

Saksbehandler: Merissa Le
Arkivsaksnr.: 16/1354

Arkiv: GBNR 026/074

KLAGE PÅ VEDTAK: PÅLEGG OM FJERNING / FLYTTING AV STØTTEMUR OG GJERDE PÅ KOMMUNALT FRIAREAL - GBNR. 26/77

Vedlegg:

- Nr. 1: Klage på vedtak – pålegg om retting – fjerning / flytting av oppført støttemur og gjerde på kommunalt friareal, 15.03.2018
- Nr. 2: Pålegg om retting – Fjerning / flytting av oppført støttemur og gjerde på kommunalt friareal, 22.02.2018
 - med situasjonskart og bilder
- Nr. 3: Notat – Uttalelse fra Per Henning Brustuen, datert 22.02.2018
- Nr. 4: Oppfølging – Ønsker statusoppdatering, datert 05.02.2018
- Nr. 5: Ulovlig bruk av friareal på Granrudmoen, datert 20.06.2017
- Nr. 6: Situasjonskart over gbnr. 26/89 – Friareal
- Nr. 7: Situasjonskart nr. 1 – gbnr. 26/77 – Brustuen og Rosenlund sin tomt
- Nr. 8: Situasjonskart nr. 2 – gbnr. 26/77 – Brustuen og Rosenlund sin tomt
- Nr. 9: Målebrev nr. 2254 av gbnr. 26/89, fra 20. juli 1973
- Nr. 10: Målebrev av tomt nr. 98 med gbnr. 26/77, fra 1970
- Nr. 11: Regulering av Granrudmoen Nord:
 - Beskrivelse til reguleringsplanen for Granrudmoen
 - Reguleringsplan for Granrudmoen
 - Tegningsforklaring til kart over Granrudmoen
 - Kartutsnitt av friarealet 26/89 - Granrudmoen Nord ved idrettsplassen
 - Fullstendig kart over Granrudmoen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Kommunedelplan for Øyer Sør

Sammendrag:

Per Henning Brustuen og Jeanett Rosenlund klager på vedtak med pålegg om å flytte eventuelt fjerne støttemur og gjerde fra kommunalt friareal. Gjennomføringsfristen av pålegget er satt til 3. september 2018.

Enkeltvedtaket er fattet i henhold til pbl. § 32-3 om ulovlighetsoppfølging grunnet ulovlig bruk av kommunalt friareal, jf. reguleringsplanen for Granrudmoen med tilhørende beskrivelse.

Klagen er mottatt innen klagefristen og skal behandles av Kommunal klagenemd, jf. fvl. § 28. Dersom klagen ikke gis medhold skal den sendes Fylkesmannen i Oppland som er endelig klageinstans, jf. pbl. § 1-9 femte ledd. Klagen skal følgelig behandles.

Saksutredning:

Den 19. juni 2017 ble det foretatt befarings på flere tomter på Granrudmoen etter anmodning fra beboere. Det ble da på gbnr. 26/77 oppdaget en støttemur og gjerde som er plassert på det kommunale friarealet med gbnr. 26/89.

Per Henning Brustuen og Jeanett Rosenlund ble orientert om at forholdet er i strid med reguleringsplanen og gitt en uttalelsesfrist til 5. juli 2017, se vedlegg 5. Ingen uttalelse ble gitt og i februar 2018 ble de i nytt brev forespurt om å komme med en uttalelse. Da ingen uttalelse ble meddelt innen fristen ringte saksbehandler Merissa Le til Per Henning Brustuen 21. februar 2018. Det ble da gitt en uttalelse, se vedlegg 3. Uttalelsen ble vurdert i forbindelse med vedtaket som ble fattet 22. februar 2018, vedlegg 2. Vedtaket gir Per Henning Brustuen og Jeanett Rosenlund pålegg om å flytte eventuelt fjerne støttemuren og gjerdet fra det kommunale friarealet, gbnr. 26/89, innen 3. september 2018.

Den 15. mars 2018 mottok Øyer kommune klage på vedtak med pålegg om flytting eventuelt fjerning av støttemur og gjerde fra kommunalt friareal, vedlegg 1. Per Henning Brustuen og Jeanett Rosenlund klager på vedtaket og ønsker ny behandling for at støttemuren kan stå der den er plassert per dags dato.

