



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYDEL VESTRE AKER	
Saksnr:	2009/01844
Saksbehandler:	1+jw
Dokumentnr:	1
Saksbehandler:	531

Bydel Vestre Aker
Sørekdalsveien 148
0754 OSLO
postmottak@bva.oslo.kommune.no

18 DES. 2009

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200814623-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Gøril Enger

Arkivkode: 531

Byggeplass: CHARLOTTE ANDERSENS VEI 13C Eiendom: 36/296/0/0

Tiltakshaver: Ole Woxen Adresse: Charlotte Andersens vei 13 C, 0374 OSLO

Søker: Arkitekt Gamst AS Adresse: Måltrosvn. 26 B, 0786 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD OM OPPFØRING AV VINTERHAGE - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN

Byggesak- innstilling til bydelsutvalget

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om oppføring av vinterhage er påklaget av ansvarlig søker, Arkitekt Gamst AS v/ Arne Gamst.

Klager anfører at det foreligger "særlige grunner" som kan forsvare en dispensasjon fra regulert maksimum utnyttelsesgrad på tomten.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak 26.11.03, sak 420.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006 (Småhusplanen). I henhold til reguleringsbestemmelsene § 10 bokstav a kan det tillates inntil 24% bebyggt areal (BYA) på den enkelte tomt.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Søknad om rammetillatelse

Søknaden er datert 17.12.2008 og omfatter oppføring av halvtemperert vinterhage i glass- og panelkonstruksjon som tilbygg til bolig. Vinterhagen inneholder peis og har utvendig pipe. Oppgitt areal er 16 m².

Charlotte Andersens vei 13 er bygget ut med rekkehus med BYA inntil 44 %. Ansvarlig søker har beregnet at omsøkte eiendom i nr. 13 C har en utnyttelsesgrad på omkring 27 %, og at vinterhagen vil medføre en utnyttelse på BYA 30,5 %.

En tillatelse til tiltaket krever dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelse § 10 bokstav a om maksimum utnyttelsesgrad, 24%. Ansvarlig søker anfører i den forbindelse at tomten har en lavere faktisk utnyttelse enn omkringliggende eiendommer. Vinterhagen vil ikke være synlig fra atkomstveien, og naboene har samtykket til tiltaket.

Avslag

Plan- og bygningsetaten avsto søknaden i vedtak av 17.02.2009. Etaten vurderte at det ikke foreligger særlige grunner som kan forsvare en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Klage

Ansvarlig søker, Arkitekt Gamst AS v/Arne Gamst, påklaget avslaget rettidig i brev av 10.03.2009. Klager fastholder at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Klager anfører at det stadig er vedtatt strengere reguleringsplaner for området med hensyn til maksimum utnyttelsesgrad, og at eiendommene gjennomgående har høyere utnyttelse enn hva som er tillatt etter gjeldende plan som ble vedtatt i 2006. Omsøkte eiendom utmerker seg med en lavere faktisk utnyttelse enn omkringliggende eiendommer, og dette bør vektlegges i dispensasjonsvurderingen. Videre fremheves det at naboene har samtykket til tiltaket, og at tiltaket ikke vil bli synlig fra veien. Klager mener at et avslag innebærer forskjellsbehandling. Avslutningsvis bemerkes det at tiltaket ikke er ment som en utvidelse av boligarealet, og at tiltakshaver har et behov for en overtekket uteplass.

Utsatt iverksetting av vedtak

Det er ikke aktuelt å gi klagen oppsettende virkning i det søknaden er avslått.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

I anledning klagen har etaten sett nærmere på søkers beregning av utnyttelsesgrad, og dette kommenteres innledningsvis.

I følge GAB-registeret har aktuelle eiendom et areal på 441 m². Huset står oppført med 80 m². Garasjens størrelse er ikke registrert, men er i planweb ca. 25 m². Videre skal det beregnes plass til parkering på terreng, 18 m². Dette gir en BYA på ca. 27,9 %.

Omsøkte vinterhage gir etter ovennevnte en BYA på ca. 31,4 % mot oppgitt 30,5 % i søknaden. Gjeldende reguleringsplan angir en maksimum utnyttelsesgrad på 24 %, og tiltaket krever følgelig dispensasjon.

Plan- og bygningsloven § 7 gir mulighet til å dispensere fra reguleringsplan dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn som bestemmelsen skal ivareta.

Hensynene bak reguleringsplanens bestemmelser om maksimum utnyttelsesgrad er å sikre en kontrollert og begrenset foretting i Oslos småhusområder.

