



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 05.01.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201015003-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Samra Lisic

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSLIVEIEN 6	Eiendom:	157/71/0/0
Tiltakshaver:	Åsliveien 6 AS	Adresse:	Hofstadåsen 21 C, 1384 ASKER
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - ÅSLIVEIEN 6

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av enebolig (hus A) i 3 plan + loft med oppgitt bruksareal (BRA) 209m². Søknaden er en del av et prosjekt som omfatter total oppføring av fire eneboliger og to åpne garasjer. Disse er innregistrert som separate saker. Det er foretatt en helhetsvurdering av prosjektet. Grad av utnyttning (%-BYA) er oppgitt til 24% som følge av tiltaket.

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1 bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 20.11.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

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

- **Midlertidig fra plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.**

Det foreligger ikke protester til søknaden

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Søknaden:

Eiendommen ligger på Bekkelaget i bydel Nordstrand i et veletablert småhusområde, med varierende plassering og utforming på bebyggelse. Tomten skråer svakt mot sørvest med total høydeforskjell på 6m. Eiendommen er på 1806m², tomt er beregnet til 1677m² og eksisterende bebyggelse på tomten består av en eldre enebolig og garasje. Det er søkt om riving av eksisterende bebyggelse, jf etatens saknr: 201015001. Tomten har atkomst fra Åsliveien.

Søknaden omfatter oppføring av enebolig (hus A) i 3 plan + loft med oppgitt bruksareal (BRA) 209m². gesims- og mønehøyde er henholdsvis oppgitt til 6,44m og 8,96m. Søknaden er en del av et prosjekt som



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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

omfatter total oppføring av fire eneboliger og to åpne garasjer. Disse er innregistrert som separate saker. Det er foretatt en helhetsvurdering av prosjektet. Grad av utnyttning (%-BYA) er oppgitt til 24% som følge av tiltaket.

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

Byggetiltaket medfører dispensasjon fra pbl vedrørende veiplikten, jf. § 18-1.

Gjeldende plangrunnlag:

Tomten er regulert til byggeområdet for bolig og omfattes av småhusplanen for Oslos ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt tomteutnyttelse er 24 % BYA og maks tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6,5m og 9,0m, målt fra gjennomsnittelig terrengnivå.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren vedrørende automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren har i brev datert 23.09.2010 uttalt/bekreftet at de ikke krever arkeologisk registrering av eiendommen i forbindelse med omsøkt tiltak.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

I vurderingen av forholdet til nærområdet har Plan- og bygningsetaten i tillegg til tilstøtende eiendom, i hovedsak sett på de aller nærmeste naboene, gjenboere og eiendommene både sør og nord for tilstøtende eiendom, som omfattes av samme reguleringsplan.

De aller nærmeste eiendommen er bebygd med store villaer med romslig hage, men området ellers bærer preg av boligfortetting. Plan- og bygningsetaten vurderer dermed området til ikke å ha noe dominerende bebyggelsesstruktur. Området er preget av blandet småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger oppført i ulike tidsepoker. Bebyggelsen har varierende formspråk, fotavtrykk og fasadelengder, hvor takformen saltak er dominerende. Materialbruken er i hovedsak av tre. Antall etasjer varierer fra en til to etasjer + underetasje. Strøket har en naturlig variasjon som har vokst frem over i tid og det er ikke noe strengt mønster når det gjelder plassering.

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon. Tiltaket skal inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og bebygde og naturlige omgivelser. Det vises for øvrig til pbl § 29-1 og 29-2.

Boligen er tenkt oppført med fasade i liggende panel og saltak. Boligen er i samsvar med tradisjonell småhusbebyggelse. Omsøkt tiltak samspiller med eksisterende boliger og terreng i nærområdet, gjennom sin høyde, lengde, takform og materialbruk. Omsøkt tiltak har utforming som viderefører fellestrekk, utgjør en tilpasset og lesbar fortsettelse av arkitekturhistorisk utvikling av strøket og vil etter etatens vurdering ikke bryte med nærområdets karakter. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltakets utforming som tilstrekkelig/rimelig tilfredsstillende.

Boligen plasseres på svakt skrånede areal. Plasseringen er vurdert til ikke å medføre urimelige ulemper for naboer, og er vurdert som tilfredsstillende. Tiltaket holder seg innenfor reguleringsbestemmelsenes tillatte grad av utnyttning, høyder, krav til parkering, utomhusareal med mer.

Utbyggingen anses dessuten å tilfredsstillende de krav som med rimelighet kan stilles i forhold til reguleringsbestemmelsenes §§ 6 og 7 vedrørende plassering og utforming.

Tiltaket er godkjent med felles parkering. Det etableres to parkeringsplasser på terreng og det skal oppføres to åpne garasjer, disse er imidlertid innregistrert som separate saker. Garasjeport kan ikke innsettes. Innsetting av garasjeport vil medføre at parkeringsløsningen faller utenfor definisjonen for felles parkering og maks tillatt %-BYA vil overstiges. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest for oppføring av åpen garasje må foreligge før brukstillatelse/ferdigattest for boligen kan gis.

For øvrig minner plan- og bygningsetaten at rom i kjelleren, i søknaden kun er omtalt som boder. Plan- og bygningsetaten understreker at kjeller ikke er godkjent som egen boenhet.

Dispensasjon

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

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

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.

Konklusjon

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 201015003			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	20.10.2010	1/16
Avkjørselsplan	J3	20.10.2010	1/17
Utomhusplan	Unummerert	23.10.2010	1/18
Plan og snitt	E-1	15.10.2010	1/19
Fasade øst og vest	E-1.2	15.10.2010	1/20
Fasade nord og sør	E-1-3	15.10.2010	1/21

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201015003	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK - hele tiltaket, tkl. 1 PRO - arkitekturprosjektering, tkl. 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. Veilovgivningen 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 sokkelhøyde fastsettes til kote + 148,2 for hus A. 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 (inkl. oppmålingsteknisk prosjektering).
2. Tinglyst veierklæring må foreligge.
3. vilkår gitt i vedlegg vann må være oppfylt.
4. Igangsettingstillatelse for riving av eksisterende bebyggelse må foreligge før igangsettingstillatelse for oppføring av nybygg kan gis. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest for riving må foreligge før brukstillatelse/ferdigattest for nybygg kan gis.

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. 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 20.12.2010 av:

Samra Lisic - Saksbehandler

Anne Torill Halse - Enhetsleder

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Vedlegg vann

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Åsliveien 6 AS, Hofstadåsen 21 C, 1384 ASKER, bente@exaro.no