



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 24.02.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201013955-14
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mirjana Rakic

Arkivkode: 531

Byggeplass:	DOVRESVINGEN 19	Eiendom:	158/497/0/0
Tiltakshaver:	Anders Opsahl Eiendom AS	Adresse:	Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - DOVRESVINGEN 19

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av en enebolig. Boligen er et toetasjeshus med kjeller. Beregnet bruksareal (BRA) er oppgitt å bli 159 m². Grad av utnyttning, for eiendommen, er oppgitt å bli % BYA = 24 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 29.10.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsretter.

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

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

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 i bydel Nordstrand i et veietablert småhusområde, med varierende plassering og utforming på bebyggelse. Tomten skråer svakt mot sør med total høydeforskjell på ca. 2m. Eiendommen er på 1019 m², tomt er beregnet til 775 m² og eksisterende bebyggelse på tomten er en enebolig. Tomten har atkomst fra Dovresvingen.

Søknaden omfatter oppføring av en ny enebolig. Boligen er et toetasjeshus med kjeller. Beregnet bruksareal (BRA) er oppgitt å bli 159 m². Grad av utnyttning, for eiendommen, er oppgitt å bli % BYA = 24 %.



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

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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

- Fra plan- og bygningslovens § 18-1, krav om veiopparbeidelse.
- Fra veglovens § 29 for plassering av tiltaket nærmere enn 15 m fra midt regulert Dovresvingen samt plassering i veikryss, nærmere enn byggeavstandstrekant 40 m x 40 m mellom Dovresvingen og Tormods vei.

Det foreligger søknader for oppføring av to carport på samme tomt (etats saksnr. 201013962 og 201013964).

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 gjennomsnittlig terrengnivå.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren. I sitt bre av 30.08.2010 bekrefter Byantikvaren at den arkeologiske registreringen er gjennomført uten at det ble gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Undersøkelsesplikten er med dette oppfylt.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i to etasjer med kjeller. Det søkes også om oppføring av to carporter på samme eiendom i to separate søknader.

Eiendommen for en grad av utnytting (%BYA) på 24% etter tiltak. Øverste møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8,92 m og 6,32 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Det omsøkte bebyggelsen er forsøkt utformet slik at den skal ivareta nabobebyggelsenes karakter i så stor grad som mulig. Derfor er det valgt å bygge en frittliggende bolig med samme areal og takform som mange av nabohusene. Omkringliggende bebyggelse er for øvrig mangeartet med hensyn til takvinkel, volum, vindustyper og farger.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltakets plassering i forhold til terreng og 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, men det er også noen valmtak. Materialbruken er i hovedsak av tre. Antall etasjer varierer fra en til to etasjer pluss underetasje. Strøket har en naturlig variasjon som har vokst frem over i tid og det er ikke noe strengt mønster når det gjelder plassering.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

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

Boligen plasseres på et tilnærmet flatt 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 utnytting, høyder, krav til parkering, utomhusareal med mer.

Utbyggingen anses dessuten å tilfredsstillende de krav som stilles i forhold til plan- og bygningslovens § 29- 2 og reguleringsbestemmelsenes §§ 6 og 7, vedrørende plassering og utforming.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplan, 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 Dovresvingen).

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.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 9,5 m fra midt regulert Dovresvingen og med en byggeavstandstrekant på 30 m X 30 m mellom Dovresvingen og Tormods vei.

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.

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 201013955			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	03.12.2010	11/5
Utomhusplan		24.01.2011	13/4
Planer og snitt	E-1	08.02.2011	15/2
Fasader øst og vest	E-2	08.02.2011	15/3
Fasader nord og syd	E-3	08.02.2011	15/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201013955	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK, tkl.1. Ansvarlig søker. PRO, tkl. 1. Ansvarlig for arkitekturprosjektering og tiltak mot utvendig støy.

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 vanngjennomstrømmingen.
- Eventuell nedsenkning 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 + 174,25.

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. Tinglyst midlertidighetserklæring i forhold til avstand til vei må foreligge.
3. Forhåndsuttalelse med ledningskart / tegninger attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse 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 14.02.2011 av:

*Mirjana Rakic - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder*

Kopi til:

Anders Opsahl Eiendom AS, Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO, anders@aoe.no

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Orientering om klageadgang