



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 27.04.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201109445-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Øyvind Guttormsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: VESTENGVEIEN 1 OG 1 B Eiendom: 149/260/0/0
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 C) 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.

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 C) 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.

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. Bredesen 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, og at garasjene senkes i terrenget.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

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

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

Avkjørselen mot Vestengveien er endret ved at akjørselen 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 plassering og høyder, og spørsmål om hvorfor garasje C er plassert 1 meter fra nabogrensen uten dispensasjon, jf. nærmere drøftelse nedenfor under konklusjonen. Plan- og bygningsetaten anser tiltaket å være tilstrekkelig tilpasset terrenget og områdets bebyggelsesstruktur både med tanke på volum, høyder og nærhet til grensen.

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 utført med trekledning og saltak. Form og materialbruk anses godt tilpasset både de godkjente boligbygningene på eiendommen 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.

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 C plassert med en avstand fra nabogrensen på 1 meter. I henhold til plan- og bygningsloven § 29-2, 3. ledd kan kommunen godkjenne mindre bygninger nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. 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. 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.

Det er i en av nabomerknadene bemerket at det bør stilles krav om 2,5 parkeringsplasser per bolig. Gjeldende reguleringsplan og parkeringsnorm stiller krav om 2 plasser per bolig. Plan- og bygningsetaten har ikke grunnlag for å stille strengere krav enn dette.

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 tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1/13	28.06.2011	9/3
Tegning garasje C		02.11.2011	9/5

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
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 vanngjennomstrømningen.
- 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 +167,9. 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

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 27.03.2012 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:

Orientering om klageadgang