



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 13012010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200914579-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mariann Dalseth

Arkivkode: 531

Byggeplass: VÆKERØVEIEN 164
Tiltakshaver: Nord West AS
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt
Tiltakstype: Bod/garasje

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 garasje. Garasjens areal er oppgitt til 30m2 BYA. Eiendommens totale BYA, som følge av tiltaket blir 11,1%. BRA for tiltaket er ikke oppgitt.

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.

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.

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 dobbeltgarasje i en etasje. Garasjen er oppgitt å få et areal på 30m2 BYA, eiendommens totale BYA som følge av tiltaket, blir 11,1%. BRA for tiltaket er ikke oppgitt.



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



Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200914579			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonskart	D.1	04.12.2009	1/7
Plan, snitt, fasade		07.10.2009	1/8

Det gjøres oppmerksom på at det kun er arealer som er rødmerket på situasjonsplanen som er vurdert og godkjent i denne byggesaken.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200914579	
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

Ansvar og kontroll:

Det er søkt om fritak for ansvarsbelegning av tiltaket for fagområdene UTF/KUT for oppføring av garasje. Søknaden er begrunnet med at tiltaket i seg selv er av en slik art at det kunne vært omsøkt som melding om tiltak uten ansvarsbelegning. Tiltaket er kun omsøkt som rammetillatelse som følge av søknadstekniske forhold.

Det gis fritak for ansvarsbelegning av oppføring av garasje, omfattende "utførelse" (UTF) og "kontroll av utførelse" (KUT). Fritaket gis i medhold av SAK § 13, annet ledd, med begrunnelse i at det omsøkte tiltaket er lite omfattende, og i seg selv ikke utløser krav om ansvarsbelegning etter pbl, og at tiltaket er av liten teknisk vanskelighetsgrad.

Plan- og bygningsetaten påpeker at det er tiltakshavers ansvar å påse at tiltaket oppføres i tråd med gjeldende plan- og bygningslov, med tilhørende forskrifter.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, Småhusplanen, vedtatt 15.03.2006.

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 saksnr 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 tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn, og har en god estetisk utforming, i samsvar med tiltakets funksjon, og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Tiltaket er et enkelt garasjebygg i tradisjonell utførelse. Bygget er tilpasset hovedhuset tilfredsstillende. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket tilfredsstiller kravene i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Beliggenhet og høydeplassering:

Det omsøkte tiltaket skal plasseres ikke nærmere nabogrense mot gnr/bnr 11/53 enn 2,8m.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist på innsendte kart, D.1, datert 4.12.2009.

Protester/bemerkninger:

Det omsøkte tiltaket er en del av et større prosjekt på samme eiendom, som omfatter oppføring av ny, mindre garasje (denne sak), riving av eksisterende garasje (saksnr 200914613), og oppføring av tomannsbolig (saksnr 200913493). 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, 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.

Ingvil Olsen og Johan Arntzen 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 soldigram 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 byggesak 200913493 "Oppføring av tomannsbolig". Videre påpeker ansvarlig søker at det ikke er protestert på omsøkte riving av garasje, eller oppføring av ny garasje.

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. Etaten ser seg allikevel enig med ansvarlig søker i at det ikke fremkommer spesielt i protestene bemerkninger til oppføring av ny garasje, og vil derfor kun kort kommentere de forhold som kan ha relevans for garasjesaken. Det gjøres oppmerksom på at protestene vil bli behandlet i sin helhet i byggesak 200913493 "Oppføring av tomannsbolig".

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at omsøkte garasje kan medføre ulemper for naboer i særlig grad. Det skjer i dag parkering på eiendommen for beboere i enebolig, og oppføring av ny garasje vil ikke påvirke støy i særlig grad, ei heller endre dagens trafikale forhold. Den omsøkte garasjen er mindre enn dages garasje, oppføres frittliggende, med tilnærmet lik plassering som opprinnelig garasje. Tiltaket medfører således ikke endrede forhold for naboer i særlig grad.

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. Etablering av atkomstvei frem til denne utløser ikke krav om dispensasjon, eller krav om særskilt søknad for denne. Omsøkte dispensasjon fra pbl § 67 vil bli vurdert i byggesak 200913493 "Oppføring av tomannsbolig".

Hva gjelder Ingvil Olsen og Johan Arntzens bemerkninger er de kort kommentert 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:

Det omsøkte tiltaket ønskes plassert nærmere nabogrense enn hva pbl § 70 nr. 2 sier, om at tiltak skal ha en avstand fra nabogrense på minst 4 meter. Det fremkommer av pbl § 70 nr. 2 litra b, at kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter, ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning. Det omsøkte tiltaket er et garasjebygg på under 50m² BRA og BTA. Den omsøkte plasseringen er vist på kartet med en avstand fra nabogrense på 2,8m. Plan- og bygningsetaten finner derfor å kunne godkjenne det omsøkte tiltaket i medhold av pbl § 70 nr 2. litra b.

Det omsøkte tiltaket er for øvrig er vurdert å være i tråd med gjeldende plan- og bygningslov og gjeldende regulering.

Tiltaket kan godkjennes.

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. Avfallsplanen skal gjelde omfatte alle omsøkte tiltak på gjeldende eiendom. Se eget brev, datert 15.12.2009.

3. Omsøkte riving av eksisterende garasje i saksnummer 200914613 må være bekreftet utført før det kan gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny garasje.

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:

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Nord West AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, bjornar@emblabygg.no (med faktura uten vedlegg)

Inger Riis-Johannessen, Ove Kristiansens vei 5, 0751 OSLO (med orientering om klageadgang)

Dag Henning og Vibecke Østby, Vækerøveien 160C, 0751 OSLO (med orientering om klageadgang)

Øyvind Pettersen og Mary Orø, Vækerøveien 164B, 0751 OSLO (med orientering om klageadgang)

Ingvil Olsen og Johan Arntzen, Vækerøveien 162B, 0751 OSLO (med orientering om klageadgang)