



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: **23 JAN. 2008**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200706617-10 Saksbeh: Stig Rolfsvåg
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	RINGSHUSVEIEN 24	Eiendom:	158/301/0/0
Tiltakshaver:	Ringshusveien 24 AS	Adresse:	Frognerstranda 2, 0271 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - RINGSHUSVEIEN 24 – HUS C-D

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

Søknaden gjelder oppføring av kjedehus med to boliger. Søknaden er en av til sammen tre søknader om tiltak på eiendommen; to stk. kjedehus og en dobbel garasje med 2 stk. parkeringsplasser på taket. BRA for foreliggende søknad utgjør 496 m². Samlet grad av utnyttning % BYA er beregnet til 23,4 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 05.06.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.

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; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
Bankgiro: 6003.05.58920

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 den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Søknaden gjelder oppføring av kjedehus med to boliger. Søknaden er en av til sammen tre søknader om tiltak på eiendommen; to stk. kjedehus og en dobbel garasje med 2 stk. parkeringsplasser på taket. BRA for foreliggende søknaden utgjør 496 m².

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		13.04.2007	9/3
Utomhusplan		07.10.2007	9/4
Avkjørselsplan		13.04.2007	9/5
Plan kjeller		30.10.2007	9/6
Plan 1.etrg.		30.10.2007	9/7
Plan 2.etrg.		30.10.2007	9/8
Snitt		30.10.2007	9/9
Fasade øst og vest, hus C og D		30.10.2007	9/10
Fasade nord og syd, hus D		30.10.2007	9/11
Fasade nord og syd, hus C		30.10.2007	9/12

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK/PRO/KPR/ tkl 2: arkitektur og byggeteknikk

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre områder, S-4220, vedtatt 15.03.06. Regulert til formål byggeområde for boliger.

Byggetomten:

Netto tomt er av søker beregnet til 1980 m². Tomta er ubebygget, har en rektangulær form og ligger i en østvedt skråning. Tomta er oppgitt å være uten nevneverdig vegetasjon, med unntak av to furutrær på den nederste delen av tomten.

Estetiske krav:

Plan- og bygningsloven § 74 nr. 2:

Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Reguleringsbestemmelse § 6 "Plassering av bebyggelse" og § 7 "Utforming av bebyggelse" er videre en presisering av plan- og bygningsloven § 74 nr. 2.

Vurdering av estetisk utforming: Se under Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Beliggenhet og høydeplassering:

Plassering, herunder høydeplasseringen, skal være som vist på godkjente kart og tegninger. Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

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.

Avkjørselsplan:

er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- 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 vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Protester/bemerkninger:

Det er innkommet protester fra naboene på følgende 6 naboeiendommer:

- Odvar og Per W. Eck, Ringshusveien 26, 1176 Oslo.
- Herman Skjelsvik, Ringshusveien 26 b, 1176 Oslo.
- Tone og Henning Strand, Bernt Knudsens vei 21 d, 1176 Oslo.
- Ann-Elen Frøyen og Fred Arthur Andersen, Bernt Knudsens vei 21 c, 1176 Oslo.
- Hanne Elisabeth Hovind, Ringshusveien 22 c, 1176 Oslo.
- Mette Nordstrand og Pål Kristian Berger, Ringshusveien 22 d, 1176 Oslo.

Protestene går i hovedtrekk på følgende forhold:

Trafikksituasjonen i Ringshusveien, tilpasning til eksisterende bebyggelse, behov for gjesteparkering, avstand til nabogrense, høyder, volumer, tetthet, terrengendringer, innsyn, bevaring av vegetasjon og forslag om annen plassering med eksempelvis maks. 2 stk. tomannsboliger.

Ansvarlig søkers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker har i skriv av 02.05. 07 kommentert protest fra naboer i Ringshusveien 22 d. Protesten lyder som følger:

"Vi kan ikke gå inn i alle detaljer i denne protesten, men velger å kommentere hovedmomentene.

Småhusplanen er vedtatt 15 mars 2006. All arealberegning skal derfor utføres i hht gjeldende teknisk forskrift på vedtakstidspunktet. Der teknisk forskrift henviser til Norsk Standard, som for eksempel 3940, benyttes også denne standarden slik den var gjeldende på vedtakstidspunktet.

- Påstand om arealutnyttelse:

Det hevdes at arealutnyttelsen er 54 m² for stor. For å komme frem til dette har man regnet med arealer som ikke skal medregnes slik som kjellernedganger, trapperepos som ligger lavere enn 50 cm over terreng og balkonger med fri høyde på 3 m. Vi har vist en nøyaktig beregning av tomteutnyttelsen i søknadens følgebrev. Her er det tatt med alle ubetydelige volumer som etaten har bestemt at skal medregnes, slik som f. eks trapperepos som er litt høyere enn 50 cm.

