



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 28.05.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201213870-19
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Simon Løvdal

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEGGELIVEIEN 50	Eiendom:	32/27/0/0
Tiltakshaver:	Heggeliveien 50 AS c/o Atle Farstad	Adresse:	Nedre Bogen vei 30 C, 3150 TOLVSRØD
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

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

Søknaden omfatter oppføring av to tremannsboliger med underjordisk garasjeanlegg på en eiendom i Heggeliveien 50.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 22.10.2012, med revideringer mottatt 09.04.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan, utomhusplan og ansvarsretter.

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
- Fra avstandsbestemmelsene i vegloven.

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 på Heggeli i Bydel Ullern. Nærområdet er preget av en variert småhusbebyggelse, med flere eldre villaer samt nyere ene- og flermannsboliger. Omsøkte eiendom er bebygget med en større villa fra 1907. Villaen er oppført på Byantikvarens Gule Liste. Bebyggelsen strekker seg over to eiendommer, og det vil være en forutsetning for tillatelsen at disse sammenføres. Samlet areal for de to



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

eiendommene er 4017 m², hvorav 3395 m² er regulert til boligformål. Søknaden er innsendt samlet med søknad om oppføring av tomannsbolig på eiendommens nordre del, samt søknad om oppføring av carport.

Følgende opplysninger fra ansvarlig søker er lagt til grunn for tillatelsen:

Tiltaket omfatter 1462 m² BRA, hvorav 1052 m² bolig. BYA for tremannsboligene oppgis å være 360 m². Samlet BYA for eiendommen med alle omsøkte tiltak vil være 813 m², %BYA = 23,96%.

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

Tidligere saksbehandling

Det er tidligere søkt tillatelse til tiltak på eiendommen, se etatens saksnr. 201016634 og 201112437. Det ble da gitt rammetillatelse til oppføring av en tomannsbolig på tomtens nordre del. Søknad om oppføring av to tremannsboliger på eiendommens søndre del ble avslått. Bakgrunnen for avslaget var at Plan- og bygningsetaten vurderte at det ikke forelå grunnlag for å dispensere fra planens bestemmelser vedrørende byggehøyder, samt at unntaksbestemmelsen i småhusplanens § 10c ikke kunne anvendes på tiltaket.

Omsøkte tiltak ble først innsendt i oktober 2012. Tiltaket er siden omprosjektert og revidert to ganger. Revisjonene har bl.a. redusert tiltakets byggehøyder, slik at disse er i tråd med planens bestemmelser. I tillegg er volumdisponeringen vesentlig endret. Opprinnelig tiltak forutsatte oppføring av fire tomannsboliger, hvorav en var plassert direkte øst for eksisterende bolig. I revidert prosjekt er denne lagt inn i bebyggelsen sør for eksisterende bolig, og området øst for eksisterende bolig holdt fri for bebyggelse.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

- Dispensasjon fra veglovas § 29 vedrørende byggeavstand mot kommunal vei
- Midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1, første ledd bokstav a, vedrørende veiplikten.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, Småhusplanen, vedtatt 15.03.2006. Det tillates maksimal grad av utnyttning inntil 24% bebygd areal(BYA) på den enkelte tomt, gesimshøyden tillates inntil 6,5 meter og mønehøyden tillates 9,0 meter. Alle høyder måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Uttalelser fra annen myndighet

Eksisterende bolig er bevaringsverdig og oppført på Gul Liste. Byantikvarens uttalelse er derfor innhentet i søknaden. Byantikvaren uttalte seg til prosjektet slik det forelå per januar 2013, dvs. som fire tomannsboliger fordelt rundt eksisterende boligs sør-, øst-, og nordside.

I uttalelse datert 19.02.2013 frarådet Byantikvaren tiltaket.

Byantikvaren uttaler at eiendommen etter deres vurdering tåler en fortetting uten at dette går på bekostning av verneverdiene i hovedbygningen. Samtidig må en utbygging ta hensyn til villaen i volum, høyde og plassering av nye bygninger. Villaen bør etter Byantikvarens skjønn gis tilstrekkelig rom rundt seg, særlig mot sør.