Klager bemerker at aktuelle boområde allerede er tett bebygget, og at omsøkte eiendom har en lavere faktisk utnyttelse enn omkringliggende eiendommer. Etaten bemerker at i en slik situasjon er det særlig viktig å være tilbakeholden med å dispensere for nye tiltak. Det er nettopp reguleringsbestemmelsens intensjon å begrense forettingen i småhusområder som allerede har en høy utnyttelse, samt å sikre en kontrollert foretting i områder som er mindre utbygde. Dette for å sikre god bokvalitet i form av tilstrekkelig uteareal, luft og lys mellom bygningene og vegetasjon.

Videre bemerker klager at det må anses som en særlig grunn at tiltaket ikke vil til sjenanse for naboene eller synlig fra veien. Herunder fremheves det at naboene har samtykket til tiltaket. Etaten bemerker til dette at bygningsmyndighetene skal foreta en selvstendig vurdering av eventuelle naboulempen som tiltaket kan medføre ut fra en større helhetsvurdering. Eiendommen og området er allerede er tett utbygget, og etaten vurderer at en ytterligere foretting i form av en vinterhage på denne eiendommen vil være uheldig.

Klager mener også at et avslag på søknaden innebærer usaklig forskjellsbehandling, i det naboeiendommene allerede har en høyere utnyttelse enn omsøkte eiendom. Til dette bemerker etaten at det er gjeldende reguleringsplan som er bestemmende for bygningsmyndighetenes vurdering av søknaden. Undersøkelser viser for øvrig at det ikke er registrert godkjente tiltak eller innvilgende dispensasjoner i nærområdet etter gjeldende plan som ble vedtatt i 2006.

Etter ovennevnte gjenstår tiltakshavers anførte behov for overbygget terrasse som eventuelt grunnlag for å innvilge dispensasjon. Dette er imidlertid ikke et særskilt forhold ved denne eiendommen som kan veie tyngre enn de hensyn som reguleringsplanen skal ivareta.

Plan- og bygningsetaten fastholder etter ovennevnte at det ikke foreligger "særlige grunner" i denne saken som kan forsvare en dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser § 10 bokstav a.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at klagen ikke tas til følge.

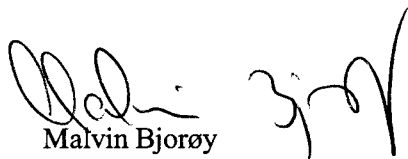
Forslag til vedtak

Bydelsutvalget ved Bydel Vestre Aker finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 23.03.2009 om å ikke gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelse § 10 bokstav a hva gjelder maksimum utnyttelsesgrad på tomten.

Klagen fra Arkitekt Gamst AS v/Arne Gamst anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Malvin Bjørøy
avdelingsdirektør

