



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 19.11.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201310145-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kaisa Maria Solløs Gjertsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: LÅVEVEIEN 26

Eiendom: 144/409/0/0

Tiltakshaver: Anders Opsahl Eiendom AS

Adresse: J. Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO

Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt

Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO

Tiltakstype: Bod/garasje

Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - LÅVEVEIEN 26 – CARPORT 2

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av dobbel carport. Bebygd areal (BYA) for tiltaket er oppgitt til 36 m². Total utnyttelsesgrad for tomten er oppgitt til å være %BYA=23,54%. Netto tomteareal er oppgitt til 1899 m².

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 28.07.2013 og kompletterende dokumentasjon mottatt 07.11.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan, ansvarsretter og 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

Tiltaket er lokalisert i et etablert men uensartet område i bydel Nordstrand. Søknaden omfatter oppføring av carport. Bebygd areal (BYA) for tiltaket er oppgitt til 36 m². Total utnyttelsesgrad for tomten er oppgitt til å være %BYA=23,54%. Netto tomteareal er 1899 m².

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Denne søknaden sees i sammenheng med sak nr. 201310027 (oppføring av hus 1). Sak nr. 201310136 (oppføring av hus 2), sak nr. 201310142 (oppføring av hus 3), sak nr. 201310143 (oppføring av hus 4) og sak nr. 201310144 (oppføring av carport 1).



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
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for reguleringsplan, S – 4220, vedtatt 15.03.2006, med reviderte bestemmelser av 12.06.2013.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren i brev datert 11.09.2013:

”Vi viser til vår uttalelse i forbindelse med byggesak i Låveveien 26, hvor Byantikvaren krever en arkeologisk registrering, jf. reguleringsbestemmelsen § 18 og lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 (kml) § 9 —undersøkelsesplikten. Den arkeologiske registreringen ble gjennomført den 11.09.13. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner under registreringen. Undersøkelsesplikten er dermed oppfylt, og Byantikvaren har ingen videre merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner.”

Det foreligger uttalelse fra Sporveien i brev av 08.10.2013:

”Sporveien gir med dette dispensasjon fra Jernbanelovens § 10 basert på følgende forutsetninger:

- *Utbygger påtar seg ansvaret for nødvendig støyreducerende tiltak for bebyggelsen. De støyreducerende tiltakene må være slik at støynivået fra T-banen ligger under gjeldende grenseverdier i forskrift og retningslinjer når det gjelder støy utendørs/ innendørs samt vibrasjoner/ strukturlyd.*
- *Det må videre tas hensyn til framtidig trafikkgrunnlag når støynivået fra T-banen skal vurderes.*
- *Det må tas hensyn til vibrasjoner/ strukturlyd gitt i henhold til NS 1876.*

Sporveien har utover dette ingen innvendinger til tiltaket som angitt i søknaden med en avstand til nærmeste spors midtlinje på henholdsvis 19,5 m for hus 3, 15,5 m for hus 4 og 7,5 m for carportene.”

Protester/bemerkninger

Det er innsendt protester fra beboere i Låveveien 28 (gnr.144/bnr.331) i brev datert 19.07.2013, 08.08.2013 og 07.10.2103, og fra beboere i Låveveien 17B (gnr.144/bnr.1167) i brev av 14.08.2013. Protestene omhandler i hovedsak oppføring av nybyggene, men behandles også i dette vedtak:

