



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 30.05.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201202683-6 Saksbeh: Stig Arne Lærkerød Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: GURISTUVEIEN 6B Eiendom: 147/43/0/0
Tiltakshaver: Prosjektkompetanse AS Adresse: Postboks 139, 1300 SANDVIKA
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - GURISTUVEIEN 6 B – HUS B

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

Søknaden omfatter oppføring av en enebolig i to etasjer med underetasje. Tiltaket har en BRA på 179 m², og en BYA på 72,5 m². Total utnyttingsgrad på tomten oppgis å være % BYA = 24%.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 28.02.2012. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

Det er godkjent 1 boenhet i tiltaket, og 2 boenheter totalt for eiendommen.

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

Tiltaket er lokalisert et område preget av varierende småhusbebyggelse mellom Bøler og Ulsrud, i bydel Østensjø. Søknaden omfatter oppføring av en enebolig i to etasjer med underetasje. Tiltaket har en BRA på 179 m², og en BYA på 72,5 m². Total utnyttingsgrad på tomten oppgis å være % BYA = 24%.

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Det søkes oppføring av en enebolig til på eiendommen, samt en garasje, saksnummer: 201202685, 201202681.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S- 4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt møne- og gesimshøyder for saltak er henholdsvis 9,0 m og 6,5 m, for flate tak 7,0 m gesimshøyde.

Protester/bemerkninger

Det er kommet inn protester fra Helge Hammertoft og Trine Holstad Hammertoft i Lunnestien 5.

Det anføres at:

1. De motsetter seg at det skal gis dispensasjon fra krav om opparbeidelse av tilstøtende vei i full reguleringsbredde. De anfører at Guristuveien i dag er en tidvis sterkt trafikkert gjennomkjøringsvei og at opprettelse av nye boenheter vil øke trafikken og medfører økt trafikkfare.
2. De påpeker at det er lagt gangvei langs byggetomtens grenser i syd og øst, dette mener de blir til maksimal sjenanse for tilstøtende naboeiendommer. De påpeker videre at utearealene vil bli mindre egnet for barn, og at forholdene langs tomtegrensen mot øst vil fremstå som uoversiktlige og farlige med kjøring rundt hushjørnene for de to planlagte boligene. De etterspør en mer umiddelbar adkomst fra Guristuveien.
3. De anfører at planlagte tiltak er et for markert brudd med den tidligere etablerte situasjon med tanke på høyder og eksisterende bebyggelsesstruktur. Kravet til samspill mellom ny og eksisterende bebyggelse er ikke ivaretatt. De påpeker at planlagte bebyggelse ligger vest for deres eiendom, og denne derfor vil skygge for kveldsolen for deres eiendom, noe som fremheves som særdeles uheldig.
4. Det anføres at avstanden mellom protesterendes veranda og planlagte hus A er under 8 meter og det påberopes krav til brannsikkerhet.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

Eiendommen er i dag ubebygd og dette arealet er bevokst med en del trær som må hugges. Det vil plantes tilsvarende antall nye trær. Omkringliggende bebyggelse er for det meste eneboliger og det er ingen synlig bebyggelsesstruktur i området. Det er valgt å bygge frittliggende boliger med samme areal og takform som naboens. Omkringliggende bebyggelse er for øvrig mangeartet med hensyn til takvinkel, volum, vindustyper og farger.

Det søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Det er videre søkt om dispensasjon fra opparbeidelse av vei.

Vedrørende naboprotester

Ansvarlig søker anfører at skyggeeffekten av omsøkte ikke blir mer omfattende enn fra øvrig bebyggelse. Søker påpeker at to relativt smale gavelsider med en avstand mellom skaper mindre ubehag enn hvis det hadde vært en samlet takflate med møneretningen den andre veien.

Det foreligger en protest fra eier av 147 /280 (Lunnestien 5) mht avstand mellom hans bolig og omsøkt bebyggelse.

Klagers bolig ligger i overkant av fire meter fra nabogrensen. Omsøkt bebyggelse ligger seks meter fra grensen. Avstanden mellom bygningene er i overkant av ti meter.

Naboen har oppført en plattform på bakken nærmere enn fire meter fra grensen og hevder at den skal være beregningsgrunnlag for avstand. Ansvarlig søker anfører at påstanden er uriktig og at avstandsbestemmelsene er oppfylt.

Plan- og bygningsetatens vurdering

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

Tiltaket er avklart med Byantikvaren i forbindelse med arkeologisk registrering gjennomført i felt 29.11.11 – 30.11.11, hvor det ikke ble gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Tiltaket plasseres øst på tomten, på grensen mot byggelinje i sør og 6 m fra nabo 147/280 i øst. Tiltaket plasseres 1,9 meter fra hus A. Tomten er svakt skrånende fra øst mot vest og er ikke avhengig av store terrengbearbeidelser. Terrenget rundt huset bearbeides noe for å oppnå bedre utomhusarealer og lys og siktmuligheter til kjelleretasjen som ligger delvis i dagen. Området for øvrig er preget av varierende bebyggelsesstruktur med tanke på volum, høyder og plassering. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket er tilfredsstillende tilpasset terrenget på tomten og omkringliggende bebyggelse, jf. S-4220 § 6.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Tiltaket oppføres med saltak og liggende trepanel. Tiltaket skiller seg ikke vesentlig ut i forhold til omkringliggende bebyggelse med tanke på utforming, høyder og materialvalg. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som akseptable visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. S-4220 § 7.

Universell utforming

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket oppfyller kravene til tilgjengelighet som stilles i TEK10. Da boligene ikke har alle funksjoner på inngangsplan, regnes de ikke som tilgjengelig boenhet. Badet har plass til snusirkel. Kravet til bodareal er ivaretatt. Tomten har enkel og tilnærmet flat atkomst med en carport/garasje rett ved innkjørsel til tomten. En slak gangvei gir akseptabel tilgjengelighet og gir muligheter for å kjøre til inngangspartiet ved behov. Uteoppholdsarealene er tilgjengelige, av tilstrekkelig størrelse og ligger hovedsakelig vestvendt.

Vedrørende naboprotester

1. Omsøkte tiltak ligger på en eiendom som ikke har offentlig vei langs siden av tomta og dermed ikke har krav til veiopparbeidelse, Plan- og bygningsetaten anser dermed at veiplikten er oppfylt, jf. pbl § 18-1.
2. Det fremgår av søknaden at garasjen er lagt i vest, nærmere Guristuveien enn i tidligere søknad. Det er prosjektert gangvei langs syd og østkanten av tomten som på grunn av krav om tilgjengelighet opparbeides til kjørbare stand. Plan- og bygningsetaten anser denne løsningen som mindre til ulempe for naboer enn tidligere omsøkte tiltak hvor garasjen var plassert nordøst på tomten.
3. Plan- og bygningsetaten anfører at tiltaket er innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser med tanke på høyder og volum. Området er varierende med tanke på bebyggelsesmønster, høyder, volum og utforming, og etaten kan ikke se at tiltaket er et markert brudd med disse hensynene. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket ikke vesentlig forringer naboeiendommen med tanke på sikt, lys og solforhold. Plan- og bygningsetaten har etterspurt og fått tilsendt et sol- og skyggestudie som anses som akseptabelt. Plan- og bygningsetaten har i tillegg til dette anbefalt ansvarlig søker å trekke hus A lenger mot vest, dette ble godtatt og huset er flyttet med 1 meter. Generelt anføres det at en fortetting som tiltaket innebærer må anses som innenfor forventet utvikling i Oslos småhusområder.
4. Plan- og bygningsetaten viser til at anlagte plattning ikke en del av byggverket på tomt 147/280 og dermed er det over 8 m til nærmeste bebyggelse, brannkravet er oppfylt.

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 201202683			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	10.05.2012	9/2
Avkjørselsplan	D1	10.05.2012	9/3
Utomhusplan		10.05.2012	9/4
Plan under- og 1. etasje		09.05.2012	9/5
Plan 2. etasje og snitt		09.05.2012	9/6
Fasader øst og vest		09.05.2012	9/7
Fasader nord og syd		09.05.2012	9/8

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201202683	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Siv.ark Nils Haugrud	PRO, tkl.1 Ansvarlig prosjekterende arkitektur

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 overkant sokkelhøyde fastsettes til kote + 164,6. 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. Oppdatert gjennomføringsplan

3. Tiltaket avklares med VAV av hensyn til tilknytning av stikkledninger for vann og avløp og overvannshåndtering. For utfyllende informasjon se vedlegg vann.

Til orientering

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.

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.05.2012 av:

Stig Arne Lærkerod - Saksbehandler

Anne Torill Halse - Enhetsleder

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Vedlegg vann

Kopi til:

Prosjektkompetanse AS, Postboks 139, 1300 SANDVIKA, magsaete@online.no