I klagen gjøres det gjeldende at

1. støttemuren ikke er til hinder for fri ferdsel på friarealet.
2. kommunen har påpekt at støttemuren på det bredeste utgjør 30 % av bredden til friarealet. Til dette er kommentaren at muren likevel kun utgjør 6 % av den totale fristripen.
3. flytting av støttemuren innebærer bruk av miljøskadelige kjemikalier og stoffer da det må støpes på nytt.
4. fristripen var tidligere en skråning og planering kan ha medført at bredden har blitt redusert.
5. det stod tidligere et gammelt gjerde der. I stedet for å restaurere gjerdet ble det for fem til seks år siden bygd en støttemur. Støttemuren starter og slutter langs tomtegrensen og friarealet slik gjerdestolpene opprinnelig er plassert. Støttemuren er bygd oppe på gjerdestolpene i begge ender slik at gjerdestolpene i dag står inne i støttemuren. Gjerdestolpene er lagt til grunn for hvor tomtegrensen går.
6. det forstås at støttemuren «går litt over i fristripen der den «krummer» seg, men bredden på støttemuren» anslås til å være 20 cm og «jeg kan derfor ikke forstå hvordan støttemuren nå ligger 92 cm inn i fristripen. Jeg visste ikke at det var så mye».
7. det i brev fra Oppmåling informeres om at områder hvor det tidligere ble målt opp med målebånd kan ha en unøyaktighet på opptil 100 cm. Støttemuren er på det bredeste 92 cm inn i friarealet, dette er innenfor 100 cm feilmarginen.
8. det vil bli dyrt med flytting av muren og husstanden har dårlig råd.

Dersom en klage likevel ikke får medhold er det ytret ønske om å få utsatt fristen til sommer 2019 slik at man rekker å spare opp midler til flytting av muren. Per i dag har de en del «private prosjekter» som haster og klager angir at det trengs ti måneder for å ha nok oppsparte midler. Om ti måneder er det vinter og materiale for vinterstøpning er dyrere.

Målebrev nr. 2254 av gbnr. 26/89, fra 20. juli 1973:

Målebrev nr. 2254 gjelder gbnr. 26/89 hvor den aktuelle fristripen inngår. Det fremgår av dette målebrevet at fristripen har en bredde på 3,1 m ut i fra oppmålingsforretning foretatt i 1973.

Oppmålingen er tegnet på millimeterpapir og skal fremstå som ganske nøyaktig. Dog, kan noe avvik legges til grunn da oppmålingen ikke ble foretatt med nyere teknologi og digitalt koordinatfestet. Samtidig ble alle grenser signalisert under første flyfotografering, som er med på å gi eiendommens plassering i kartet en bedre kvalitet.

Det fremgår av digitale mål at fristripen langs gbnr. 26/77 varierer fra 2,62 m til 2,89 m, se situasjonskart fra vedlegg 2 og 8.

Vedlegg 6 er et situasjonskart over gbnr. 26/89 og underbygger at målebrev nr. 2254 gjelder den aktuelle fristripen i denne sak.

Målebrev av tomt nr. 98 med gbnr. 26/77, fra 1970:

Målebrevet gjelder oppmålingsforretning av tomt nr. 98 som tilsvarer gbnr. 26/77.

Målene som fremgår av målebrevet fra 1970 samsvarer godt med de mål som er gjort digitale, se vedlegg 7.

Reguleringsplanen og beskrivelse til reguleringsplanen for Granrudmoen:

Det følger av vedlegg 11 om beskrivelse til reguleringsplanen for Granrudmoen, første side fjerde avsnitt, at det i planen er

«avsatt et større friareal rundt idrettsplassen, en lekeplass nær eksisterende bebyggelse, samt friarealstriper (løypesti) inne i boligområdet som gir kontakt mellom friarealsonene.»

Det er videre vedlagt et utsnittsbilde for det aktuelle området og et for hele Granrudmoen slik at man kan se sammenhengen mellom fristripene og friarealet som er regulert til lekeområde og idrettsplass.