- Prosjektet har for høy utnyttelsesgrad. Antall hus bør reduseres; det kan for eksempel bygges en liten tremannsbolig.
- Bokkvaliteten for naboer i Låveveien 28 forringes gjennom innsyn i utearealer mot nordvest. Hus 4 vil henge over naboers friområde; husene bør forskyves mot gangveien med innkjøring langs grensen til nr. 28 slik at virkningen av husveggene for beboerne i nr. 28 dempes.
- Det er for liten avstand mellom byggene. Enebolig 4 er plassert for nærme Låveveien 28.
- Det etterlyses utomhusplan som viser beplantning og opparbeidelse av utearealer. Prosjektet har dårlige uteoppholdsarealer, og arealene vil være for knappe ved en eventuell fremtidig deling.
- Tiltaket er i strid med reg. best § 6.1, § 6.2 og § 6.3: Fortettingen bryter den opprinnelige bebyggelsesstrukturen i denne delen av Låveveien, og vil svekke de vernede kvalitetene som inngår i den opprinnelige typologien.
- Det etterlyses støydempende tiltak. Fjerning av vegetasjon mot T- bane vil øke støynivå. Det forutsettes av støybelastningen ikke øker tiltakshaver og berørte naboer.
- Overvannsproblematikk vil øke.
- Boligene bør utarbeides med en alternativ, mindre massiv utforming uten valmtak. Tiltaket vil fremstå lettere og nettere med en mer moderne utforming.
- Tiltaket er i strid med reg. best § 3.
- Dispensasjon midt regulert vei: Det er ikke fritak for inngangsparti/ trapp, da dette ikke gjelder som ”utspring”.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Søknaden omfatter oppføring av til sammen fire eneboliger og to carporter. Det søkes også om riving av eksisterende bebyggelse.

Boligene har hver et bruksareal (BRA) på 200 kvm. Bebygd areal er på 321 kvm +72 kvm = 393 kvm. Det er tillagt 54 kvm for tre biler på terreng. Sum=447 kvm. Eiendommen får en grad av utnyttning på 23,53 %-BYA. Tomt netto er 1899 kvm. Brutto (2118-219) kvm. Øverste møne- og gesims er henholdsvis 8,17 meter og 6,12 meter over ferdig oppr. terrengs gjennomsnittsnivå for Hus 1 og 4. For Hus 2 og 3 et tilsvarende høyder 8,27 meter og 6,25 meter.

Det er en del trær på eiendommen. Det er foretatt utplanting av nåletrær mot T- banelinjen på østsiden av eiendommen. Det er også en tett beplanting av løvtrær ned mot gangveien på nordsiden av eiendommen. Erfaringsmessig vil beplanting ha liten effekt mot støy, slik at det vil kunne være nødvendig å oppføre en støyskjerm mot banen. Vi har engasjert Oslo Oppmåling som har målt inn trær og plassert byggegjerde slik at trær som kan vernes blir beskyttet av dette gjerdet.

Det er planlagt felles parkering. Vi har foreslått å plassere garasjer i bakkant mot banen. Ved å sette en vegg mellom garasjene, vil bygningene totalt sett kunne skjerme uteplassene så mye at det ikke er nødvendig å bygge en skjerm. Det vil da være nødvendig å hugge seks grantrær og fire bjørketrær. Det er utarbeidet utomhusplan som viser at det knapt er planlagt terrengendringer som følge av tiltaket. Unntaket er nødvendig planering for parkeringsområdet.

Denne eiendommen er relativt flat og det er ikke planlagt noen støttemurer hverken på eller utenfor regulert veigrunn. Vi antar at etaten oppfatter vist veiskulder som støttemur. Kravet til interne adkomstveier er at de skal ha en kjørebane på 2,5 meter med en skulder på hver side på 0,5 meter. For å synliggjøre dette viser vi adkomstvei og skulder med separate linjer. Kjørebanelen må nødvendigvis føres ut til kjørebanelen på regulert veigrunn. Vi har vist dette forholdet på utomhusplanen.

Vi har målsatt maksimale forskjeller mellom opprinnelig og planert terreng. Det er ingen steder så mye som 0,5 meter. Gangveier og kjøreadkomst med grusdekke. Harde overflater er $(321+18+ 54)/ 1899= 20,7\%$.

Dispensasjon

Det søkes midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 18.1 mht opparbeidelse av vei. Det søkes godkjenning av utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Det søkes dispensasjon fra Vegloven mht plassering av Hus 1 nærmere enn 15 m fra midt vei.

Tilsvaret til protester

Naboene bor i en bygning som er oppført på byantikvarens gule liste. De kan derfor selv ikke endre sine omgivelser og ønsker at det bor heller ikke kunne skje med nabobebyggelsen. Som beskrevet i søknaden er det en klar struktur som er synlig på motsatt side av veien mht til byggelinje mot vei, selv om bygningene i seg selv er forskjellige, mens det på denne siden av veien er kaotisk mht plassering, høyder, takformer og byggestil. Klagere har i tillegg synspunkter mht hvordan ny bebyggelse skal se ut og konklusjonen er at den bør være annerledes enn omsøkt. De motsetter seg at takene er utformet som saltak, og hevder at det ikke passer siden deres verneverdige bolig har denne takformen. Vi har aldri hørt lignende argument knyttet til oppføring av nye boliger med saltak ved siden av et eldre hus med samme takform. Dette nabolaget blir ikke bedre av at man bygger to tomannsboliger hvor den ene ligger bak den andre, siden skjermingen mot den bakerste ville bli betydelig samt at det ikke ville samsvare ned noe av det som er bygget videre fra nr. 30 sydover. Vi er innforstått med at naboer ofte motsetter seg forandringer av sitt

nabolag, men siden nr. 28 ligger slik til at tap av sol og utsikt nesten ikke vil forekomme slik som beskrevet i søknaden, kan vi ikke se at noe av det som fremfores vil kunne gi grunnlag for endring av søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

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

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml §§ 8-12 anses dermed som ivaretatt i denne saken.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur/ Tiltakets visuelle kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene

Omsøkte tiltak er en dobbel carport kledd med liggende trepanel og saltak. Carporten plasseres nordøst på tomten, sør for og parallelt mot carport 1. Avstand mellom carportene er henholdsvis 6,4 m. Carporten har en tradisjonell utforming som følger tilhørende eneboligers materialbruk og uttrykk. Carporten har en gesimshøyde på 2,3 m, og vil ligge 1 meter fra nabogrenser. Etaten anser at carporten er tilpasset hovedhuset og dets uteareal, samt terreng og bebyggelsesstruktur jf. reguleringsbestemmelsene § 6.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som akseptable visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde naturlige omgivelser og plassering, jfr. pbl. § 29-2.

Felles parkering - carporter

Det er tilrettelagt for 4 biloppstillingsplasser i 2 doble carporter. Etaten gjør oppmerksom på at carportene skal være åpne i front, ettersom det er lagt opp til fellesparkering på tomten.

Vedrørende naboprotester

Utnyttelsesgrad, avstander, utforming og bebyggelsesstruktur

Tiltaket er innenfor reguleringsplanens bestemmelser hva gjelder høyder, utnyttelsesgrad, størrelse og avstander. Omkringliggende bebyggelse har varierende takform, takvinkel, fotavtrykk, volum, samt møne- og gesimshøyder. Hensikten med områdets reguleringsplan, å sikre videre fortetning med en best mulig utnyttelse av arealressursene samtidig som det tas tilstrekkelig hensyn til småhusområdenes arkitektoniske og miljømessige kvaliteter, anses å være imøtekommet. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at nybyggenes plassering bryter i for stor grad med eksisterende bebyggelsesstruktur. Det arkitektoniske helhetsgrepet er akseptabelt i forhold til tomten og omkringliggende omgivelser, og takform, lengde/ bredde og materialbruk sammenfaller med nabobebyggelsen. I omsøkte prosjekt har man i tillegg valgt å spre bebyggelsen og på den måten skapes et åpent uttrykk og tilgjengelig utforming. Tiltaket anses å tilfredsstillende krav som stilles i reguleringsbestemmelsene §§ 3 og 6 og i plan- og bygningslovens § 29-2.

