



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

KOPI

Dato: 25 AUG. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200504615-7 Saksbeh: Inger Jul-Hansen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: HEGGELIVEIEN 47 Eiendom: 4/13/0/0
Tiltakshaver: Atle Farstad Adresse: Heggeliveien 47, 0375 OSLO
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Tremannsbolig Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - HEGGELIVEIEN 47

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

Søknaden omfatter oppføring av tremannsbolig. Nytt bruksareal BRA 545 m², totalt BRA 755 m².

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr.1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 22.08.05, utomhusplan og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan S-3591 vedrørende maks tillatt mønehøyde samt reguleringsformål.

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

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.

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, ved mindre tiltak etter § 86



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

a fra den dag melding er sendt kommunen, ved enkle tiltak etter § 95 b ved utløp av 3-ukersfristen og en dispensasjon fra den dag den er meddelt tiltakshaver, jfr. § 96, 3. punktum.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av tremannsbolig. Boligen oppføres i 2 etasjer, loft og kjeller. Parkering for 6 biler i underliggende garasje under terreng og 25% av parkeringskravet er dekket med oppstilling på terreng. Nytt bebygd areal 290 m², totalt BYA 410 m². Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket BYA= 23,8 %.

Det søkes om dispensasjon fra pbl § 67 vedr veiopparbeidelseskravet. Det søkes i tillegg om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 vedrørende maksimal tillatt mønehøyde og for biloppstillingsplass over reguleringslinjen/veigrunn.

Spesielle forhold:

Eksisterende bebyggelse på eiendommen består av enebolig og garasje/uthus oppført omkring 1914. Det forutsettes av garasjen og boligens fløy mot øst rives i forbindelse med nyoppføringen.

Eksisterende bolig på eiendommen har en mønehøyde på noe over 10,5 m og det omsøkte tiltak en gjennomsnittlig mønehøyde på 9,7 m.

Jf kommunens GAB-register er eiendommens brutto tomteareal 2000 m² – reg.vei = netto 1722 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan er S- 3591, reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 25.06.1997, med endring av hele § 4, vedtatt 13.06.2001, og endring av hele § 11, vedtatt 30.06.2003. For eiendommen tillates boligbebyggelse med tillatt bebygd areal (BYA) på inntil 28 % av netto tomt, og med gesimshøyde 8 m og mønehøyde 9 m.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i et etablert villastrøk på Smestad i bydel Ullern. Omkringliggende bebyggelse er preget av forholdsvis ulik bebyggelse, men området har tydelig småhuskarakter. Karakteristisk for området er relativt store bygninger med beregnet mønehøyde som overstiger gjeldende plankrav på 9,0 m. Terrenget faller svakt mot sørvest med tilhørende atkomst fra Heggeliveien.

Estetiske krav:

Nybygget faller fint sammen med omkringliggende bebyggelse og tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, slik loven krever. Lovfestede estetiske krav er ivaretatt gjennom kvaliteter i tiltakets egen utforming og plassering. Plan- og bygningsloven samt reguleringsplanens krav til estetikk og tilpasning anses ivaretatt; jf PBL § 74.2 og reguleringsbestemmelsenes § 3.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som SH (topp gulv) fastsettes til kote + 51,56.

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 fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

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.

Bemerkninger: Siden Heggeliveien her har en urimelig stor reguleringsbredde i forhold til opparbeidet vei er frisisikt målt 4,0 meter fra eksisterende kjørebane kant.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger bemerkninger fra Sameiet i Guldbergs vei 5 i brev datert 13.04.05. Det anføres at man mener at prosjektet strider imot den generelle forfettingspolitik i Oslo Kommune. Prosjektet på eiendommen vil medføre svært mye støy og ubehageligheter i byggeperioden. Videre at bygget synes å være i disharmoni med den generelle bebyggelse i området, bygningen vil skape innsyn på deres eiendom og at man er kritisk til at det søkes dispensasjon for mønehøyde på 9,7 m som vil sperre for nåværende utsikt og ta vekk store deler av ettermiddags- og kveldssol fra deres eiendom. Til sist anføres at bygget vil virke veldig dominerende i den eksisterende bebyggelsen og at man antar at et prosjekt av dette format vil redusere verdien på deres eiendom og følgelig gjøre det vanskelig å avhende eiendommen i byggeperioden dersom noen skulle ønske det.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Det foreligger tilsvaret til protesten datert 24.05.05 med anførsel at man kan ikke se at noen av deres innvendinger er relevante i forhold til saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Videre anføres at bygningen i Guldbergs vei 5 har en beregnet mønehøyde på 12,54 m og ligger i en avstand på 15 m fra den omsøkte bebyggelsen og diagonalt plassert.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, med reguleringsbestemmelser og retningslinjer (S-3591). I tettbygde strøk, som her, er det påregnelig at det settes i verk tiltak som medfører ulempe for naboeiendommene. Omsøkte tiltak er en tremannsbolig oppført med 2 etasjer, loft og kjeller. Ulempen tiltaket anses å medføre for protesterende nabo i form av tapt sol og lys anses ikke være av en slik art eller tyngde at tiltaket ikke kan godkjennes. Etatens syn er at området har varierende bebyggelsesmønster, og at den omsøkte bygningens plassering ikke bryter med eksisterende omgivelser da disse bygningene ikke er plassert i en planmessig orden i forhold til hverandre, eller i forhold til nabogrenser eller veier. Fotavtrykkene til omsøkt bygning er godt forenlig med fotavtrykkene til omkringliggende småhusbebyggelse. Tiltakets plassering i forhold til nabogrenser ligger innenfor lovens avstandskrav. Det omsøkte tiltaket anses ikke å bryte med en arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser, da denne fra før er varierende. Det anføres at nybyggets form og størrelse sterkt vil bryte med eksisterende bebyggelse slik at den vil fremstå som fremmedelement. Eksisterende bebyggelse i området har et variert arkitektonisk uttrykk både hva gjelder volumoppbygging, formspråk og

materialbruk. Plan- og bygningsetaten har vurdert prosjektet som godt gjennomarbeidet i forhold til fortetting i småhusområder. Det oppfyller etter etatens syn gjeldende krav til god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til tilpasning til områdets bebyggelse.

Spørsmålet om verdiforringelse er et privatrettslig forhold og er Plan- og bygningsetaten uvedkommende idet etaten ikke tar stilling til privatrettslige forhold. Se for øvrig kommentarer under avsnitt "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering og Spesielle forhold".

Ansvar og kontroll:

Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett.

Dispensasjoner:

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

Plan- og bygningslovens, pbl § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra gjeldende regulering S-3591 med hensyn til maks tillatt mønehøyde og plassering av en biloppstillingsplass over reguleringslinjen/veigrunn.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at i forbindelse med planlagt utbygging ønsker man å oppføre en bygning med mønehøyde 9,7 m idet eksisterende omkringliggende bebyggelse er gjennomgående høyere enn den maksimalhøyden som er beskrevet i plan. Videre anføres at det eneste huset som har lavere beregnet mønehøyde enn det omsøkte er gnr 4/bnr 250 som er ca 30cm lavere, ellers er alle de andre høyere. Videre anføres vedrørende plassering av en biloppstillingsplass over reguleringslinjen er at Heggeliveien ikke er opparbeidet i full bredde og at en reguleringsbredde på 15,0 m er uaktuell.

Hensynet bak regulert maks tillatt mønehøyde er å regulere bygningens høyde. Tiltak skal ikke være til urimelig ulempe for naboer, og en skal påse at disse beholder/ får tilsvarende kvaliteter som tiltaket innebærer.

Plan- og bygningslovens § 70 nr.1 angir en maksimal mønehøyde på 9,0 m på de enkelte hus og godkjenning av søknaden er derfor betinget av dispensasjon fra plan- og bygningsloven. Omsøkte prosjekt har en mønehøyde på 9,70 m. Plan- og bygningsetaten viser til at det i forslaget til endringer av småhusplanen er angitt at det bør gis tillatelse til oppføring av bygninger med beregnet mønehøyde over 9,0 m i områder hvor den eksisterende bebyggelsen gjennomgående er høyere enn den maksimalhøyden som er beskrevet i planen. Overskridelsen fra 9,0 til 9,7 m må derfor anses relativt liten i forhold til at eksisterende omkringliggende bebyggelse er gjennomgående høyere enn den maksimalhøyden som er beskrevet i plan. Videre aksepteres plassering av 1 biloppstillingsplass på veigrunn idet veigruppen i Plan- og bygningsetaten i forbindelse med godkjenning av avkjørselsforholdene har uttalt at Heggeliveien her har en urimelig stor reguleringsbredde i forhold til opparbeidet vei (en friskt målt 4,0 meter fra eksisterende kjørebantkant) og at siden en reguleringsbredde på 15,0 m er uaktuell.

På bakgrunn og med henvisning til de anførte særlige grunner, jf punktet ovenfor om dispensasjon, finner etaten at det i dette tilfellet foreligger en overvekt av særlige grunner for å gi dispensasjon, jf plan- og

bygningslovens § 7. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

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

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

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Omsøkte boligprosjekt gir en beregnet grad av utnyttning %-BYA på 22,8% mens regulert maks %-BYA er 28%, maks mønehøyde er 9,7 m mot regulert 9 m, maks gesimshøyde er 7,7 m mot regulert 8 m. Hustypen er karaktermessig og pr. "definisjon" småhus. Prosjektet er godt gjennomarbeidet og oppfyller gjeldende krav til god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til tilpasning til områdets bebyggelse som har et til dels sammensatt formspråk og mønster. Etaten vurderer at omsøkte nybygg har samme småhuskarakter som den øvrige bebyggelsen og tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv, i forhold til omgivelsene og er godt tilpasset områdets bebyggelse.

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt og i avsnittet "dispensasjoner" finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne tiltaket.

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:

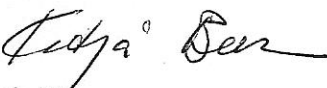
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

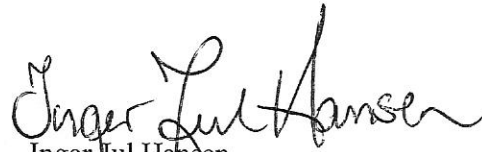
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygningsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV) må foreligge

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


Katja Beer
For avdelingsleder


Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Kopi til: Sameiet Guldbergs vei 5 v/Anders Kapstad, Guldbergs vei 5, 0375 Oslo
Sameiet Guldbergsvei 5, v/Hilde Helene Rustad, Guldbergsvei 5, 0375 Oslo

Vedlegg:

Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.