Vurdering:

Per Henning Brustuen og Jeanett Rosenlund fikk pålegg om å flytte eventuelt fjerne støttemur med gjerde fra det kommunale friarealet med gbnr. 26/89. Pålegget er gitt i henhold til pbl. § 32-3 om ulovlighetsoppfølging grunnet ulovlig bruk av kommunalt friareal, jf. reguleringsplanen for Granrudmoen med tilhørende beskrivelse.

Det følger av beskrivelsen til reguleringsplanen for Granrudmoen at fristripen fungerer som løypesti som binder lekearealet og idrettsplassen sammen. Formålet med fristripen er at barn og unge skal kunne slippe å gå langs veien mellom de kommunale friarealene. Selv om støttemuren ikke er plassert slik at den totalt blokkerer og dermed hindrer fri ferdsel, reduserer den likevel bredden på friarealet med ca. 30 % på det meste. Fristripen blir dermed smalere, se bilder fra vedlegg 2. At støttemuren kun utgjør 6 % av fristripen totalt gjør ikke innsmalningen på 92 cm på det aktuelle området mindre.

Fra målebrev nr. 2254 sammenlignet med vedlegg 2, 6 og 8 ser man at den aktuelle fristripen over tid har blitt smalere. Fristripen ble i 1973 målt til 3,1 m, men av vedlagt situasjonskart varierer bredden fra 2,68 m til 2,89 m. Dette er en uønsket utvikling fordi fristripene på Granrudmoen er viktige tiltak for å gi barn og unge alternative passasjer, fra bilveiene, mellom lekeareal og idrettsplassen. Derfor vil tillatelse til slike tiltak som resulterer i smalere løypestier undergrave formålet med fristripene.

Oppmåling skjer basert på luftlinjer og en skråning som blir planert vil dermed ikke bidra til redusert bredde, slik anført i klagen. Det tas likevel forbehold om at avvik foreligger på grunn av at tidligere oppmålingsforretning foregikk med målebånd og det per i dag ikke er foretatt ny oppmåling med digitalt koordinatfestet. Dette anses som uaktuelt i denne saken siden det ikke er uenighet om hvorvidt støttemuren faktisk er plassert på fristripen, se situasjonskart samt uttalelser fra klager i vedlegg 1 og notat – uttalelse i vedlegg 3.

Videre påpekes det at det ikke er søkt kommunen om dispensasjon til å benytte kommunalt friareal til støttemuren og gjerdet, tiltaket utgjør dermed ulovlig bruk av kommunalt friareal.

Det er vanskelig fra kommunens side å ta stilling til hvorvidt ny støpning av støttemur i dette tilfellet vil innebære miljøskadelige kjemikalier og stoffer. Det er utbredt i Norge å støpe og/eller føre opp støttemur. På grunn av utbredelsen av støpning og oppføring av støttemur anses slik tiltak som vanlige. Omfanget av slike tiltak tilsier at det tilbys alternative materialer på markedet som ikke innebærer miljøskadelige kjemikalier og stoffer slik antydnet i klagen. Med dette som utgangspunkt vektlegges ikke anførselen om miljøskadelige kjemikalier og stoffer.

Det er anført at tidligere gjerde med tilhørende gjerdestolper markerte tomtegrensen gbnr. 26/77 mot fristripen. Disse gjerdestolpene er nå bygd inn i støttemuren og inntegnet for hånd, av Per Henning Brustuen, i vedlagt situasjonskart til vedlegg 1.

Når det gjelder gjerdestolpene bestrides det ikke fra kommunens side at disse er plassert langs tomtegrensen. Det påpekes imidlertid at gjerdestolpene markerer hvor grensen mellom kommunens fristripe og den private grunnen går. For at anførselen i klagen kan gjøres gjeldende skulle buen, «krumningen», til støttemuren ha truffet på tomtegrensen som er markert av gjerdestolpene. At støttemuren starter og slutter på privat grunn er ikke tilstrekkelig når det mellom disse punktene bygges på fristripen som er kommunal eiendom. Støttemuren er da delvis plassert på kommunalt friareal.

Videre fremgår det av klagen at Per Henning Brustuen og Jeanett Rosenlund visste at støttemurens bue, «krumning», ble bygd på fristripen. Per Henning Brustuen anslår at støttemuren har en bredde på ca. 20 cm og uttaler videre at «jeg kan derfor ikke forstå hvordan støttemuren nå ligger 92 cm inn i fristripen. Jeg visste ikke at det var så mye». Hvilket betyr at grunneier visste at støttemuren delvis gikk over på fristripen uten å foreta noen handling for å forhindre dette. Det er klanderverdig når man bevisst plasserer eller ikke forhindrer at støttemuren bygges over på kommunalt friareal. Dermed kan ikke anførselen om dårlig økonomi nå i ettertid danne grunnlag for å la støttemuren bli stående der den er plassert. Dersom dårlig økonomi hensynstas her kan det skape presedens for

senere, hvor innbyggere benytter seg av kommunalt friareal og påberoper seg dårlig økonomi, slik at tiltak for å rette ulovlighet ikke kan gjennomføres.

At Per Henning Brustuen og Jeanette Rosenlund har «private prosjekter» som haster er ikke et tungtveiende grunnlag for manglende gjennomføring av et pålegg fra kommunen om retting av et ulovlig forhold.

Det er ikke dokumentert at grunneiers økonomi er så dårlig at det trengs ti måneder for å spare opp til å flytte muren. Det gjøres her oppmerksom på at det ikke er pålagt å rive ned hele støttemuren og bygge på nytt, men kun flytte den ene siden inn på tomten. Hovedmaterialet til støttemuren står allerede der i dag og det kreves kun tilleggsmateriale som er nødvendig for å plassere støttemuren lenger inn.

Fra kommunens side anses det som rimelig med tid da gjennomføringsfristen er satt til 3. september 2018, et halvt år frem i tid. Fristen er satt med hensyn til at Per Henning Brustuen og Jeanett Rosenlund skal ha hele sommeren til å gjennomføre pålegget. Fristen er bevisst satt til en mandag slik at grunneierne har til og med den helgen.

Dersom pålegget gjennomføres innen den satte tidsfristen vil ikke anførselen om kostnader knyttet til vintermaterialer være aktuelt. Subsidiært om det gis ti måneder til å spare anses det ikke forsvarlig at retting av ulovligheten likevel skal vente til sommer 2019 for gjennomføring. Når ulovligheten er oppdaget og tiltaket i realiteten er en innsmalning av fristripen, ved delvis privatisering av kommunal grunn, er det uheldig og uforsvarlig å la forholdet fortsette i lang tid etterpå. Til orientering er det på samme fristripe oppdaget flere ulovligheter som innen 3. september 2018 vil bli rettet opp i. Med hensyn til lik saksbehandling, øvrige beboere samt tidsperspektivet legges det til grunn at pålegg om retting ikke bør utsettes til sommer 2019.

Per Henning Brustuen og Jeanett Rosenlund er i brev fra Oppmålingsavdelingen informert om at områder utført etter gammel oppmålingsforretning kan gi avvik opp til 1 m. Grunneier begrunner videre at det må tas forbehold om slike usikre tomtegrenser i kartene og at det derfor kan være tvil om støttemuren faktisk, på det bredeste, er 92 cm inne på fristripen.

For å belyse grunneiers tomt er det vedlagt gammelt målebrev for tomt nr. 98 fra 1970, vedlegg 10. Tomt nr. 98 tilsvarer gbnr. 26/77 og grunneier er Per Henning Brustuen og Jeanett Rosenlund. Målene som fremgår av oppmålingsforretning fra 1970 samsvarer godt med mål lagt til grunn i denne sak, se saksutredning for målebrev nr. 2254 annet avsnitt. Med bakgrunn i god korrelasjon mellom målebrev fra 1970 og dagens mål er det ingen indikator for at forbeholdet om 1 meters avvik gjør seg sterkt gjeldende her.

Øyer kommune har søkt å løse forholdet ved gjentatte ganger forespurt en uttalelse fra Per Henning Brustuen og Jeanett Rosenlund uten svar, se vedlegg 3-5. Saken har dermed tatt lenger tid enn hva som anses optimalt.

Rådmannens forslag til vedtak:

Klagen tilfører ikke saken nye momenter som danner grunnlag for opphevelse av vedtaket fattet av Øyer kommune. Øyer kommune gir ikke medhold til klage fremsatt 15.03.2018. I henhold til pbl. § 1-9 femte ledd sendes klagen til Fylkesmannen i Oppland som er siste klageinstans.

Ådne Bakke
Rådmann

Merissa Le