



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO
nhaugrud@online.no

Dato: 30032010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200915137-10 Saksbeh: Mariann Dalseth Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	VESTVEIEN 3	Eiendom:	10/292
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 - VESTVEIEN 3

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av carport for fire biler. Tiltaket er oppgitt å utgjøre 65m2 BYA. Total %BYA for eiendommen etter tiltak blir 19,29%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 23.12.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av carport for fire biler. Tiltaket er oppgitt å utgjøre 65m2 BYA. Total %BYA for eiendommen etter tiltak blir 19,29%.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 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



Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200915137			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan, snitt og fasade		17.10.2009	1/14
Situasjonskart	D1		7/3

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200915137	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK: Bygninger og installasjoner, ttk2, ansvarlig søker PRO/KPR: Bygninger og installasjoner, ttk2, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollrende for prosjektering , herunder arkitektur og byggeteknikk

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, Småhusplanen, vedtatt 15.03.2006. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA=24%. Maksimalt tillatte høyder er gesims=6,5 meter, møne=9,0 meter. For bygninger med flate tak tillates inntil gesims= 7 meter.

Byggetomten:

Byggetomten ligger mellom Vestveien og Lilleakerbanen på Øraker i Bydel Ullern. Fra vest faller terrenget svakt ned til tomten. Selve byggetomten er flat frem mot baneområdet, mens terrenget igjen stiger svakt mot øst. Tomten er i dag bebygd med en enebolig og garasje og opparbeidet med plen og enkelte trær. Det er gitt tillatelse til riving av eksisterende garasje i saksnummer 200915107. Det er søkt om oppføring av carport i saksnummer 200915137. Tomten er i GAB-registeret oppgitt å være 1638m² stor, har avkjørsel til Vestveien, og ligger på Øraker i Bydel Ullern.

Tomten omfattes av reguleringsbestemmelsenes § 18 om automatisk fredede kulturminner. Se avsnitt ”Uttalelser fra annen myndighet”.

Estetiske krav:

I henhold til pbl § 74 nr. 2 skal kommunen påse at alle nye tiltak etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn, og har en god estetisk utforming, i samsvar med tiltakets funksjon, og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Eksisterende bygning er en enebolig i tre med slakt saltak. Bygningen har to etasjer og kan betegnes som et typisk etterkrigs våningshus. Boligen ble tilbygget på 50-tallet. Det er omsøkt og godkjent oppføring av tomannsbolig i to etasjer på tomten, beliggende sørøst for eksisterende bolig. Den omsøkte carporten skal gi rom for biloppstillingsplasser i tilknytning til sistnevnte.

Byggetomtens nærområde defineres her til bebyggelsen mellom Lilleakerveien i øst og Lysakerelva i vest. Området preges av variert småhusbebyggelse, i hovedsak trehus med saltak eller valmtak, med enkelte innslag av flate tak. Flere av eiendommene har frittliggende garasjer eller carporter. Det omsøkte tiltaket må vurderes å være tilstrekkelig tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Carporten er gitt en fornuftig plassering i forhold til terreng og utomhusarealer. Plasseringen kan bidra til å bedre kvaliteten på utomhusarealene ved at carporten vil fungere som støyskjerming mot t-bane linjen øst for eiendommen. Ved at tiltaket er trukket nord og øst på tomten mot baneområdet begrenses tiltakets påvirkning på naboer. Det er vist tilstrekkelig areal til manøvrering. Tiltaket må vurderes å være tilstrekkelig tilpasset de naturgitte omgivelser.

Tiltaket i seg selv er en enkel carport i tradisjonell utførelse. Carporten er vist med liggende panel og saltak med takvinkel tilsvarende omsøkte tomannsbolig. Bygget er tilpasset hovedhuset tilfredsstillende. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket tilfredsstiller kravene i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Det omsøkte tiltaket vurderes å i tilstrekkelig grad å tilfredsstille krav i pbl § 74 nr. 2.

Beliggenhet og høydeplassering:

Defineres for alle nybygg, og for tilbygg hvor byggeavstand underskrides, eller kun holder de minimumsavstander som er fastsatt i veilov, jernbanelov eller i pbl. § 70; og som ellers har små feilmarginer i forhold til beliggenhet.

Høydeplasseringen definert som ok gulv fastsettes til kote + 46,8.

