



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	16/03020-22	Silje Raad	09.01.2018

Gnr 44 bnr 39 - Hestehagen 28 - Oppføring av ny frittstående dobbelgarasje - Tillatelse til tiltak

Det vises til søknad om tillatelse til oppføring av garasje på gnr./bnr. 44/39 mottatt 12.10.2016, samt søknad om endring av gitt tillatelse for plassering 1 meter fra vei mottatt 26.10.2017.

Tiltakets adresse: Hestehagen 28
Gnr./bnr./fnr./snr.: 44/39/0/0
Tiltakshaver: Sigrid Beathe Skårmo Krabbesund og Bernt Andre Engøy, Skibberheitunet 3, 4817 HIS

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger bygningsmyndigheten dispensasjon fra reguleringsplan for Burumskogen, plan R-271 § 4.5 tredje kulepunkt for plassering av garasje 1 meter fra grense mot vei.

Med hjemmel i pbl. § 20-3 jf. § 20-1 gir bygningsmyndigheten tillatelse til oppføring av ny frittliggende dobbelgarasje på gnr. 44, bnr. 39. Tillatelsen gis på grunnlag av innkommet søknad. Vurdering fremkommer av saksutredningen.

Med hjemmel i pbl. § 29-4 godkjennes garasjen plassert 1 meter fra VA-ledninger i nord, forutsatt at garasjen fundamenteres med vertikal sikringsmur minimum 1 meter under bunn av nederste VA-ledning. Alternativt kan det spundes. Bygningsmyndigheten skal underrettes om hvilket alternativ som velges før arbeidene igangsettes, og valgt løsning skal dokumenteres med bilder.

Høydeplassering for overkant ferdig gulv 1. etasje i tiltaket fastsettes til kote + 100,2 relatert til NN2000.

Postadresse
Postboks 195
1431 Ås
post@as.kommune.no

Besøksadresse
Skoleveien 1
1430 ÅS
www.as.kommune.no

Telefon 64 96 20 00

Org.nr. 964 948 798
Bankgiro 1654.07.99605

Godkjente tegninger:

Situasjonsplan, datert 25.10.2017, mottatt 21.11.2017

Fasade,- snitt- og plantegning datert 25.10.2017 mottatt 12.12.2017

Ansvarlige foretak har erklært å ha tilfredsstilt krav etter pbl. og byggesaksforskriften slik at tillatelse kan gis. Gjennomføringsplanen viser at alle nødvendige fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser er dekket.

Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Delegasjon:

Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Gyldighet:

Tillatelsen taper sin gyldighet dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Klage på vedtak:

Vedtaket 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.

BRA	41 m ²
BYA	43 m ²
BYA totalt:	143 m ² (bolig) og 43 m ² (garasje) = 185 m ²
Tomteareal:	743 m ²
Grad av utnyttning:	25 % av maks tillatt 25 % TUA

Tiltaket vil etter endelig vedtak bli ført inn i matrikkelen for den enkelte eiendom.

SAKSOPPLYSNINGER

Denne saken gjelder oppføring av ny frittliggende dobbelgarasje med innkjøring parallelt med vei.

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for Burumskogen – Detaljregulering, R-271 og ligger innenfor boligområdet BF3 hvor det kan oppføres frittliggende småhusbebyggelse som eneboliger med hybelleilighet på inntil 60 m² bruksareal, med samlet utnyttelse på inntil 25 % bebygd areal, inkludert carport/garasje/uthus.

Frittliggende carport/garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense forutsatt at den ikke kommer i konflikt med kommunalt vann- og avløpsnett. Ved kommunalt vann- og avløpsnett i grunnen skal tiltak plasseres minimum 4 meter fra disse, jf. kommunens VA-norm.

Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.

Ved utforming av bebyggelsen skal det i henhold til gjeldende regulering legges vekt på tilpassing til stedets karakter med hensyn til volum, materialvalg, farger og bygningstype. Det skal benyttes miljøvennlige materialer. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasset omkringliggende bebyggelse. Bruk av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås. Innenfor BF3 skal ny bebyggelse ha saltak. Takvinkel skal være mellom 15 og 45 grader.

Naboer/gjenboere er varslet om tiltaket i medhold av pbl. §19-1 og det er ikke innkommet merknader fra disse. Det har kun vært spørsmål som ansvarlig søker har besvart.

VURDERING OG KONKLUSJON

Dispensasjon:

Det er i endringsmelding av 26.10.2017 søkt om dispensasjon iht. pbl. § 19-1 for plassering 1 meter fra nabogrense mot vei.

