



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 11.07.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201103325-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ragne Rosén

Arkivkode: 531

| | | | |
|---------------|----------------------------|-------------|-------------------------------|
| Byggeplass: | ÅLMOVEIEN 1 | Eiendom: | 10/914/0/0 |
| Tiltakshaver: | Nord West AS | Adresse: | Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO |
| Søker: | Nils Haugrud Sivilarkitekt | Adresse: | Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Oppføring |

RAMMETILLATELSE – ENEBOLIG ÅLMOVEIEN 1

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

Søknaden omfatter bygging av enebolig i 2 etasjer med underetasje og loft.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 23.03.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det dispensasjon:

- fra 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 omsøkte tiltaket skal oppføres på felles tomt med eksisterende enebolig, lokalisert på Sollerud i Bydel Ullern. Området tiltaket ligger innenfor defineres til området begrenset av sporveienes trikketrasé, Ålmoveien og Vækerødveien som et småhusområde med eneboliger. Bebyggelsen består av lave småhus med stor variasjon i form og estetisk uttrykk.

Søknaden omfatter enebolig i to etasjer med BRA på 211 m² og grad av utnytting på 23.97 % BYA inkludert parkering i henhold til norm.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjon:
fra avstandsbestemmelsen i vegloven § 29.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, Småhusplanen, S- 4220, 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.

Protester/bemerkninger:

Fra Advokatfirmaet Haavind AS er det sendt inn protest datert 02.03.2011 på vegne av:
Berit Veiset og Terje Johansen, som eiere av Gnr. 10 Bnr. 105, Ålmoveien 7.
Hanne Stangebye, som eier av Gnr. 10, Bnr. 1040, Ålmoveien 3.
Tore Kleppe Thomassen, som eier av gnr. 10 Bnr. 939, Ålmoveien 5.

Protesten inneholder følgende punkter:

- Det omsøkte tiltaket tilfredsstiller ikke krav til utforming av bebyggelsen iht. § 7 i Småhusplanen. Størrelse/grunnflate og volum på omsøkte prosjekt avviker i sterk grad fra det etablerte nrområdet.
- Tiltaket mangler helhetsløsning i forhold til nrområdets karakter og bryter dermed med reguleringsbestemmelsene § 10 første ledd der det fremgår at maksimal grad av utnyttning og høyder bare kan tillates dersom tiltaket samlet sett har en god helhetsløsning.
- Nabo i Ålmoveien 7 får en dramatisk forverring av sol - og utsiktsforhold.
- Søknaden mangler opplysninger om beregning av utnyttelsesgrad samt en rekke andre opplysninger om bebyggelse i nrområdet og analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer, og disponering av tomten til bebyggelse, atkomst, parkering og ute/oppholdsareal. Krav i reguleringsbestemmelsene § 5 om utomhusplan er ikke tilfredsstilt.
- Anfører at eksisterende felles avkjørsel ikke kan medregnes i beregningsgrunnlaget for utnyttning selv om avkjørsel ikke er vist med særskilt reguleringsformål i foreliggende reguleringsplan.
- Omsøkte tiltak kommer i konflikt med den servitutbelagte ledning – kloakkledningstrasé over eiendommen gnr.: 10, Bnr.: 914 til betjening av Hanne Stangebyes eiendom Gnr.: 10, Bnr.1040.
- Tiltaket er i strid med strøkservitut for området tinglyst 02.05.1913 som begrenser blant annet byggehøyden.

Fra nabo i Ålmoveien 9, Gnr.:10, Bnr.: 108, Bjørn Havnes er det kommet inn følgende protest datert 02.03.2011:

- Tiltaket er ikke tilpasset nabobebyggelsen på grunn av sin høyde, grunnflate og arkitektoniske uttrykk.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Ansvarlig søker opplyser om at området er preget av frittliggende hus som er plassert i et noenlunde jevnt mønster. Videre at omkringliggende bebyggelse for det meste er eneboliger med unntak av området på andre siden av Ålmoveien som er regulert til andre formål. Det begrunnes ut fra dette at tiltaket er prosjektert som frittliggende enebolig. Den eksisterende eneboligen på tomten beholdes uforandret. Det er

