



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: **12 0 FEB. 2008**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200707872-16
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass: EDDAVEIEN 10

Eiendom: 27/666/0/0

Tiltakshaver: EMK Eiendom AS

Adresse: Stranden 3 A, 0250 OSLO

Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt

Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig Hus A-B

Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - EDDAVEIEN 10

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

Eiendommen skal utbygges med 2 vertikaldelte tomannsboliger og 1 garasje for 3 biler. Denne søknaden omfatter oppføring av hus A-B. Bruksareal (BRA) oppgis til 183m², og bebygd areal (BYA) 124,5m². Grad av utnyttning som følge av hele tiltaket oppgis til %-BYA = 24%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 30.08.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter og utomhusplan.

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 medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at bygget kan plasseres 11,64 m fra midt regulert Eddaveien.

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 1

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:

Eiendommen skal utbygges med 2 vertikaldelte tomannsboliger og 1 garasje for 3 biler. Denne søknaden omfatter oppføring av Hus A-B. Bygningen, som oppføres i 2 etasjer samt underetasje og loft, utføres med stående panel på fasadene og med saltak. Gesims- og mønehøyde oppgis til henholdsvis 6,20 m og 8,95 m. BRA for hus A-B oppgis til 124,5 m², og BYA 183 m². Totalt BYA for hele prosjektet inkl parkering er 368 m², og grad av utnyttning som følge av tiltaket oppgitt til %-BYA = 24%.

Godkjenninger:

Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	I3	21.06.2007	7/4
Plan	E-1	21.06.2007	7/7
Snitt/fasader mot øst og vest	E-2-2	21.06.2007	7/8
Fasader mot nord og syd	E-2-1	21.06.2007	7/9
Situasjonsplan Hus A-B. revidert	D1	24.01.2008	18/4
Utomhusplan revidert	D2	24.01.2008	18/6

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1 Ansvarlig prosjekterende for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan er S-4220 vedtatt 15.03.2006 med reguleringsformål byggeområde for bolig. Maks tillatt tomteutnyttelse er 24% BYA, og maks tillatt gesims- og mønehøyde for bygning er henholdsvis 6,5m og 9m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Byggetomten:

Eiendommen ligger på Vestre Holmen i bydel Vestre Aker i et veletablert småhusområde. Tomten oppgis å ha et areal på 1532 m², og ingen del av tomten er regulert til vei. Eiendommen har atkomst fra Eddaveien i øst, og tomten faller sørover fra nord. Eiendommen er pr i dag bebygd med en eksisterende enebolig oppført 1948, enkeltgarasje mot nordøst samt en halvdel av en dobbeltgarasje mot sydøst. Boligen og enkeltgarasje mot nordøst skal rives. Det foreligger ikke opplysninger om garasje mot sydøst skal rives.

Estetiske krav:

Det henvises til Plan- og bygningsetaten samlede vurdering i avsnitt nedenfor.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som SH fastsettes for Hus A-B til kote + 130,45.

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 foreligger 6 protester til rivesøknaden:

Sameiet Eddaveien 12 B, Eddaveien 12 B, i brev av 05.07.2007.

Inger og Mathis Grimstad, Arnebråtveien 33 B, i brev datert 04.07.2007.

Ketil Sundal og Rigmor Eriksen, Eddaveien 11, i brev datert 04.07.2007.

Sabine Kley og Frank Weber, Eddaveien 8, i brev datert 10.07.2007.

Gerd Nilsen, Eddaveien 12 B, i brev datert 18.07.2007.

Lillian Bertel - Anders Furseth, Eddaveien 12 B, i brev datert 24.07.2007.

