



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 30032010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200912773-24
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mariann Dalseth

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VESTVEIEN 3	Eiendom:	10/292
Tiltakshaver:	Nord west AS	Adresse:	Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

NY RAMMETILLATELSE - VESTVEIEN 3

Dette vedtak erstatter i sin helhet rammetillatelse datert 26.3.2010.

Ved en beklagelig feil har et avsnitt under overskriften "Uttalelse fra annen myndighet" i kommunens rammevedtak av 26.3.2010 falt ut av teksten i sin helhet.

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 (129m²+65m²) 194m². Dette gir en total BYA på eiendommen på 312m², og en %BYA på 19,29%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 23.12.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 13 m fra midt regulert Vestveien.

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.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

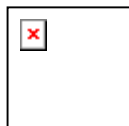
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



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 tomannsbolig i to etasjer, og med kjeller og loft, på bebygd eiendom. Parkering i henhold til gjeldende norm anordnes i carport, omsøkt i egen sak med saksnummer 200915137. Eksisterende bolig har parkering i garasje i egen underetasje, samt at det er vist en plass på terreng. 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 (129m²+65m²) 194m². Dette gir en total BYA på eiendommen på 316m², og en %BYA på 19,29%.

Beregningen avhenger av at omsøkte og tillate riving av eksisterende garasje er utført (saksnummer hhv. 200915107. Se avsnitt om vilkår for IG.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200912773			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan		19.12.2009	3/18
Plan kjeller og 1. etasje	E 1-2	17.10.2009	3/19
Plan 2. etasje, loft og snitt	E 1-1	17.10.2009	3/20
Fasader nordøst og sydvest	E 2-1	17.10.2009	3/21
Fasader sydøst og nordvest	E 2-2	17.10.2009	3/22
Situasjonskart	D1		13/3

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200912773	
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 av arkitektur og byggeteknikk

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 ligger mellom Vestveien og Lilleakerbanen på Øraker i Bydel Ullern. Fra vest faller terrenget svakt ned til tomten. Selve byggetomten er flat frem mot baneområdet, mens terrenget igjen stiger svakt mot øst. Tomten er i dag bebyggt med en enebolig og garasje og opparbeidet med plen og enkelte trær. Det er gitt tillatelse til riving av eksisterende garasje i saksnummer 200915107. Det er søkt om oppføring av carport i saksnummer 200915137. Tomten er i GAB-registeret oppgitt å være 1638m² stor, har avkjørsel til Vestveien, og ligger på Øraker i Bydel Ullern.

Tomten omfattes av reguleringsbestemmelsenes § 18 om automatisk fredede kulturminner. Se avsnitt "Uttalelser fra annen myndighet".

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.

Eksisterende bygning er en enebolig i tre med slakt saltak. Bygningen har to etasjer og kan betegnes som et typisk etterkrigs våningshus. Boligen ble tilbygget på 50-tallet.

Byggetomtens nærområde defineres her til bebyggelsen mellom Lilleakerveien i øst og Lysakerelva i vest. Området preges av variert småhusbebyggelse, i hovedsak trehus med saltak eller valmtak, med enkelte innslag av flate tak. Både rekkehus og eneboliger i kjede er representert, men bebyggelsen består i hovedsak av ene- og tomannsboliger. Området er utbygd i flere perioder, slik at det i dag ikke fremkommer et enhetlig mønster, verken hva gjelder byggenes volumer eller møneretning. Det finnes flere eksempler på bygninger med tilsvarende, og større volumer enn det omsøkte tiltaket 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 terrengarrangeringene 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 sprosser. 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 tilfredsstillende krav i pbl § 74 nr. 2.

Beliggenhet og høydeplassing:

Defineres for alle nybygg, og for tilbygg hvor byggeavstand underskrideres, 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 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.

Det må innsendes ny avkjørselsplan som viser tilstrekkelig manøvreringsareal for nordre plass i carport før det kan fattes vedtak om IG.

Veiplikt (pbl § 67):

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide vei. (Se avsnitt ”Dispensasjoner”.) Vedtak om dispensasjon er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger. Tinglyst veierklæring må foreligge før, eller ved innsendelse av, søknad om igangsettingstillatelse.