prosjektert med plass for to biler under terreng for den nye boligen, samt plass til en bil på terreng i tillegg til eksisterende plass i garasje for eksisterende bolig. Det ubebygde arealet på eksisterende situasjon på tomten er hageareal med noe vegetasjon på vestsiden. Ved bygging av det nye tiltaket vil det være nødvendig å hugge åtte løvtrær på tomten langs veien i byggeperioden. Det kan innplantes tilsvarende antall trær i samme område og utomhusplanen viser et tilsvarende antall trær innplantet. Nabobebyggelsen i Ålmoveien består av frittliggende småhus som har valmtak. Boligen på nordsiden har et saltak som er brattere enn den øvrige bebyggelsen østover. Ansvarlig søker sier at de har valgt å ta dette huset som utgangspunkt for utformingen av tiltaket. Videre sier ansvarlig søker at fasadetegningene viser plassering av fremtidig planert terreng som samsvarer med det opprinnelige terrenget.

Svar på protester:

Ansvarlig søker sier at protestene stort sett er begrunnet med at det omsøkte bygget er for høyt i forhold til de lavere boligene med valmtak som ligger på østsiden av den omsøkte boligen. Søker viser til at bebyggelsen i området er bygget ut i ulike tidsepoker, det er noen eldre saltakshus med arker, mellom disse, og videre østover er det plassert 70-tallshus som er svært ulike den opprinnelige bebyggelsen. Søker mener at dagens regulering gjør det umulig å oppføre boliger på bare et plan da reguleringen tillater større høyder.

Søker opplyser om at evt. private ledninger over eiendommen om nødvendig vil bli flyttet slik at de ikke kommer i konflikt med ny bebyggelse.

Videre påpeker ansvarlig søker at i den grad det foreligger servitutter, er disse ikke gjenstand for søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven. Området er fortettet med bebyggelse som ikke er enhetlig med den opprinnelige, slik at ansvarlig søker oppfatter denne problemstillingen som svært lite aktuell.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Naturgitte omgivelser, kulturminner, blågrønnstruktur

Det er eksisterende mellomstore løvtrær på den omsøkte eiendommen langs tomtegrensen ved Ålmoveien i vest. Naboeiendommen Ålmoveien 7 har tilsvarende trerekke i tomtegrensen slik at disse trærne danner en rekke langs veien. Sammen utgjør trærne et positivt miljøskapende element langs veien som ansvarlig søker også sier i sin redegjørelse skal ivaretas i det nye tiltaket. Det er beskrevet at de åtte løvtrærne på tomten som må hugges ned som følge av oppføringen av tiltaket, skal erstattes ved planting av åtte nye løvtrær langs tomtegrensen. Trærne er ikke tegnet inn på utomhusplanen. Iht. § 5 i Småhusplanen vedrørende utomhusplan skal terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan være utført før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis.

Plan- og bygningsetaten forutsetter, selv om trærne ikke vises på utomhusplanen at disse blir plantet som beskrevet i søknaden og at dette er et vilkår for ferdigattest som beskrevet i reguleringsplanen.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Nærområdet tiltaket ligger innenfor defineres til området begrenset av sporveienes trikketrasé for trikk nr.13 til Lilleaker, Ålmoveien og Vækerødveien som er et småhusområde med eneboliger i opptil 2 etasjer. Bebyggelsen består av småhus med stor variasjon i form og estetisk uttrykk. De varierer fra trehus med valmtakform bygget i én etasje på 70- tallet, til tradisjonelle saltakshus i tre i to etasjer fra begynnelsen av forrige århundre og endatil korsformete trehus med saltak i begge retninger bygget sannsynligvis like før 1900-tallet. Ansvarlig søker beskriver sistnevnte bygninger som hus i dragestil. I tilgrensende områder, på andre siden av Ålmoveien ligger større tomter som er regulert til bolig fellesanlegg og pleieinstitusjon. Med unntak av disse er også tilgrensende områder bestående av villa/småhusbebyggelse.

Eksisterende enebolig på eiendommen er en enebolig fra 1970-tallet bygget i en etasje med valmet tak. Den omsøkte boligen er plassert ved siden av denne på flat del av tomta i en avstand på 8 meter fra eksisterende bolig og det nye tiltaket medfører ikke terrengendringer av betydning. Det er ikke vist terrengendringer på planert terreng verken på snitt, fasader eller utomhusplan. Tomten ligger langs Ålmoveien, og planert terreng rundt huset/på uteoppholdsarealene ligger 3 meter over vegnivå. Byggetomten har en flat form men med skråning og arrondert terreng mot atkomstvei i sør.

