



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: - 8 MAI 2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200713535-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRORUDVEIEN 111	Eiendom:	105/132/0/0
Tiltakshaver:	Familiebygg AS	Adresse:	Svenskestuveien 7, 2050 JESSHEIM
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - GRORUDVEIEN 111

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

Eiendommen skal utbygges med 2 eneboliger og 2 garasjer. Boligene oppføres i 3 etasjer inklusive kjeller. Denne søknaden omfatter hus B, og bruksareal (BRA) oppgis til 194 m². Samlet bebygd areal (BYA) for hele prosjektet inkl parkeringsplasser på terreng oppgis til 414 m², og grad av utnyttning som følge av tiltaket til %-BYA = 22,7%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 30.11.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

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.

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.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/øst

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
Bankgiro: 6003.05.58920

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av 2 eneboliger - hver over 3 etasjer inklusive kjeller. Denne søknaden omfatter hus A, og BRA oppgis til 194 m². Huset oppføres med saltak, og gesims- og mønehøyde oppgis til hhv 6,50 m og 8,50 m. Bebygd areal (BYA) for hvert hus oppgis til 112 m², og samlet for hele prosjektet inkl parkeringsplasser på terreng 414 m². Grad av utnyttning som følge av hele tiltaket er %-BYA = 22,7%.

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	01.11.2007	1/5
Utomhusplan	D2	02.11.2007	1/6
Planer og snitt	E-1	02.11.2007	1/8
Fasader syd og nord	E-2.1	02.11.2007	1/9
Fasader vest og øst	E-2.2	02.11.2007	1/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltakskl. 1 Ansvarlig prosjekterende for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

Spesielle forhold:

Det må redegjøres for naboenes påstander om at eksisterende bolig inneholder mer enn 1 boenhet. Eksisterende bebyggelse på eiendommen er i flg vårt GAB-register oppført som enebolig. Eventuell bruksendring av kjeller til ny boenhet er søknadspliktig etter pbl § 93 og skal nabovarsles. Pr i dag foreligger det ikke søknad om slik bruksendring.

Det omsøkte tiltaket viser en samlet helhetsløsning som er langt bedre enn tidligere omsøkte tiltak som førte til avslag; jf saksnr 200706411. Ny bebyggelse på eiendommen er forsøkt å ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad det er mulig. Ansvarlig søker har redegjort med analyse av hvilken utnyttelse som er forsvarlig, jf § 10 i reguleringsbestemmelsene. Garasje A og B er egne tiltak som er omsøkt i egne søknader.

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan er S-4220 vedtatt 15.03.2006 med reguleringsformål byggeområde for bolig. Det er vedtatt bestemmelser til planen. §§6, 7 og 10 stiller krav om at nye tiltak skal ha god terrengtilpasning, plasseres bevisst i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur og være arkitektonisk tilpasset bebyggelsen i nærområdet. Der tiltaket har en god helhetsløsning, kan det oppnås maks BYA inntil 24%.

Byggetomten:

Eiendommen ligger på Furuset i bydel Alna, og ligger i en stikkvei mellom Furuset allé og Grorudveien. Den er i dag bebygd med en enebolig som skal bevares. Eiendommen er i sin helhet regulert til byggeområde for boliger og har i henhold til GAB-registeret et areal på 1827 m². Tomten faller mot

sydøst, og har atkomst til Grorudveien i øst fra en stikkvei mellom Furuset allé og Grorudveien. Avkjørselen endres ikke som følge av tiltaket, men det søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

Det foreligger rammetillatelse for riving av en eksisterende dobbeltgarasje på nordøstsiden av tomten, jf saksnr 200713539.

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 omgivelsene og i selve det nye tiltaket. Nye bygninger skal ha størrelse/volum tilsvarende nærområdets bebyggelse og skal i høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med bygde og naturlige omgivelser. Videre følger det av pbl § 74.2 at tiltak skal ha god estetisk utforming og tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Eiendommen er i dag bebyggt med en stor, eldre enebolig, oppført ca 1919 i 3 etg inkl kjeller. Plan- og bygningsetaten anser at denne bygningens utforming skal være førende for ny bebyggelse på tomten all den tid strøkspreget for øvrig er relativt uensartet. Eksisterende byggverk består av et bygningsvolum med liggende panelkledning, saltak samt flere takoppløft på begge sider av mønelinjen. Nærområdet i Grorudveien består av variert småhusbebyggelse med hovedvekt av saltak.

Ny bebyggelse er oppdelt i to selvstendige volumer oppført med 3 etasjer inklusive kjeller. De omsøkte boligene er utformet slik at disse ivaretar nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, og er prosjektert oppført med saltak og liggende panel, og er tilpasset eksisterende bebyggelse i området med tradisjonell husform (saltak), og slik sett godt tilpasset bebyggelsen på naboeiendommene. Tomten og terrenget vil på sydvestsiden være mest mulig som den er i dag.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket oppfylder krav til god estetisk utforming i seg selv. Fasadene har videre paneldetaljer som viser referanse til de mange trehusene i området. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket dermed oppfylder relevante krav til utforming i lov og reguleringsplan.

