispensasjon fra veglovas avstandskrav. Det gjaldt en annen reguleringsplan for eiendommen (S-3591).
- I Rundtjernveien 46 ser det ut til å være godkjent en terrasse som er understøttet av en mur i 2007 med dispensasjon fra veglovas avstandskrav. Tiltaket skiller seg fra tiltaket i Krokstien 2 C ved at muren er inntrukket på eiendommen (bak gjerde), og ved at selve muren ikke er så høy.
- I Simensbråtveien 13 har kommunen startet ulovlighetsoppfølging etter at dere tok kontakt.
- I Simensbråtveien 25 B ble det gitt tillatelse 23.08.1996. Støttemuren er liten i seg selv. Eiendommen har også synlig fjellskrent der det er godkjent en terrengtrapp. Tiltaket skiller seg fra tiltaket i Krokstien 2 C ved at det gjaldt et annet rettsgrunnlag, og muren er av mindre størrelse.
- I Slyngveien 1 (riktig er Slyngveien 25) gjelder tiltaket oppbygging av vei slik dere skriver. Det ble gitt tillatelse 19.04.2018 med dispensasjon fra småhusplanen § 6.5. Støttemuren har til hensikt å etablere av adkomstvei, og er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende stigningsforhold for avkjørselen. Kommunen la vekt på at tomten ikke hadde noen alternative plasseringer for adkomstvei, og at det var snakk om en reetablering av mur.

Kommunen kom til at hensynene bak småhusplanen § 6.5 ikke ble vesentlig tilsidesatt, og skrev:

"Muren er ikke oppført for å oppnå en høyere utnyttelse av eiendommen eller en annen plassering av bebyggelsen enn det terrenget legger til rette for. Muren muliggjør heller ikke



en annen høyde på bebyggelsen enn det topografien legger til rette for. Den er derimot nødvendig for å etablere en brukbar adkomst til eiendommen. Eksisterende adkomst er avhengig av en 2 meter høy mur, og en riving av denne muren og en reetablering av muren med noe økt høyde vil ikke endre eksisterende terreng i betydelig grad."

- I Stormyrveien 3 (nå Krokstien 2 D) er det sendt inn revidert søknad med dispensasjon fra småhusplanen § 6.5 etter at kommunen igangsatte ulovlighetsoppfølging.
- I Vardeveien 2 er det gitt rammetillatelse til støttemurer med dispensasjon fra veglovas avstandskrav. Støttemurene ble vurdert å være i samsvar med småhusplanen § 6.5. Etter henvendelse fra dere, oppdaget kommunen at støttemurene ikke var del av igangsettingstillatelsen eller ferdigattesten som var gitt på eiendommen. Kommunen kom til at ulovligheten var av mindre betydning, og ville ikke gå videre med saken, jf. brev 31.01.2023.
- I Vardeveien 62 har kommunen igangsatt ulovlighetsoppfølging etter henvendelse fra dere.
- I Vardeveien 7 har kommunen gitt tillatelse med dispensasjon fra småhusplanen § 6.5 for oppføring av en støttemur på over 1,5 meter. Kommunen la til grunn at hensikten med støttemuren var å sikre massene opp mot bebyggelsen i Vardeveien 9, samt at muren ga bedre adkomstforhold.
- I Vardeveien 74 A har kommunen igangsatt ulovlighetsoppfølging etter henvendelse fra dere.
- I Stormyrveien 6 ble det gitt tillatelse til støttemur i vedtak 28.05.1974. Etter henvendelse fra dere, ha kommunen svart at muren er tegnet inn som lydvoll på tegningene og at den er godkjent. Tiltaket skiller seg fra tiltaket i Krokstien 2 C ved at det gjaldt et annet rettsgrunnlag.
- I Stenbråtveien 91 A-F ble det gitt tillatelse til støttemur i vedtak 02.03.2005 med dispensasjon etter tidligere plan- og bygningslov § 7 for plassering i grensen til regulert veiareal. Tiltaket skiller seg fra tiltaket i Krokstien 2 C ved at det gjaldt et annet rettsgrunnlag (tidligere dispensasjonsbestemmelse og annen reguleringsplan).

Gjennomgangen viser at det ikke foreligger tilfeller som i rettslig og faktisk henseende er like som tilfellet i Krokstien 2 C. Når det gjelder støttemuren i Vardeveien 7 så skiller den seg fra tiltaket i Krokstien ved at muren erstatter en tidligere støttekonstruksjon av stein og tre, og at den var nødvendig for å sikre massene opp mot nabohuset i Vardeveien 9. Det ble lagt til grunn at hensynene bak småhusplanen § 6.5 ikke ble vesentlig tilsidesatt i den saken. Ved behandlingen av muren i Slyngeveien 25 synes kommunen å ha lagt vekt på at det var snakk om en reetablering av eksisterende mur med noe økt høyde, som ikke ville endre eksisterende terreng i betydelig grad.

Vi viser videre til at anførselene om usaklig forskjellsbehandling/myndighetsmisbruk uansett ikke kan føre frem, da avslaget er hjemlet i dispensasjonsbestemmelsens rettslige vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. Vi har ikke funnet holdepunkter for at støttemurer som tilfredsstillende dispensasjonskravene i § 19-2 andre ledd, er behandlet ulikt.



Oppsummering

Statsforvalteren har gjort en ny gjennomgang av saken, og spesielt undersøkt anførselene om usaklig forskjellsbehandling. Ut fra gjennomgangen over kan vi ikke se at det er grunnlag for å omgjøre våre tidligere vedtak.

Når det gjelder dispensasjonsvurderingene, er det ikke kommet frem noe som gir grunnlag for å endre vurderingene. For boden mener vi i likhet med kommunen at fordelene ved dispensasjon fra tillatt utnyttelse i småhusplanen § 10 ikke er klart større enn ulempene. For støttemuren kan det ikke gis dispensasjon fra reguleringsplanens § 6.5 om terrenginngrep da en dispensasjon i dette tilfellet vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen. Vi mener at det er foretatt en bred vurdering hvor alle relevante momenter er tatt i betraktning. Vi viser derfor til tidligere vedtak og beslutning om ikke å omgjøre vedtakene. Deres synspunkter i saken er også vurdert av Oslo tingrett uten at dere har fått medhold.

Dere skriver i en kommentar at dere ser på tingrettens dom som et «overgrep da bl.a. dommen legger utelukkende vekt på plan- og bygningsetatens subjektive syn på saken.» Vi kan ikke se at det er grunnlag for å si at tingretten ikke har ivaretatt deres interesser i denne sammenheng. Lagmannsretten har konkret vurdert om det er feil ved tingrettens avgjørelse og om noen forhold taler for ny behandling. Ankeinstansen ga uttrykk for at den er enig med de ulike instanser som har hatt saken til behandling, i at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt.

Vi presiserer at våre vurderinger av saken er basert på mur og bod slik tiltakene er oppført og omsøkt i saken. Vi har ikke vurdert om ny utforming av tiltakene er noe som kan godkjennes. Etter vår vurdering har kommunen gitt en tilfredsstillende veiledning om omprosjektering av tiltakene.

Beslutning

Anmodningene om omgjøring avslås.

Vi anser saken som avsluttet hos oss.

Med hilsen

Ingvild Aleksandersen
assisterende statsforvalter

Hege Skaanes Nyhus
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Postboks 364 Sentrum

0102 OSLO