



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 13012010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200914613-3
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: Riving

RAMMETILLATELSE FOR RIVING - VÆKERØVEIEN 164

Svar på søknad om tillatelse for rivetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 d.
Vilkår for igangsettingstillatelse.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93d og § 95 nr. 1 godkjennes rivesøknaden mottatt Plan- og bygningsetaten den 13.12.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Det søkes om riving av en todelt garasje oppgitt å være 38m² stor.

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. I tillegg må klagefristen være utløpt. Eventuelle klager vil kunne bli gitt oppsettende virkning inntil klagene er endelig behandlet.

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.

Formål ved riving:

Det søkes om riving av eldre garasje fra 1961, for å senere oppføre en ny, noe mindre garasje, samt tomannsbolig.



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
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Eksisterende forhold:

Eksisterende garasje er oppført som to volum hvor det ene har saltak, og det andre har pulttak. Arealet på bygget er oppgitt å være 38m². Bygningen er oppført ca 1961, og fremstår tiltross for det todelte volumet som et enkelt garasjebygg.

Gjeldende plangrunnlag:

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

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200914613			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonskart	D.1	04.12.2009	1/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200914613	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK: Bygninger og installasjoner, ttk1, Ansvarlig søker

Varsling:

De som har pengeheftelser i eiendommen skal være varslet.

Dersom tiltaket er tilkoblet vann- og avløp må plugging av ledninger utføres i samsvar med rutiner fra Vann- og avløpsetaten.

Protester/bemerkninger:

Det omsøkte tiltaket er en del av et større prosjekt på samme eiendom, som omfatter riving av eksisterende garasje (denne saken), oppføring av ny, mindre garasje (saksnr 200914579), 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 riving av eksisterende garasjebygg, og vil derfor kun kort kommentere de forhold som kan ha relevans for rivesaken. 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 riving kan medføre ulemper for naboer i særlig grad. Det skjer i dag parkering på eiendommen for beboere i enebolig, og om parkering skjer i garasje, eller på terreng vil ikke påvirke støy i særlig grad, ei heller endre dagens trafikale forhold. 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.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren, datert 22.12.2009, hvor det sier at: "Garasjen har igjen erkjent verdi som kulturminne. Byantikvaren har ingen bemerkninger til rivingen."

Det er bekreftet at rivemelding er sendt til Hafslund Nett 14.12.2009. Hafslund Nett har i e-post datert 28.12.2009 opplyst at de ikke har nett til bygningen som søkes revet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Plan- og bygningsetaten har ingen ytterligere kommentarer.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Bygningen som ønskes revet har ingen særskilt bevaringsverdi, og det foreligger ikke andre forhold knyttet til plan- og bygningslovgivning eller gjeldene regulering som etter Plan- og bygningsetatens vurdering er til hinder for at bygget tillates revet.

Tiltaket kan tillates.

Igangsettingstillatelse:

Rivearbeidet 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, 19 og 28 i forskrift til pbl om saksbehandling og kontroll.
2. Bekreftelse må foreligge på at de som har pengeheftelser i eiendommen er varslet.
3. Eventuelle klager må være endelig behandlet.

Etter igangsettingstillatelse er gitt, skal ansvarlig utførende foretak for sanitærarbeidene bestille vannavslag på kommunal vannledning av Vann- og avløpsetaten, samt bestille plugging av vann- og avløpsledninger.

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 klagedgang)
Dag Henning og Vibecke Østby, Vækerøveien 160C, 0751 OSLO (med orientering om klagedgang)
Øyvind Pettersen og Mary Orø, Vækerøveien 164B, 0751 OSLO (med orientering om klagedgang)
Ingvil Olsen og Johan Arntzen, Vækerøveien 162B, 0751 OSLO (med orientering om klagedgang)