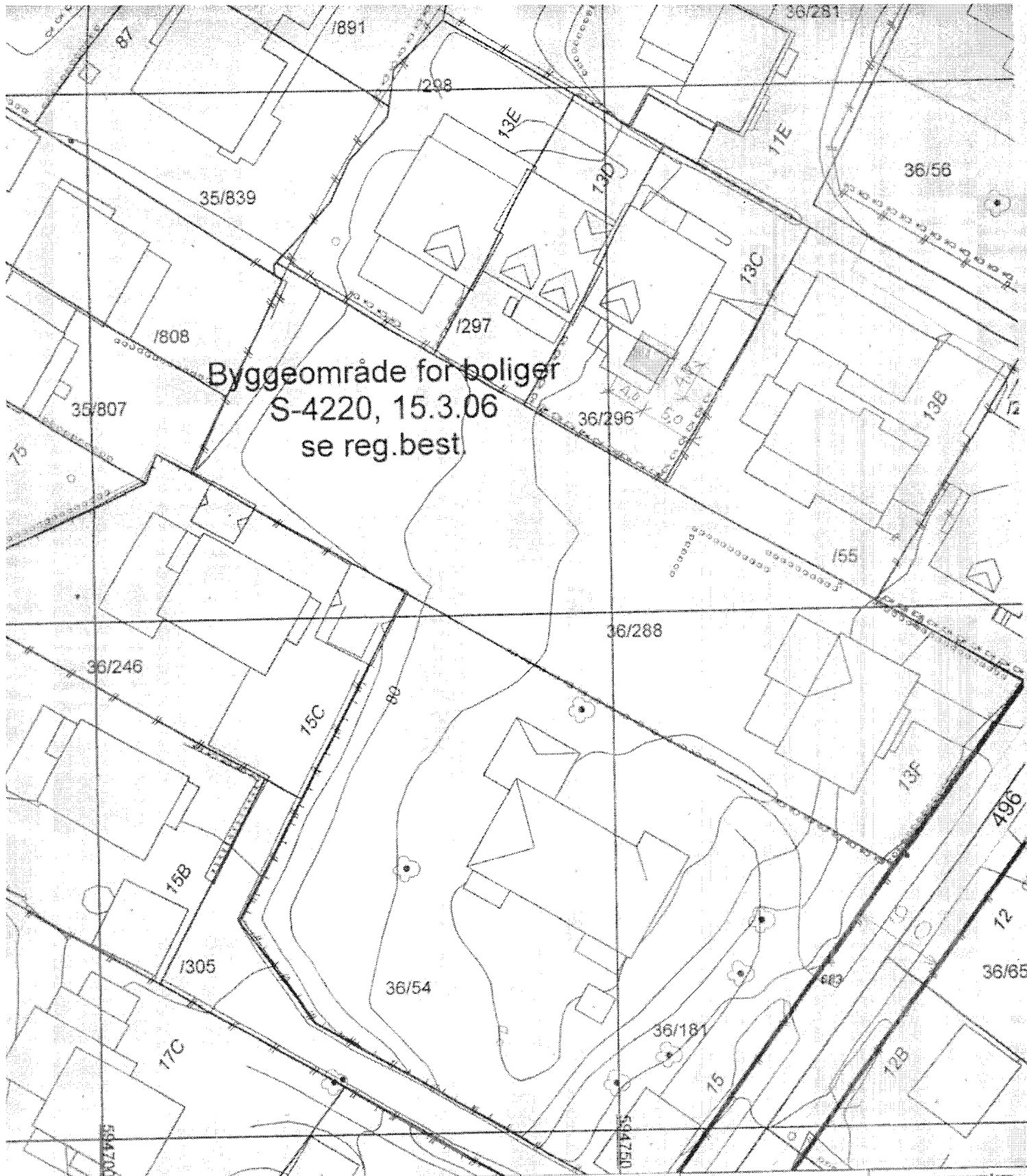

Gøril Enger
seniorrådgiver

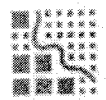
Vedlegg:

1. Søknadsmaterialet
2. Situasjonsskart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Tegninger
5. Avslag
6. Klage

Kopi til:

Arkitekt Gamst AS, Måltrosvn. 26 B, 0786 OSLO, gamstas@gmail.com
Ole Woxen, Charlotte Andersens vei 13 C, 0374 OSLO



 **Plan- og bygningssetaten**



Målestokk
1:500

Dato
29.04.2008

Bestillingsnummer:

Referanse: Charlotte Andersens vei 13C

Objektnummer:

Bruker: MAAA

KDP-13,KDP-BB

Det er ikke registrert biologisk mangfold
innenfor kartområdet

BYGGEOMRÅDER

Boliger med tilhørende anlegg

Mer enn to formål innen samme område

Forretning, kontor, kino, teater o.l.

Industri, lager, verksted

Offentlig bygning

Almennyttig formål

STREKSYMBOLER

Byggegrense

Planens begrensning

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørefelt, parkering

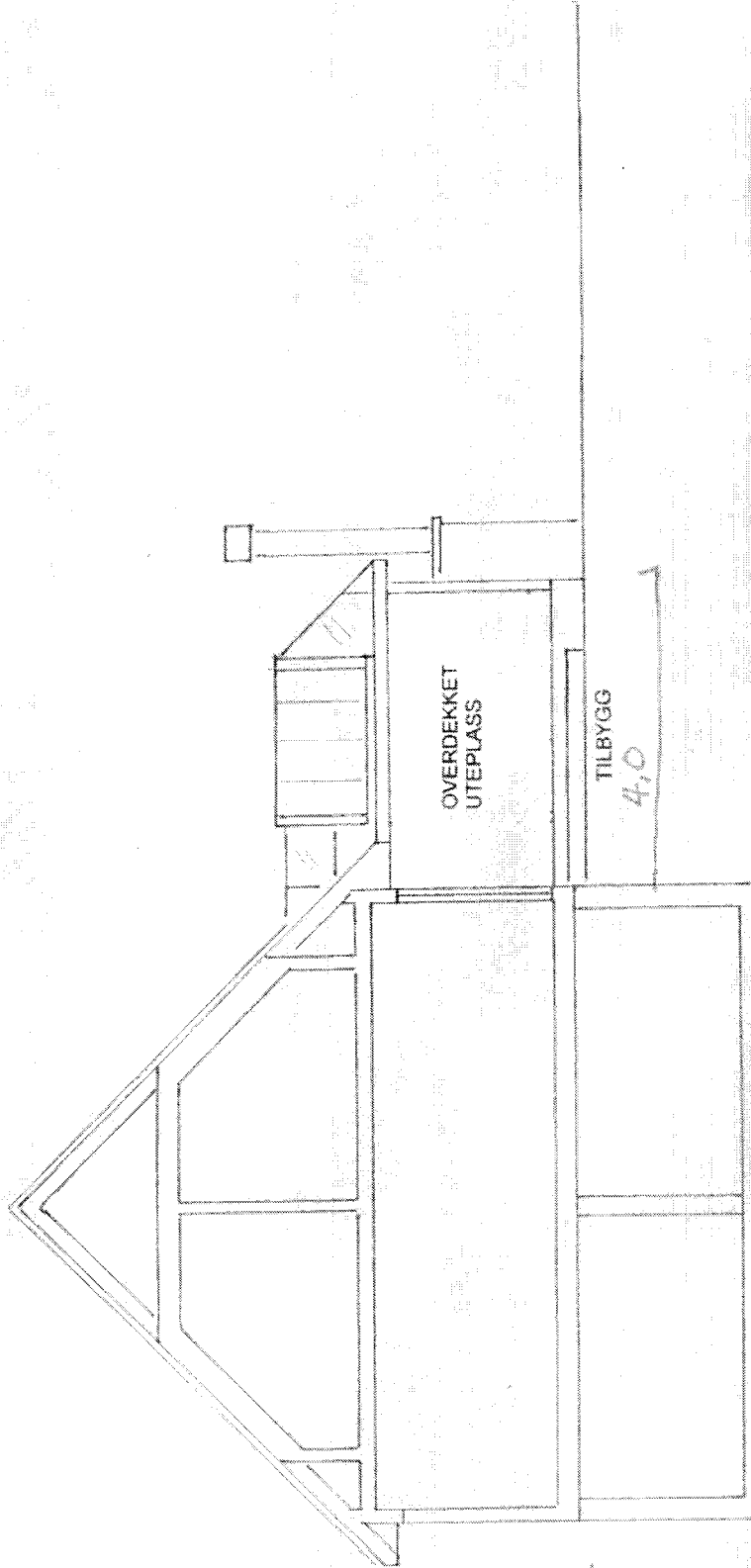
Annet veianlegg

Fortau, gang- og sykkelvei

Sporvei, jernbane, kollektivt

FRUKOMRÅDER

Park, turvei, idrett og sport



SNITT EKSISTERENDE

FASADE VEST

OVERDEKKET UTEPlass
REVIDERT 30.09.08

OLE VOXEN

CHARLOTTE ANDERSENS V. 13C

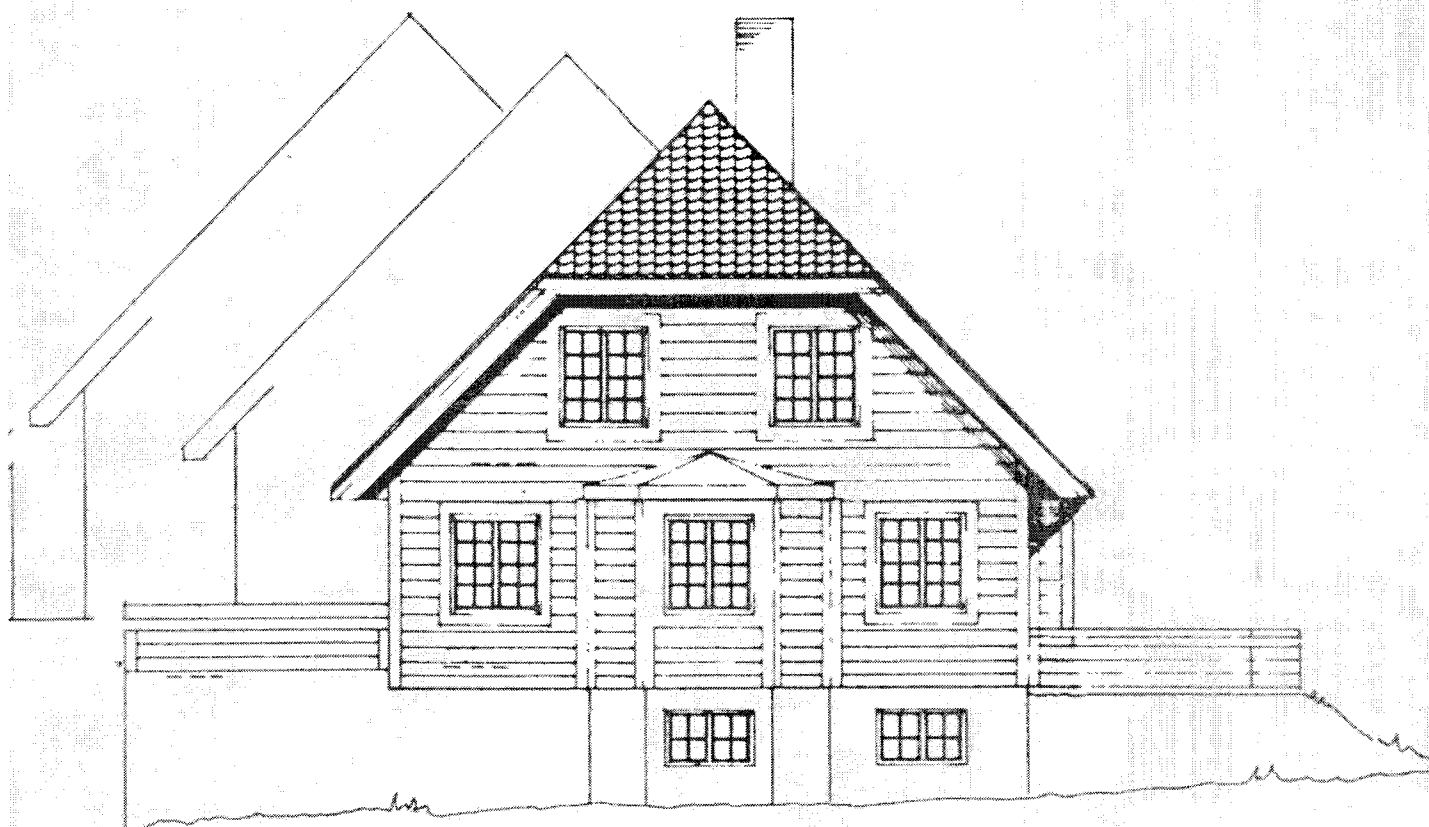
GNR 32, BNR 296 0374 OSLO

VINTERHAVE

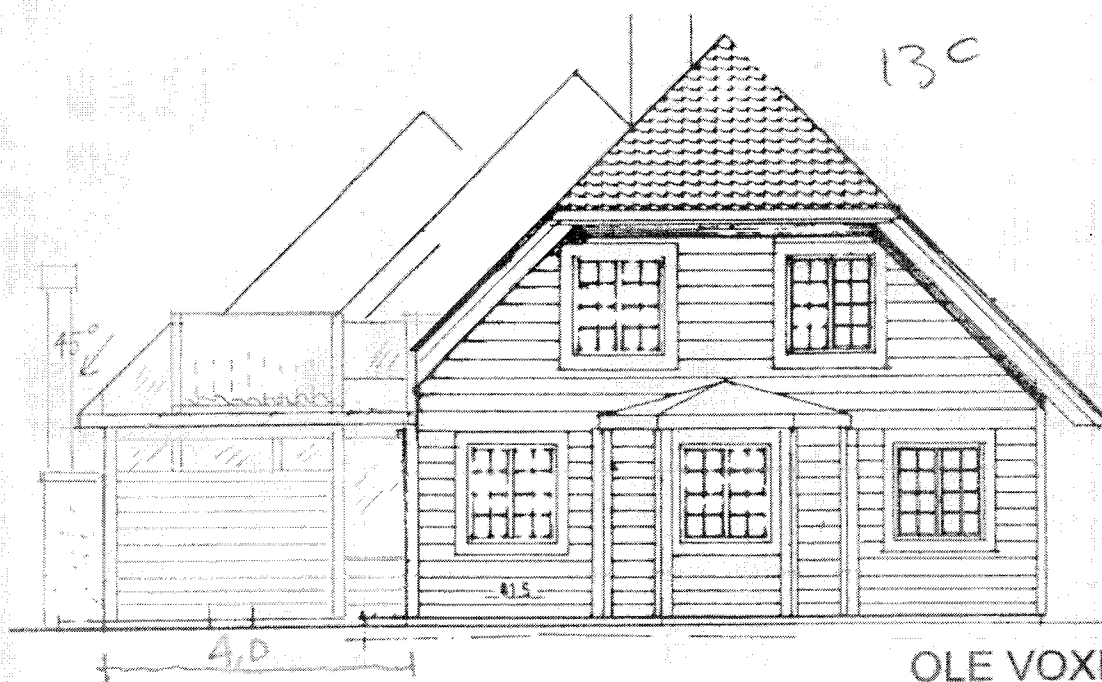
FASADE MAL 1:100 OSLO 050508

ARKITEKT GAMST AS

MALTROSTVN 26B, 0786 OSLO



vest



øst

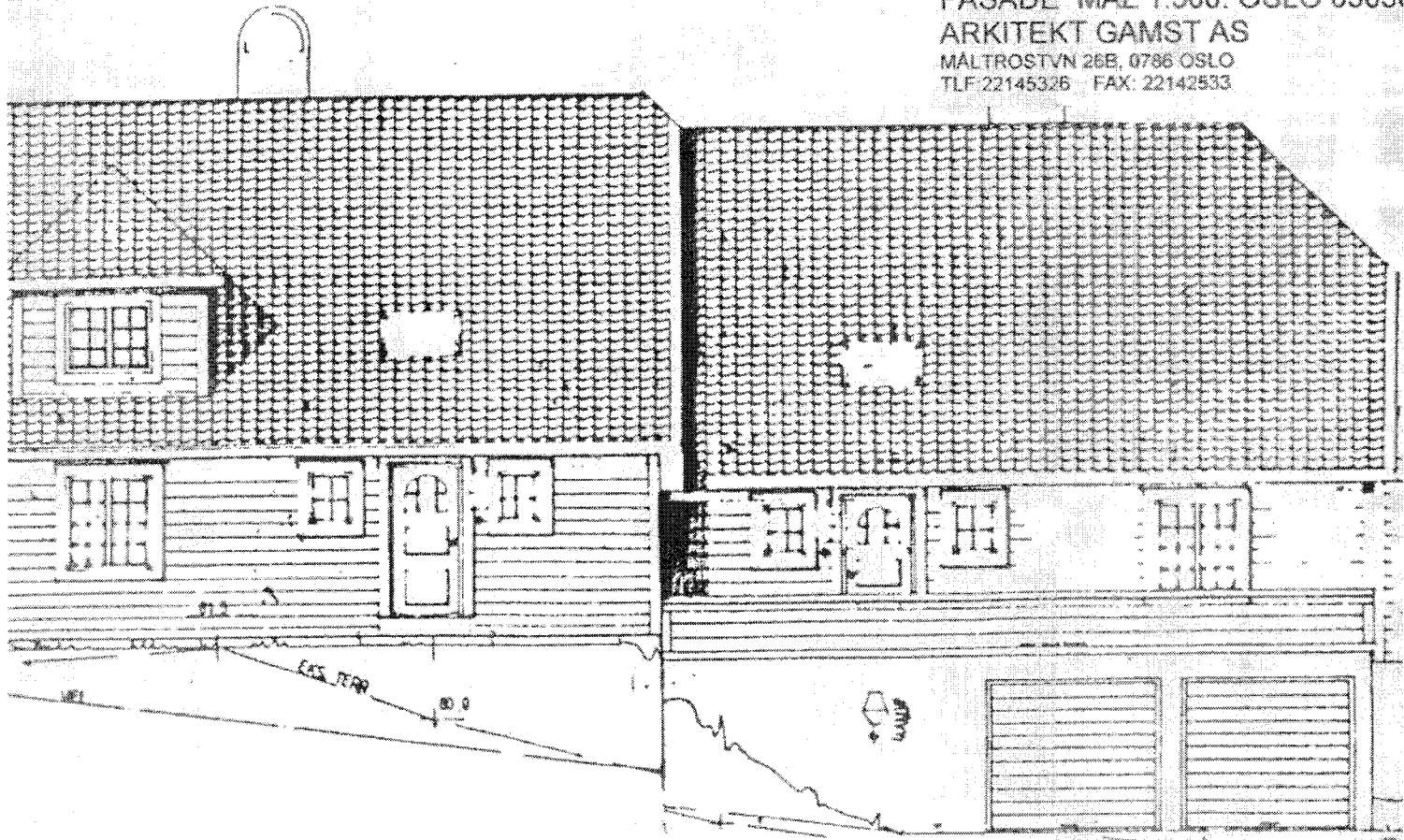
OLE VOXEN
 CHARLOTTE ANDERSENS V.13C
 GNR 32, BNR 296 0374 OSLO
 VINTERHAVE

13c



syd

OLE VOXEN
CHARLOTTE ANDERSENS V. 130
GNR 32, BNR 296 0374 OSLO
VINTERHAVE
FASADE MÅL 1:500. OSLO 05050
ARKITEKT GAMST AS
MALTROSTVN 26B, 0786 OSLO
TLF: 22145326 FAX: 22142533





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Gamst AS
Måltrostvn. 26 B
0786 OSLO
gamstas@gmail.com

Dato: 17 FEB. 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200814623-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mariann Dalseth

Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHARLOTTE ANDERSENS VEI 13C	Eiendom:	36/296
Tiltakshaver:	Ole Woxen	Adresse:	Charlotte Andersens vei 13 C, 0374 OSLO
Søker:	Arkitekt Gamst AS	Adresse:	Måltrostvn. 26 B, 0786 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

AVSLAG PÅ BYGGESØKNAD - CHARLOTTE ANDERSENS VEI 13 C

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

Søknaden avslås i medhold av pbl § 31 nr. 1 i det tiltaket strider mot § 10 i reguleringsbestemmelser til S-4220.

Søknaden omfatter oppføring av vinterhage som tilbygg til bolig. Tiltaket er på 16m², og er oppgitt av ansvarlig søker å medføre en økning i %BYA på 3,5%, fra nåværende 27% til 30,5%. Maksimalt tillatt grad av utnyttning for eiendommen er 24%.

Det er søkt om dispensasjon fra største tillatte %BYA, som fastslått i § 10 i S-4220, i medhold av pbl § 7.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket avslås da det er i strid med gjeldende regulerings bestemmelse § 10. Det foreligger ikke, etter etatens oppfatning, særlige grunner for dispensasjon.

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.

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 17.12.2008.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av halvtemperert vinterhage i glass- og panelkonstruksjon, som tilbygg til bolig. Vinterhagen inneholder peis, og har utvendig pipe. Vinterhagen er oppgitt å være 16m² stor.

Gjeldende plangrunnlag:

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



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Estetiske krav:

Plan- og bygningsetaten skal påse at ethvert byggetiltak skal tilfredsstillе estetiske krav i seg selv og i forhold til sine omgivelser, jfr. pbl § 74 nr. 2 og §§ 6 og 7 i reguleringsbestemmelsene, S-4220.

Eksisterende bygning på eiendommen er et rekkehus oppført i 1986. Bygget har liggende panel, smårutete vinduer og halvvalmet tak. Det omsøkte tiltaket tar opp i seg elementer fra moderhuset ved at det er delvis kledd med liggende panel, og har en liknende takutforming., samtidig som det bryter med det eksisterende ved å ha store glasspartier. Variasjonen av videreføring av eksisterende elementer og tilføring av elementer som bryter med det eksisterende gir et noe uryddig inntrykk.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, vedrørende maksimalt tillatte %BYA, fra 27% til 30,5%.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at:

- Eiendommen er lavere utnyttet enn naboeiendommer
- Vinterhagen er ikke synlig fra vei, eller til sjanse for naboer
- Det foreligger ingen protester til tiltaket

Hensynet bak denne bestemmelsen er blant annet å sørge for lys og luft mellom bygninger, samt å bevare åpenhet og grønne arealer i boområdene.

Vedrørende anføring om at omsøkte eiendom er lavere utnyttet enn naboeiendommer anser Plan- og bygningsetaten at dette taler for en restriktiv holdning til ytterligere å øke tomtens BYA. Det er ikke, i Plan- og bygningsetaten sine arkiver, registrert at det er innvilget dispensasjon fra S-4220 heller på naboeiendommer. Det anses ikke som en særlig grunn for å øke tomtens BYA at tiltaket ikke kan sees fra vei. Helhetsinntrykket av tomten allikevel er at den er tett bebygd. At naboer ikke protesterer kan ikke anføres som en særskilt grunn da hensynet bak bestemmelsen også er å ivareta en ønsket fremtidig utvikling med hensyn på fortetting. En ytterligere dispensasjon vil således være uheldig. Tiltaket, uavhengig av dispensasjonforholdet, skal ikke medføre vesentlig ulempe for naboer. Det omsøkte tiltaket medfører økt fortetting på en tomt som allerede overskrider kravet til bebygd areal på tomten. Lys og luft mellom bygninger, samt åpenhet og grønne arealer anses å bli svekket av tiltaket.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, og at det derfor heller ikke foreligger særlige grunner for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det omsøkte tiltak er vist som et tilbygg til hovedhuset, i form av en vinterhage som innbygger en del av et allerede begrenset uteareal. Eiendommens %BYA er på 27,5% i dag. Et tilbygg vil således medføre en ytterligere overskridelse av tillatte BYA med 3,5%. Plan- og bygningsetaten har vurdert at det ikke er anført særlige grunner som taler for en overskridelse av BYA, slik at dispensasjon ikke kan innvilges.

Tiltaket er dermed i strid med gjeldende regulering og må avslås.

Eventuell ny søknad:

Da eiendommens BYA allerede er overskredet kan ikke Plan- og bygningsetaten se noen nærliggende løsninger for videre utvikling av tomten.

Gebyr:

Faktura på avslagsgebyr er tilsendt i hht gebyrregulativet.

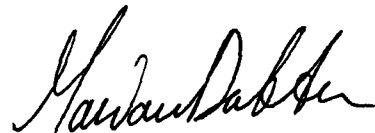
Klageadgang:

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


Lisbeth Nordli
enhetsleder


Mariann Dalseth
saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Ole Woxen, Charlotte Andersens vei 13 C, 0374 OSLO

ARKITEKT GAMST AS, MÅLTROSTVN. 26B, 0786 OSLO. TLF: 22145326
FTNR : 940 202 361

OSLO KOMMUNE
PLAN OG BYGNINGSETATEN
BOKS 364
0102 OSLO

MOTTATT
OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
10 MARS 2009
SAKSNR: 200814623-5

Oslo 06.03.2009

REF: 200814623

KLAGE PÅ AVSLAG TIL FYLKESMANNEN.