Når en eiendom er regulert til byggeområde for bolig er det vanskelig å nekte tiltakshaver muligheten til å realisere en eiendoms utbyggingspotensial hvis alle krav i lov, forskrift og reguleringsplan følges. Det er forståelig av naboer reagerer når en eiendom som tidligere hadde lav utnyttelse i et småhusområde utbygges. Ubebygde eller ikke fullt utnyttede eiendommer kan være en ressurs for naboer når det gjelder å oppnå gode sol-, lys-, utsyns- og utsiktsforhold. Jf. Småhusplanen påpekes det at ny bebyggelse bør plasseres slik at innsyn til private uteoppholdsarealer for eksisterende bebyggelse begrenses og at akseptable solforhold for disse oppnås. Det påpekes imidlertid at naboeiendommene ikke kan påregne å opprettholde disse kvalitetene fullt ut når et område eller en eiendom bygges ut. Reduksjon av utsyn og noe økt innsyn som følge av boligens plassering og utforming anses av Plan- og bygningsetaten som påregnelig i dette tilfellet.

Støy

Eventuelle støyreducerende tiltak for bebyggelsen skal innsendes i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Overvann

Overvannshåndteringen skal ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Uteoppholdsarealer

Tiltaket anses å tilfredsstille de krav som stilles i reguleringsbestemmelsene § 12 hva gjelder uteoppholdsareal. Plan- og bygningsetaten tar ikke stilling til delespørsmål i behandling av byggesaken.

Nabovarsel og tegningsmateriale

Nabovarsel skal inneholde tilstrekkelige opplysninger til at naboer, gjenboere og festere kan vurdere om tiltaket berører deres interesser. Byggesaksforskriften § 5-2 regulerer nærmere hvilke opplysninger nabovarslet skal inneholde. Gjenpart av nabovarsel er sendt Plan- og bygningsetaten sammen med søknad om rammetillatelse. Nabovarslet inneholder så vidt Plan- og bygningsetaten kan se tilstrekkelige opplysninger til at naboer kan vurdere om tiltaket berører deres interesser. Tegningene som er sendt inn i saken kan for øvrig sees i etatens kundesenter.

Dispensasjon avstand vei

Plan- og bygningsetaten definerer inngangsparti på hus 2 som et mindre utspring og avstand fra bebyggelse til midtregulert vei målsettes fra byggets vegglinj, jf. godkjent situasjonsplan. Det vises for øvrig til kommunens dispensasjonsvurdering.

Det henvises for øvrig til ansvarlig søkers redegjørelse. Plan- og bygningsetaten har ingen ytterligere merknader.

Konklusjon

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, sak 201310145			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Car port 2	E.1	27.06.2013	1/15
Marksikringsplan	E-2	27.06.2013	8/3
Situasjonsplan	D1 I3	07.11.2013	9/2
Avkjørselsplan	D1 I3	07.11.2013	9/3
Utomhusplan	E-2	07.11.2013	9/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201310145	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 HAUGRUD NILS ARKITEKT	SØK/PRO, tkl.1: ansvarlig prosjekterende for b) arkitektur.

Avkjørselsplan

Avkjørselsplan er godkjent (kfr vegloven §§ 40 - 43). Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei. Veilovgivningen 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 nedsenkning av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Bymiljøetatens normer.

Plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen. Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som OK gulv fastsettes til kote + 127,5, jf. situasjonsplan. 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, jfr. 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. Oppdatert gjennomføringsplan
3. Innsendt fasadetegning av carporter er målsatt med kote 55,5 overkant gulv. Det bes om at det innsendes nye fasadetegninger av carporten påført korrekt fastsatt kote overkant gulv. Det forsettes at kote 127,5 som er påført situasjonsplanen er korrekt.

Ferdigattest

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.

Klageadgang

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.11.2013 av:

***Kaisa Maria Solløs Gjertsen - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder***

Kopi til:

Anders Opsahl Eiendom AS, J. Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO, anders@aoe.no

Tina Sommerbakken og Fredrik Robertsen, Låveveien 28, 0682, OSLO

May Wibeke Øvreås Birkeland og Eirik Birkeland, Låveveien 17B, 0682, OSLO

Åsne Grønvold, Låveveien 28, 0682, OSLO

Bård Gundersen, Låveveien 28, 0682, OSLO

Tove Renberg, Låveveien 28, 0682, OSLO

Vedlegg

Orientering om klageadgang