



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 29.09.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201107024-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mariann Dalseth

Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSVEIEN 8	Eiendom:	32/237
Tiltakshaver:	E Eiendom AS	Adresse:	Postboks 0211 Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - DALSVEIEN 8

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

Søknaden omfatter oppføring av garasje med støyskjerming. Garasjens areal er 23,1m². BYA/BRA

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 19.5.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det dispensasjon for:

- Midlertidig fra 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:

Byggetomten ligger ved Smestadparken i Bydel Vestre Aker og er i henhold til WEB-matrikkelen 1550m² stor. Nærområdet defineres av bebyggelsen mellom parken i vest og Dalsveien i øst og består i hovedsak av ene- eller tomannsboliger med valmtak. Søknaden omfatter frittliggende enkeltgarasje med støyskjermer. Utbyggingen på tomten omfatter også oppføring av to tomannsboliger sammenkjedet med dobbelgarasje som behandles i egen sak, tiltakene er vurdert samlet. Tomtens utnyttelse er oppgitt å bli U=0,33. Tiltakets BRA er i henhold til tegningsmaterialet 23,m², tomannsbolig ikke medregnet.

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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 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

Fra veglovens § 29 om avstand til midt regulert vei.

Det er registrert følgende pågående saker på eiendommen:

201107051: Dalsveien 8 – Riving av enebolig, rammetillatelse gitt 15.8.2011

201106294: Dalsveien 8 – Oppføring av tomannsbolig med dobbelgarasje

Garasjen er oppgitt å inneholde 23m²BRA og utgjør 23,1m²BYA. Utnyttelsen er regnet total for tomten utbygging og er oppgitt å bli 0,33 etter utbygging.

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

Øvrige byggesaker på tomten har saksnummer:

201107051 – Riving av enbolig

201106294 – Oppføring av to tomannsboliger med felles garasje

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i S-2864 Midlertidige bestemmelser for deler av Oslos ytre sone, av 14.5.1986, med senere korreksjoner av 22.10.1986 og 26.8.1987, med maksimalt tillatte u-grad=0,35 for konsentrert småhusbebyggelse.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protester/bemerkninger fra tre naboer til omsøkt tiltak. Etter omprosjektering er det innkommet ytterligere kommentarer fra to av disse, kommentarene tar i hovedsak for seg boligbygget men omtaler også den totale utbygging av tomten og medtas derfor også i dette vedtak. Plan- og bygningsetaten kommenterer protestene i vedtak i saksnummer 201106294.

Petra Turet Olsen gir i brev datert 8.5.2011 ingen bemerkninger til tegningen, men ber om at det legges vekt på følgende forhold under bygging: drenering, jordmasser, eventuell tetningsskader, sikring under byggearbeider.

Anders Lous ber i brev datert 30.6.2011 om skriftlig bekreftelse på at eventuelle skader/ulemper på eiendom gnr/bnr 32/224 som følge av sprenging, annet arbeid i sin helhet dekkes at utbygger.

Anders Formo har på vegne av seg selv og sine døtre, protestert i brev datert 4.5.2011. Det anføres at bebyggelsen er fremmed for strøket og påpekes at reguleringsbestemmelser som lagt til grunn for utbygging i nr. 10 også må gjelde for utbygging i nr. 8. Beregning av U-grad etterspørres. I brev datert 19.5.2011 anføres at tiltaket ikke har tatt hensyn til reguleringsbestemmelsenes §§ 3 og 6 om utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Det bes om at etaten etterspør fotodokumentasjon, og u-gradsberegning, samt at saken oversendes Bydel Vestre Aker for uttalelse før det fattes vedtak i saken. I brev datert 7.7.2011 bemerkes at tiltaket etter omprosjektering ikke er vesentlig endret, at byggene fremstår som bastante og strider mot reguleringsbestemmelsene. Anmodningen om oversendelse til Bydel Vestre Aker gjentas.

Anders Formo har i tillegg innsendt melding om mulig ulovlig hugging av trær i brev datert 17.8.2011.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Ansvarlig søker opplyser at eiendommen som skal bebygges har et areal på 1555m². Nabobebyggelsen beskrives å for det meste bestå av eneboliger med valmtak. Noen tomten er fortettet, og gir et uensartet

miljø langs Dalsveien. Tomten ligger i utkanten av et byggeområde nær en park, og har vært vurdert omregulert, gjeldende tomt har i dag ikke noen sammenheng til parkområdet. Området er regulert til bolig i S-2864. Det er store utearealer mot syd og parkeringskravet ivaretas med to plasser per boenhet. Bygget er plassert midt på tomten for å tilpasses bebyggelsesmønsteret, volumer og takform kan finnes i den omkringliggende bebyggelsen. Eksisterende avkjørsel benyttes, det er snumuligheter på egen tomt. Det gjøres kun mindre terrengendringer, støyforhold ivaretas med støyskjerming.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Omsøkte tiltak medfører, sammen med tomannsbolig omsøkt i sak 201106294, 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. Se for øvrig etatens vurdering av tiltakets plassering og utforming under.

