



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 26.03.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201109425-13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Øyvind Guttormsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VESTENGVEIEN 1 OG 1 B	Eiendom:	149/260/0/0
Tiltakshaver:	Inka Eiendom AS	Adresse:	Hausmanns gate 19, 0182 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - VESTENGVEIEN 1 OG 1 B

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

Søknaden omfatter oppføring av ny tomannsbolig på 168 m² BRA. Tiltaket samlet gir en utnyttelse på 23,67 % BYA.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 30.06.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter, utomhusplan.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for:

- Midlertidig fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.
- Plassering av bygning i strid med 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

Det søkes om oppføring av ny tomannsbolig i to etasjer utført med trepanel på 168 m² BRA, i Bydel Nordstrand i et område preget av åpen småhusbebyggelse i en og to etasjer samt noen rekkehus. Tomannsboligen er en del av et tiltak med tre tomannsboliger og tre garasjer som til sammen gir en utnyttelsesgrad på 23,67 %-BYA.



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

Tiltaket krever midlertidig dispensasjon fra kravet til opparbeidelse av vei i pbl. § 18-1.

Tomannsboligen er avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i veiloven § 29.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Reguleringsbestemmelsene § 10 begrenser utnyttelsen til 24 %-BYA, gesimshøyden kan være inntil 6,5 meter og mønehøyden inntil 9,0 meter.

Protester/bemerkninger

Det har kommet inn nabomerknader fra Christian Paus i Vestengveien 4. Merknadene går ut på at bygningene kommer for nære veien, de blir for høye (ikke tilstrekkelig tilpasset eksisterende bebyggelse), bygningene vil gi tap av sol, sjenerende innsyn og økonomisk tap.

Bjørn A. Bredeesen i Vestengveien 5 har bedt om tilbakemelding vedrørende garasjens plassering med 1 meters avstand til grensen uten dispensasjon, det ser ut som egne boenhet/leilighet/hybel i underetasjen, målsatt plantegning og beregning av u-grad, situasjonsplan med aller berørte hus og eiendomsgrenser inntegnet og en forsikring om at en utvidelse av Vestengveien ikke vil bli belastet andre eiendommer.

Mette Johansen og Øyvind Marhaug i Vestengveien 3 har bemerkninger til plassering og høyde på garasje, høyde på tomannsbolig og fylling av terreng.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

På eiendommen omsøkes det til sammen tre tomannsboliger, tre doble garasjer samt riving av eksisterende bebyggelse.

Området er ikke preget av bebyggelse som ligger med en synlig struktur mot veien. Langs dette gateløpet har boligene forskjellig møneretning, størrelse og avstand til vei. Vi har plassert hus AB i omtrent samme avstand til vei som nabobebyggelsen på vestsiden og garasje A omtrent som garasjen på østsiden. På naboeiendommen er det eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Vi har valgt frittliggende tomannsboliger med en innbyrdes avstand på ca 13 meter for at områdekarakteren ikke påvirkes for sterkt av den nye bebyggelsen. Samtidig har vi lagt relativt smale gavelsider mot bebyggelsen på østsiden for at sjenansen med ettermiddagssol reduseres. Det ubebyggede arealet er hageareal med lite vegetasjon. Det vil være nødvendig å hugge en del busker som vi foreslår at erstattes med planting av busker i områder som er skrånende foran hus AB og hus EF.

Nabobebyggelsen består av frittliggende småhus. De fleste har saltak og lite oppsprossede vinduer. Den omsøkte boligen 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 takform og vindustyper som mange av nabohusene. For øvrig er bebyggelsen mangeartet med hensyn til takvinkel, volum, vindustyper og farger.

Det er ikke foretatt terrengendringer som har til hensikt å oppnå høyere tomteutnyttelse enn det topografien forutsetter.

Avkjørselen mot Vestengveien er endret ved at akkjørselen fra nr. 1B er fjernet, mens den andre søkes godkjent for utvidet bruk. Full parkeringsdekning for to biler per bolig.

Eiendommen er undersøkt for kulturminner av Byantikvaren som har friggitt den for utbygging.

Tilsvar til nabomerknader: Plan- og bygningsloven er en rettighetslov som tilsier at tiltakshaver skal kunne oppføre bebyggelse slik de selv ønsker, så lenge tiltaket ikke er i strid med gjeldende regulering. Området har ingen bestemt struktur eller andre forhold som kan begrense plassering eller bygningshøyder. Utbyggingsforslaget er dessuten svært skånsomt utnyttet. Kun 350 kvm av de 563 kvm som danner grunnlaget for beregning av tomteutnyttelsen som har maksimalt høydevolum. Sammenlignet med prosjekter med parkeringsgarasje under terreng og med uteoppholdsareal på taket, og maksimalt oppblåste volumer, er dette svært lite sjenerende for berørte naboer. Det er i tillegg full parkeringsdekning med to biler per bolig.

Plan- og bygningsetatens vurdering

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

Byantikvaren har undersøkt eiendommen for kulturminner og frigjort den for utbygging.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Eiendommen ligger i bydel Nordstrand i et område preget av åpen småhusbebyggelse i en og to etasjer med noen rekkehus. Området er ikke preget av en enhetlig bebyggelsesstruktur og bygningers størrelse og utforming varierer. Eiendommen planlegges utbygget med tre tomannsboliger i to etasjer og tre dobbelgarasjer. Det er kommet inn merknader på bygningenes høyde og nærhet til veien. Det er imidlertid andre bygninger med tilnærmet samme volum i nærområdet og nærheten til veien er ikke merkbart nærmere enn nabobygningen i Vardeveien 66B, selv om denne er i én etasje. Utsiktsforhold, sol og innsyn for eiendommen som ligger nord for eiendommen er ikke hensyn som ivaretas gjennom avstandsbestemmelsen i veilovens § 29, jf. dispensasjonsdrøftelsen nedenfor. Plan- og bygningsetaten anser tiltaket å være tilstrekkelig tilpasset terrenget og områdets bebyggelsesstruktur både med tanke på volum, høyder og nærhet til vei.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Bebyggelsen i området er i både én og to etasjer og hovedsakelig utformet med trekledning og saltak. Det er noen eksempler på valmtak og flate tak. De omsøkte tomannsboligene i to etasjer er utført med trekledning og saltak. Volum, form og materialbruk anses godt tilpasset trebebyggelsen i området. Fasadenes komposisjon med utforming og plassering av vinduer og dører anses tilstrekkelig godt utformet og i henhold til kravene i pbl. § 29-2.

Dispensasjon

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

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, pbl § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten (opparbeidelse av Vestengveien).

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 18-1 første ledd bokstav a). Dispensasjonen er betinget av at tingslyst veierklæring foreligger.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 10 m fra midt regulert Vestengveien. 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

Det er kommet inn en del nabomerknader som går på plassering og høyde på bygninger, utnyttelsesgrad, tegningsdokumentasjon, mulig leilighet i kjelleren og terrengendringer.

Når det gjelder plassering av bebyggelsen er hus AB plassert med en avstand på 10 meter fra senter Vestengveien. Bestemmelsen i Veilovens § 29 som krever 15 meter fra senter vei, er gitt av hensyn til trafiksikkerheten. Det omsøkte tiltaket er ikke nærmere veien enn annen bebyggelse i nærområdet og eiendommen ligger i tillegg mot veiens yttersving og vil da ikke forstyrre noen siktlinjer, se også dispensasjonsdrøftelsen ovenfor. Bestemmelsen anses som en integrert del av gjeldende reguleringsplan og da gjelder ikke avstandsbestemmelsen i § 29-4, jf. 2. ledd. Når man har en vei mellom to eiendommer vil som regel hensynene bak § 29-4 være tilstrekkelig ivaretatt. Tiltaket er uansett lengre enn 4 meter fra nabogrensen, slik at hensyn til lys, luft, utsikt, sol og innsyn selv etter denne bestemmelsen vil være tilstrekkelig ivaretatt.

Tiltakets bygningshøyder holder seg innenfor kravene i reguleringsplan og det er eksisterende bygninger i nærområdet med tilsvarende bygningshøyder. Tiltaket holder seg videre innenfor kravet på maksimal utnyttelsesgrad på 24 % BYA. Det er sendt inn reviderte tegninger i tiltaket og tegningsdokumentasjonen anses tilstrekkelig god. Rommene i kjeller er tegnet og godkjennes som tilleggsareal. En eventuell bruk som rom til varig opphold vil være ulovlig bruk, men bygningene må forutsettes brukt i henhold til godkjente tegninger. De omsøkte terrengendringene medfører ingen økt byggehøyde eller utnyttelse. De omsøkte terrengendringene er gjort for å forbedre utomhusarealene og disse endringene anses å være innenfor det reguleringsplanen tillater.

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			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		01.11.2011	10/3
Avkjørselsplan		02.11.2011	10/4
Plan og snitt	E 1-1	11.04.2011	10/6
Plan	E 1-2	11.04.2011	10/7
Fasade 1	E 2-1	11.04.2011	10/8
Fasade 2	E 2-2	11.04.2011	10/9

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK/PRO, tkl. 1, arkitekturprosjektering

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

Avkjørselsplan

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

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som overkant sokkel fastsettes til kote +172,6. 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. Oppdatert gjennomføringsplan
3. Tinglyst midlertidighetserklæring i forhold til avstand til vei må foreligge
4. Tinglyst veierklæring i forhold til opparbeidelse av vei, se vedlegg.
5. Tiltaket må avklares med Vann- og avløpsetaten med hensyn til tilknytning av stikkledninger for vann og avløp.

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 Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.02.2012 av:

*Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - for enhetsleder Anne Torill Halse*

Kopi til:

Inka Eiendom AS, Hausmanns gate 19, 0182 OSLO, bjorn.erik@inka.no
Mette Elisabeth Johansen og Øyvind Marhaug, Vestengveien 3, Mette.Elisabeth.Johansen@tdc.no
Bjørn A. Bredesen, Vestengveien 5, 1182 OSLO
Christian Paus, Vestengveien 4, 1182 OSLO

Vedlegg

Veierklæring til tinglysning med veiledning om tinglysning
Vedlegg vann
Orientering om klageadgang