



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 18.05.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201102615-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Nina Ubisch

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OGMUNDS VEI 10	Eiendom:	73/268
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 - OGMUNDS VEI 10

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av en garasje med plass til to biler. Garasjen har et areal på 30,1 m² BYA.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 23.02.2011, med suppleringer mottatt 24.02.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven. Dispensasjonen er gitt på vilkår av tinglyst midlertidighetserklæring.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:

Søknaden omfatter etablering av en dobbel garasje på eiendommens sørlige hjørne. Garasjen plasseres 1,1 meter fra nabogrense i sør, og 1,1 meter fra grense mot regulert vei i vest. Bygget utgjør 30,1 m² BYA. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelse gitt i vegloven.

Garasjen er en del av en større utbygging av eiendommen, som også omfatter oppføring av en enebolig, en carport, og bruksendring av dagens tomannsbolig til enebolig. Grad av utnyttning, % - BYA, er oppgitt til 23,97 % etter at hele utbyggingen er utført. Det er sendt inn parallelle byggesaker på tiltakene.

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



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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i Småhusplanen, S-4220, vedtatt den 15.03.2006.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke bemerkninger til oppføring av carporten, men det foreligger bemerkninger, som i hovedsak omfatter oppføring av enebolig, fra Lars Chr. Mannsåker og Karina Ruud. Disse vil behandles i forbindelse med søknad om oppføring av enebolig.

Plan- og bygningsetatens vurdering:Tiltakets plassering i forhold til nabogrense

Plan- og bygningsloven § 29-4 gir kommunen adgang til å godkjenne plassering av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre bygning med grunnflate inntil 50m² nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Plan- og bygningsetaten anser ikke omsøkt plassering 1 meter fra nabogrensen å medføre vesentlige ulemper for naboer i forhold til disponering av egen tomt, heller ikke i forhold til brannsikkerhet eller opplevelsen av lys og luft mellom bygninger. Plasseringen av carporten godkjennes derfor som vist, da den ikke anses å være sjenerende for nabo i sør. Det forutsettes at overvann ikke ledes mot naboeiendommer, herunder også veigrunn.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Etter reguleringsplanen § 7 skal nye tiltak på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket.

Mot Ogmunds vei er det etablert en klar struktur i nummer 8, 10, 12 og 14, der boligene er lagt med gavlveggen i enhetlig avstand til vei i store hager. I nærområdet anser Plan- og bygningsetaten at samtlige eiendommer er utbygd, med unntak av Ogmunds vei 7, 8, 10 og 12. I de øvrige eiendommene er det etablert flere bygg og boliger i hagene. Strukturen, med hovedbyggenes plassering i hagene, er likevel tydelig i nærområdet. Videre er det godkjent en underjordisk garasje med tilnærmet lik plassering i Ogmunds vei 8. Plan- og bygningsetaten finner at etableringen av garasjen ikke vil virke forstyrrende på opplevelsen av bebyggelsesstrukturen, og at tiltaket er i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Etter plan- og bygningslovens § 29-2 skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det, etter kommunens skjønn, innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til omgivelsene.

Garasjen er vist med valmet tak, og fasader i pusset mur og stående kledning. Møneretningen er lagt parallelt med Ogmunds vei. Plan- og bygningsetaten finner at tiltaket er godt nok tilpasset situasjonen den plasseres i, og at den innehar tilstrekkelige visuelle kvaliteter til å oppfylle lovens krav.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse. Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 7,35 m fra midt regulert Ogmunds vei. 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 trafikksikkerhet, 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. Dispensasjon betinges av at tinglyst midlertidighetserklæring foreligger

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 201102615			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan/avkjørselsplan	D.1	03.02.2011	1/12
Utomhusplan	E-2	19.01.2011	1/13
Plan, snitt og fasade	E.1-100	19.01.2011	1/14

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201102615	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK tkl 1 PRO tkl 1: Ansvarlig prosjekterende for arkitekturprosjektering

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

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 + 153,4. 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, jf. 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 må sendes inn.
3. Tinglyst midlertidighetserklæring må foreligge.

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 Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.05.2011 av:

*Nina Ubisch - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder*

Vedlegg:

Midlertidighetserklæring
Orientering om klageadgang

Kopi til:

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