



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 27.04.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201109440-12 Saksbeh: Øyvind Guttormsen

Arkivkode: 531

Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: VESTENGVEIEN 1 OG 1 B Eiendom:

Tiltakshaver: Inka Eiendom AS Adresse: Hausmanns gate 19, 0182 OSLO

Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO

Tiltakstype: Bod/garasje Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - VESTENGVEIEN 1 OG 1 B

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av ny dobbelgarasje (garasje A) på 30 m². Tiltaket samlet gir en utnyttelse på 23,67 % BYA.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 30.06.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter, utomhusplan.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for:

- Plassering av bygning i strid med avstandsbestemmelsene i vegloven.

Det foreligger protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden

Det søkes om oppføring av ny dobbelgarasje (garasje A) utført med trepanel på 30 m², i Bydel Nordstrand i et område preget av åpen småhusbebyggelse i en og to etasjer samt noen rekkehus. Garasjen er en del av et tiltak med tre tomannsboliger og tre garasjer som til sammen gir en utnyttelsesgrad på 23,67%-BYA.

Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

Garasjen er avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i veiloven § 29.

Gjeldende plangrunnlag

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

Reguleringsbestemmelsene § 10 begrenser utnyttelsen til 24 %-BYA, gesimshøyden kan være inntil 6,5 meter og mønehøyden inntil 9,0 meter.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Protester/bemerkninger

Det har kommet inn nabomerknader fra Christian Paus i Vestengveien 4. Merknadene går ut på at bygningene kommer for nære veien, de blir for høye(ikke tilstrekkelig tilpasset eksisterende bebyggelse), bygningene vil gi tap av sol, sjenerende innsyn og økonomisk tap. 2 parkeringsplasser per husstand er ikke nok. Det kreves at det skal være 2,5 parkeringsplasser per husstand og at innkjørselen må være elektrisk oppvarmet. For å unngå unødvendig støy kreves det at byggeperioden holdes til et minimum.

Bjørn A. Bredeesen i Vestengveien 5 har bedt om tilbakemelding vedrørende at garasjen til hus E og F plasseres med 1 meters avstand til grensen uten dispensasjon, det ser ut som egne boenhet/leilighet/hybel i underetasjen, målsatt plantegning og beregning av u-grad, situasjonsplan med aller berørte hus og eiendomsgrenser inntegnet og en forsikring om at en utvidelse av Vestengveien ikke vil bli belastet andre eiendommer.

Mette Johansen og Øyvind Marhaug i Vestengveien 3 har bemerkninger til plassering og høyde på garasje, høyde på tomannsbolig og fylling av terreng. I utgangspunktet er det ønskelig at garasjene står 4 meter fra nabogrensen. Det anmodes om at garasje B flyttes nærmere garasje A.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

På eiendommen omsøkes det til sammen tre tomannsboliger, tre doble garasjer samt riving av eksisterende bebyggelse.

Området er ikke preget av bebyggelse som ligger med en synlig struktur mot veien. Langs dette gateløpet har boligene forskjellig møneretning, størrelse og avstand til vei. Vi har plassert hus AB i omtrent samme avstand til vei som nabobebyggelsen på vestsiden og garasje A omtrent som garasjen på østsiden.

Det er ikke foretatt terrengendringer som har til hensikt å oppnå høyere tomteutnyttelse enn det topografien forutsetter.

Avkjørselen mot Vestengveien er endret ved at akkjørselen fra nr. 1B er fjernet, mens den andre søkes godkjent for utvidet bruk. Full parkeringsdekning for to biler per bolig.

Eiendommen er undersøkt for kulturminner av Byantikvaren som har frigitt den for utbygging.

Tilsvar til nabomerknader: Plan- og bygningsloven er en rettighetslov som tilsier at tiltakshaver skal kunne oppføre bebyggelse slik de selv ønsker, så lenge tiltaket ikke er i strid med gjeldende regulering. Området har ingen bestemt struktur eller andre forhold som kan begrense plassering eller bygningshøyder. Utbyggingsforslaget er dessuten svært skånsomt utnyttet. Kun 350 kvm av de 563 kvm som danner grunnlaget for beregning av tomteutnyttelsen som har maksimalt høydevolum. Sammenlignet med prosjekter med parkeringsgarasje under terreng og med uteoppholdsareal på taket, og maksimalt oppblåste volumer, er dette svært lite sjenerende for berørte naboer. Det er i tillegg full parkeringsdekning med to biler per bolig.

Det er lagt ved tilleggsdokumentasjon som viser stigningsforhold i avkjørselen og plasseringen av garasje B er endret (flyttet nærmere garasje A) etter ønske av naboen på østsiden av garasjen.