Tiltaket skal plasseres ikke nærmere nabogrense mot gnr 10 bnr 32 enn 1m.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

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

Protester/bemerkninger:

Det omsøkte tiltaket er en del av et større prosjekt på samme eiendom, som omfatter oppføring av carport (denne sak), oppføring av tomannsbolig (200912773), og riving av eksisterende garasje (saksnummer 200915107). Tiltakene er nabovarslet felles. Plan- og bygningsetaten vurderer det derfor som rimelig å behandle de innkomne protestene som gjeldende for alle de fire byggesakene. Protestene er gjengitt i kortform, se avsnitt om "Plan- og bygningsetatens kommentarer til protestene".

Det er innsendt protester fra Karl-Willie Hoel og Turid Estelle Windingstad, gnr/bnr 10/935, Vestveien 1B, i brev datert 30.10.2009 og 1.11.2009, Odd Ivar Biller, gnr/bnr 10/789, Vestveien 5B, i brev datert 31.10.2009, Tom Kristian og Sabina Larsen, gnr/bnr 10/1195, Vestveien 36A, i brev datert 5.11.2009, og Aashild Gimnes, gnr/bnr 10/290, Vestveien 5, i brev datert 14.11.2009.

Karl-Willie Hoel og Turid Estelle Windingstad har bemerkninger til tiltakets arkitektur og estetikk og plassering i forhold til egen eiendom. Det stilles spørsmål til håndtering av VA-forhold, snødeponi og plassering av søppelkasser. Plassering av garasje anses å være ugunstig med hensyn på inn- og utkjøring. Det opplyses om planlagte prosjekter på egen eiendom og bes om samarbeid. I e-post av 1.11.2009 bes det om beplantning for å redusere innsyn.

Odd Ivar Biller ber om en bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten vedrørende gyldighet av nabovarsel. (Dette er besvart i eget brev i saksnummer 200912779 datert 13.1.2009 etatens anmerkning) Biller

protesterer mot at det gis dispensasjon fra veglovens § 29 og anfører at byggets høyde og lengde mot veg taler for en opprettholdelse av avstandskravet på 15m. Videre foreligger det bemerkninger til nabovarselsdato, form og innhold. Plan- og bygningsetaten bes om å ikke gi igangsettingstillatelse, med henvisning til utbygging i Vestveien 46. Det protesteres mot tiltakets størrelse og utforming, økt veibelastning som følge av økning i antall boenheter og en eventuell dispensasjon fra § 67, samt parkeringssituasjon.

Tom Kristian og Sabina Larsen protesterer mot planlagt nybygg og omsøkte dispensasjoner med hensyn på fortetting, uteareal og estetisk hensyn, veibelastning og parkeringsløsning. Det anføres at tiltaket inneholder et større antall boenheter enn hva tomten tillater, med hensyn på ovenfor nevnte.

Aashild Gimnes anføres tap av utsyn og utsikt som følge av plassering av garasjeanlegg og høyden på omsøkte tomannsbolig. Det uttrykkes bekymring for byggarbeidenes påvirkning på avløpsledning, som ligger svært grunt.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker har kommentert protestene i vedlegg til søknadsdokumentasjonen

I nevnte sak viser ansvarlig søker til en av de protesterende sin beskrivelse av boligen som "Standard solution, low cost, High profit og er usikker på relevansen til gjeldende lovgivning. Det opplyses om at tiltaket reflekterer arkitektens yrkesstolthet, at tiltaket er noe forskjøvet for å øke avstanden til protesterendes eiendom, at VA-forhold er drøftet med Vann- og avløpsetaten og at omlegging av ledninger skal godkjennes av VAV og utføres av kvalifisert foretak, at snølagring etc kan ivaretas med oppgitte avstander, at det benyttes preaksepterte løsninger som dimensjonerende, som også ivaretar manøvreringsareal foran garasjen.

Ansvarlig søker påpeker at prosjektet i sin helhet er utformet innenfor planbestemmelser og den overordnede lovgivningen, eiendommen har veirett og får lav utnyttelse. Vedrørende parkering opplyses det om at parkeringskravet er dekket, det er ikke omsøkt leiligheter i kjelleren.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Omsøkte tiltak medfører 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.

Den omsøkte carporten har et relativt lite volum sett i sammenheng med det antall biloppstillingsplasser den rommer, samtidig som den oppføres med en og en halv etasje. Sammen med garasjens orientering med sin lengste fasade mot banetomten må det vurderes at tiltaket i tilstrekkelig grad tar hensyn til behov for lys og luft. Det vises også til avsnitt om estetikk for ytterligere vurdering av tiltaket.

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom at det påhviler tiltakshaver et ansvar for at de utførende foretak ikke utfører arbeid uten tilstrekkelig sikring mot skade, jf. pbl § 100.

Vann- og avløpsforhold ivaretas gjennom nødvendig ansvarsbelegning. Vann- og avløpsetaten har utgitt forhåndsuttalelse.

Hva gjelder beplanting og samordning av arbeider anses dette å være forhold av privatrettslig karakter. Plan- og bygningsetaten kan således ikke legge føringer for dette verken for utbygger eller naboer utover de hensyn som reguleres gjennom gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter.

Uttalelser fra annen myndighet:

Uttalelser fra andre etater er avgitt felles for byggesak 200915137 - oppføring av carport (denne sak), 200912773 oppføring av tomannsbolig, og 200915107 - riving av eksisterende garasje.

Byantikvaren har i brev datert 3.2.2010 uttalt seg vedrørende reguleringsbestemmelsenes § 18 om automatisk fredede kulturminner, og vurdert det som ikke nødvendig å stille krav om arkeologisk registrering.

Vann- og avløpsetaten har gitt forhåndsuttalelse i brev datert 9.2.2010. VAV stiller egne krav til byggesaken som må være avklart før IG. Det vises til brevet. (Vedlagt) VAV ber Plan- og bygningsetaten vurdere tiltaket i forhold til reguleringsbestemmelsenes § 9 om eventuell bekkeåpning.

Friluftsetaten har uttalt seg om tiltakets påvirkning på en eventuell bekkeåpning, i brev datert 18.3.2010. Friluftsetaten uttaler at: "Behovet for areal til en mulig gjenåpning av Braamandsbekken vurderes således som ivaretatt."

Kollektivtransportproduksjon AS har i brev datert 10.11.2009 gitt dispensasjon fra jernbanelovens § 10 om avstand til bane. Carport omsøkt i denne sak er gitt dispensasjon for å kunne plasseres 16,2 meter fra nærmeste spors senterlinje. Tomannsbolig omsøkt i sak 200912773 er gitt dispensasjon 25,3 meter fra nærmeste spors senterlinje. Det er i samme brev gitt samtykke til plassering av garasje nærmere nabogrense enn 4m og ikke nærmere enn 1m.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

PBE oversendte saken til Friluftsetaten for uttalelse om forhold vedrørende bekkeåpning som følge av Vann- og avløpsetatens anmodning om vurdering av dette. Friluftsetaten har gitt positiv uttalelse til de omsøkte tiltakene.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Hjemmelshaver til 10/323; Kollektivtransportproduksjon AS har samtykke til tiltakets plassering 1m fra felles nabogrense. Plan- og bygningsetaten finner derfor å kunne godkjenne tiltakets plassering i medhold av pbl § 70 nr.2 a. Det omsøkte tiltaket er videre gitt de nødvendige dispensasjoner og derfor vurdert å tilfredsstille krav i regulering og i gjeldende plan- og bygningslov.

Tiltaket kan tillates.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Vilkår / vurderte forhold i VAVs forhåndsuttalelse skal følges. Ny forhåndsuttalelse må foreligge ved søknad om IG.

3. Riving av garasje, saksnnummer 200915107, må være utført før det kan gis igangsettingstillatelse i denne sak.

Klageadgang:

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Mariann Dalseth - Saksbehandler
Mirjana Rakic - for enhetsleder Lisbeth Nordli*

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Nord west AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO (med faktura)
Odd Ivar Biller, Odd.Ivar.Biller@hydro.com
Tom Kristian Larsen og Sabina Larsen, 33 Paschimi Marg, Vasant Vihar, NEW DEHLI INDIA, Tom-Kristian.Larsen@telenor.com
Aashild Gimnes, Vestveien 5, 0284 OSLO
Turid Estelle Windingstad og Karl-Willie Hoel, Ørakerstien 11, 0284 OSLO
Bente Eide og Anders Brederup Knutsen, Vestveien 3, 0284 OSLO