



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 28.09.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201109022-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Murtaza Hussain

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAGERLIVEIEN 26	Eiendom:	86/45/
Tiltakshaver:	Nord West AS	Adresse:	Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - FAGERLIVEIEN 26

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

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 25.06.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan, utomhusplan og ansvarsretter.

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 protester til søknaden

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:

Eiendommen ligger i et småhusområde på Disen i Bydel Nordre Aker. Tomten har et fall mot sørvest. I henhold til GAB – registeret er eiendommens areal 1208 m². Eiendommens netto tomteareal, tomteareal fratrukket areal regulert til annet enn bolig, er 1081 m². Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1912. Ansvarlig søker oppgir følgende arealer: eksisterende bebyggelse: 71,1 m², bebyggelse etter at omsøkte tiltak er utført: 259,3 m², hvilket tilsvarer %-BYA = 23,99 %.

Det er innsendt egen søknad om riving av tilbygg på eksisterende bolig, saksnr: 201109030. Hensikten med rivingen er å frigjøre plass til oppføring av tomannsbolig og 2 carportere. Det er innsendt inn egne søknader om oppføring av carportene, saksnr: 201109038 og 201109046.



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.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan Småhusplanen, S- 4220, vedtatt 15.03.2006. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA=24%. Maksimalt tillatte høyder er gesims=6,5 m, møne=9,0 m.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protester/bemerkninger fra følgende naboer:

Geir Sjaastad, Fagerliveien 24C, datert 23.05.2011

Johs Bjørndal og Ann-Christin Schill, Fagerliveien 26, datert 23.05.2011

Rune Vedal, Fagerliveien 28, datert 24.05.2011

Kari og Kjell Arne Sebuødegård, Fagerliveien 28B

Hilde Ariansen og Rolf Gathe, Haraldsheimveien 19A

Da naboenes anførsel i stor grad berører de samme tema, er de oppsummert samlet.

Anførslene går kort ut på:

1. Tiltaket har et volum som ikke er tilpasset eksisterende bebyggelse.
2. Bygget vil ta vekk sol- og lysforhold og vil medføre sjenerende innsyn.
3. Det er ikke sendt komplett tegningsmaterieil sammen med nabovarslet.
4. Byggegrunnen består av tett leire, noe som gir betydelige utfordringer mht drenering. Hvordan skal dette løses?

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

1 – 2. Det omsøkte bygget ligger med gavlsidene 6 m fra nabogrensene og med en avstand på 8 m mot grensen i vest. Bygget vil ha gesimshøyde på 6,5 m og mønehøyde på 9 m ned til gjennomsnittlig planert terreng. Dette er i samsvar med planbestemmelsene. Boligene i området har ingen enhetlig utforming som tilsier at ny bebyggelse ikke kan oppføres ihht gjeldende plan.

3. Slik søker anser det er saken tilstrekkelig opplyst.

4. Mht grunnforholdene vil dette bli vurdert fortløpende av ansvarlig utførende for grunn- og terrengarbeider. Dersom det er nødvendig med særskilte tiltak, vil dette bli utført i henhold til gjeldende regelverk.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

1. Se vurdering under eget avsnitt.
2. Omsøkte tiltak holder seg innenfor bestemmelser gitt av gjeldende regulering samt plan- og bygningslov. Naboeiendommene kan ikke regne med å opprettholde alle dagens kvaliteter når et område eller en eiendom bygges ut. Søker har innsendt sol – og skyggediagram som etter etatens vurdering viser at tiltaket ikke medfører vesentlige ulemper. Diagrammet er tilgjengelig på saksinnsyn.
3. Plan- og bygningsetaten har vurdert nabovarslet og tegningsmaterialet som var lagt ved varslet. Etaten har mottatt samme tegningsmaterialet og brukt det under vurderingen av tiltaket. Plan- og bygningsetaten tegningsmaterialet til å være tilfredsstillende og dermed til å være i tråd med SAK § 5-2.
4. Plan- og bygningsetaten forutsetter at tiltaket prosjekteres og oppføres etter gjeldende forskrift. Etaten har satt krav om at overvannhåndteringen skal ansvarsbelegges, både for prosjekterende og utførende.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Nærområdet består av blandet småhusbebyggelse med saltak som dominerende takform. Dominerende møneretning ligger parallelt med Fagerliveien. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er det ingen enhetlig bebyggelsesstruktur i nærområdet som anses å legge sterke føringer for utforming av ny bebyggelse.

