



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO
nhaugrud@online.no

Dato: 30082010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201005155-13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Marianne Knuttsøn Lindeberg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	P.A.HOLMS VEI 33	Eiendom:	181/281/0/0
Tiltakshaver:	P. A. Holms vei 33 AS	Adresse:	Vingolfveien 37, 1170 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE ETT TRINN (GML LOV) - P.A.HOLMS VEI 33

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter oppføring av dobbeltgarasje/carport hvorav en biloppstillingsplass ligger på terreng, med et bebygd areal (BYA) på 33 m². Tomtens %- BYA, medregnet tilsvarende også omsøkt dobbeltgarasje/carport og sammenkjedete eneboliger er oppgitt til 23,12 %. Sammenlagt bruksareal (BRA) er ikke oppgitt. Møne- og gesimshøyde er henholdsvis 4,6 og 2,95 meter.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 05.05.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis dispensasjon fra veglovens § 29 vedrørende:

- **Dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av dobbeltgarasje/carport hvorav en biloppstillingsplass ligger på terreng. Sammenlagt bebygd areal (BYA) for dobbeltgarasjen er på 33 m². Tomtens %- BYA, medregnet tilsvarende lik omsøkt dobbeltgarasje/carport samt sammenkjedete eneboliger er oppgitt til 23,12%. Sammenlagt bruksareal (BRA) er ikke oppgitt. Møne- og gesimshøyde er henholdsvis på 4,6 og 2,95 meter.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Tiltak er omsøkt som en ett-trinnssøknad. Tiltaket kunne jf. ansvarlig søker vært behandlet som en melding, men av forvaltningsmessige grunner må dette omsøkes med en ett-trinnssøknad. Da tiltaket er under 50 m² og ikke skal benyttes til bolig, ber ansvarlig søker/tiltakshaver om fritak fra resterende ansvarsområder tilhørende en ett-trinnssøknad. Tiltakshaver tar, i likhet med meldingssaker alt ansvar for at byggverket oppføres som godkjent. I praksis vil plassering bli prosjektert og gjennomført av samme foretak som er ansvarlig i boligsaken i P. A. Holms vei 33.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner: Fra veglovens § 29 vedrørende avstand midt vei slik at byggverket kan plasseres 5 meter fra midt regulert P. A. Holms vei.

Gjeldende plangrunnlag:

Tomten er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av småhusplanen for Oslo ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt tomteutnyttelse er 24% bebygd areal BYA og maks tillat gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6,5 og 9,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protester fra eiere av Slireveien 4- Tor Tenden og Anne Løken, eier av P. A. Holms vei 35- Trond Ingebretsen og eiere av P. A. Holms vei 35B- Pål Skomedal og Astrid Brustad Skomedal.

Tor Tenden og Anne Løken har følgende bemerkning:

- Det protesteres mot at andel av Gnr. 181 Bnr. 281, Slireveien 4, inngår som en del av prosjektet. Protesterende i Slireveien 4 vil gjøre gjeldende tidligere grense slik at deres tomt tilføres den del av 181/281 som protesterende hevder de eier.

Trond Ingebretsen har følgende bemerkning:

- Protesterende ber om at det sendes nytt nabovarsel for hele tomten med alle bygg. Det er uklart hva nabovarselet egentlig gjelder og dette er uryddig. Det kan tolkes som at nabovarselet gjelder for omsøkte eneboliger, garasjer eller alle byggene.
- Protesterende vil ikke tillate at noen bygning plasseres nærmere enn 4 meter fra deres grense.
- Omsøkte garasje er for høy i forhold til gjeldende lover og retningslinjer for bebyggelsen i området.
- Det bes om at garasjen bygges med flatt tak.

Pål Skomedal og Astrid Brustad Skomedal har følgende bemerkning.

- Det protesteres på plassering av garasjen. Det er jf. protesterende ikke mulig å plassere bil utenfor garasje slik den er inntegnet. Resultatet er gateparkering. Ny garasje bør trekkes tilbake og snus 90 grader slik at det blir plass til biloppstilling foran. Protesterende foreslår alternativt at garasjen legges i kjeller under tilhørende bolig.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

- Søknad om overføring av tomeareal fra 181/281 til 181/1004 er tidligere behandlet og avslått av Plan- og bygningsetaten. Jf. ansvarlig søker kan ikke etaten avslå kravet slik det er fremmet av

Slireveien(181/ 1004) for i neste omgang ta hensyn til samme argumentasjon ved utbygging av naboeiendommen.

De faktiske forhold er jf. ansvarlig søker følgende: Iht. GAB har Slireveien 4 et tomteareal på 661 m². Byplankontoret nektet tidligere å gjennomføre denne delingen grunnet at avstanden til bolig på 181/ 281 ville bli for kort. I den grad nabo i 181/ 1004 privatrettslig skulle vinne frem med sin sak, foreligger det ikke noen avtaler om at grensen skal ligge 4 meter fra nabobebyggelsen. Dersom grensen skulle forskyves over på eiendommen til P.A. Holms vei 33 (181/282) ville den ligge 3,5 meter fra omsøkt boligbebyggelse og avstanden mellom omsøkt og nabobebyggelse ville være ca.10 meter. Dersom aktuell tomt skulle reduseres med et areal på 39 m², ville samlet %-vis bebygd areal BYA være 24,10% (inkl. garasjer og parkering på terreng). Dette kan om ønskelig endres ved å redusere garasjene fra 5,9 meter lange til 5,8 meter.

Naboens krav oppfattes som grunnløst iht. plan- og bygningslovens søknadsbehandling.

- På grunn av en uklar informasjon på originalkartet er tidligere angitte høyde, eksempelvis sokkelhøyde omsøkt bolig c+ 140, feil. Alle cotehøyder er benevnt med 1 meter mer enn det som er korrekt. Korrekt sokkelhøyde på omsøkte boliger er c+ 139,5. Prosjektets høyder/ terrengjusteringer er nå iht. gjeldende reguleringsbestemmelser.
- Garasjen(e) skjermer med sin beliggenhet uteoppholdsareal for innsyn og støy fra veien samtidig som trafikkarealet reduseres. Forslaget om plassering av garasje i kjeller vil frigjøre tomteutnyttelsespotensial som igjen vil gi større bygningsvolum samt mye sjenerende trafikk langt innover på eiendommen.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Naturgitte omgivelser, kulturminner, blågrønnstruktur, klimatilpasninger (f.eks flom/ras)

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenens kvaliteter. Planen skal ivareta områdenens estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

Aktuell eiendom, med et fall på terrenget på om lag 3 meter i terreng fra syd- øst mot nord- øst, har i likhet med de omkringliggende eiendommene et fremtredende grøntpreg som etter Plan- og bygningsetatens vurdering er videreført i det omsøkte prosjektet. Området er preget av tradisjonell bebyggelse fra ulike tidsepoker og fremstår etter etatens vurdering som svært variert.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Omsøkte tiltaks plassering, høyder og avstand til nabogrense er i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 70 nr.2 og i henhold til reguleringsbestemmelsenes § § 6 og 10. Garasjen er i likhet med garasjer i området plassert nært opp til tomtegrense og vei. Minsteavstand til nabogrenser i nord- vest og syd- øst er på 1 meter. Eksisterende terreng er tilnærmedesvis uendret. Det er jf. innsendt dokumentasjon tatt utgangspunkt i terrengets opprinnelige cotehøyder ved valg av høydeplassering og kun foretatt mindre terrengjusteringer. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til ikke å medføre betydelig ulemper for protesterende naboer og de omkringliggende omgivelser. Den foreslåtte orienteringen av garasjen på eiendommen er hensiktsmessig i forhold til inn- og utkjøring, snumuligheter, parkering, disponering av

selve tomten, tilfredsstillende lys- og solforhold, samt i forhold til naboer og de omkringliggende omgivelser.

Avkjørelsesforholdene til eiendommen er uendret.

Vedrørende tvist mellom 181/ 281 og 181/ 1004 om tomtegrense: Plan- og bygningsetaten vil presisere at rammetillatelsen kun gjelder tiltakets forhold til plan- og bygningsloven. Tillatelsen innebærer ikke en avgjørelse av hvorvidt tiltaket er i strid med private rettigheter.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Den omsøkte dobbeltgarasjen/ carporten er i likhet med store deler av området bebyggelse tradisjonelt utformet med skråtak(saltak), takstenstekking samt yttervegger med stående trepanel og sprosdedelte vinduer. Tiltakets hovedform og materialer gjenspeiler hovedtrekkene i den eksisterende bebyggelsen. Omsøkte tiltak anses å tilfredsstillende de krav som stilles i forhold til plan- og bygningslovens § 74 nr.2 (skjønnhetsparagrafen) samt reguleringsbestemmelsenes § § 3, 7 og 10 henholdsvis vedrørende reguleringsplanens hensikt, utforming av bebyggelse samt høyder og grad av utnyttning.

Innsending av separate byggesøknader for riving av eksisterende bolig, oppføring av eneboliger og oppføring av dobbeltgarasjer er i henhold til korrekt søknadsmetode.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med forskrift og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse. Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 5 m fra midt regulert P. A. Holms vei. Dette begrunnes med at Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen er til vesentlig ulempe for trafikk eller kommer i strid med hensyn til trafiksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at dispensasjon kan innvilges.

Jf. gjeldende praksis hos Plan- og bygningsetaten gis fritak for innsendelse av søknad om resterende ansvarsområder tilhørende ett- trinnssøknad med det forbehold at tiltakshaver, i likhet med i meldingssaker, tar alt ansvar for at omsøkte bygg oppføres som godkjent. (som beskrevet av ansvarlig søker i brev datert 08.03.2010.)

Konklusjon

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201005155			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasader			6/6
Situasjonsplan			10/3

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201005158	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK/ PRO/ KPR, arkitektur og byggeteknikk. Tlk.1

Tiltak er omsøkt som en ett-trinnssøknad. Tiltaket kunne jf. ansvarlig søker vært behandlet som en melding, men av forvaltningsmessige grunner må dette omsøkes med en ett- trinnssøknad. Ansvarlig søker/ tiltakshaver ber i denne forbindelse om fritak fra resterende ansvarsområder tilhørende en ett-trinnssøknad, siden tiltaket er under 50 m2 og ikke skal benyttes til bebyggelse. Tiltakshaver tar, i likhet med meldingssaker alt ansvar for at byggverket oppføres som godkjent. I praksis vil plassering bli prosjektert og gjennomført av samme foretak som er ansvarlig i boligsaken i P. A. Holms vei 33.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som overkant gulv fastsettes til kote + 138,5. Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:

Det må sendes inn avfallsplan jf. brev datert 07.05.2010.

Vann:

Det må prosjekteres for tilgjengelighet og utskiftbarhet jf. TEK § 9-5 og 11-1. Forholdet gjelder når det går privat ledninger i eller nærhet av planlagt tiltak. Det oppgis at det ikke går private eller offentlig ledninger i eller i nærhet av tomten. Plan- og bygningsetaten antar at egne alt. nabos utvendige ledninger med kummer kan være anlagt under planlagt tiltak.

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Marianne Knutssøn Lindeberg - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder*

Vedlegg:

Avfall
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi til:

P. A. Holms vei 33 A, Vingolfveien 37, 1170 OSLO, pnyga@online.no
Tor Tenden og Anne Løken, Slireveien 4, 1164 OSLO
Trond Ingebretsen, P. A. Holms vei 35, 1164 OSLO

Pål Skomedal og Astrid Brustad Skomedal, P. A. Holms vei 35 B, 1164 OSLO