36/296. CHARLOTTE ANDERSENS VET 13 C. TILBYGG OVERDEKKET UTEPLASS.

Tiltaket er behandlet av Oslo kommune plan og bygningsetaten, og meddelt avslag i vedtak datert 17.02.2009. Vedtaket er begrunnet med:

Tiltaket ansees som TILBYGG boareal og skal medregnes i utnyttelsesgrad.

Det gis ikke dispensasjon fra utnyttelsesgraden.

Det foreligger ingen særlige grunner for å gi dispensasjon.

Plan og bygningsetaten finner heller ingen dispensasjons-
søknader for naboeiendommer.

UTNYTTELSE.

S-4220 er gjennom en serie vedtak gitt skjerpede krav til utnyttelse. I 1986 var det adgang til 28% utnyttelse for større tomter. Utnyttelsen er senere redusert ved at parkering er gitt stadig økende andel av utnyttelsen, samt at adgang til høyere utnyttelse for større tomter er fjernet. Derved er opprinnelig 28% utnyttelse trinn for trinn øket til beregningsmessig opptil 44%, til tross for at det ikke har skjedd endringer ved bebyggelsen.

Angjeldende tomt er romslig, hvor BYA til tross for de skjerpede beregningsregler fortsatt er en av de laveste i området med 27%. Derfor er det da heller ingen naboer eller gjenboere som finner noe som helst grunnlag for å protestere på tiltaket som ikke innebærer noen genanse.

Det foreligger således en særlig grunn til å godkjenne tiltaket, nemlig naboenes samtykke.

PBE's anførsel om at naboene ikke har søkt dispensasjon for utnyttelsen som stadig har økt på grunn av regelendringer for beregningen, har sin åpenbare begrunnelse: Utnyttelsen var lovlig og godkjent av PBE i 1986. (Selv om den blir 44% i dag.)

Det foreligger ingen samfunnsmessig interesse som begrunnelse for avslaget.

FORSKJELLSBEHANDLING.

Ved sin praksis med å godkjenne nabobebyggelse som idag har BYA 44%, samtidig som de nekter dispensasjon til 30,5% for en vesentlig større tomt, innebærer dette forskjellsbehandling etter forvaltningsloven.

Selv om PBE utøver forvaltningsmessig skjønn, er det ikke adgang til en så grov forskjellsbehandling av tomteeiere innenfor samme naboskap. Det vil i så fall bety en betydelig forfordeling av enkeltpersoner på bekostning av klageren.

ESTETISKE VURDERINGER

PBE anfører at tiltaket på noen punkter skiller seg fra våningshusets arkitektur. Til tross for at takform og materialbruk er videreført, vil glass som leegger skille seg ut arkitektonisk hevder PBE. Til dette anføres at PBE nesten ikke har noen ansatte med arkitektfaglig kompetanse, mens undertegnede har praktisert aktivt fra 1970, blant annet med prosjektering av ca 200 individuelle eneboliger/ småhus.

PBE's påstander bygger på en sjablongmessig arkitekturforståelse som er fremherskende hos "estetiske" forståelsegjære uten kompetanse, som er gitt mye bestemmelsesrett i Osloområdet.

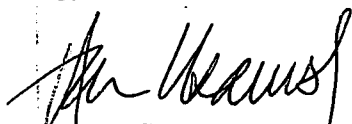
FORTETTING

Tiltaket er byggemeldt oppført på klagerens terrasse. Klageren har ingen overdekket uteplass som kan forlenge sesongen og den tid som kan tilbringes ute i haven. Det er hans behov og hans prioritering og ønsker som ligger til grunn for søknaden. Behovet fremkommer også av våningshusets arkitektur, med smårutede vinduer som gir lite lysinnslipp og utsyn. At PBE skal overprøve klagerens behov og ønsker synes derfor urimelig, i en slik grad at man kunne fristes til å karakterisere vedtaket som inngrep i privatlivets fred.

PRIMÆR ANFØRSEL

Tiltaket er ikke ment som en utvidelse av boligarealet. Hensikten er et overdekket uteoppholdsareal med mye glass og kontakt med haven. Vinterlagring frostfritt av sårbare planter har også vært et ønske. Tiltaket er således ikke vinterisolert eller anvendelig for helårsbruk. Mot huset er det isolerglass og vinterisolerte vegger. På denne bakgrunn må det være feil avgjørelse fra PBE's side å underlegge tiltaket full utnyttelsesgradberegning.

Med vennlig hilsen
Arkitekt Gamst AS



Arne Gamst
Sivilarkitekt MNAL