Det er søkt om oppføring av en tomannsbolig vest for eksisterende bolig. Boligen utformes med rektangulært fotavtrykk, og oppføres i to etasjer pluss kjeller og loft. Møneretningen ligger parallelt med Fagerliveien.

Tiltaket medfører minimale terrengendringer som anses som akseptable.

Tiltaket anses å være i tråd med Småhusplanen § 6.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Omsøkte tiltak oppføres med saltak og med liggende panel som fasademateriale, og har store likhetstrekk med boligene i nærområdet med hensyn til takform og materialitet. Tiltaket har småhuskarakter, og anses som godt tilpasset omkringliggende bebyggelse. Tiltaket gir tilfredsstillende uteoppholdsarealer.

Tiltaket anses å være i tråd med Småhusplanen § 7.

Dispensasjon.

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, pbl § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten (opparbeidelse av Fagerliveien 26). 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.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon 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 201109022			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	12.05.2011	1/14
Avkjørselsplan	D-1	12.05.2011	1/16
Utomhusplan		11.05.2011	1/17
Plan u og l.etg	E 1-2	11.05.2011	1/18
Plan og snitt	E 1-1	11.05.2011	1/19
Fasader vest		11.05.2011	1/20
Fasade nord og syd	E 2-2	11.05.2011	1/21

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201109022	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 HAUGRUD NILS ARKITEKT	SØK: Ansvarlig søker, tkl 1 PRO: Ansvarlig for 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 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 sokkelhøyde fastsettes til kote + 135,8. 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. Overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF.
3. Oppdatert gjennomføringsplan.
4. Tinglyst veierklæring i forhold til opparbeidelse av vei.
5. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge.

Overvann, herunder drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. I vedlegg til søknaden fremkommer det at overvann skal føres til terreng.

Tiltaket utløser krav om felles avfallsplan jf. TEK10 § 9-6. Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

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.

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning med veiledning om tinglysning.
Orientering om klageadgang.
Behov for avklaring fra Vann- og avløpsetaten (VAV)

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.09.2011 av:

Murtaza Hussain - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:

Nord West AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, espen@emlabbygg.no
Kari og Kjell Arne Sebuødegård, Fagerliveien 28B, 0587 OSLO
Hilde Ariansen, Rolf Gathe, Haraldsheimveien 19A, 0587 OSLO
Rune Vedal, Fagerliveien 28, 0587 OSLO
Johs Bjørndal, Ann-Christin Schill, Fagerliveien 24B, 0587 OSLO
Geir Sjaastad, Fagerliveien 24C, 0587 OSLO

Saksansett:

Etandommen ligger på et areal som ligger på Dissen i Bydel Nordre Aker. Tomten har et areal på ca. 1200 m² henholdsvis til GAB - registrert et areal som ligger på ca. 1200 m². Etandommen har en tomteareal, ca. 1200 m². Tomteareal er registrert til areal ca. 1000 m². Etandommen er bebodd med en enebolig på ca. 100 m². Ansvarlig søker opp en fremtidig areal - eksisterende bebyggelse 71 m², bebyggelse etter at tomteareal tilsk er utført: 259,3 m², av hvor tilsvarende % BYA = 21,59 %.

Det er innsendt egen søknad om rivning av tilbygg på eksisterende b. f. f. g. saksnr. 201109030. Innslakten med rivningen er å freigjøre plass til oppføring av tomteareal og 2 carporter. Det er innsendt inn egne søknader om oppføring av carportene, saksnr. 201109033 og 201109046.

