



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

| | | | |
|-------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Deres ref. | Vår ref. 16/03020-19 | Saksbehandler Silje Raad | Dato 21.12.2017 |
|-------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------|

Gnr 44 bnr 39 - Hestehagen 28 - Garasje - Forhåndsvarsel om mulig omgjøring av byggetillatelse

Saken gjelder:

Denne saken gjelder søknad om oppføring av garasje på gnr./bnr. 44/39. I etterkant av tillatelsen har det kommet frem nye opplysninger om kommunalt vann- og avløpsnett på eiendommen. Kommunale vann- og avløpsledninger ligger langs nabogrensen mot nord, ca. 1 meter fra planlagt garasje.

Det følger av Ås kommunes VA-norm § 4.4 om beliggenhet/trasévalg at *«bygninger skal ikke oppføres nærmere enn 4 m fra private og offentlige VA-ledninger. Avstanden måles til senter ledningsgrøft. (...) Må ledninger ligge nærmere enn 4 m skal det støpes en vertikal sikringsmur min. 1 m under bunn av nederste ledning for å hindre utvasking ved evt. ledningsbrudd eller pga. fremtidige vedlikeholdsarbeider. Alternativt kan det søkes om å legge VA-rørene i varerør. Sikringstiltak skal bygges og bekostes av tiltakshaver.»*

Bestemmelsen ble formidlet til tiltakshaver i etterkant av byggetillatelsen, men han ønsket ikke i å innrette seg etter dette.

Tiltakshaver ønsker å opprettholde godkjent garasjeplassering, ca. 1 meter fra VA-ledningene.

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd at byggverkets plassering skal godkjennes av kommunen.

Nye opplysninger om kommunale vann- og avløpsledninger medfører at det er behov for å vurdere garasjens plassering på nytt.

Forhåndsvarsel om mulig omgjøring av byggetillatelse:

I henhold til fvl. § 16, gis det med dette varsel om at bygningsmyndigheten vurderer å fatte vedtak om omgjøring av byggetillatelsen.

Begrunnelse for forhåndsvarselet:

Vedtak om byggetillatelse ble fattet på sviktende forutsetninger som følge av manglende opplysninger om kommunale VA-ledninger i grunnen. Av denne grunn er det behov for å vurdere garasjens plassering på nytt.

Tiltakshavers rettigheter:

Den ansvarlige har rett til å uttale seg før det blir fattet vedtak om omgjøring, jf. fvl. § 16 første ledd. Frist for uttalelse settes til 14 dager fra mottak av dette brev.

Invitasjon til møte:

Ås kommunes bygningsmyndighet inviterer til møte på Ås rådhus, avdeling for byggesak og geodata, **onsdag 10. januar 2018, kl. 10.00.**

Hensikten med møtet er å diskutere den videre prosessen og eventuelle nødvendige kompensierende tiltak.

Prosesen videre:

Etter at byggetillatelsen eventuelt omgjøres har tiltakshaver i utgangspunktet fire muligheter:

1. Påklage omgjøringsvedtaket til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.
2. Opprettholde opprinnelig byggesøknad og be om ny vurdering av garasjeplasseringen 1 meter fra kommunalt ledningsnett.
Bygningsmyndigheten vil da vurdere garasjeplasseringen på nytt, i lys av de nye opplysningene om kommunal ledningstrasé. Garasjens plassering vil bli vurdert iht. pbl. § 29-4.
3. Revidere byggesøknaden med garasjeplassering iht. Ås kommunes VA-norm, altså 4 meter fra ledningstraséen.
4. Søke om unntak fra VA-normens krav til 4 meters avstand til ledninger.
Søknaden må være skriftlig, og begrunnet. Søknaden vil bli vurdert av kommunens avdeling for vann,- avløp og renovasjon (VAR), før byggesaken sluttbehandles etter plan- og bygningsloven.

VAR har på nåværende tidspunkt gjort en foreløpig vurdering i denne saken og anbefaler at garasjen flyttes 4 meter fra kommunale ledninger. VAR *kan* tillate at garasjen plasseres 3 meter fra ledningene uten spesielle tiltak, men dette må omsøkes som nevnt ovenfor.

Ved plassering nærmere enn 3 meter fra kommunale ledninger vil det trolig bli stilt følgende vilkår:

Garasjen fundamenteres til under bunn av VA- grøft. Alternativt kan det spuntes.

Ved plassering nærmere enn 4 meter fra ledningstrasé opplyses det om at tiltakshaver vil bli stilt økonomiske ansvarlig dersom det oppstår skade på de kommunale ledningene som følge av byggetiltaket.

Byggesaken vil ligge i bero inntil videre. Tiltaket tillates ikke iverksatt før ovennevnte forhold er avklart, jf. pbl. § 32-4.

Gi beskjed så fort som mulig dersom tidspunkt for møte ønskes flyttet/utsatt.

Med hilsen

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Silje Raad
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:

Sigrid Beathe Skårmo Krabbesund og Bernt Andre Engøy, Skibberheitunet 3 , 4817
HIS

Kopi:

Andresen Arkitekter, Postboks 1054 Hoff , 0218 OSLO

Vann, avløp og renovasjon, Jan Fredrik Aarseth, Postboks 195, 1431 ÅS

Svanhild Schipper Kjørsvik, Brekkeveien 28, 1430 ÅS