



## Gnr 44 bnr 39 - Hestehagen 28 - Oppføring av ny frittstående dobbelgarasje - Klage på vedtak om byggetillatelse

Saksbehandler: Silje Raad

Saksnr.: 16/03020-49

**Behandlingsrekkefølge**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

26.04.2018

### Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven § 33. HTM finner at klagers anførsler ikke utgjør momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av delegert vedtak om dispensasjon- og byggetillatelse av 09.01.2018. Vedtak om dispensasjon- og byggetillatelse av 09.01.2018 opprettholdes og klagen tas således ikke til følge.

Ås, 16.04.2018

Trine Christensen  
Rådmann

Nils Erik Pedersen  
Teknisk sjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### Vedlegg:

1. Søknad om tillatelse i ett trinn
2. Plan- og snittegning
3. Fasadetegning
4. Situasjonkart
5. Opplysninger gitt i nabovarsel
6. Kvittering for nabovarsel
7. Mangelbrev fra Ås kommune
8. Revidert situasjonkart
9. Reviderte plan- og snittegning
10. Reviderte fasadetegninger
11. Tillatelse til tiltak 31.10.2016
12. Søknad om endring av gitt tillatelse
13. Revidert plan- og snittegning
14. Reviderte fasadetegninger
15. Revidert situasjonkart
16. E-post om endret høydeplassing
17. Mangelbrev fra Ås kommune
18. Reviderte fasadetegninger
19. Reviderte plan- og snittegninger
20. Forhåndsvarsel om omgjøring av byggetillatelse av 31.10.2016
21. Uttalelse til forhåndsvarsel

# Ås kommune

- 22. Vedtak om omgjøring av byggetillatelsen
- 23. Tillatelse til tiltak 09.01.2018
  - 23.1. Godkjente fasadetegninger
  - 23.2. Godkjente snittegninger
  - 23.3. Godkjent situasjonskart
- 24. Skisse over sikringstiltak mot VA-ledninger
- 25. Brev om utvidet klageadgang
- 26. Klage på vedtak om byggetillatelse av 09.01.2018
- 27. Kommentarer til klagen
  - 27.1. Sol/skyggeanalyse 1
  - 27.2. Sol/skyggeanalyse 2
- 28. Prosjekterte kotehøyder for veien «hestehagen»

## **Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:**

Samtlige dokumenter i saken

## **Saksbehandler sender vedtaket til:**

Ansvarlig søker Andresen Arkitekter AS v/Tor Andresen  
Tiltakshaver Sigrid Beathe Skårmo Krabbesund og Bernt Andre Engøy  
Naboer Nina Holthe Nordbø og Harald Nordbø

## **Saksutredning:**

### **Sammendrag:**

Rådmannen har vurdert klagen etter fvl. § 33 og vurderer at denne ikke utgjør nye momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av byggetillatelsen av 09.01.2018.

Rådmannen mener den godkjente garasjen ikke vil medføre ulemper knyttet til skygge eller utsikt på omkringliggende bebyggelse ut over det man må påregne i et regulert boligfelt.

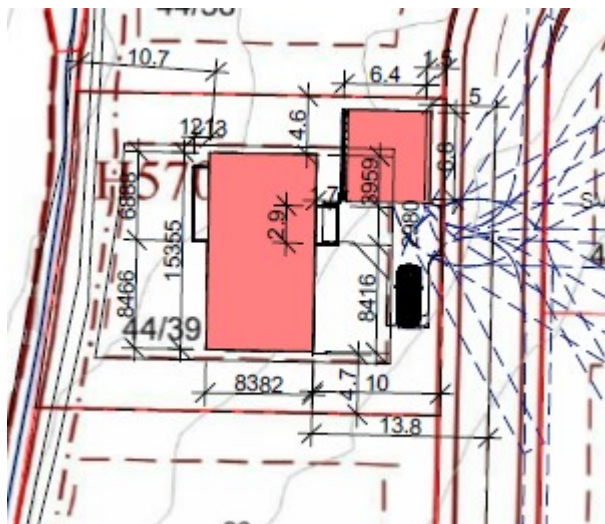
Rådmannen anbefaler at vedtak om dispensasjon- og byggetillatelse opprettholdes og at saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse

### **Sakens bakgrunn:**

Rådmannen mottok 12.10.2016 søknad om tillatelse til oppføring av garasje på gnr./bnr. 44/39 (vedlegg 1-6). Rådmannen sendte deretter ut brev med påpekte mangler ved søknaden, blant annet var det behov for påvisning av avstand til eiendomsgrenser for tiltaket (vedlegg 7).