Det vises for øvrig til avsnitt "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering".

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som SH fastsettes for Hus A til kote +140,4 og Hus B +144,4.

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.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger bemerkning fra eier av gnr 105/bnr 700 – Furuset allè 6 B, Lars Erik Norum i brev datert 18.11.2007 og samlet protest fra gnr 105/bnr 38 + 37 + 625 – Grorudveien 107 + 109 B og 113 A i brev datert 17.11.2007.

Det anføres at det må redegjøres for om eksisterende bolig inneholder mer enn 1 boenhet.

Videre anføres at etter deres vurdering er dette et prosjekt som i all vesentlighet ikke endrer noen av opprinnelige innvendinger, og man kan ikke forstå at nytt prosjekt kan rokke ved de føringer som ble gitt i tidligere avslag fra Plan- og bygningsetaten. Det anføres at endret prosjektet ikke harmonerer med områdets bygningsstruktur, bryter med områdets bygningsmessige struktur, spesielt sett på bakgrunn av ny småhusplan, og vurderer tiltaket til ikke å være i overensstemmelse med intensjonene i reguleringsplanen. Videre anføres at prosjektet må avvises da det har en utnyttelse er for høy slik at reguleringsbestemmelsenes forutsetninger ikke blir ivaretatt og at det må forlanges at det dokumenteres avtale om bruk og tilknytning til felles avkjørsel.

Det er i tillegg innkommet brev datert 15.04.2008 fra Kubra Ifzal og Mohammad Ifzal, Grorudveien 111 med klage på tiltaket. Plan- og bygningsetaten kan imidlertid ikke se av våre arkiv at disse er naboer, gjenboere eller eiere av eiendommen. Jf vårt GAB-register pr i dag er det registrert 1 hjemmelshaver på omsøkte eiendom, Aase Seeberg, og eiendommen er ikke seksjonert.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Det foreligger tilsvarende fra ansvarlig søker som viser i sin anførsel at det er ikke søkt om at det skal være egne boenheter i kjeller. Vedrørende påstand om plassering mot regulert felles avkjørsel anføres at atkomstveien er ikke regulert til felles avkjørsel. Videre at garasje B og gesimskasser på boliger skal brannsikres pga beliggenhet nærmere enn 2 m fra boligene. Vedrørende eksisterende enebolig er man ikke kjent med at denne brukes ulovlig. Til sist anføres at man kan ikke spekulere i fremtidig ulovlig bruk av nye boliger og at på grunn av at bygningene er relativt lave, viser deres beregning at man i forhold til volumbetraktninger har utnyttet 72% av maksimalt volum ved en utnyttelse på %-BYA = 22,7%.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at tiltaket vil medføre større sjenanse for naboeiendommene enn det som må forventes når man bor i et tettbygd strøk som vesentlige deler av Oslo er. Det heter i veilederen til småhusplanen at naboeiendommene ikke kan regne med å opprettholde like gode sol-, lys-, utsyns- og utkikkforhold fullt ut når et område eller en eiendom bygges ut.

Angående ulemper for naboer: Om tiltaket skal avslås av hensyn til naboene vurderes etter pbl § 70 nr. 1. I rundskriv H-18/90 av 01.07.90 fra Kommunaldepartementet presiseres det hvordan bestemmelsen skal praktiseres, det siteres:

”Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboer og omkringliggende miljø.

Bestemmelsen gir imidlertid ikke selvstendig hjemmel for å (fullstendig) avslå en byggesøknad. Det dreier seg bare her om et valg mellom alternative muligheter. Byggherren må nøye seg med et – etter hans oppfatning – dårligere alternativ, hvis dette etter bygningsmyndighetenes oppfatning er nødvendig for å oppnå en plassering i samsvar med de aktuelle formålene...”

Plan- og bygningsetaten har funnet å kunne godkjenne det omsøkte tiltaket. I vurderingen er det særlig lagt vekt på at tiltakshaver har revidert utbyggingen for bedre å tilpasse seg omgivelsene. Plan- og bygningsetaten finner etter dette å ikke kunne ta protestene til følge.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren, i e-post datert 14.12.2007, anfører at det har tidligere vært gjort en vurdering av de arkeologiske forholdene på tomta. Det kreves ingen arkeologisk registrering av Grorudveien 111, men minner om bestemmelser i kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Forhåndsuttalelse m/vedlegg attestert fra Vann- og avløpsetaten foreligger.

Dispensasjoner:

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 § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Grorudveien).

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

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:*Nærområdet:*

Foruten bebyggelsen langs eiendommen mot Grorudveien i nord og øst, definerer Plan- og bygningsetaten nærområdet som småhusene mot Furuset allè i vest og rekkehus i krysset Grorudveien og Ulsholtveien.

Området har en naturlig variasjon som har vokst frem over tid, og er preget av blandet småhusbebyggelse, og består stort sett av tradisjonelle småhus med til dels svært varierende utforming. Saltak er klart den dominerende takformen, men det er noe innslag med andre takformer representert. Den eksisterende småhusbebyggelsen, som i hovedsak har panelkledning, består av hus med forskjellige høyder og takvinkler. Det er ikke etablert noe strengt mønster når det gjelder plassering. I innsendt prosjekt har det ikke vært mulig å tilpasse seg en eksisterende struktur, heller ikke forsterke noen strukturdannelse, men mer å ta hensyn til den nærmeste boligen på eiendommen.

Utforming:

Eksisterende bolig på eiendommen, som skal bevares, er plassert midt på tomten. Den nye bebyggelsen, som er forsøkt utformet slik at denne skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, er plassert med samme retning som det eksisterende bygget, og det er derfor valgt 2 små, frittliggende eneboliger og 2 garasjer. Omsøkte garasjer er en del av oppføring av nybygg på eiendommen, og oppføres i pusset leca og liggende trepanelkledning, saltak og en utforming som er sammenfallende med de to nye boligene.

Omsøkte tiltak har en tradisjonell utforming der både detaljering, materialvalg og øvrig fasadekomposisjon trekker veksler på tradisjonell småhusutforming. De bygde omgivelsene i nærområdet for øvrig har relativt variert utforming og legger få detaljerte føringer for bygningsmessig tilpasning. Etaten anser dermed at tiltaket er i tråd med reguleringsplanens hensikt og krav til utforming og strøksmessig tilpasning, samt til i forhold til moderhuset på eiendommen. Tiltaket oppfyller på bakgrunn av vurderingene over krav til utforming i lov og reguleringsplan.

Terrenginngrep og plassering av bebyggelse:

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 6 skal nærrådets bebyggelsesstruktur og terreng være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse. Innbyrdes avstand mellom eksisterende

byggverk og avstand til vei skal tillegges vesentlig vekt. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for tillates ikke. Videre er tiltaket avhengig av minimale terrenginngrep, noe som er godt i tråd med hensikten bak krav om terrengtilpasning i reguleringsbestemmelsenes § 6.

Eksisterende bygningers plassering og orientering er ikke så ensartet at etaten anser at det legger sterk føring for plassering av ny bebyggelse. Eksisterende bolig på eiendommen, som skal bevares, er plassert midt på tomten og ligger i skråstil i forhold til vei. Hus B er plassert helt i sydøstre hjørnet av tomten, og hus A i det nordøstre. Det er ikke markerte grøntdrag i nærområdet eller store trær på eiendommen som styrer mulig plassering. Etaten anser at omsøkte plassering kan godkjennes.

Omsøkte tiltak oppfyller materielle bestemmelser i reguleringsplan og har forskriftsmessig avstand til vei og nabogrense. Tiltaket har en utforming som kan godkjennes og utomhusplan viser uteoppholdsområder som tilfredsstillende krav i reguleringsbestemmelsenes § 12 og pbl § 69. Byantikvaren har ingen merknader om automatisk fredete kulturminner og forholdet til reguleringsbestemmelsens § 18 er dermed ivaretatt.

Prosjekteringen med å plassere flere bygningsvolum på samme tomt er ikke uvanlig i området, og Plan- og bygningsetaten anser at det er rom for dette i området. Tomtene i nærområdet har en størrelse og dybde som legger til rette for en videre utvikling av nærområdet med mer enn et bolighus pr tomt, noe som allerede forefinnes. Etaten anser at det samlede omfanget av til sammen tre volum inkl eksisterende og nytt oppleves ikke som fremmedartet.

Konklusjon:

Tillatte høyder og grad av utnytting overskrides ikke, og avstandskrav er overholdt. Det er tilstrekkelig parkeringsdekning og utomhusareal. Estetikkrav er imøtekommet. Tiltaket kan tillates.

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utvikling innenfor planområdet. Tiltaket er i tråd med reguleringsbestemmelsene i forhold til utnyttelsesgrad, (jfr. § 10 i nye reguleringsbestemmelser for småhusplanen) og reguleringsplan i forhold til høyder. 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.

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innenfor plan- og bygningsloven 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:

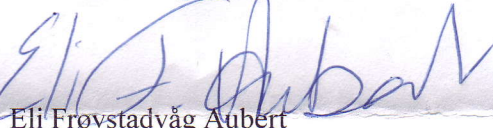
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

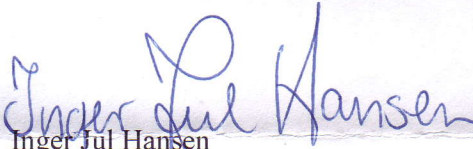
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan må innsendes.
3. Tinglyst veierklæring må foreligge.
4. Det må innsendes redegjørelse for om eksisterende bolig inneholder mer enn 1 boenhet.

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 Nord/øst


Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder


Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Kopi til:

Lars Erik Norum, Furuset allé 6 B, 1053 OSLO
Kjell Berg, Grorudveien 107, 1053 OSLO
Naboer v/ Kjell Berg, Grorudveien 107, 1053 OSLO

Vedlegg:

Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang