



PPE EIENDOM AS
Eikåsveien 3B
1424 SKI

Vår referanse:
TILSYN-24/01697-1

Deres referanse:

Saksbehandler:
Roger Haug

Dato:
22.11.2024

Tilsynsrapport - uanmeldt besiktigelse av forstøtningsmur

Saksopplysninger

Eiendom:	Gnr. 123, bnr. 117
Adresse:	Øvreveien 30 og 32, 1405 Langhus
Tiltakshaver:	PPE Eiendom AS
Ansvarlig søker:	PPE Eiendom AS
Tiltak:	Nybygg av tomannsbolig, jf. byggesak 22/01776
Tilsynstema:	Uanmeldt besiktigelse av forstøtningsmur

Innledning

Den 24.10.2024 gjennomførte byggetilsynet i Nordre Follo kommune et enkelt tilsyn på eiendommen deres. Dette var ikke varslet på forhånd, men er en del av byggetilsynets tilsynsaksjon høsten 2024, hvor vi besøker eiendommer i kommunen som har fått tillatelse til tiltak. Hensikten med besøket er å se om det som oppføres er i tråd med den informasjonen som er gitt kommunen. Vi presiserer at besiktigelsen ikke er å regne som en kvalitetssikring av prosjektet.

Til stede ved besiktigelsen var Bjørn Vemer, Ine Helle og Roger Haug fra byggetilsynet.

Nordre Follo kommunes virksomhet Byggesak har en egen avdeling for tilsyn og juss, hvor vi blant annet gjennomfører tilsynsvirksomhet ute på byggeplasser. På den måten vil kommunen bidra til økt seriøsitet og tillit, og i tillegg jobbe for en bedre dialog mellom kommune og foretak.

Kommunen er pålagt å føre tilsyn etter plan- og bygningslovens § 25-1, første ledd, og det er ikke slik at tilsyn krever mistanke om ulovlige forhold. Dere kan lese om kommunens tilsynsstrategi på hjemmesiden vår: [Nordre Follo kommune - byggetilsyn](#)

Tilsynets gjennomføring og konklusjon

Nordre Follo kommune ga 08.06.2023 dispensasjon og rammetillatelse til oppføring av ny tomannsbolig. Tiltaket fikk igangsettingstillatelse 03.07.2023 og dispensasjon og endringstillatelse 16.02.2024.

Forstøtningsmur

Tiltaket omfatter blant annet en forstøtningsmur mot Gamle Vevelstadvei, som er avhengig av dispensasjon på grunn av plasseringen. I dispensasjonssøknaden, som er vedlagt rammesøknaden, skriver ansvarlig søker

Nær og nyskapende

at murens høyde varierer med høyden på terrenget, og at den er 1,5 meter på det høyeste. Høyden er også angitt på tegningene som er sendt inn. Vi viser i den forbindelse blant annet til tegning E07 A40-03 – fasade nord med støyskjerm (saksdokument 22/01776-28). Kommunen har lagt disse opplysningene til grunn for tillatelsene som er gitt.

Tilsynet ble utført som en enkel, utvendig besiktigelse av forstøtningsmuren. Vi så umiddelbart at den var høyere enn det som var godkjent, og kontrollmåling viste at muren er ca. 2,9 meter på det høyeste – det vil si nesten dobbelt så høy som tillatt. Ifølge kommuneplanen § 16.5 bokstav a kulepunkt 4 er det ikke tillatt med høyere forstøtningsmur enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start.

Bilder fra tilsynet som viser kontrollmåling av murens høyde:



Det betyr at muren er ulovlig og at dere må rette den, fortrinnsvis ved å redusere murens høyde til tillatt høyde – dvs. 1,5 meter på det høyeste. Dere har også mulighet til å søke om dispensasjon for å beholde høyden, men det er ikke sikkert at søknaden blir godkjent. Ved søknad om dispensasjon må dere innhente nytt samtykke fra kommunens eiendomsavdeling, ettersom muren er høyere / tiltaket er annerledes enn det kommunen samtykket til. Dere må også varsle naboene om dispensasjonssøknaden.

Ettersom det dreier seg om en pågående byggesak, må dere ta den videre dialogen om muren med saksbehandler i byggesaken – Geir Petterson. Vi sender kopi av tilsynsrapporten til saksbehandler og avdeling for ulovlighetsoppfølging.

Sikring av byggeplass

Vi så ikke på resten av tiltaket da vi besøkte eiendommen, men la merke til at byggeplassen ikke var tilstrekkelig sikret med byggeplassgjerde. Det samme gjaldt ovennevnte mur, hvor det er nesten 3 meter ned til fjellgrunn på det meste.

Bilde fra tilsynet som viser manglende sikring:



Plan- og bygningsloven § 28-2 krever at byggeplasser skal sikres slik at det ikke oppstår skade på person eller eiendom.

Vi forutsetter at tiltakshaver følger opp dette forholdet, og sørger for umiddelbar sikring av byggeplassen i tråd med lovens krav.

Tilsynet er avsluttet

Dersom tilsynet ønsker å se nærmere på enkelte forhold vil dere bli varslet om dette på forhånd i en ny tilsynssak.

Tilsynet er avsluttet fra kommunens side.

Har dere spørsmål?

Saksbehandler for tilsynet er Roger Haug. Hvis dere lurer på noe, eller ønsker å uttale dere i saken, kan jeg kontaktes på telefon: (+47) 46 74 89 08, eller e-post: roger.haug@nordrefollo.kommune.no

Et par formaliteter

Virksomhet Byggesak er delt opp i to avdelinger: avdeling for Byggesak og avdeling for Tilsyn og Juss. Byggetilsynet er organisert under sistnevnte avdeling.

Kommunen skal føre tilsyn med at plan- og bygningslovgivningen overholdes i kommunen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 25-1 og 31-7. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil fem år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2 andre ledd.

Kommunens rett til å be om opplysninger, og foretaks plikt til å legge disse fram for kommunen, er hjemlet i byggesaksforskriften (SAK10) § 1-3, jf. også veiledningen til samme punkt.

Vennlig hilsen

Roger Haug
Ingeniør, saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Byggesaksbehandling, Geir Pettersen
Tilsyn og juss, Hanne Marthe Lauritsen