Det er vist høyder fra gjennomsnittlig planert terreng til gesims- og mønehøyde som ligger innenfor det som reguleringsplanen tillater.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket er i tråd med reguleringsbestemmelsene § 6 hva gjelder plassering av bebyggelse samt § 10 vedrørende høyder og grad av utnytting.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Det omsøkte tiltaket er en enebolig i to etasjer med underetasje og loft. Garasjen ligger plassert foran boligen ved atkomstsituasjonen i syd. Den omsøkte boligen er prosjektert med en relativt liten grunnflate på 70m². I utformingen av tiltaket er det valgt en tradisjonell trehusvariant med saltaksform og trepanel. Det er valgt store oppdelte vindusflater i oppholdsrommene mot syd og vest. I begge gavlene er det prosjektert med gavlvinduer som følger saltaksformen. I andre etasje på vestfasaden er det inntegnet karnapp som rommer nisje for badekar og dusj. Karnappet ligger innenfor taksjeggjet. Det er ikke prosjektert med takvinduer.

Plan- og bygningslovens § 29-1, § 29-2 og reguleringsbestemmelsenes § 7 kommer til anvendelse ved vurdering av tiltakets kvaliteter. Nye tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Det er to hovedforhold når det gjelder estetikk. Tiltaket skal sikre kvalitet i utformingen, både i forhold til eksisterende bebyggelse i nrområdet og i selve det nye tiltaket for å kunne godkjennes.

Tiltaket har en størrelse og uttrykk som ikke skiller seg vesentlig ut fra husene i nabolaget. Det er gitt et tradisjonelt uttrykk med stående trepanel, saltak og vinduer oppdelt med sprosser. Gavlretningen samsvarer med nabobebyggelse i Ålmoveien og totalt sett framstår tiltaket som harmonisk og tilpasset sine omgivelser. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som akseptable visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Brukbarhet:

Bestemmelsene om brukbarhet skal sikre at enhver bygning kan brukes til sitt forutsatte formål. Tiltaket er prosjektert for beboelse.

Tiltaket er ikke prosjektert med trinnfri adgang til alle nødvendige funksjoner, fordeling av funksjonene ut i fra tilgjengelighetsprinsipp om at alle nødvendige funksjoner skal være tilgjengelig på et plan er ikke tatt hensyn til i planleggingen. Dette er heller ikke et krav iht TEK07.

Inngangen til boligen er plassert på nordsiden av huset, på motsatt side av atkomst og garasje, og atkomstveien mellom garasje og inngang er lagt på vestsiden av boligen langs Ålmoveien.

Plassering av inngang bør gjøres ut i fra en vurdering av hva som er naturlig og hensiktsmessig på tomten.

Plan- og bygningsetaten vurderer at boligen ikke ideelt sett er helt tilpasset situasjonen. Det kunne vært mulig å legge inngangssituasjon på øst-, eller vestsiden uten at det hadde gått på bekostning av de sydvendte oppholdsrommene. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at plasseringen kan aksepteres med begrunnelse i at oppholdsrommene får godt med lys og utsikt.

Tiltaket er tilfredsstillende i forhold til planløsning ved at det er avsatt tilstrekkelig plass til de ulike funksjonene samt at lysinntak i oppholdsrom er ivaretatt.

Angående naboprotester

Det anses som forståelig at naboer protesterer på fortetting i et småhusområde. Protesterende nabos eiendom i Ålmoveien 7 ligger nord for tiltaket, og har en enebolig sentralt plassert på tomten, godt inntrukket fra veien. Det er romslige uteoppholdsarealer på sørsiden og nordsiden av nabohuset. Ålmoveien 7 ligger to meter høyere i terrenget enn tiltaket i Ålmoveien 1. Den nye boligen vil medføre noe redusert utsikt mot syd og noe tap av sol i den sørlige delen av hagen.

Når det gjelder gesims og mønehøyde er det i reguleringsplanen fastsatt maks grense for gesims- og mønehøyde. Så lenge tiltaket holder seg innenfor det som er fastsatt i reguleringsplanen kan ikke tiltaket gis avslag med utgangspunkt i høydene.