Byantikvaren konkluderer at:

”Fra veien vil den bevaringsverdige villaen være delvis skjult av nybyggene. Nedkjøringsrampen, med støttemurer og port, sammen med nybyggene, vil fremstå som dominerende fysiske elementer i gatebildet, i forkant av eksisterende villa. Villaen mister den

opprinnelige adkomsten. De to nye adkomstveiene fra Heggeliveien er for å sørve nybyggene, mens eksisterende villa ligger delvis omkranset av nybygg og gråareale, som parkeringsplass og gangveier til nybygg. Villaen får et minimumsareale til hage i forkant av villaen, noe som er med på å forsterke den pressede situasjonen. Eiendommen bør derfor ikke ha en så omfattende utnyttelse som den foreslåtte. Byantikvaren fraråder tiltaket. ”

Tiltaket er siden omprosjektert.

I Byantikvarens uttalelse i forbindelse med tidligere prosjekt på eiendommen, uttalte Byantikvaren at de kunne anbefale en oppføring av nybygg på eiendommens sørlige del, og anbefalte at disse oppførtes i to etasjer med saltak. For øvrig bør bebyggelsen iflg. Byantikvaren gis et tidsmessig formspråk. Byantikvaren anbefalte videre å la eksisterende villa beholde sin rolle i gatebildet, og beholde eksisterende adkomst. Byantikvaren frarådet derfor forslag til bebyggelse på eiendommens nordlige del.

Protester/bemerkninger

Tiltaket er nabovarslet i to omganger; først ved innsendelse av opprinnelig søknad i Oktober 2012, dernest ved revisjon av prosjektet i mars 2013.

Ved nabovarsling av opprinnelig søknad inkom det protest fra Mette Guldborg og Per-Olav Andersen, nabo i Heggeliveien 48, fra Egil Pay og Bertine Zetlitz, nabo i Katy Dues vei 3, samt fra Karen Rossebø og Jostein Rønneberg, nabo i Heggeliveien 49A. Det foreligger også anmodning om utsatt frist for uttalelse fra Benthe og Ivar Foss, nabo i Sørkedalsveien 72. Foss har imidlertid ikke innsendt protester eller merknader ut over dette.

Protestene fra Guldborg og Andersen går i korthet ut på:

- At nabovarslet er mangelfullt. Gesimshøyde, vegetasjon, og utomhusplan er utelatt
- At det prosjekteres med konstruksjoner 2 meter fra deres eiendom.
- At byggehøyden overskrider planbegrensningene. Det vises til at søknad om dispensasjon i tidligere sak ble avslått.
- At byggehøyden bør fastsettes med en kotehøyde.
- At man ved behandling av dispensasjon fra byggeavstandsgrense mot vei bør se hen til at andre eiendommer også kan få slik dispensasjon.

Protestene fra Pay og Zetlitz går i korthet ut på:

- At nabovarslet er mangelfullt. Gesimshøyde, vegetasjon, og utomhusplan er utelatt.
- At mønehøyde overskrider planens tillatte høyder. Det påpekes at søknad om unntak med hjemmel i § 10c ble avslått i tidligere søknad på eiendommen. Det anmodes om at tiltakets høyder bringes i overensstemmelse med planens begrensninger.
- At et stort almetre mot deres tomt bør bevares.
- At prosjekterte uteplasser/plattinger kommer for nær deres eiendom, og at disse bør gjøres lavere.

Protestene fra Rossebø og Rønneberg går i korthet ut på:

- At nabovarslet er mangelfullt. Det etterlyses skisser og snitt som kan illustrere forholdet mellom terreng og bebyggelse på eiendommen. Det anføres at det heller ikke fremgår tydelig hvordan eksisterende vegetasjon berøres av tiltaket.
- At tiltaket er for høyt, og representerer en for høy utnyttelse av eiendommen. Det anføres at hensynet til bevaringsverdig bebyggelse burde tilsi at utnyttelsesgraden reduseres.
- at mønehøyden må fastsettes ved cotehøyde.

