



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 27.01.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201014035-5 Saksbeh: Aleksandar Stijacic Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: HEMMESTVEITBAKKEN 6 Eiendom: 29/269/0/0
Tiltakshaver: Nord West AS Adresse: Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Bod/garasje Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - HEMMESTVEITBAKKEN 6

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av ny carport (carport A).

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 02.11.2010. 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 bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Søknaden:

Eiendommen ligger i et småhusområde mellom Torjusbakken og Nordheimbakken i Bydel Ullern. Tomten er relativt flatt. I henhold til GAB-registeret er eiendommens areal 1647 m². Eiendommens netto tomteareal, tomteareal fratrukket areal regulert til annet enn bolig, er ifølge ansvarlig søker 1452 m². Søknaden er en del av et prosjekt som omfatter oppføring av to nye eneboliger (saknr: 201014032 og 201014034), oppføring av to nye carporter (saknr: 201014035 og 201014037) og endring på eksisterende enebolig (saknr: 201016236). Ansvarlig søker oppgir følgende mål for tiltaket: BRA = 30,0 m². Etter at hele prosjektet er gjennomført er bebygd areal (BYA) = 348,3 m², hvilket tilsvarer %-BYA = 23,99 %

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner: midlertidig dispensasjon fra veglovens § 29 vedrørende avstand til midtregulert vei..



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger en felles protest fra Karen L.Hopp (Hemmstveitbakken 8A) og Bjørn Olav Selbekk (Hemmstveitbakken 8B). Protesten går ut på følgende forhold:

- Utkjørsel fra garasje i eksisterende bolig
- Atkomst til hovedvei
- Carporter
- Endringer på eksisterende bolig

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Ansvarlig søker (SØK) har redegjort for tiltaket i et brev datert 30.10.2010. Ansvarlig søker opplyser at den omsøkte bebyggelsen er forsøkt utformet slik at den skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, og har derfor valgt å bygge frittliggende boliger med samme areal og takform som mange av nabohusene.

I brevene datert 30.10.2010 og 13.12.2010 bekrefter ansvarlig søker at hele eiendommen vil bli liggende utenfor gul støysone i et område hvor det ikke er arealbruksrestriksjoner i henhold til retningslinje T-1442 og at det ikke være nødvendig med spesielle tiltak for å tilfredsstille lydkravene i byggeteknisk forskrift.

Ansvarlig søker har i brevet datert 30.10.2010 kommentert protesten til naboer. Ansvarlig søker opplyser at eksisterende utkjøringen stenges og at eksisterende garasje ikke er en del av fellesparkeringen. For felles parkering er det krav om 1,7 biler pr enebolig. Videre opplyses det at det er ingen krav til brannsikring mellom garasjer som ligger to meter fra hverandre eller en meter fra nabogrense. Ansvarlig søker opplyser videre at riving av deler av eksisterende bolig blir utført ihht. søknaden og at høyden på nye bygninger vill være ihht. søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering:Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester

Plan- og bygningsetaten har mottatt en felles protest fra Karen L. Hopp og Bjørn Olav Selbekk. Naboprotosten omfatter alle tiltak omsøkt på eiendommen. Plan- og bygningsetaten skal i forbindelse med denne byggesaken vurdere kun protestene som gjelder oppføring av ny enebolig.

Det omsøkte tiltaket omfatter oppføring av ny enebolig på eiendommen. Hele prosjektet på eiendommen omfatter oppføring av to nye eneboliger (saknr: 201014032 og 201014034), oppføring av to nye carporter (saknr: 201014035 og 201014037) og endring på eksisterende enebolig (saknr: 201016236). I forbindelsen med utbygging av eiendommen er det prosjektert med tilstrekkelig antall parkeringsplasser for tre eneboliger med felles parkering, samt er det vist at det er mulighet for å snu på egen eiendom. Det godkjennes også ny avkjørselsplan som innebærer at den eksisterende avkjørselen stenges og ny åpnes. Eiendommen vil da ha kun en utkjørsel som vist på godkjente tegninger.

Byggetomten

Det må prosjekteres for tilgjengelighet og utskiftbarhet jfr TEK § 9-5 og 11-1. Forholdet gjelder når det går private ledninger i eller i nærhet av planlagt tiltak. Oppgitt at det ikke går private i nærhet av tomte. Antar at egne alt. nabos utvendige ledninger med kummer kan være anlagt under planlagt tiltak.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Den omsøkte carporten vil ligge godt tilgjengelig fra avkjørselen, og den tilpasses eksisterende terreng på en god måte.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Den omsøkte carporten har en tradisjonell utforming med stående panel og saltak. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering tilfredsstiller tiltaket rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

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 6m fra midt regulert Hemmestveitbakken.

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 trafiksikkerhet, 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

Omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser og har en utforming som tilfredsstiller lovens krav til estetikk. Det er gitt midlertidig dispensasjon fra veglovens § 29 vedrørende avstand til midtregulert vei.

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 foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201014035	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	-SØK -PRO arkitektur, tlk.1.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201014035			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/15
Tegning carport			1/16

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

Avkjørselsplan:

Avkjørselsplan er godkjent i saknr: 201014032.

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. 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.

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. Oppmålingstekniskprosjektering
3. Tinglyst midlertidighetserklæring

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. 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 21.01.2011 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler

Mariann Dalseth - for enhetsleder Caroline Waller

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Midlertidighetserklæring med veiledning om tinglysning

Kopi til:

Nord West AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, espen@emblabygg.no

Karen L.Hopp, Hemmstveitbakken 8A, 0378 OSLO

Bjørn Olav Selbekk, Hemmstveitbakken 8B, 0378 OSLO