Støy:

Det er vist støyforhold over gjeldende grenseverdier, jf. TEK § 8-42. I følge ansvarlig prosjekterende ivaretas dette ved at det oppføres støyskjerming mots sør og øst i tillegg til at garasje som omsøkt i sak 201107024 skjermer eiendommen. Det stilles i tillegg krav om uavhengig kontroll av prosjektering av støyforhold for å sikre at kravene i TEK møtes, kravet stilles i boligbyggesaken men må omfatte støyskjerming som behandles i dette vedtak.

Vedrørende oversendelse av søknad til Bydel Vestre Aker:

Plan- og bygningsetaten viser til at etaten behandler søknader om byggetiltak etter plan- og bygningsloven på delegert myndighet. I henhold til samarbeidsavtale mellom Plan- og bygningsetaten og bydelene av 14.5.96 skal byggesaker som er innenfor lov og regelverk ikke oversendes for behandling. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at gjeldende søknad omfatter forhold som medfører at en politisk behandling er påkrevd.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Byggetomtens nærområde består i hovedsak av trehus med saltak eller valmtak. Langs Bernard Herres vei i nordvest ligger det en rekke med små villaer med samme volumer, takform og avstand til vei, disse bidrar til at nærområdet får et visst enhetlig preg, men som følge av det er tillatt en rekke på- og tilbygginger på husene beliggende rundt tiltaksstedet kan området ikke sies å være enhetlig i en slik grad at det legger sterke føringer for nye bygg sin utforming. Det omsøkte tiltaket består av en enkelt garasje i 1 etasje og med valmet tak. Tiltaket i seg selv medfører ingen terrengendringer, men det gjøres arronderinger mot nabogrense i sør for å oppnå en mer hensiktsmessig plassering av garasjen i forhold til terrengnivået på eksisterende atkomst. Terrengarronderingen sammenkobles med en terrengarrondering langs sørsiden av tomten som er behandlet og vurdert i byggesak for tomannsboligen på samme tomt. Arronderingen avsluttes av en støttemur 0,4m fra nabogrensen i sør som også bærer støyskjermingen som tilkobles garasjen. Støyskjermingen oppføres som ett tett gjerde i en høyde på 3,5m. Foran garasjen mot nord oppføres det en støyskjerm av samme utforming med 2,5m høyde. Garasjen med støyskjerm danner på den måte et godt skjermet uteoppholdsareal på boligens sørside.

Garasjen plasseres 1m fra kant regulert veg og bryter således den opprinnelige byggelinjen mot vei. Det finnes allikevel både eldre og nyere eksempler på at mindre bygg er tillatt plassert nærmere utenfor den

visuelle byggeinjen. I tillegg må dette etatens skjønn kunne vektlegges at byggets funksjon tilsier at en plassering i tilknytning til vei og atkomst er mer hensiktsmessig.

Plan- og bygningsetaten vurderer byggets plassering å kunne godkjennes. Hva gjelder støyskjerm anser etaten at denne er noe høy så nært nabogrensen, men legger til grunn at tiltaket må inneha en viss høyde for å oppnå den funksjonen det er ment å ha og at det foreligger samtykke fra berørt nabo for plassering av tiltaket 0,4m fra felles nabogrense. Det må således kunne antas at naboulempene ikke oppleves som urimelig som følge av tiltaket. Tiltaket må utføres i tråd med forskriftens krav til begrensning av brannsmittetfaren mellom bebyggelse. Plassering av garasje med støyskjerming godkjennes på bakgrunn av ovenfor nevnte, i medhold av pbl § 29-4 bokstav a.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Tiltaket er et enkelt garasjebygg i tradisjonell utførelse. Bygget er tilpasset hovedhuset tilfredsstillende. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket tilfredsstillende kravene i plan- og bygningslovens § 29-2.

Dispensasjon

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

Det gis midlertidig dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 7,25 m og 10,75m (henholdsvis garasje og levegg) fra midt regulert Dalsveien. 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 trafikkikkerhet, 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. Vedtaket er betinger av tinglyst midlertidighetserklæring.

Konklusjon

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

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter Plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige side av saken. Det er ikke tatt stilling til eventuelle privatrettslige forhold som kan være til hinder for en gjennomføring av tillatelsen.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201107024			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	14.09.2011	9/2
Utomhusplan		14.09.2011	9/4
Plan, snitt og fasade		14.09.2011	9/5

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201107024	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK: Bygninger, ansvarlig søker PRO: Bygninger, ttk1, ansvarlig for arkitekturprosjektering

Avkjørselsplan:

Avkjørselsplanen behandles i byggesak for boliger, 201106294.

Plassering

Tiltakshaver er ansvarlig for å påse at tiltaket plasseres i tråd med godkjente kart og tegninger.

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

- Om avfall:

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.

- Om vann:

Overvann skal håndteres på egen eiendom og ikke ledes mot naboeiendommer, herunder også offentlig veigrunn.

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 Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.09.2011 av:

Mariann Dalseth - Saksbehandler

Caroline Waller - Enhetsleder

Vedlegg:

Midlertidighetserklæring med veiledning om tinglysning

Orientering om klageadgang

Kopi til:

E Eiendom AS, PB A0211Bygdøy, 0211 OSLO, elasp@online.no (tiltakshaver)

Petra Turet Olsen, Dalsveien 6, 0376 OSLO

Anders Formo, Niels Juels gate 13, 0272 OSLO
Anders Lous, Dalsveien 11, 0376 OSLO