Søknaden begrunnes med at garasjen ønskes plassert slik at den gir maksimalt grøntareal på den mest solfylte delen av tomten. Derfor har det vært viktig for tiltakshaver å legge parkeringsarealer så langt nord-øst som mulig. Dette er også for å ivareta mest mulig lys og luft mellom bygningene. Søker mener at verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse vil bli vesentlig tilsidesatt som følge av denne plasseringen. Det er ikke mye trafikk i området eller gjennomgangstrafikk på veien, tiltaket vil etter søkers syn derfor ikke få negativ innvirkning på trafikale forhold. Søker mener plasseringen vil være fordelaktig for best mulig utnyttelse av tomten.

Plasseringen skygger ikke for andre eiendommer, søker mener derfor at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

En dispensasjon vil heller ikke få konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet etter søkers vurdering.

Bygningsmyndighetens vurdering:

Søknaden er vurdert konkret etter dispensasjonsregelen i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 andre ledd som sier følgende:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres

fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Det legges opp til en samlet interessevurdering der hensynene bak den konkrete bestemmelsen tillegges stor vekt. Det må således vurderes om de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta blir skadelidende dersom dispensasjon gis.

Det er ikke tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt. Det må være en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon før dette kan gis, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008).

Hensynet bak kravet om 1,5 meters avstand til tomtegrense mot vei er blant annet å ivareta trafikksikkerhet og frisikt langs vei. Videre skal veiens kant- og sidearealer holdes åpne og ubebygde for å tilrettelegge for veivedlikehold, brøyting m.m.

Som hovedregel skal det være 1,5 meter veigrøft på hver side av veibanen. Dette på grunn av snøopplag og vannavrenning. Ved den aktuelle eiendommen er dette regulert på utsiden av eiendomsgrensen, og det er om lag 1,5 meter fra veibanen til eiendomsgrensa.

Hestehagen skal med tiden tas over av kommunen for drift og vedlikehold. Bygningsmyndigheten sendte derfor søknaden til uttalelse hos kommunens veiavdeling for å vurdere om tiltaket vil være i strid med ovennevnte hensyn. Representanter for veiavdelingen har befart eiendommen og vurderer at plasseringen ikke vil komme i konflikt med fremtidig brøyting og veivedlikehold.

Tiltaket er heller ikke i strid med frisikthensyn eller trafikksikkerhet for øvrig.

På dette grunnlag finner bygningsmyndigheten at hensynene bak gjeldende reguleringsbestemmelse om minste avstand til eiendomsgrense mot vei ikke vil bli vesentlig tilsidesatt i denne saken. Videre vurderes fordeler knyttet til tomteutnyttelsen og gode utomhusarealer for å veie klart tyngre enn ulempene i denne saken.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger andre ulemper ved tiltaket som må tillegges mer vekt enn fordelene.

Konklusjon:

Ut fra ovennevnte forhold vurderes det å foreligge en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon. Kommunen finner ikke at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, vil bli vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjon fra reguleringsplan for Burumskogen § 4.5 tredje kulepunkt gis derfor som omsøkt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Tiltaket:**Godkjenning av plassering iht. pbl. § 29-4:**

Det følger av pbl. § 29-4 første ledd at «byggverkets plassering (...) skal godkjennes av kommunen». I den forbindelse skal kommunen ta stilling til de opplysninger som oppgis i søknaden og vurdere om tiltaket er i tråd med tomtens faktiske og juridiske forutsetninger.

I tomtegrense mot nord ligger kommunale hovedledninger for vann og avløp. Disse ble nylig overtatt av kommunen. På søknadstidspunktet var ledningene private og de var ikke markert i kartgrunnlaget. Det er tiltakshavers ansvar å innhente informasjon om eventuelle ledninger og kabler i grunnen, og disse opplysningene skal vedlegges byggesøknaden. Dette ble ikke gjort i denne saken. Det var først da kommunen overtok ledningene og disse ble markert i kartet at kommunen avdekket ledningenes plassering. Dette førte til at bygningsmyndigheten måtte omgjøre opprinnelig byggetillatelse for garasjen slik at kommunens VA-avdeling kunne foreta en ny vurdering av garasje plasseringen i lys av de nye opplysningene om kommunalt VA-nett i grunnen.

Kommunens VA-norm stiller krav om 4 meters avstand til VA-ledninger for byggetiltak. Dette innebærer at bygningsmyndigheten ikke uten videre kan godkjenne plassering av tiltak etter pbl. § 29-4 dersom tiltaket er i strid med dette avstandskravet.

