



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

22 OKT. 2009

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200909003-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mohammad Hussein Aden

Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALBAKKVEIEN 22	Eiendom:	144/280/0/0
Tiltakshaver:	Anders Opsahl Eiendom AS	Adresse:	Johan Sharffenbergs vei 91, 0694 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - DALBAKKVEIEN 22

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

Søknaden omfatter oppføring av frittliggende carport (A) med bruksareal (BRA) 15 m². Det er også søkt om oppføring av én ny enebolig, riving av eksisterende garasje/uthus og takoverbygg/ tilbygg til eksisterende enebolig, samt oppføring av en tilsvarende carport (B) for den nye eneboligen. Inkludert eksisterende enebolig og 2 p-plasser på terreng, er eiendommens %-BYA oppgitt til 24%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 31.07.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 7 m fra midt regulert Promenaden, og med en byggeavstandstrekant på 23 m x 23 m mellom Dalbakkveien og Promenaden.

Tinglyst midlertidighetserklæring må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

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 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425.



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

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 frittliggende carport (A) med bruksareal (BRA) 15 m². Det er også søkt om oppføring av én ny enebolig, riving av eksisterende garasje/ uthus og takoverbygg/ tilbygg til eksisterende enebolig, samt oppføring av en tilsvarende carport (B) for den nye eneboligen. Inkludert eksisterende enebolig og 2 p-plasser på terreng, er eiendommens %-BYA oppgitt til 24%.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Carport A		09.07.2009	1/14
Situasjonsplan	D1	08.10.2009	4/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	Ansvarlig SØK PRO og KPR for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 15.03.2006, S-4220. I hht. reguleringsbestemmelsenes § 10 er maksimal tillatt tomteutnyttelse er 24%-BYA.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i bydel Østensjø og har en tomtestørrelse på 1114 m², hvorav 333 m² er regulert til vei. Tomtearealet som legges til grunn for beregning av %-BYA er 781 m². Tomten er i dag bebyggt med en enebolig og en garasje/uthus.

Estetiske krav:

I medhold av reguleringsbestemmelsenes § 7 skal nye tiltak på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse og i seg selv. Nye bygninger skal ha størrelse/ volum tilsvarende nærområdets bebyggelse. Tiltak skal i høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng. Jf. også Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Carportens utforming anses å tilfredsstille de lovfestede krav.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som overkant gulv fastsettes til kote + 139,6.

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

Protester/bemerkninger:

Det er innkommet protester fra Bent A. Gjeilo og Tor-Willy Weberg, Dalbakkveien 20A, Stian Simonsen, Promenaden 9, og Einar Evje Dalbakkveien 24, hhv. i brev av 09.08.2009 og 12.08.2009.

Protestene dreier seg først og fremst om den nye eneboligen og tomtens utnyttelse totalt sett. Da protestene er gjengitt og kommentert i rammetillatelsen for eneboligen og carport B gjengis ikke dette her.

Plan- og bygningsetatens kommentarer mht. utnyttelse:

Tomtens grad av utnyttning (%-BYA) er kontrollert til å være riktig beregnet. I den forbindelse påpekes at carportenes faktiske bebygde areal (15m²) er lagt til grunn for beregningen, mens de to p-plassene på terreng beregnes med 18 m² pr. plass. Utbyggingen er derfor avhengig av at carportene oppføres for at tomtens %-BYA ikke skal overskrides.

Dispensasjoner:

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

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Det gis midlertidig dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 7 m fra midt regulert Promenaden, og med en byggeavstandstrekant på 23 m x 23 m mellom Dalbakkveien og Promenaden.

Begrunnelse: Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikkikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Med bakgrunn i de vurderinger som er foretatt finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne søknaden om oppføring av carport (A).

Igangsettingstillatelse:

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

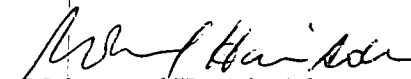
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Tinglyst midlertidighetserklæring må foreligge
3. Ferdiggattest for riving av garasje/uthus og tilbygget til eksisterende bolig må foreligge.

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 Sør


Anne Torill Halse
enhetsleder


Muhammad Hussein Aden
saksbehandler

Vedlegg:

Midlertidighetserklæring med veiledning om tinglysning
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Anders Opsahl Eiendom AS, Johan Sharffenbergs vei 91, 0694 OSLO, (med faktura uten vedlegg)
Stian Simonsen, Promenaden 9, 0682 OSLO
Einar Evje, Dalbakkveien 24, 0682 OSLO
Bent A. Gjeilo og Tor-Willy Weberg, Dalbakkveien 20A, 0682 Oslo