Protestene er sammenfallende og kommenteres under ett. Det protesteres mot hele tiltaket og det anmodes at det presenterte prosjektet skrinlegges da dette totalt sett ses på som urealistisk og lite sensitive til naboer og lokalmiljø. Planene slik de er presentert vil føre til en betydelig og negativ endring av hele lokalmiljøet i tillegg til trafikkbildet og sikkerhet for barn i området. Det er bemerkninger til plassering av bebyggelse, bygningenes høyder og grad av utnytting, bevaring av eksisterende trær, at det må tas hensyn til barn i Eddaveien under byggefasen, parkering og anmodning om at det ikke blir gitt dispensasjon til krav om veiopparbeidelse. Det bemerkes videre at det vil bli direkte innsyn til private utoppholdsarealer, og at det er tilrettelagt for egen boenhet i kjeller med egen inngang. Videre bemerkes at man mener at det ikke er tilstrekkelig belyst eller hensyntatt områdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Tiltaket bærer preg av å få maksimalt utnyttelse av tomten samtidig som det er benyttet helt like "ferdighus" plassert på begge tomtene Eddaveien 8 og 10 uten stedlig tilpasning. Man ber også om at Plan- og bygningsetaten ser på begge byggesakene på Eddaveien 8 og 10 under ett, slik at man får en tilstrekkelig helhetsvurdering av byggesaken og dens påvirkning på nærmiljøet.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Det foreligger tilsvarende fra ansvarlig søker i forbindelse med innkomne protester, og det anføres bla at både tomteutnyttelse, høyder og parkering er i hht småhusplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser.

Høyder og volumer avviker lite fra eksisterende boliger i gaten, og man kan ikke se at forslaget inneholder

momenter som er avvikende fra planen. Videre anføres at tomte er ikke oppfylt og det er kun ubetydelige terrengendringer, og terrenginngrep er mindre enn 0,5 m. Videre anføres at alle naboer er varslet og det er ingen fredete trær på tomten. Imidlertid vil det bli utført innplanting av nye trær til erstatning for de som må felles. De protesterende ønsker at Eddaveien skal utbygges i full bredde – og det kan virke som om de ikke er kjent med at de må være med å bære kostnadene som i så fall fordeles på alle brukere av denne delen av Eddaveien.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Det henvises til Plan- og bygningsetaten samlede vurdering i avsnitt nedenfor.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det anføres i søknaden at det er sendt forespørsel til Byantikvaren med hensyn til undersøkelser om tiltaket kommer i konflikt med uregistrerte automatisk fredete kulturminner. Det foreligger ingen merknader angående automatisk fredete kulturminner på eiendommen.

Forhåndsuttalelse m/vedlegg attestert fra Vann- og avløpsetaten må være innsendt til Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse.

Dispensasjoner:

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

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

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

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 11,64 m fra midt regulert Eddaveien.

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, trafikksikkerhet, 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:

Det legges i etatens vurdering særlig vekt på estetisk utforming, både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene og terreng. Generelt omfattes eiendommen av krav i pbl § 74 nr. 2. I tillegg gjelder reguleringsbestemmelsenes §§ 6 og 7, vedrørende plassering og utforming av bebyggelsen.

Omkringliggende bebyggelse er frittliggende småhus og bebygd med ene- og tomannsboliger oppført i to etasjer, med enhetlig møneretning og forholdsvis lik avstand til Eddaveien. Områdets eksisterende bebyggelse har i hovedsak kledning i trepanel og saltak, men med ulike takvinkler, form og byggestil, som gjenspeiler at området er utbygd/fortettet i ulike tidsepoker. Det som er karakteristisk for denne delen av området er at boligene har relativt høy sokkelhøyde pga at avløpsledningene i veien ikke ligger særlig dypt.

Det er planlagt og godkjent flere nye boligprosjekter i tiltakets umiddelbare nærhet. Sett i forhold til utformingen av disse prosjektene skiller ikke det omsøkte prosjektet seg ut på en negativ måte.

For å oppnå at området fremstår med et godt helhetlig preg, har man valgt å legge de to bygningsvolumene med lik møneretning og saltak. Den godkjente avstand til veien på tomtens østside anses ikke som urimelig da den ikke skiller seg ut fra lignende småhusområder som er blitt fortettet. En videreføring av et mønster i dette området hvor det plasseres bygninger i omtrent samme avstand til veien som omsøkte tiltak, anses ikke å være i strid med intensjonen i ny småhusplan om å bevare småhusområdenes småhuskarakter, og ny bebyggelse skal være strøktilpasset. Plan- og bygningsetaten anser at ny bebyggelse er plassert slik at den er med på å forsterke det tilløpet til struktur som finnes i området. De omsøkte boligenes plassering harmonerer med de omkringliggende eiendommene, og omfatter relative tradisjonelle utformede boliger. Tiltakets volum, høyder, plassering og møneretning må anses som tilpasset omkringliggende bebyggelse. Omsøkt tiltak har tatt opp elementer i utformingen som viderefører eksisterende fellestrekk i nrområdet.

Boligene oppføres med stående panel og saltak, og med samme møneretning som øvrig bebyggelse vest for Eddaveien. Tiltaket har et tradisjonelt uttrykk i to fulle etasjer pluss kjeller. Plasseringen av tiltaket viderefører det eksisterende bebyggelsesmønsteret vest for Eddaveien med omtrent samme avstand til vei som blant annet ny planlagt bebyggelse i Eddaveien 8 og eksisterende bebyggelse i Eddaveien 12A og 14B. Bygningens volum kan sammenlignes med nærmeste naboehus.

Terrenginngrep som følge av tiltaket medfører mindre justeringer av eksisterende terreng. Plan- og bygningsetaten har vurdert at terrenginngrepene ikke er større enn det som er nødvendig ved oppføring av nye bygg på tomten. Terrengjusteringene har en naturlig overgang til eksisterende terreng både på tomten og mot nabolomtene.

På bakgrunn av ovennevnte konkluderer Plan- og bygningsetaten med at tiltaket tilpasses området i volum, form og plassering fordi det viderefører eksisterende bebyggelsesstruktur og ikke skiller seg ut fra områdets hovedtrekk. Tiltaket vurderes derfor å tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene og terreng.

Plan- og bygningsetaten påpeker at det er ikke omsøkt eller godkjent egen boenhet i kjeller.

Konsekvenser for naboer:

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utvikling innenfor planområdet. Tiltaket er i tråd med reguleringsbestemmelsene i forhold til utnyttelsesgrad og byggehøyder, (jfr. § 10 i nye reguleringsbestemmelser for småhusplanen). Tiltakets terrengtilpasning er også akseptabel ved at oppfyllinger/utgravinger blir forholdsvis beskjedne. Tiltaket legger seg godt inn i eksisterende terreng, det etableres gode avkjørsels- og parkeringsforhold og det etableres gode utoppholdsareal. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket dit hen at det er et prosjekt som tilpasser seg det eksisterende bygningsmiljøet på en tilfredsstillende måte samt at det er i henhold til gjeldende regulering. Etter Plan- og bygningsetatens mening kan boligene neppe være til slik urimelig ulempe for de protesterende at protestene kan tas til følge.

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innenfor plan- og bygningsetaten med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan 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 for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.

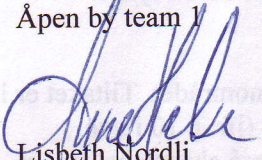
Klageadgang:

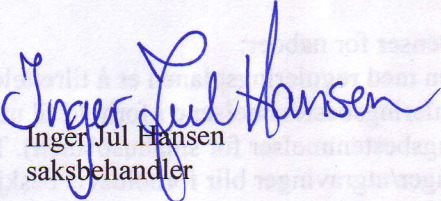
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Åpen by team 1

for 
Lisbeth Nordli
avdelingsenhetsleder


Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Kopi til:

Sameiet Eddaveien 12 B, Eddaveien 12 B, 0772 OSLO, schjohan@online.no
Inger og Mathis Grimstad, Arnebråtveien 33 B, 0771 OSLO
Ketil Sundal og Rigmor Eriksen, Eddaveien 11, 0772 OSLO
Sabine Kley og Frank Weber, Eddaveien 8, 0772 OSLO
Gerd Nilsen, Eddaveien 12 B, 0772 OSLO
Lillian Bertel - Anders Furseth, Eddaveien 12 B, 0772 OSLO