Hensynet bak kravet om 4 meters avstand til VA-ledninger er å ivareta VA-anlegg på best mulig måte og unngå at byggetiltak medfører skade eller ulemper på VA-ledningene. Reparasjon og vedlikehold av VA-anlegg er ressurs- og kostnadskrevende, og kommunen krever derfor at samtlige tiltak plasseres minimum 4 meter fra kommunalt ledningsnett.

Tiltakshaver ønsker at garasjen plasseres 1 meter fra ledningene. Av denne grunn er søknaden sendt til uttalelse hos kommunens VA-avdeling for å vurdere om tiltaket vil være i strid med de ovennevnte hensyn.

Kommunens VA-avdeling finner å kunne godkjenne plasseringen 1 meter fra VA-ledningene under forutsetning av at garasjen enten fundamenteres med en vertikal sikringsmur til minimum 1 meter under bunn av nederste ledning eller at det spuntes. VA-avdelingen gjør også oppmerksom på at tiltakshaver vil bli holdt økonomisk ansvarlig dersom skader på VA-ledningene oppstår ifm. byggearbeidet.

På dette grunnlag finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne garasjens plassering 1 meter fra VA-ledningene med hjemmel i pbl. § 29-4, forutsatt at garasjen fundamenteres med en vertikal sikringsmur til minimum 1 meter under bunn av nederste ledning eller at det spuntes. Bygningsmyndigheten skal underrettes om

hvilket alternativ som velges før arbeidene igangsettes, og valgt løsning skal dokumenteres med bilder.

Generelt:

Søknaden er for øvrig i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Bygningsmyndighetene kan ikke se at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø. Tillatelse til tiltak gis derfor som omsøkt.

Ansvarlige foretak har erklært å ha tilfredsstilt krav etter byggesaksforskriften (SAK 10) slik at tillatelse kan gis. Gjennomføringsplanen viser alle nødvendige fag, funksjoner og tiltaksklasser. Det er ikke er avdekket gjenstående arbeider som er til hinder for å gi tillatelse.

Naturmangfoldloven: Tiltaket omfattes ikke av Naturmangfoldloven.

Konklusjon tiltak:

Ås kommune anser at omsøkte tiltak tilfredsstiller kravet til visuelle kvaliteter og at tiltaket for øvrig er i samsvar med kommuneplanens arealdel / reguleringsplan /bebyggelsesplan. Dokumentasjon etter SAK10 kapittel 5 anses å være tilfredsstillende. Tillatelse gis derfor som omsøkt.

Tilsyn

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift.

Gebyr:

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 14.105,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Sum
1.1.6	Saksbehandling tiltak	Kr. 8.605	Kr. 8.605
6.1	Dispensasjon	Kr. 5.500	Kr. 5.500
Total sum:			Kr. 14.105

Selve garasjen er allerede betalt, faktura for restbeløp knyttet til dispensasjonsbehandling (avstand mot vei) vil bli ettersendt.

Betingelser for tiltaket:

1. Ansvarlig foretak skal forestå beregning og utstikking av bygningen. Ansvarlig søker skal sende inn kontrolldokumentasjon for innmåling av plassering før støping av fundament igangsettes.
2. Ved graving på kommunal grunn, herunder vei, skal gravemelding innsendes til Kommunalteknisk avdeling. Graving på privat grunn må ikke påbegynnes

før eventuelle kabler er påvist. Opplysninger om dette gis hos Geomatikk AS, tlf. 09146.

3. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2. og avsluttes minst 0,5 meter fra nabogrensen.
4. Avkjørselen må opparbeides i samsvar med Ås kommunes veinorm, med den del av veinormen som omhandler private avkjørsler til kommunale veier, se kommunens hjemmeside
5. Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Møte den 10.01.2018 avlyses:

Da bygningsmyndigheten nå finner å kunne godkjenne omsøkt garasje vil møtet den 10. januar blir overflødig. Møtet avlyses.

Med hilsen

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Silje Raad
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Godkjente fasadetegninger
2. Godkjente snittegninger
3. Godkjent situasjonskart

Mottakere:

Andresen Arkitekter AS, Tor Andresen, Postboks 1054, 0218 OSLO

Kopi:

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

Kommunalteknisk, Jan Fredrik Aarseth, Postboks 195, 1431 ÅS

Kommunalteknisk, Svanhild Schipper Kjørsvik, Postboks 195, 1431 ÅS

Kommunalteknisk, Dag Svenning, Postboks 195, 1431 ÅS

Matrikkelføring - Ås kommune

VAR - Ås kommune