Ansvarlig søker sendte deretter inn nytt revidert situasjonskart og tegninger (vedlegg 8-10). Tillatelse til tiltak ble innvilget 31.10.2016 (vedlegg 11). Garasjen ble godkjent med en mønehøyde på 4,4 meter, og med overkant gulv på kote 99,1. Garasjen skulle plasseres 1 meter fra nabogrense mot nord og 1,5 meter fra grense mot vei.

# Ås kommune



Godkjent situasjonskart 31.10.2016

Det lå private vann- og avløpsledninger i grense mot naboeiendommen i nord, men dette ble ikke belyst i søknaden. Fordi ledningene var private var de heller ikke registrert i kartbasen som kommunen benytter i sin saksbehandling. Eventuelle skader på private ledninger tilfaller imidlertid ikke kommunens myndighetsområde. Skader på private ledninger som følge av byggetiltak er tiltakshavers eget ansvar.

Søknad om endring av gitt tillatelse ble mottatt 26.10.2017 (vedlegg 12-15) Tiltakshaver ønsket nå å heve garasjen fra kote 99,1 til 99,6, altså en halv meter. Dette for å tilpasse innkjøringen bedre til veien som ligger noe høyere i terrenget og som vil bli enda høyere etter slutført asfaltering

Det ble også søkt om dispensasjon for å endre avstand til grense mot vei fra 1,5 meter til 1 meter. Det ble søkt om fritak for nabovarsling. Rådmannen vurderte endringen som så liten at man fant å kunne innvilge fritak for nabovarsling.

Fordi en avstand til grense mot vei på kun én meter vil kunne påvirke kommunens veivedlikehold og snøbrøyting, ble endringssøknaden oversendt kommunalteknisk enhet til uttalelse.

Rådmannen mottok deretter e-post fra ansvarlig søker den 06.12.2017 (vedlegg 16) med spørsmål om det var mulig å heve garasjen til kote 100,2 eller kote 100,0. Søker viste til at veien Hestehagen ligger på kote 100,3 og med asfaltering vil den få en kotehøyde på 100,5.

Rådmannen mottok uttalelse fra kommunalteknisk enhet som gjorde oppmerksom på at vann- og avløpsledningene i grense mot nord nå var overtatt av kommunen og at det i henhold til Ås kommunes VA - norm ikke tillates plassering av tiltak nærmere enn 4 meter fra kommunalt vann- og avløpsnett.

Rådmannen videreformidlet dette til tiltakshaver og ba i brev av 12.12.2017 (vedlegg 17) om at garasjen flyttes 4 meter fra ledningene. Det ble også bedt om ny dokumentasjon som viser endret plassering.

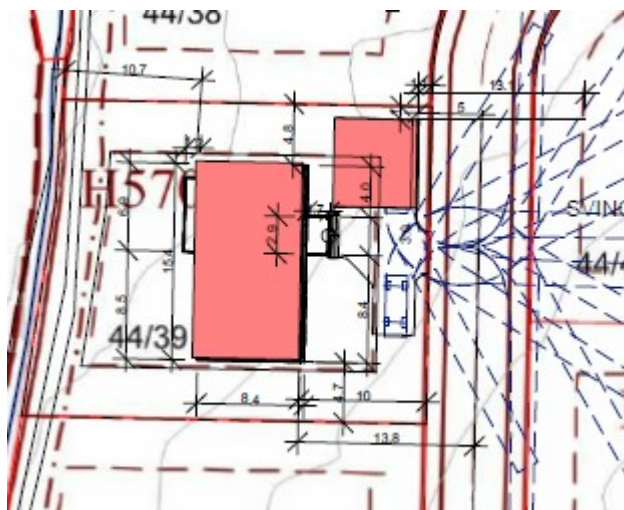
# Ås kommune

Nye reviderte tegninger til endringssøknaden ble mottatt samme dag (vedlegg 18-19), som viste plassering på kote 100,2. Tiltakshaver ønsket å opprettholde sin søknad om plassering 1 meter fra vei, men ønsket ikke å etterkomme kommunens anmodning om å flytte garasjen 4 meter fra VA-ledningene.

Rådmannen varslet dermed om omgjøring av opprinnelig vedtak om byggetillatelse for å kunne foreta en ny vurdering av garasjeplasseringen i lys av de kommunale ledningenes plassering (vedlegg 20). Tiltakshaver uttalte seg til varselet den 03.01.2018 (vedlegg 21).