Sol- og utsiktsforhold for naboeiendommer vil ikke bli forringet utover det som kan anses som akseptabelt i tettbebygde strøk og dette forholdet er ment å ivaretas i tilstrekkelig grad av reguleringsplanens høydebestemmelser og bestemmelsene i pbl § 29-4.

De nevnte strøksservituttene anses som privatrettslige forhold og vil ikke bli behandlet i denne saken. Tiltaket må avklares ift. Vann- og avløpsetaten med hensyn til den omtalte kloakkledning over eiendommen.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra pbl 18-1 vedrørende veiopparbeidelse. Plan- og bygningsetaten har vurdert at veiplikten er oppfylt og anses i orden.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 9,0 m fra midt regulert Ålmoveien. 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.

Vedrørende uttalelse fra andre myndigheter.

Det er søkt om dispensasjon fra jernbaneloven § 30 mht bygging nærmere enn 30 m fra nærmeste spor. Kollektivtransportproduksjon AS sier i sitt vedtak datert 24.02.2011 at det gis dispensasjon fra jernbaneloven §10 under forutsetning av at:

- Utbygger påtar seg ansvaret for nødvendige støyreduserende tiltak for bebyggelsen. De støyreduserende tiltakene må være slik at støynivået fra trikken ligger under gjeldende grenseverdier i forskrift og retningslinjer når det gjelder støy utendørs/innendørs samt vibrasjoner/strukturlyd.
- Det må tas hensyn til framtidig trafikkgrunnlag når støynivået fra trafikken skal vurderes.
- Det må tas hensyn til vibrasjon/strukturlyd i henhold til NS 8176.

Det er vedlagt rapport fra Miljøakkustikk AS som sier at det er kartlagt støy fra trikk rute Grefsen – Lilleaker og veitrafikk i Ålmoveien og Jonas Dahls vei. Trafikkstøy fra veien ligger under grenseverdiene og i forhold til trikkestøy ligger søndre del av tomta nær trikkeskinnene i gul støysone. Beregninger av støy på utearealene, utenfor fasadene og innendørs viser at ingen spesielle støytiltak vil være nødvendig for å tilfredsstillte teknisk forskrifts lydkrav.

Eiendommen ligger i et område med funnpotensiale for kulturminner. Byantikvaren sier i sin uttalelse datert 11.03.2011 at tiltaket ligger i et område for høyt funnpotensial, men at topografiske forhold tilsier at det er liten sannsynlighet for at området inneholder uregistrerte automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren krever derfor ikke arkeologisk registrering i forbindelse med tiltaket.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten har vurdert at omsøkte tiltak innehar tilfredsstillende visuelle kvaliteter i forhold til seg selv og omgivelsene, og at tiltaket dermed er i tråd med Småhusplanen §§ 6 og 7.

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 201103325 | | | |
|---|------------|------------|--------|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Utomhusplan | unummerert | 16.12.2011 | 2/19 |
| Plan og snitt | E-1.1 | 16.02.2011 | 2/20 |
| Fasader 1 | E-1.2 | 16.02.2011 | 2/21 |
| Fasader 2 | E-1.3 | 16.02.2011 | 2/22 |
| Revidert kart med avstand vei | D-1 | | 9/4 |
| Avkjørselsplan | D.1 | 16.02.2011 | 11/2 |

| Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201103325 | |
|--|---------------------------------------|
| Organisasjonsnr Navn | Beskrivelse |
| 970148469 Nils Haugrud Sivilarkitekt | SØK, PRO, Arkitektur, tiltaksklasse 1 |

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 vanngjennomstrømningen.
- 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 mønehøyde fastsettes til C + 58,37m. 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. Tiltaket må avklares med VAV før igangsettingstillatelse kan gis; med hensyn til tilknytning av stikkledninger for vann og avløp og til overvannshåndtering.

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 Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.07.2011 av:

Ragne Rosén - Saksbehandler

Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:

Nord West AS, Postboks a Bygdøy, 0211 OSLO, espen@emblabygg.no

Navn/adresse på protesterende parter:

Berit Veiset og Terje Johansen, Ålmoveien 7, 282 Oslo

Hanne Stangebye, Ålmoveien 3, 282 Oslo

Tore Kleppe Thomassen, Ålmoveien 5, 282 Oslo

Bjørn Havnes, Ålmoveien 9, 282 Oslo

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Vedlegg vann