- at kreativ terrengbearbeidelse kan øke byggets høyde ut over 9 meter.
- At byggets høyder bør fastsettes på forhånd, og kontrollmåles av et uavhengig og autorisert firma.
- At tiltaket mangler respekt for strøkets karakter. Det vises til at forrige søknad på eiendommen hadde en vesentlig bedre tilpasning til verneverdig bebyggelse og områdets karakter for øvrig.
- At tiltaket ikke underordner seg eksisterende bolig.
- At hus 6-7 gjør at den verneverdige villaen 'sperrer inne'. Tiltaket som helhet vil etter Rossebø og Rønnebergs skjønn bli liggende inneklemt mellom ny bebyggelse.
- Det protesteres mot at dagens avkjørsel/allé endres. Bebyggelse på nord- og østsiden gjør at eksisterende bolig mister kontakten med gaten.
- At hus 5-6 bryter med dominerende møneretning i området.
- At det må treffes tiltak for å hindre oppfylling og massedeponi på eiendommen i forbindelse med utgraving av tomten, eller heving av terrenget.
- At tiltaket har for få parkeringsplasser. Det anføres at man her må ta utgangspunkt i samme krav som ved bygging av villabebyggelse, og at det således må regnes 2,0 plasser per boenhet, altså 20 plasser totalt.
- At det må opplyses om antall nye boenheter i moderhuset, da dette har betydning for antall parkeringsplasser.
- At tiltaket vil føre til et betydelig problem med gateparkering, og at dette igjen vil ha betydning for trafikksikkerhet og fremkommelighet i gaten.
- At tiltaket vil føre til problemer med snødeponering fra eiendommen på annenmanns grunn.

Rossebø og Rønneberg anfører avslutningsvis at tiltaket synes å være preget av en for høy utnyttelse, og en manglende oppfølging av planens intensjoner angående tilpasning til nærmiljø, her særlig tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse, samt at for få parkeringsplasser vil medføre ulemper for nabolaget. Rossebø og Rønneberg mener tiltaket ikke bør godkjennes.

Ved nabovarsling av revidert prosjekt innkom protester fra Hege og Are Berstad, nabo i Katy Dues vei 9, fra Ivar Foss, samt fornyet protest fra Rossebø og Rønneberg, og Pay og Zetlitz.

Protestene fra Berstad går i korthet ut på:

- At nabovarslingen er mangelfull. Det pekes på at gesims- og mønehøyder er utelatt
- At tegningsmaterialet er feilaktig. Det anføres at trær er innmålt feil, samt at terrengnivå er tegnet for høyt.
- At husene som en konsekvens av feilene er gitt en for høy plassering. Det kreves at gjennomsnittlig terrengnivå for hus 1-6 senkes til 52,5 meter.
- At hus 4-6 bør gjøres mindre for å bevare et almetre. Det foreslås at dette volumet legges til hus 7-8.
- At utvendige trapper bør omfattes av byggeavstandsbestemmelsene mot nabogrense i pbl. § 29-4.
- At prosjektet vil medføre vesentlig innsyn, og derfor bør ordne med ny eller forhøyet hekk mot Berstads eiendom, evt. vurdere å fjerne disse vinduene.

Protestene fra Foss går i korthet ut på:

- Kommentarer til søknad om oppføring av carport. Disse behandles i egen sak.
- Krav om fjerning av fire asketrær nær Foss' eiendom.

Protestene fra Rossebø og Rønneberg går i korthet ut på:

- At nabovarselet fremdeles er mangelfullt. Det etterlyses illustrasjoner som beskriver forholdet mellom eksisterende og ny bebyggelse. Det anføres at de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal ta stilling til søknaden også skal foreligge ved nabovarsel.
- At det er positivt at hus 5-6 er fjernet, men negativt at utnyttelsesgraden ikke er redusert. Det anføres at de to tremannsboligene vil fremstå som en massiv vegg og et fremmedelement i nærområdet.
- At kommunen her må avveie tiltakshavers ønske om høy utnyttelse mot hensynene til bokvalitet, nærområdet, samt bevaringsverdig bebyggelse m.m.
- Det anføres at det ikke vil være mulig å oppnå maksimal utnyttelsesgrad på eiendommen samtidig som man ivaretar hensynet til bevaringsverdiene i eksisterende bolig.
- At BYA er utregnet feil. Det anføres at parkeringsplasser ikke er medregnet korrekt, samt at balkonger ikke er medregnet.
- At hus 7-8 vil virke dominerende i gatebildet, og fremstå lite harmonerende med eksisterende bolig.
- At det ikke er opplyst om eiendommen ønskes delt eller seksjonert, og at dette har betydning for ivaretagelsen av verneverdier, utnyttelsesgrad m.m.
- At foreslått gangsti og hekk vil endre inntrykket av eksisterende bolig fra veien.
- Rossebø og Rønneberg gjentar sitt krav om at byggehøydene må låses gjennom fastsettelse av cotehøyde, se ovenstående.
- Rossebø og Rønneberg gjentar sitt krav om at det må foretas kontrollmåling av høyder før taket lukkes.
- Rossebø og Rønneberg gjentar krav bl.a. om at massedeponering må være avklart, samt gjentar kommentar om tiltakets antall parkeringsplasser, samt parkerings- og trafikkforhold i Heggeliveien.
- Rossebø og Rønneberg avslutter med å kommentere at prosjektet fremdeles oppfattes som for stort for tomten, og for lite tilpasset føringene i småhusplanen. Rossebø og Rønneberg mener tiltaket ikke bør godkjennes.