- Terrenginngrep:

Planen forutsetter at det nesten ikke gjøres terrenginngrep. Ingen bygning er plassert slik at det forutsetter terrenginngrep innenfor firemetersonen. Klager vurderer muligens kjellertrapper som terrenginngrep. De er plassert ihht teknisk forskrift § 4.3.

- Høyder:

Klager hevder at gesims/mønehøyde er mer enn to ganger avstand til nabogrense når man legger utvendig trapp til grunn. Det er sikkert riktig, men utvendig trapp skal ikke legges til grunn for beregningen.

- Kotehøyder:

Det er fremlagt påstander om at terrenget slik det er vist på det offentlige kartet, ikke stemmer med virkeligheten. I dette prosjektet vil Oslo Oppmåling ha ansvar for høydebestemmelsen på stedet. Dersom de oppdager nevneverdige avvik, vil dette medføre avviksrapportering.

- Arealberegning, side 10:

Dette er en form for protestskriv som ofte fremlegges av naboer i protest mot byggesaker. Tilsynelatende godt dokumenterte og presenterte tallrekker som er basert på uriktig bruk av tallmateriale eller manglende forståelse for beregningsregler, eller som her, begge deler. Her er medtatt en rekke arealer som ikke skal medregnes som bebygget areal, samtidig som man forsøker å redusere tomtens nettoareal ved å trekke fra annet areal enn det som er regulert til andre formål.”

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Når det gjelder innholdet i protestene som går på om prosjektet ligger innenfor de kvantitative/tekniske rammer finner plan- og bygningsetaten å kunne slutte seg til søkers kommentarer. Plan- og bygningsetaten mener omsøkte tiltak ligger innenfor regulerte kvantitative rammer, herunder tillatt grad av utnyttning, avstander og høyder.

Del av protestene er tatt til følge ved at prosjektet er noe endret. Endringen går i hovedtrekk på at en enebolig, hus E, er tatt ut og tomannsbolig C-D er erstattet med kjedehus med to boenheter. Trafikkøkningen som følge av prosjektet vil være marginal. Hva gjelder protester som går på innsyn mener Plan- og bygningsetaten at dette ikke vil kunne sies å medføre større ulempe enn hva som vil være påregnelig innenfor denne type tettbygde strøk. Ulempene kan heller ikke sies å være betydelige, noe som må være tilfelle for at kommunen etter loven skal kunne kreve en annen plassering. Det er i gjeldende plan ikke krav om gjesteparkering.

Se for øvrig under avsnitt Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Dispensasjoner:

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, PBL § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Ringshusveien).

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

I tillegg til at tiltaket ligger innefor regulerte kvantitative rammer mener etaten at tiltaket også ligger innefor de regulerte kvalitative krav. De tre omsøkte tiltakene utgjør til sammen et helhetlig prosjekt som er godt tilpasset eksisterende terreng og som underordner seg omkringliggende bebyggelsesmønster på en logisk måte. Volummessig er bygningene oppdelt og utformet på en slik måte at de vil fremstå som fire boliger. Oppdelingen vil både for eiendommene i øst og vest til en viss grad medføre enn mer åpen situasjon enn hva et sammenhengende volum i to etasjer ville gjort. Løsningen med veksling mellom bolig og garasjevolum gir også prosjektet i seg selv gode boligkvaliteter.

Når det gjelder selve formspråket mener Plan- og bygningsetaten at utformingen med fordel kunne vært gitt et mer samtidig uttrykk, men konkluderer allikevel med at gjeldende krav vedrørende estetisk utforming er oppfylt. Tiltaket godkjennes.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

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. Avfallsplan (felles for alle tre prosjektene) for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV).

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

Åpen by team 2

for Lisbeth Nordli
avdelingsenhetsleder

Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Kopi til:

- Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
- Odvar og Per W. Eck, Ringshusveien 26, 1176 Oslo.
- Herman Skjelsvik, Ringshusveien 26 b, 1176 Oslo.
- Tone og Henning Strand, Bernt Knudsens vei 21 d, 1176 Oslo.
- Ann-Elen Frøyen og Fred Arthur Andersen, Bernt Knudsens vei 21 c, 1176 Oslo.
- Hanne Elisabeth Hovind, Ringshusveien 22 c, 1176 Oslo.
- Mette Nordstrand og Pål Kristian Berger, Ringshusveien 22 d, 1176 Oslo.

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Vedlegg vann

Vedlegg avfall

Forskrift om produksjonsavfall

Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall

Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang