



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 16/03020-17	Saksbehandler Silje Raad	Dato 09.01.2018
-------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------

Gnr 44 Bnr 39 - Hestehagen 28 - Garasje - Vedtak om omgjøring av byggetillatelse

Det vises til tillatelse til oppføring av garasje på gnr./bnr. 44/39, innvilget 31.10.2016 (se vedlegg)

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 den ulovfestede omgjøringsadgangen, jf. fvl. § 35 siste ledd omgjøres vedtak om tillatelse til oppføring av garasje på gnr./bnr. 44/39 datert 31.10.2016. Begrunnelse følger av saksutredningen.

Delegasjon:

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

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og pbl. § 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.

SAKSOPPLYSNINGER

Denne saken gjelder 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 endre garasjens plassering.

Tiltakshaver ble varslet om mulig omgjøring den 21.12.2017, med to ukers uttalelsesfrist.

Uttalelse fra tiltakshaver ble mottatt 03.01.2018. Tiltakshaver uttaler blant annet at manglende opplysninger om VA-ledninger beror på en saksbehandlingsfeil fra kommunens side, da kommunen etter hans syn har oversett egne regler. Han ønsker å opprettholde garasjens plassering 1 meter fra grense mot nord.

VURDERING OG KONKLUSJON

Det følger av fvl. § 35 siste ledd at et forvaltningsorgan har anledning til å omgjøre sitt eget vedtak etter *«alminnelige forvaltningsrettslige regler»*. Det vises her til de ulovfestede omgjøringsreglene hvor adgangen til omgjøring beror på en interesseavveining der de hensyn som taler for omgjøring må veie vesentlig tyngre enn de som taler imot.

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd at byggverkets plassering skal godkjennes av kommunen. I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-5 tredje ledd bokstav i) skal søknad om tillatelse til tiltak inneholde opplysninger om blant annet vann- og avløpsledninger, i den utstrekning det er relevant for tiltaket og nødvendig for kommunens behandling av saken.

I søknad om oppføring av garasje ble det ikke opplyst om eksisterende ledninger i grunnen. Bygningsmyndigheten er av den oppfatning at opplysninger om dette var relevant i saken, da ledningene ligger ca. 1 meter fra omsøkt garasjeplassering. Garasjeplasseringen er således i strid med føringer i kommunens VA-norm.

Opplysninger om ledningstraséen vurderes i denne saken for å være nødvendige for kommunens behandling av saken. Opplysningene har også stor betydning for kommunens vurdering av tiltakets plassering etter pbl. § 29-4.

Bygningsmyndigheten presiserer at kommunen ikke har oversett egne regler. De aktuelle ledningene var på søknadstidspunktet i privat eie og av nyere dato. Ledningene var av denne grunn heller ikke inntegnet i kommunens kartbase. Kommunen var derfor ikke kjent med ledningstraséen da garasjen ble godkjent, og tiltakshaver hadde heller ikke innhentet opplysninger om ledninger i grunnen og videreformidlet dette til kommunen slik han er forpliktet til å gjøre iht. SAK10 § 5-5. Det var først da kommunen overtok ledningene og de ble tegnet inn og markert i kartbasen at kommunen ble oppmerksom på ledningstraséen. Det ble dermed slått fast at garasjeplasseringen var i strid med firemetersregelen i kommunens VA-norm.

Ovennevnte kan ikke regnes som en saksbehandlingsfeil. Ovennevnte er å regne som avdekking av nye opplysninger som kommunen ikke var kjent med tidligere og som er av vesentlig betydning for behandling av garasjeplasseringen.

Det faktum at garasjens plassering er i strid med føringer i kommunens VA-norm er etter bygningsmyndighetens vurdering et sterkt argument som i interesseavveiningen taler for omgjøring.

Manglende opplysninger om ledningstraséen tilsier altså at vedtak om byggetillatelse, herunder godkjenning av tiltakets plassering, er truffet på mangelfullt grunnlag. Dette taler også for at vedtaket må omgjøres.

Behovet for å rette opp i denne svikten ved å behandle byggesaken på nytt, må etter bygningsmyndighetens vurdering tillegges stor vekt i interesseavveiningen.

Likevel taler alltid innrettelseshensynet imot omgjøring. I denne konkrete saken har imidlertid ikke tiltakshaver innrettet seg etter byggetillatelsen, byggearbeidene er ikke påbegynt. I tillegg presiserer bygningsmyndigheten at det kun er garasjens *plassering* som er problemstillingen i denne saken. Dersom kommunen ikke godkjenner byggverkets plassering, må det samtidig anvises en alternativ plassering som forutsetningsvis vil bli godkjent. Tiltakshaver kan altså påregne å få tillatelse til oppføring av garasje, spørsmålet er bare *hvor* denne garasjen kan plasseres og eventuelt hvilke kompenserende tiltak som må iverksettes.

Den konkrete følgen av omgjøringsvedtaket er således kun at garasjens plassering må vurderes på nytt i lys av de nye opplysningene.

De nye opplysningene om faktiske forhold, herunder kommunale VA-ledninger langs nabogrensen, utløser således et behov for ny behandling. Dette veier etter bygningsmyndighetens syn vesentlig tyngre enn tiltakshavers interesse i at vedtaket opprettholdes i denne saken. Det foreligger således en vesentlig overvekt av hensyn som taler for omgjøring.

Konklusjon:

Vedtak om byggetillatelse ble fattet på sviktende forutsetninger som følge av manglende opplysninger om VA-ledninger i grunnen. Med hjemmel i den ulovfestede omgjøringsadgangen, jf. fvl. § 35 siste ledd omgjøres derfor vedtak om tillatelse til oppføring av garasje på gnr./bnr. 44/39 datert 31.10.2016.

Med hilsen

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Silje Raad
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Tillatelse til tiltak - 31.10.2016
2. Situasjonsplan

Mottakere:

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

Kopi:

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

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

Vann, avløp og renovasjon, Svanhild Schipper Kjørsvik, Postboks 195, 1431 ÅS

Matrikkelføring - Ås kommune