Protestene fra Pay og Zetlitz går i korthet ut på:

- At bebyggelsen mot sør er for massiv. Det anføres at tremannsboliger er uvanlig i området, og at to tomannsboliger som opprinnelig prosjektert ville passet bedre inn i området.
- At det ikke bør gis dispensasjon fra veglovas § 29 vedrørende byggeavstand mot vei.
- At felling av almetreet på eiendommens sydvestlige side ikke er i tråd med reguleringsplanens intensjoner hva angår bevaring av trær.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Det henvises til ansvarlig søkers redegjørelse datert 10.01.2013 og 09.04.2013.

Det søkes om rammetillatelse til oppføring av to tremannsboliger. Søknaden er innsendt samlet med søknad om rammetillatelse til oppføring av én tomannsbolig, samt carport. Det er i tillegg søkt tillatelse til ombygging og bruksendring av eksisterende bolig til tremannsbolig. Ansvarlig søker anser tiltaket i tråd med planens bestemmelser om høyder og utnyttelsesgrad (jfr. § 10). Parkering er ivaretatt gjennom underjordisk garasjeanlegg samt felles parkering på terreng. Hus 1-6 har iflg. søker totalt 940 m² uteoppholdsareal tilgjengelig fra boligen.

Bebyggelsen er søkt plassert tilsvarende som øvrig bebyggelse langs Heggeliveien, med en avstand 5 meter fra kant regulert vei og orientert 90 grader på veien.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til naboprotester:

Innhold i nabovarsel:

Det følger av byggesaksforskriftens § 5-2 at varsel til naboer og gjenboere skal inneholde de opplysninger som skal oppgis ved søknad i den grad det berører naboers eller gjenboers interesser.

Tiltakets høyder:

Tiltaket er omprosjektert i henhold til småhusplanens høydebestemmelser.

Hva angår fastsettelse av byggehøyder til et cotetall, er det ikke anledning til å gjøre dette innenfor småhusplanen, og dette anses heller ikke som praktisk. Småhusplanen er en utviklingsplan for store deler av Oslos villaområder, og omfatter totalt ca. 29,000 eiendommer. Gitt planområdets store utstrekning anses det ikke praktisk å fastsette bygningshøydene ved cotehøyde for den enkelte eiendom. I stedet er det definert maksimale byggehøyder målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. I kombinasjon med småhusplanens strenge bestemmelser om terrenginngrep, med bl.a. forbud mot inngrep som gir høyere utnyttelse eller en annen plassering enn naturlig terreng legger opp til, anses dette å gi et godt verktøy for å holde kontroll med byggehøydene innenfor planområdet.

Som tidligere sakshistorikk på eiendommen illustrerer, er byggehøydene en regel som praktiseres strengt. Videre vil utførende være forpliktet til å bygge i henhold til tillatelsen, hvor også byggets høydeplassering er definert. Avvik fra tillatelsen må omsøkes som en endring av prosjektet, og vil bli vurder på samme måte som ved førstegangssøknad.

Terrengnivå

Coteangivelsen på søkers innsendte tegninger sammenfaller med kommunens egne kart. Det må her antas at det er Berstads kart som har angitt feil cote. Coten Berstad viser synes å sammenfalle med coten som på kommunens kart er markert som cote + 54,0m. Slik prosjektet er forelagt innebærer det ingen vesentlig heving av terrengnivå fra dagens terreng.

Tiltakets utnyttelsesgrad

Plan- og bygningsetaten har forståelse for naboens bekymring. Ikke fullt utnyttede eiendommer kan være en ressurs for nabolaget når det gjelder å oppnå gode sol-, lys- og utsynsforhold. Utgangspunktet for behandling av byggesaker etter plan- og bygningsloven er imidlertid at tiltakshavers ønske skal etterkommes der tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan, lov og forskrifter, og hvor det ikke foreligger andre tungtveiende grunner til å nekte tiltaket.

Omsøkte eiendom er relativt stor, og har helt klart et fortettingspotensiale. Slik det fremgår av vurderingen nedenfor, vurderer Plan- og bygningsetaten at hensynet til bevaringsverdier, tilpasning til nærmiljøet m.m. er tilstrekkelig godt ivaretatt i prosjektet, og at det derfor ikke foreligger grunnlag for å avslå søknaden.

Bevaring av trær og plassering av bebyggelse

Det anføres fra flere av naboene at hus 4-6 bør reduseres for å sikre bevaring av et større almetre. Fra nabo Foss kreves det motsatt at fire trær nær hans grense fjernes som en del av tiltaket.

Småhusplanen legger opp til at større trær skal hensyntas ved utforming og plassering av nye prosjekt. Større trær er viktige både som karakterskapende elementer i nabolaget, men ikke minst som habitat for et stort og viktig biologisk mangfold. Hensynet til bevaring av trær må imidlertid veies opp mot andre hensyn i byggesaken, her særlig hensynet til ivaretagelse av bevaringsverdier. Kommunen har her kommet til at

hensynet til bevaring av dette ene treet må vike til fordel for en volumdisponering som ivaretar hensynet til eksisterende villa. En omdisponering slik Berstad foreslår ville skapt en svært tett og uheldig situasjon på eiendommens nordre del, som ville berørt hensynet til verneverdiene i langt større grad enn dagens løsning.

Hva angår anførselene fra Foss, er dette forhold som i berøres av Grannelova og dermed ligger utenfor Plan- og bygningsetatens myndighetsområde. Det vises imidlertid igjen til at det fra politisk og planmessig side er et sterkt ønske om å bevare større trær. Dette fordi store trær tar lang tid å erstatte og er viktige for ivaretagelsen av miljømessige kvaliteter og det biologiske mangfoldet i Oslos byggesone.

Fremtidig deling eller seksjonering av eiendommen

Eiendommer kan ikke fradeles i strid med den til enhver tid gjeldende reguleringsplans bestemmelser. Det vil derfor ikke ved fradeling være anledning til å presse utnyttelsesgraden unaturlig høyt, og dermed få inn en ekstra bygning på eiendommen. For øvrig bemerkes det at Byantikvaren har frarådet plassering av bygning øst for hovedbygningen, og at det dermed også vil være sterke bevaringsmessige hensyn som vil tale mot et slikt tiltak. Utover dette kan ikke Plan- og bygningsetaten spekulere i fremtidig bruk, deling, seksjonering etc. av eiendommen.

Dispensasjon fra veglovas § 29 (byggeavstand mot kommunal vei)

Veglovas § 29 setter en generell byggeavstandsgrense på 15 meter fra kommunal veis midtlinje. Praxis i Oslo kommune tilsier imidlertid at det kan gis dispensasjon for plassering av bygninger ned til 5,0 meter fra reguleringsgrense mot kommunal vei der ikke veitekniske eller andre forhold taler mot det. Plan- og bygningsetaten vil i vurderingen av søknad om dispensasjon se hen til denne etablerte praksis.

Plan- og bygningsetatens vurdering

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 får derfor begrenset betydning i denne saken.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer og disse skal binde området sammen, jfr. Småhusplanen § 6.

Bebyggelsen langs Heggeliveien holder en jevn byggeavstand til veien, men er ellers preget av en viss variasjon i tidsepoke og byggestil. Hoveddelen av bebyggelsen består av toetasjes trehus med sal- eller valmtak. Tiltaket er plassert på linje med øvrig bebyggelse sør for eiendommen, og orientert vinkelrett på vei.

Plan- og bygningsetaten vurderer at plasseringen føyer seg godt inn i omkringliggende bebyggelsesstruktur og kan tillates. Bygningenes høyde er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltakets fotavtrykk er noe større enn øvrig bebyggelse i området, og dette oppfattes som uheldig for tiltakets tilpasning til nærmiljø. Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid at volumdisponeringen på eiendommen er godt begrunnet i hensynet til eksisterende bevaringsverdig

bebyggelse på eiendommen. Plan- og bygningsetaten ser videre at tiltaket i et helhetlig perspektiv vil føye seg relativt godt inn i nærområdets struktur, og derfor kan tillates.

Tiltakets visuelle kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene

Nye tiltak skal på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket. Nye bygninger, eller andre tiltak, skal gjennom sin høyde lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet, jfr. Småhusplanen § 7.

Tiltaket er utformet med en relativt nostalgisk uttrykk, med valmet tak, liggende panel og imitasjoner av klassisk ornamentikk rundt vinduer og dører. Plan- og bygningsetaten vurderer at bruken av tilnærmet kvadratiske vinduer og utkragede bygningsdeler på andre etasje er noe forstyrrende for det uttrykk prosjektet ellers legger opp til, men vurderer at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i forhold til sine omgivelser og seg selv, og derfor kan godkjennes.

Tiltakets forhold til bevaringsverdig bebyggelse

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal ny og eksisterende bebyggelse gjennom plassering og utforming søkes integrert i en helhetlig utforming av eiendommen og nærområdet, jfr. planens § 8.

Eksisterende bebyggelse på eiendommen er en eldre forstadsvilla oppført i 1906, og senere vesentlig tilbygget i 1916. Villaen er oppført i mur, og har et sammensatt uttrykk med hoveddelen av elementene hentet fra jugendstilen. Villaen ligger på en liten kolle, og er i dag et dominerende og karakterskapende element i Heggeliveien. Eiendommen er imidlertid relativt stor, og det ligger derfor etter Plan- og bygningsetaten godt til rette for å fortette eiendommen uten at dette nødvendigvis må gå på bekostning av hensynet til den verneverdige villaen. Tomtens sydlige del, hvor tiltaket er plassert, ligger vesentlig lavere enn selve villaen, og er såpass stort at en fortetting her vil ha liten innvirkning på hensynet til villaen, såfremt nye tiltak holder en tilstrekkelig avstand til denne.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltakets plassering og høyder godt ivaretar hensynet til bevaringsverdier. Nytt tiltak vil fremstå som en del av omkringliggende bebyggelsesstruktur, samtidig som plasseringen bevarer tilstrekkelig plass rundt villaen til at denne får beholde sin dominerende posisjon i nabolaget. Plan- og bygningsetaten ser det som noe uheldig at en har valgt å legge garasjekjeller såpass tett på villaen, men vurderer at dette ikke i seg selv er grunnlag for å avslå eller kreve endring av prosjektet. Plan- og bygningsetaten vurderer videre at det vil være sentralt for bevaringen av villaen at skrenten rundt bygningen bevares med en profil tilsvarende dagens, slik at inntrykket av en ruvende villa på en kolle bevares.

Tiltakets utforming synes å ha liten forbindelse til villaens arkitektur og uttrykk, og det synes her ikke å være foretatt bevisste formmessige valg i form av enten en tilpasning eller et klart brudd med villaens uttrykk. Tiltaket er imidlertid plassert med en tilstrekkelig avstand til villaen til at tiltakets visuelle utforming og relasjon til den bevaringsverdige bebyggelsen ikke blir kritisk. Tiltaket fremstår snarere som en del av bebyggelsesstrukturen syd for boligen, og bidrar dermed til å skape en bakgrunn som villaen kan leses mot.

Tilgjengelighet, jfr. TEK kap. 12

Boligene er utformet med trinnfri gangadkomst, men utløser ikke krav om heis og har ikke alle hovedfunksjoner samlet på ett plan. Boligene har dermed ikke krav om tilgjengelighet på inngangsplanet, men skal ha minimum ett bad som tilfredsstillende kravene til tilgjengelighet i Teknisk forskrift § 12-9.

Dispensasjon

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

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt dispensasjon fra plikten til opparbeidelse av Heggeliveien til regulert bredde, jfr. pbl. § 18-1. Det er søkt dispensasjon fra Veglovas § 29 vedrørende minste byggeavstand mot kommunal vei.

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

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 12,5 m fra midt regulert Heggeliveien. Dette begrunnes med at Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen er til vesentlig ulempe for trafikk eller kommer i strid med hensyn til trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at dispensasjon kan innvilges.

Vann- og avløpstekniske forhold:

Vilkår for igangsettingstillatelse:

- Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge.
- Overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF.
- Rettighet til å føre vann- og avløpsledninger over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument og må dokumenteres
- Eiendommens egne stikkledninger for vann og avløp kan være anlagt under/i nærhet av planlagt tiltak. Søker/ tiltakshaver er selv ansvarlig for å sjekke ut ledningers faktiske beliggenhet i forhold til tiltak.

Avfallstekniske forhold:

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.

Forurenset grunn - se eget vedlegg

Konklusjon

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

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201213870			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D.1	23.05.2013	21/2
Avkjørselsplan	E-3	23.05.2013	21/3
Plan 1 etasje - Hus 1-3	E 1-3	23.05.2013	21/6
Snitt - Hus 1-3	E 1-1	23.05.2013	21/8
Gavlfasader - Hus 1-3	E 1-5	23.05.2013	21/9
Langfasader - Hus 1-3	E 1-6	23.05.2013	21/10
Plan 1 etasje - Hus 4-6	E 1-8	23.05.2013	21/12
Plan 2 etasje og loft - Hus 4-6	E 1-7	23.05.2013	21/13
Gavlfasader - Hus 4-6	E 1-10	23.05.2013	21/14
Langfasader - Hus 4-6	E 1-11	23.05.2013	21/15
Garasje u terreng	E 1-12	23.05.2013	21/16
Plan kjeller og garasje - Hus 4-6	E 1-9	23.05.2013	22/2
Plan kjeller og garasje - Hus 1-3	E 1-4	23.05.2013	22/3
Plan 2 etasje og loft - Hus 1-3	E 1-2	23.05.2013	22/4
Utomhusplan	E.2	24.05.2013	23/2

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201213870	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 HAUGRUD NILS ARKITEKT	SØK: ansvarlig søker, ttkl.1 PRO: ansvarlig prosjekterende, arkitektur, ttkl. 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 vanngjennomstrømmingen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Bymiljøetatens normer.

Veiplikt (pbl § 18-1)

Det gis midlertidig dispensasjon fra plikten til opparbeidelse av vei, se avsnittet 'dispensasjon'.

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 + 53,5. 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. Tiltaksplan for forurenset grunn må innsendes for godkjenning.
4. Sammenføyning av eiendommene (bnr. 27 og 748) må være slutført.
5. Ferdigattest for rivearbeider (garasjer og uthus) må foreligge.
6. Tinglyst veierklæring i forhold til opparbeidelse av vei. Erklæringen må foreligge på eiendommen etter at sammenføyning er gjennomført.
7. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge.
8. Overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF.
9. Rettighet til å føre vann- og avløpsledninger over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument og må dokumenteres

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
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.05.2013 av:

*Simon Løvdal - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder*

Kopi til:

Heggeliveien 50 AS c/o Atle Farstad, Nedre Bogen vei 30 C, 3150 TOLVSRØD,
kristoffer@andenaes.com

Are Berstad, are@aquastructures.no

Jostein Rønneberg, Heggeliveien 49 A, 0375 OSLO, jostein.ronneberg@vikenfiber.no

Mette Guldberg og Per-Olav Andersen, Heggeliveien 48, 0375 OSLO, per.olav.andersen@smart.coop.no

Bertine Zetlitz og Egil Pay, Egil@try.no

Jostein Rønneberg og Karen Rossebø, Heggeliveien 49 A, 0375 OSLO, karenros@online.no

Vedlegg

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Orientering om klageadgang

Vann- og avløpsteknisk vedlegg

Avfallsteknisk vedlegg (forurenset grunn)