Rådmannen fattet deretter vedtak om omgjøring av byggetillatelsen den 09.01.2018, på bakgrunn av de nye opplysningene om VA-ledningene (vedlegg 22). Det var behov for å vurdere garasjeplasseringen på nytt i lys av disse nye opplysningene. Rådmannen foretok deretter en ny vurdering av garasjeplasseringen basert på opplysningene om kommunale VA-ledninger. Saken ble på nytt oversendt kommunalteknisk avdeling for vurdering av avstand til VA-ledninger og avstand til grense mot vei.

Rådmannen fant deretter å kunne godkjenne garasjens plassering 1 meter fra VA-ledningene under forutsetning av at garasjen fundamenteres med vertikal sikringsmur minimum 1 meter under bunn av nederste VA-ledning, alternativt at det spuntes. Rådmannen foretok også en vurdering av tiltaket for øvrig med senere omsøkte endringer og fant å kunne innvilge dispensasjon for plassering 1 meter fra grense mot vei i henhold til kart innsendt 21.11.2017. Garasjen ble godkjent plassert på kote 100,2 i henhold til tegninger mottatt 12.12.2017 (vedlegg 22).



Godkjent situasjonskart 09.01.2018

Rådmannen mottok deretter den 05.02.2018 skisse over sikringstiltak mot VA-ledninger (vedlegg 24). Tegningen viser at hovedledningene for vann og avløp legges i foringsrør av stål eller PE langs planlagt bebyggelse. Løsningen ble godkjent av kommunalteknisk enhet.

Rådmannen mottok deretter henvendelse fra nabo på gnr./bnr. 44/42 som ønsket informasjon om hva som var omsøkt og godkjent på den aktuelle eiendommen, da de ikke var blitt varslet om de siste endringene.

# Ås kommune

Den opprinnelige endringen av høydeplassering på 0,5 meter til kote 99,6 ble som nevnt ansett som så liten at man fant å kunne fritta for nabovarsling. Rådmannen vurderte imidlertid at ytterligere økning fra kote 99,6 til kote 100,2 er en så vesentlig økning fra opprinnelige 99,1 at den burde vært nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3. Ansvarlig søker burde påsett at dette ble gjort, men rådmannen erkjenner likevel at tillatelsen av 09.01.2018 heller ikke skulle vært innvilget før varsling var gjennomført og naboene hadde fått mulighet til å uttale seg om saken. På bakgrunn av dette ga rådmannen naboene utvidet klageadgang på 3 uker i brev av 20.02.2018 (vedlegg 25), slik at de fikk mulighet til å prøve saken sin.

Verken omgjøringsvedtaket eller den nye byggetillatelsen ble påklaget av tiltakshaver. Rådmannen mottok imidlertid henvendelse fra naboene på gnr./bnr. 44/42 den 06.03.2018 (vedlegg 26). Naboene bekreftet senere at henvendelsen skulle betraktes som en formell klage på den nye byggetillatelsen. Klagen er fremmet rettidig, jf. fvl. § 29.

Klagen ble oversendt ansvarlig søker til uttalelse. Uttalelse til klagen ble mottatt samme dag (vedlegg 27)

## **Fakta i saken:**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Burumskogen – Detaljregulering, R-271 og ligger innenfor boligområdet BF3 hvor det kan oppføres frittliggende småhusbebyggelse med carport/garasje/uthus. Tiltaket er godkjent i tråd med gjeldende reguleringsplan, med unntak av avstand mot vei, som er godkjent på 1 meter fremfor 1,5 meter som er kravet i reguleringsplanen.

## **Klage fra nabo på gnr./bnr. 44/42 med kommentarer fra ansvarlig søker:**

Naboen peker på at de ikke hadde innvendinger til opprinnelig høydeplassering på 99,1. De kan imidlertid ikke akseptere at garasjen heves til kote 100,2 slik som godkjent i vedtak av 09.01.2018.

Naboene mener høydeplasseringen vil medføre at garasjen fremstår som en forlengelse av boligen og vil medføre av bebyggelsen på eiendommen fremstår som massiv.

Naboene peker også på at det ikke er samsvar mellom garasjens plassering vist på fasadetegningen og plasseringen som er vist på situasjonskartet. Naboene viser til at de kan akseptere høydeplasseringen på kote 100,2 dersom tiltaket trekkes lenger syd i tråd med fasadetegningene, fremfor å plasseres 1 meter fra grense mot nord. På denne måten vil ikke tiltaket i like stor grad få innvirkning på sol- og lysforhold på deres eiendom. Dersom garasjen skal plasseres 1 meter fra grense mot nord, motsetter naboene seg høydeplasseringen på kote 100,2, de vil da at opprinnelig kotehøyde på 99,1 opprettholdes.

## *Ansvarlig søkers kommentarer til klagen*

Ansvarlig søker har supplert sine kommentarer til klagen med sol/skyggeanalyser som viser at en heving av garasjen fra 99,1 til 100,2 ikke vil påvirke naboenes tilgang til lys på sine utearealer.

# Ås kommune

Ansvarlig søker presiserer at boligen og garasjen ligger mye lavere i terrenget enn nabohuset på gnr./bnr. 44/42. Ansvarlig søker motsetter seg også at tiltaket sammen med boligen vil fremstå som massivt.

Ansvarlig søker motsetter seg også at garasjen vil ta utsikten til naboene nettopp fordi den og boligen ligger lavere i terrenget.

## **Rådmannens vurdering av saken:**

I klagen pekes det på at garasjens plassering vil gi bygningsmassen på eiendommen et massivt uttrykk fordi garasjen vil bli en forlengelse av boligen. Klager mener garasjen vil få negative virkninger på sol- og lysforholdene på deres eiendom.

Rådmannen viser til sol- skyggeanalysene og påpeker at boligen på gnr./bnr. 44/42 vil bli svært lite påvirket av tiltakene på gnr./bnr. 44/39 mht. sol- og lys. Det er 30 meter mellom disse boligene og huset på 44/42 er plassert tre meter høyere i terrenget. Skyggevirkningene vil etter rådmannens syn ikke utgjøre mer enn man må forvente i et tettbygd strøk.

Rådmannen registrerer at det ikke er samsvar mellom fasadetegningene og situasjonskartet mht. plassering. Tiltaket er imidlertid iht. vedtaket av 09.01.2018 godkjent plassert på kote 100,2 med avstand til grense mot nord og grense mot vei på én meter. Garasjen vil få en møne- og gesimshøyde på 4,5 og 2,5 meter og en størrelse på 43 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Garasjen utformes i tråd med godkjente fasadetegninger og plasseres i henhold til godkjent situasjonskart.

Rådmannen kan heller ikke se at garasjens plassering vil medføre at den blir en forlengelse av boligen, da møne på garasjen vil være tre meter lavere enn møne på boligen. Garasjen skal plasseres noe lenger nord enn boligen på tomta iht. godkjent situasjonskart. Dette er en svært vanlig plassering av garasjer for å tilrettelegge for tilstrekkelig snu- og manøvreringsareal på egen tomt. Plassering av garasje én meter fra nabogrense er også i tråd med gjeldende reguleringsplan pkt. 4.5 andre kulepunkt.

Rådmannen kan ikke se at denne plasseringen vil få innvirkning på naboeiendommen ut over det man må påregne i et regulert boligfelt.

Når det gjelder høydeplasseringen så slutter rådmannen seg til at denne er hensiktsmessig for å tilpasse innkjøringen til veien. Når veien er ferdigstilt og asfaltert vil kote i «midt veibane» ved innkjøring mot Hestehagen 28 være ca. 100,2 (vedlegg 28).

Å plassere garasjen med overkant gulv på opprinnelig kote 99,1 vil dermed skape store utfordringer mht. innkjøring til eiendommen. Å tilpasse garasjen til veien er derfor etter rådmannens syn fornuftig for å få en bærekraftig løsning.

## **Konklusjon:**

Rådmannen mener den godkjente garasjen ikke vil medføre ulemper knyttet til skygge eller utsikt på omkringliggende bebyggelse ut over det man må påregne i et regulert boligfelt.

# Ås kommune

Rådmannen mener derfor at vedtak om dispensasjon- og byggetillatelse for oppføring av garasje bør opprettholdes og at saken bør oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse

## **Økonomiske konsekvenser for kommunen ved at vedtaket opprettholdes:**

Ingen

## **Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan ikke påklages. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart

---

## **Alternativ innstilling:**

*Hovedutvalg for teknikk og miljø har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven § 33. HTM finner at klagers anførsler utgjør nye momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av vedtak om dispensasjon og tillatelse til tiltak datert 09.01.2018*

*HTM omgjør vedtak om dispensasjon- og byggetillatelse datert 09.01.2018, klagen tas dermed til følge.*

HTM's begrunnelse for vedtaket: *(fyll inn)*

## **Økonomiske konsekvenser for kommunen ved at vedtaket omgjøres:**

Ingen

## **Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket om avslag kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart