



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 15012010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200913493-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mariann Dalseth

Arkivkode: 531

Byggeplass: VÆKERØVEIEN 164
Tiltakshaver: Nord West AS
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 11/49
Adresse: Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - VÆKERØVEIEN 164

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

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig på bebygd eiendom. Tiltakets BRA er oppgitt å bli 362m², fordelt på 181m² per boenhet. Tiltakets BYA inkludert parkering i henhold til gjeldende norm er oppgitt å bli (127,6m²+72m²) 199,4m². dette gir en total BYA på eiendommen på 330,8m², og en %BYA på 24%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 4.12.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Vækerøveien er opparbeidet i full reguleringsbredde, veiforholdene er således i henhold til plan- og bygningslovens § 67, og anses derfor å være i orden.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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.



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

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig i to etasjer, og med kjeller og loft, på bebygd eiendom. Parkering i henhold til gjeldende norm anordnes på terreng for den omsøkte tomannsboligen, i direkte nærhet til de respektive boenhetene. Eksisterende bolig får parkering i garasje plassert i tilknytning til boligene, se egen søknad med saksnummer 200914579. Tiltakets BRA er oppgitt å bli 362m², fordelt på 181m² per boenhet. Tiltakets BYA inkludert parkering i henhold til gjeldende norm er oppgitt å bli (127,6m²+72m²) 199,4m². dette gir en total BYA på eiendommen på 330,8m², og en %BYA på 24%.

Beregningen avhenger av at omsøkte og tillate riving av eksisterende garasje er utført (saksnummer hhv. 200914613). Se avsnitt om vilkår for IG.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200913493			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan		02.09.2009	5/11
Situasjonskart	D.1	01.10.2010	12/5
Utomhusplan/arealberegning		10.01.2010	12/6
Plan 2. etasje, loft og snitt (brannprosjektering)	E 1-1	08.01.2010	12/7
Fasade syd og nord	E 2-2	08.01.2010	12/9
Fasade øst og vest	E 2-2	08.01.2010	12/10
Plan kjeller plan 1.etasje	E 1-2	08.01.2010	12/11

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200913493	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK: Bygninger og installasjoner, ttk1, ansvarlig søker PRO/KPR: Bygninger og installasjoner, ttk1, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig for kontroll av prosjektering, tomannsbolig

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, Småhusplanen, vedtatt 15.03.2006. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA=24%. Maksimalt tillatte høyder er gesims=6,5 meter, møne=9,0 meter. For bygninger med flate tak tillates inntil gesims= 7 meter.

Byggetomten:

Byggetomten er relativt stor og flat, med en høydevariasjon på 0,6 høydemeter per. 10 lengdemeter. Tomten er bebygd med enebolig og garasje. Det er gitt tillatelse til riving av eksisterende garasje i saksnummer 200914613. Tomten er opparbeidet med plen, og beplantet med enkelte trær, busker, samt

hekk nord på eiendommen. Tomten er i GAB-registeret oppgitt å være 1378m² stor, har avkjørsel til Vækerøveien, og ligger på Røa i Bydel Vestre Aker.

Estetiske krav:

I henhold til pbl § 74 nr. 2 skal kommunen påse at alle nye tiltak etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn, og har en god estetisk utforming, i samsvar med tiltakets funksjon, og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Eksisterende bolig på tomten er en trevilla oppført ca. 1920. Bygningen har to etasjer med loft, slakt saltak og panelte fasader. Boligen ble tilbygd og påbygd på 70-tallet.

Byggetomtens nærområde defineres her bebyggelsen mellom Ostadalsveien i øst og Melumeveien i vest. Området preges av variert småhusbebyggelse, men med stort spenn i hustyper, volum, og til dels takformer. Det finnes innslag av rekkehus, eneboliger i kjede, flermannsboliger, og enkelte lavblokker, i tillegg til ene- og tomannsboliger. Husene i umiddelbar nærhet er i hovedsak panelte ene- og tomannsboliger med saltak, med enkelte eksempler på valmtak. Denne bebyggelsen danner mot vest og nordvest en tydelig bebyggelsesstruktur mot Ove Kristiansens vei i vest, tilsvarende mot øst og sørøst mot Vækerøveien. Nord, sør og mellom disse strukturene er det imidlertid blitt utbygd i flere perioder, slik at det i dag ikke fremkommer et enhetlig mønster, verken hva gjelder byggenes volumer eller møneretning. Det kan allikevel gjenkjennes en overvekt av boliger med møneretning som omsøkte tiltak. Det finnes flere eksempler på bygninger med tilsvarende, og større volumer både i nærområdet og i nabolaget. Det omsøkte tiltaket må vurderes å være tilstrekkelig tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Bygningen plasseres hensiktsmessig på tomten i forhold til terreng og utomhusarealer. Tomten er relativt flat i dag, slik at terrengarronderingene kan anses å være nødvendige justeringer i forbindelse med oppføring av et bygg. Tiltaket må vurderes å være tilstrekkelig tilpasset de naturgitte omgivelser.

Det omsøkte tiltaket er en tomannsbolig i to etasjer, med kjeller og loft. Bygningen har slakt saltak og liggende panel, og fremstår som tilpasset eksisterende bolig i volum og uttrykk. Bygningen er vist med store torams vinduer mot sørøst, og har et tradisjonelt fasadeuttrykk. Mot nordvest er det vist hele, klassiske vinduer med sprusser. Det er vist balkonger på fasade mot sørøst. Tiltaket viser elementer som kan gjenkjennes i nærområdet, samtidig som tiltaket viser enkelte elementer fra dagens arkitektur.

Det omsøkte tiltaket vurderes å i tilstrekkelig grad å tilfredsstille krav i pbl § 74 nr. 2.

Beliggenhet og høydeplassing:

Defineres for alle nybygg, og for tilbygg hvor byggeavstand underskrides, eller kun holder de minimumsavstander som er fastsatt i veilov, jernbanelov eller i pbl. § 70; og som ellers har små feilmarginer i forhold til beliggenhet.

Høydeplassing definert som OK gulv 1. etasje fastsettes til kote + 136,2.

OK gesims fastsettes til kote + 141,83

OK møne fastsettes til kote + 144,41

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret

prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

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

Avkjørselsplan:

er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan for brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Veiplikt (pbl § 67):

Vækerøveien er opparbeidet i full reguleringsbredde, veiforholdene er således i henhold til plan- og bygningslovens § 67, og anses derfor å være i orden.

Protester/bemerkninger:

Det omsøkte tiltaket er en del av et større prosjekt på samme eiendom, som omfatter oppføring av ny, mindre garasje (200914579), riving av eksisterende garasje (saksnummer 200914613), og oppføring av tomannsbolig (denne sak). Tiltaket er nabovarslet felles. Plan- og bygningsetaten vurderer det derfor som rimelig å behandle de innsendte protestene som gjeldende for alle de tre byggesakene. Protestene er gjengitt i kortform, se avsnitt om "Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester".

Det er innsendt protester til tiltakene fra Inger Riis-Johannessen, gnr/bnr 11/138, Ove Kristiansens vei 5, i brev datert 30.11.2009; fra Dag Henning og Vibecke Østby, gnr/bnr 11/58, Vækerøveien 160C, i brev datert 16.11.2009; fra Øyvind Pettersen og Mary Orø, gnr/bnr 11/430, Vækerøveien 164B, i brev datert 14.11.2009; fra Tor Mikkell Vara, gnr/bnr 11/429, Vækerøveien 164C, i brev datert 20.11.2009; fra Thor Christian Rønning og Grethe H. Rønning, gnr/bnr 11/63, Vækerøveien 166, i brev datert 15.11.2009, og fra Ingvil Olsen og Johan Arntzen, gnr/bnr 11/50, Vækerøveien 162B.

Inger Riis-Johannessen har bemerkninger til utnyttelsesgrad, uteoppholdsareal, tegningsmateriale, kjellerplaner i nybygg, tomtens størrelse ved eventuell fremtidig deling, tilpasning til strøkets karakter, og eksisterende bebyggelse, nybyggets volumer, estetikk, og plassering, samt nybyggets påvirkning på nabotomter.

Dag Henning og Vibecke Østby har bemerkninger til nybyggets estetikk, samt prosjektets påvirkning på tap av sollys og dagslys og vesentlig økt støymengde. Det vises til at det kan etableres utleieleiligheter i kjeller på nybygg, som medfører økt trafikk, med medfølgende økt forurensing og støy. Det protesteres videre mot den omsøkte dispensasjonen fra pbl § 67, hvor det påpekes at dersom prosjektet er avhengig av dispensasjon for anleggelse av vei er prosjektet overdimensjonert.

Øyvind Pettersen og Mary Orø har bemerkninger til estetikk, sol- og lysforhold knyttet til nybygg, det etterspørres planer for drenering/vann/kloakk, og det bemerkes at prosjektet vil medføre økt trafikk og

støy. Det påpekes at eiendommer mot Vækerøveien allerede er belastet med trafikkstøy, og at en utbygging på den andre siden av disse eiendommene derfor vesentlig vil forringe ute- og innemiljø. Det bes om at dispensasjon fra pbl § 67 ikke gis.

Tor Mikkel Vara har innsigelser til tiltaket og sier at utbygging av flere boenheter vil medføre økt trafikk inntil og delvis på hans tomt. Det vises til bemerkninger angående trafikk, støy og snøforhold i protest fra Thor og Grethe Rønning. Det anføres at tiltaket gir for mange boenheter, for mye trafikk, og ikke hensyntar naboer tilstrekkelig. Sol- og lysforhold på protesterendes eiendom vil påvirkes. Det bes om at det utarbeides soldiagram. Det foreslås en mindre utbygging, i form av en lavere enebolig.

Grethe og Thor Christian Rønning har innsigelser til utbyggingsplanene. Protesterende mener at som følge av særlige og betydelige ulemper for naboer må det anses at tiltaket gir en for høy utnytting av tomten, også dersom tiltaket er innenfor hva reguleringsplanen tillater. Det påpekes videre at det vil bli økt trafikk og støy langs en lang, smal innkjøring, og at den høye utnyttingen sammen med smal innkjøring vil gi problemer knyttet til snørydding og plassering av snø. Det oppgis en beregning av snømengder og konkluderes med at tomten ikke gir rom for bortplassering av de snømengder protesterende har beregnet kan komme. Det kommenteres også at kjelleretasjen i omsøkte bygning på sikt kan omgjøres til to separate leiligheter, noe som vil medføre ytterligere økt trafikk og ennå større problemer mhp snørydding. Protesterende mener at kommunen må tinglyse at kjelleren ikke kan gjøres om til egen leiligheter. Det foreslås at det oppføres en enebolig.

Ingvil Olsen og Johan Armtzen påberoper seg å være gjenboere (over naboers eiendom) til eiendommen som skal bebygges, og har bemerkninger til byggesaken. Det bemerkes at nybygget vil ta stor plass på eiendommen, og det etterspørres soldiagram som viser påvirkning på lys- og skyggeforhold. Det påpekes at kjellerleiligheter kan leies ut, noe som vil medføre forringelse mht støy og lyd. Det bes om at dispensasjon fra pbl § 67 ikke gis.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker har besvart protestene i brev datert 2.12.2009.

Ansvarlig søker tilbakeviser i hovedsak protestene. Det påpekes at tiltaket er prosjektert innenfor de rammer reguleringsplanen setter, og i tråd med pbl. Byggets retning er valgt av hensyn de mest berørte naboer, innkjørsel opparbeides på egen eiendom. Det er ikke søkt om bruk av kjeller til rom for varig opphold.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Plan- og bygningsetaten har vurdert de innsendte protestene i alle tre byggesaker på eiendommen, som følge av at de ble nabovarslet felles. Det gjøres oppmerksom på punkter i protester omhandlende garasjesak og/eller rivesak også er behandlet i henholdsvis saksnr 200914579 og saksnr 200914613. Nedenfor vil derfor i hovedsak kommenteres de anførsler som er knyttet til denne byggesak. Det vises også til avsnitt "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering". For vurdering av strøktilpasning og estetikk vises det til avsnitt "Estetikk".

Hva gjelder mangelfull dokumentasjon har etaten basert på gjenpart av nabovarsel, protestenes innhold, og tiltakets art, vurdert at naboer er gitt tilstrekkelig informasjon.

Plan- og bygningsetaten bekrefter at det ikke er omsøkt eller godkjent rom for varig opphold i bygningens kjelleretasje.

Hva gjelder vann- og avløpsforhold skal dette ivaretas i henhold til lov og forskrift. Forholdene skal være avklart med Vann- og avløpsetaten og Plan- og bygningsetaten før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltaket.

Hva gjelder innkjørsel bekreftes det at denne anordnes på egen eiendom, jfr godkjente situasjonsplan D.1, datert 11.01.2010. Innkjørselen er vist med tilstrekkelig bredde i henhold til gjeldende norm. Plan- og bygningsetaten anser ikke at trafikk til og fra en tomannsbolig kan vurderes å medføre særlig ulempe for naboer, utover hva man må påregne i boligstrøk. Videre er biloppstillingsplasser (garasje) plassert lenger inn på tomten slik at støy knyttet til atkomstarealer ytterligere begrenses. Plan- og bygningsetaten kan ikke pålegge tiltakshaver særskilt ansvar hva gjelder snørydding, men viser til pbl § 104 hvor det heter at ubebygde areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Forhold som ikke er knyttet til byggetiltaket reguleres allikevel i hovedsak privatrettslig og kommenteres ikke ytterligere av Plan og bygningsetaten.

Hva gjelder omsøkte dispensasjon fra pbl § 67, om opparbeidelse av vei, viser kommunen til at denne gjelder opparbeidelse av den del av kommunal vei (Vækerøveien) som grenser til gjeldende eiendom, og utløses ved etablering av nye boenheter. I gjeldende byggesak opplyses det om at Vækerøveien på aktuell strekning er opparbeidet i full reguleringsbredde. Det er derfor ikke nødvendig med dispensasjon i forbindelse med krav i pbl § 67. Se for øvrig denne sak sin ingress.

Hva gjelder Ingvil Olsen og Johan Arntzens bemerkninger er de vurdert i saken, men plan- og bygningsetaten påpeker at deres eiendom ikke er å anse som nabo eller i gjenboer i henhold til gjeldende plan- og bygningslov, jf. Veiledning til forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK), kap. V, § 16 nr.1, annet avsnitt.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Omsøkte tiltak medfører en utbygging av tomten som kan oppleves som omfattende, men utbyggingen oppføres i tråd med gjeldende regulering og lovverk, og kan ikke sies å representere et særlig avvik fra eksisterende bebyggelse med hensyn på plassering og utforming. Plan- og bygningsetaten har forståelse for at naboer opplever det som en ulempe at en utbygging medfører tap av sol og luft, men vurderer ikke det omsøkte tiltaket å i urimelig grad påføre naboer ulemper. Det kan ikke påregnes å fullt ut opprettholde de kvaliteter delvis bebygde eiendommer kan gi, i form av sol, lys og utsyn, når en eiendom bygges ut.

Det omsøkte tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav i regulering og i gjeldende plan- og bygningslov.

• Tiltaket kan tillates.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning. Det skal sendes inn en samlet avfallsplan for oppføring av tomannsbolig (denne sak) og oppføring av garasje (saksnr 200914579) Se vedlegg AVFALL
3. Dokumentasjon i henhold til krav i vedlegg VANN må innsendes.

4. Riving av garasje, saksnnummer 200914613, må være utført før det kan gis igangsettingstillatelse i denne sak.

Klageadgang:

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Mariann Dalseth - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder*

Vedlegg:
Vedlegg VANN
Vedlegg AVFALL
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Nord West AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, bjornar@emblabygg.no (med faktura uten vedlegg)
Dag Henning og Vibecke Østby, Vækerøveien 160 C, 0751 OSLO (med orientering om klageadgang)
Øyvind Pettersen og Mary Orø, Vækerøveien 164 B, 0751 OSLO (med orientering om klageadgang)
Ingvil Olsen og Johan Arntzen, Vækerøveien 162 B, 0751 OSLO (med orientering om klageadgang)
Inger Riis-Johansen, Ove Kristiansens vei 5, 0751 OSLO (med orientering om klageadgang)
Tor Mikkel Vara, Vækerøveien 164 C, 0751 OSLO (med orientering om klageadgang)
Grethe og Thor Christian Rønning, Vækerøveien 166, 0751 OSLO (med orientering om klageadgang)