Plan- og bygningsetatens vurdering

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

Byantikvaren har undersøkt eiendommen for kulturminner og frigjort den for utbygging.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Eiendommen ligger i bydel Nordstrand i et område preget av åpen småhusbebyggelse i en og to etasjer med noen rekkehus. Området er ikke preget av en enhetlig bebyggelsesstruktur og bygningers størrelse og utforming varierer. Eiendommen planlegges utbygget med tre tomannsboliger i to etasjer og tre dobbelgarasjer. Det er kommet inn merknader på bygningenes høyde og nærhet til veien. Det er imidlertid andre bygninger med tilnærmet samme volum i nærområdet og nærheten til veien er ikke merkbart nærmere enn nabobygningen i Vardeveien 66B, selv om denne er i én etasje. Utsiktsforhold, sol og innsyn for eiendommen som ligger nord for eiendommen er ikke hensyn som ivaretas gjennom avstandsbestemmelsen i veilovens § 29, jf. dispensasjonsdrøftelsen nedenfor. Plan- og bygningsetaten anser tiltaket å være tilstrekkelig tilpasset terrenget og områdets bebyggelsesstruktur både med tanke på volum, høyder og nærhet til vei.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Bebyggelsen i området er i både én og to etasjer og hovedsakelig utformet med trekledning og saltak. Det er noen eksempler på valmtak og flate tak. De omsøkte garasjene er utformet med trekledning og saltak. Form og materialbruk anses godt tilpasset de omsøkte tomannsboligene på samme eiendom og trebebyggelsen ellers i området. Fasadenes komposisjon med utforming og plassering av vinduer og dører anses tilstrekkelig godt utformet og i henhold til kravene i pbl. § 29-2.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 6,2 m fra midt regulert Vestengveien. 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 trafikksikkerhet, 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.

Konklusjon

Det er kommet inn en del nabomerknader som går på plassering og høyde på bygninger, utnyttelsesgrad, tegningsdokumentasjon, mulig leilighet i kjelleren og terrengendringer.

Når det gjelder plassering av bebyggelsen er garasje A plassert med en avstand på 6,2 meter fra senter Vestengveien. Bestemmelsen i Veilovens § 29 som krever 15 meter fra senter vei, er gitt av hensyn til trafikksikkerheten. Den omsøkte garasjen er ikke nærmere veien enn andre garasjer i nærområdet og eiendommen ligger i tillegg mot veiens yttersving og vil da ikke forstyrre noen siktlinjer, se også dispensasjonsdrøftelsen ovenfor. Bestemmelsen anses som en integrert del av gjeldende reguleringsplan og da gjelder ikke avstandsbestemmelsen i § 29-4, jf. 2. ledd. Når man har en vei mellom to eiendommer vil som regel hensynene bak § 29-4 være tilstrekkelig ivaretatt.

Avstanden fra garasjen til eiendommen i øst er på 1 meter. I henhold til plan- og bygningsloven § 29-2, 3. ledd kan kommunen godkjenne mindre bygninger nærmere enn 4 meter fra nabogrensen uten dispensasjon. Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har praksis for å godkjenne garasjer inntil 1 meter

fra nabogrensen om ikke spesielle forhold skulle tilsi en annen plassering. Det er kommet inn merknader fra naboene i øst på garasjenes plassering og høyde. For dette tiltaket har det betydning for disponeringen av resten av eiendommen at garasjene blir plassert så langt ut mot grensen som mulig. Garasjene er på én etasje og saltaket har en avpasset helning i forhold til boligbygningene. Garasjene vil gi noe skygge mot øst, men ikke mer enn hva som må kunne påregnes og godtas i et boligområde som dette. Garasje B er nå flyttet noe nærmere garasje A slik at solforholdene blir noe bedre for naboeiendommen.

Tiltaket holder seg innenfor kravet på maksimal utnyttelsesgrad på 24 % BYA. Det er sendt inn reviderte tegninger i tiltaket og tegningsdokumentasjonen anses tilstrekkelig god.

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

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen			
Beskrivelse		Dato	PBE-id
Situasjonsplan		02.11.2011	9/3
Utomhusplan		02.11.2011	9/4
Avkjørselsplan		02.11.2011	9/5
Tegning		02.11.2011	9/6

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket	
Organisasjonsnr	Navn
970148469	Arkitekt Nils Haugrud
SØK/PRO, tkl. 1, arkitekturprosjektering	

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

Avkjørselsplan

Avkjørselsplan er godkjent (kfr vegloven §§ 40 - 43). Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei. Veilovgivning har nærmere krav til utformingen av avkjørselen som stigningsforhold, siktlinjer, snuplass og bredde. Avkjørselens tilknytning til offentlig vei må derfor følge Plan- og bygningsetatens retningslinjer som er hjemlet i vegloven §§ 40-43:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før 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 vanngjennomstrømmingen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

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 +172,2. 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.

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

Avfallsplan:

Tiltaket omfatter flere byggesaker og er vurdert samlet jf. TEK10 § 9-6, 2. ledd. Tiltaket utløser krav om felles avfallsplan jf. TEK10 § 9-6. Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Oppdatert gjennomføringsplan
3. Tinglyst midlertidighetserklæring i forhold til avstand til vei må foreligge

Klageadgang

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

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. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid før fristen går ut. 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 elektronisk godkjent 07.03.2012 av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler

Anne Torill Halse - Enhetsleder

Kopi til:

Inka Eiendom AS, Hausmanns gate 19, 0182 OSLO, bjorn.erik@inka.no

Mette Elisabeth Johansen og Øyvind Marhaug, Vestengveien 3, Mette.Elisabeth.Johansen@tdc.no

Bjørn A. Bredesen, Vestengveien 5, 1182 OSLO

Christian Paus, Vestengveien 4, 1182 OSLO

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning med veiledning om tinglysning

Orientering om klageadgang