



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 28.10.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201310799-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kaja Lange Aubert

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRUVELIA 16	Eiendom:	93/97/0/0
Tiltakshaver:	Real Estate AS	Adresse:	Postboks 3030, 0207 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - GRUVELIA 16

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

Denne søknaden må sees i sammenheng med saksnummer 201310811 da det er omsøkt 2 tomannsboliger på eiendommen.

Søknaden omfatter oppføring av en to-mannsbolig. Bygningen er i tre etasjer og er oppgitt til 302 m2 BRA og eiendommens utnyttelsesgrad er oppgitt til 21,02 %-BYA. Eiendommens totale bruksareal vil etter tiltak bli 679 m2 BRA.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 16.08.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan, ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for:

- Midlertidig fra pbl. § 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 er lokalisert på Ammerud i bydel Grorud. Søknaden omfatter oppføring av en tomannsbolig. Det er omsøkt å flytte ett anneks og rive en bygning på eiendommen, se egne søknader. Det er omsøkt å oppføre 2 like tomannsboliger. Vedtakene vil bli likelydene da begge behandles her.



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
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S- 4220, vedtatt 15.03.2006, med revisjon av 12.06.2013.

Protester/bemerkninger

Det er mottatt protest fra Vinod Kumar Sarna, Lilloseterveien 50, Gnr. 93, Bnr. 309.

Protesten går i all hovedsak ut på at det vil bli forringede solforhold på hans eiendom og avkjørsel til Gruvelia 16 er i dårlig stand. Det uttrykkes derfor bekymring for hvor vidt avkjørselen kan skli ut mot eiendommen til protesterende.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Ansvarlig søker informerer om at avkjørselen vil bli ivaretatt på en forsvarlig måte.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Det er omsøkt 2 tomannsboliger på eiendommen. De er innenfor planens krav til høyder og utnyttelse. Bygning 3-4 har en avstand til nærmeste nabo på 5,1 meter og protesterende nabos avstand er 15 m. Bygning 1-2 har en avstand til nabogrensen på ca. 10 m.

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at utbygging på en eiendom kan oppleves som ulempe for berørte naboer. Omsøkt tomt har et klart utbyggingspotensial og så lenge tiltaket er innenfor de grenser som følger av lovens krav og gjeldende regulering, er utgangspunktet at tiltakshaver har rett til å utbygge sin eiendom; jf. pbl 21-4 første ledd. Tiltaket holder seg innenfor bestemmelsene i gjeldende regulering med hensyn til høyder og utnyttelse samt er i tråd med reguleringsplanens hensikt og krav til utforming og strøksmessig tilpasning; jf småhusplanens § 7. Hva gjelder nabos bekymring vedrørende utsklidning av avkjørsel, forutsetter Plan- og bygningsetaten at dette ivaretas i prosjekteringen.

Naturgitte omgivelser, kulturminner, blågrønnstruktur, klimatilpasninger (f.eks flom/ras)

Naturmangfoldloven (nml) § 7 fastslår at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml §§ 8-12 anses dermed som ivaretatt i denne saken.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Tomten er skrånende, og krevende å få tilpasset bygninger og terreng for å oppnå god brukbarhet. Tilpassningen er vel gjort. Det oppnås gode utearealer på tomtens vest og sørside og parkeringsarealene er på østsiden av eiendommen. Alle høyder, avstander og utnyttelse er innenfor reguleringsbestemmelsenes krav.

Tiltakets visuelle kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene

Bygningene er utformet i tre med enkle utformingsfaktorer som er gjenkjennelige i Norsk trearkitektur. Utformingen passer inn i omgivelsene der det er varierende arkitektonisk uttrykk på bebyggelsen.

Avfallsplan

Tiltaket omfatter flere byggesaker og er vurdert samlet jf. TEK10 § 9-6, 2. ledd. 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.

Dispensasjon

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

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.

Konklusjon

Tiltaket er godt tilpasset eiendommen og strøket.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201310799			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D - 1	20.05.2013	1/14
Avkjørselsplan	D - 1	20.05.2013	1/15
Utomhusplan		19.09.2013	7/5
Plan underetasje	E.1-3	19.09.2013	7/6
Plan 1 etasje	E.1-2	19.09.2013	7/7
Plan 2 etasje og snitt	E.1-1	19.09.2013	7/8
Fasade syd og nord	E.1-4	19.09.2013	7/9
Fasade øst og vest	E.1-5	19.09.2013	7/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201310799	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
946868175 SIV ING STENER SØRENSEN AS	PRO: oppmålingsteknisk prosjektering, tilkl. 3 UTF: utstikking, tilkl. 2
970148469 HAUGRUD NILS ARKITEKT	SØK, PRO: ansvarlig søker og ansvarlig for arkitekturprosjektering, tilkl. 1

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll for PRO/UTF av *fuktsikring lufttetthet*.

Gjennomføring av kontrollen skal skje slik ansvarlig kontrollerendes ansvar er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Ansvarlig søker skal oppdatere gjennomføringsplanen i forhold til planlagte og gjennomførte kontroller. Kontrollerklæringene skal ikke sendes til kommunen, men oppbevares av ansvarlig søker.

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 Bymiljøetatens normer.>

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som overkant sokkelhøyde fastsettes til kote + 238,2. 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. Det er stilt krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Søknader om ansvarsrett for uavhengig kontrollerende må være innsendt og godkjent.
3. Oppdatert gjennomføringsplan
4. Tiltaksplan for forurenset grunn må innsendes for godkjenning
5. Tinglyst veierklæring for opparbeidelse av vei må foreligge
6. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge.
7. Overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF.
8. Det må redegjøres for BYA med harde vannugjennomtrengelige flater.
9. Det må redegjøres for lokal håndtering av overvann.

Klageadgang

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

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
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.10.2013 av:

*Kaja Lange Aubert - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder*

Kopi til:
Real Estate AS, Postboks 3030, 0207 OSLO, christian@krognes.no
Vinod Kumar Sarna, Lilloseterveien 50, 0957 Oslo

Vedlegg
Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Vedr. Vann
Orientering om klageadgang