Protester/bemerkninger:

Det omsøkte tiltaket er en del av et større prosjekt på samme eiendom, som omfatter oppføring av tomannsbolig (denne saken), ombygging av eksisterende bolig (saksnnummer 200915136), riving av eksisterende garasje (saksnnummer 200915107), og oppføring av carport (saksnnummer 200915137). Tiltakene er nabovarslet felles. Plan- og bygningsetaten vurderer det derfor som rimelig å behandle de innkomne protestene som gjeldende for alle de fire byggesakene. Protestene er gjengitt i kortform, se avsnitt om ”Plan- og bygningsetatens kommentarer til protestene”.

Det er innsendt protester fra Karl-Willie Hoel og Turid Estelle Windingstad, gnr/bnr 10/935, Vestveien 1B, i brev datert 30.10.2009 og 1.11.2009, Odd Ivar Biller, gnr/bnr 10/789, Vestveien 5B, i brev datert 31.10.2009, Tom Kristian og Sabina Larsen, gnr/bnr 10/1195, Vestveien 36A, i brev datert 5.11.2009, og Aashild Gimnes, gnr/bnr 10/290, Vestveien 5, i brev datert 14.11.2009.

Karl-Willie Hoel og Turid Estelle Windingstad har bemerkninger til tiltakets arkitektur og estetikk og plassering i forhold til egen eiendom. Det stilles spørsmål til håndtering av VA-forhold, snødeponi og plassering av søppelkasser. Plassering av garasje anses å være ugunstig med hensyn på inn- og utkjøring. Det opplyses om planlagte prosjekter på egen eiendom og bes om samarbeid. I e-post av 1.11.2009 bes det om beplantning for å redusere innsyn.

Odd Ivar Biller ber om en bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten vedrørende gyldighet av nabovarsel. (Dette er besvart i eget brev i saksnummer 200912779 datert 13.1.2009 etatens anmerkning) Biller protesterer mot at det gis dispensasjon fra veglovens § 29 og anfører at byggets høyde og lengde mot veg taler for en opprettholdelse av avstandskravet på 15m. Videre foreligger det bemerkninger til nabovarselsdato, form og innhold. Plan- og bygningsetaten bes om å ikke gi igangsettingstillatelse, med henvisning til utbygging i Vestveien 46. Det protesteres mot tiltakets størrelse og utforming, økt veibelastning som følge av økning i antall boenheter og en eventuell dispensasjon fra § 67, samt parkeringssituasjon.

Tom Kristian og Sabina Larsen protesterer mot planlagt nybygg og omsøkte dispensasjoner med hensyn på fortetting, uteareal og estetisk hensyn, veibelastning og parkeringsløsning. Det anføres at tiltaket inneholder et større antall boenheter enn hva tomten tillater, med hensyn på ovenfor nevnte.

Aashild Gimnes anfører tap av utsyn og utsikt som følge av plassering av garasjeanlegg og høyden på omsøkte tomannsbolig. Det uttrykkes bekymring for byggarbeidenes påvirkning på avløpsledning, som ligger svært grunt.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker har kommentert protestene i vedlegg til søknadsdokumentasjonen

I nevnte sak viser ansvarlig søker til en av de protesterende sin beskrivelse av boligen som "Standard solution, low cost, High profit og er usikker på relevansen til gjeldende lovgivning. Det opplyses om at tiltaket reflekterer arkitektens yrkesstolthet, at tiltaket er noe forskjøvet for å øke avstanden til protesterendes eiendom, at VA-forhold er drøftet med Vann- og avløpsetaten og at omlegging av ledninger skal godkjennes av VAV og utføres av kvalifisert foretak, at snølagring etc kan ivaretas med oppgitte avstander, at det benyttes preaksepterte løsninger som dimensjonerende, som også ivaretar manøvreringsareal foran garasjen.

Ansvarlig søker påpeker at prosjektet i sin helhet er utformet innenfor planbestemmelser og den overordnede lovgivningen, eiendommen har veirett og får lav utnyttelse. Vedrørende parkering opplyses det om at parkeringskravet er dekket, det er ikke omsøkt leiligheter i kjelleren.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

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 at det omsøkte tiltaket påfører naboer ulemper i urimelig grad. 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.

De omsøkte dispensasjoner fra pbl § 67 og veglovens § 29 vurderes i eget avsnitt.

Det er ikke godkjent rom for varig opphold i boligens underetasje. Plan- og bygningsetaten har ikke hjemmel til å sette ytterligere begrensinger på antall boenheter på en eiendom når denne bygges ut innenfor de rammene reguleringen setter, og tiltaket er i tråd med gjeldende plan- og bygningslov.

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom at det påhviler tiltakshaver et ansvar for at de utførende foretak ikke utfører arbeid uten tilstrekkelig sikring mot skade, jf. pbl § 100.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har i brev datert 3.2.2010 uttalt seg vedrørende reguleringsbestemmelsenes § 18 om automatisk fredede kulturminner, og vurdert det som ikke nødvendig å stille krav om arkeologisk registrering.

Vann- og avløpsetaten har gitt forhåndsuttalelse i brev datert 9.2.2010. VAV stiller egne krav til byggesaken som må være avklart før IG. Det vises til brevet. (Vedlagt) VAV ber Plan- og bygningsetaten vurdere tiltaket i forhold til reguleringsbestemmelsenes § 9 om eventuell bekkeåpning.

Friluftsetaten har uttalt seg om tiltakets påvirkning på en eventuell bekkeåpning, i brev datert 18.3.2010. Friluftsetaten uttaler at: "Behovet for areal til en mulig gjenåpning av Braamandsbekken vurderes således som ivaretatt."

Kollektivtransportproduksjon AS har i brev datert 10.11.2009 gitt dispensasjon fra jernbanelovens § 10 om avstand til bane. Tomannsbolig omsøkt i denne sak er gitt dispensasjon for å kunne plasseres 25,3 meter fra nærmeste spors senterlinje. Carport omsøkt i sak 200915137 er gitt dispensasjon 16,2 meter fra nærmeste spors senterlinje.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

PBE oversendte saken til Friluftsetaten for uttalelse om forhold vedrørende bekkeåpning som følge av Vann- og avløpsetatens anmodning om vurdering av dette. Friluftsetaten har gitt positiv uttalelse til de omsøkte tiltakene.

Kollektivtransportproduksjon AS stiller egne vilkår til dispensasjon fra jernbaneloven.

Dispensasjoner:

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

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, PBL § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Vestveien).

Begrunnelse: Vei forholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 13m fra midt regulert.

Begrunnelse: Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det omsøkte tiltaket er gitt de nødvendige dispensasjoner og derfor vurdert å tilfredsstille krav i regulering og i gjeldende plan- og bygningslov. Det vises til avsnitt om estetikk og dispensasjoner for utdypende vurderinger.

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. Ny avkjørselsplan skal innsendes for godkjenning i henhold til vilkår i avsnitt om avkjørselsplan.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Vilkår / vurderte forhold i VAVs forhåndsuttalelse skal følges. Ny forhåndsuttalelse må foreligge ved søknad om IG.
5. Riving av garasje, saksnummer 200915107, må være utført før det kan gis igangsettingstillatelse i denne sak.
6. Søknad om ansvarsretter for kvalifisert foretak, for funksjonene PRO/KPR (ttk3) og UTF/KUT, innen fagområdene oppmålingsteknisk prosjektering, utstikking og plassering må innsendes.

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
Mirjana Rakic - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Vedlegg:
Veierklæring til tinglysning med veiledning om tinglysning
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Nord west AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO (med faktura)

Odd Ivar Biller, Odd.Ivar.Biller@hydro.com

Tom Kristian Larsen og Sabina Larsen, 33 Paschimi Marg, Vasant Vihar, NEW DEHLI INDIA, Tom-Kristian.Larsen@telenor.com

Aashild Gimnes, Vestveien 5, 0284 OSLO

Turid Estelle Windingstad og Karl-Willie Hoel, Ørakerstien 11, 0284 OSLO

Bente Eide og Anders Brederup Knutsen, Vestveien 3, 0284 OSLO