



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 24.05.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201200517-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ellen Gulbrandsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: HELLERUDVEIEN 41 Eiendom: 143/145/0/0
Tiltakshaver: Svanhild Johansen Adresse: Hellerudveien 41, 0672 OSLO
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - HELLERUDVEIEN 41

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

Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig. Bebygd areal er oppgitt til 240 m², medregnet 69 m² for ny bolig, eksisterende bolig 81 m² og 5 stk. p-plasser a 18 m² på terreng. % BYA er oppgitt til 23,9%. Bruksareal for ny bolig er oppgitt til 187 m², for eksisterende 225 m².

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 20.12.2012. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter og utomhusplan.

- I medhold av pbl. § 19-2 gis det midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger
- I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven for plassering av boligen 9,0 m fra midt regulert Trolldalsveien.

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 ligger i bydel Østensjø og har i følge GAB et areal på 1339 m². Fratrullet areal regulert til vei blir tomtearealet 1004 m². Eiendommen er i dag bebygd med en tomannsbolig med bebygd areal på 81 m². Boligen er plassert øst på eiendommen. Området har en overordnet bebyggelsesstruktur hvor husene ligger med forholdsvis samme avstand til vei.

Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig vest på eiendommen. Bebygd areal er oppgitt til 240 m², medregnet 69 m² for ny bolig, eksisterende bolig 81 m² og 5 stk. p-plasser a 18 m² på terreng.



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

% BYA er beregnet til 23,9 %. Boligen er plassert med fasade nord på linje med eksisterende boligs nordfasade.

Bruksareal for ny bolig er oppgitt til 187 m², for eksisterende 225 m². Bruksarealet er fordelt på tre plan, kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Gesims- og mønehøyde er oppgitt til hhv 6,3 m og 8,4 m.

Parkering er løst med plassering av stk p-plasser mellom boligene og 2 p-plasser nord for eksisterende bolig, ved veien. Avkjørselen flyttes til Trolldalsveien.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner: Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven og fra pbl § 18-1 vedrørende veiplikt.

Det er søkt om dispensasjon og naboer er varslet om søknaden.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, (Småhusplanen) S-4220, vedtatt 1503.2006. Maks tillatt gesims- og mønehøyde er satt til hhv 6,5 m og 9,0 m. Maks tillatt grad av utnyting er satt til 24% BYA.

Protester/bemerkninger

Det er innkommet protest fra eier av Trolldalsveien 9 A, Kirsten og Finn Doresius, datert 01.11.2011.

Protesten omfatter boligens størrelse og plassering. Det bemerkes at den nye boligen vil bli til stor sjenanse både for protesterende og vil ødelegg området utforming. De ønsker at det nye huset flyttes nærmere eksisterende bolig og reduseres i høyde til 1,5 etasjer.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

Eiendommen er bebygget med en tomannsbolig med et bebygget areal på 81 kvm. Det er også et eldre uthus på eiendommen som er mindre enn 10 kvm. Dette skal rives. Riving blir bekreftet ved fotodokumentasjon før IG.

Bebygd areal er på til sammen 240 kvm. Ny bolig 69 kvm.

Fem biler på terreng a 36 kvm. = 108 kvm. Eiendommen får en grad av utnyting på 23,9 %-BYA. Netto tomt er (1339-335) = 1004 kvm.

Øverste møne- og gesims er henholdsvis 6,30 meter og 8,40 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Boligen har et bruksareal (BRA) på 187 kvm.

Utomhusplan

Det er utarbeidet utomhusplan som viser at det knapt er planlagt terrengendringer med unntak av det som er henvist til ovenfor.

Det er påført en høydeskala ved siden av alle fasadetegninger og den stiplede blå linjen viser kartets opprinnelige høyder. Siden det er lite terrengendringer i denne planen, vil ofte nytt og gammelt terreng ligge i samme linje.

Veiforhold.

Det søkes om endret avkjørsel slik at denne blir lagt til Trolldalsveien som er noe mindre trafikkert.

Dispensasjon

Det søkes midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 18.1 mht opparbeidelse av vei.

Det søkes om Dispensasjon fra Vegloven § 29 mht avstand til midt vei på 9.0 meter.

Kulturminner:

Eiendommen ligger ikke på listen over områder med funnpotensiale.

Støy:

Vi har innhentet støysonerkart fra etaten. Som det fremgår av dette, er det gulmarkeringer i området der boligen søkes godkjent. Siden det bare er gullmarkeringer, som vanligvis ikke gir grunnlag for tiltak, avventer vi støymålinger til søknad om IG skal utarbeides.

Tomteutnyttelse

Bebygget areal er :

Boliger : (9,6x7,2)+81 Sum= 150,0 kvm

Sum bygninger : Sum= 150,0 kvm

5 biler på terreng Sum= 90,0 kvm

Sum bygninger : Sum= 240,0 kvm

Tomteutnyttelse er $240/1004=23,9\%$ BYA

Bruksareal

Summen av bruksarealet er:

Sum totalt=187 kvm

Uteareal

Nettotomten er 1004 kvm. Veiareal og parkering beslaglegger 146 kvm. Bygningene er 150 kvm. Brattere enn 1:3= 0 kvm. Annet 8 kvm

Beregnet areal for uteopphold er: $1004 \text{ kvm} - (146 + 150 + 8) \text{ kvm} = 304 \text{ kvm} = 700 \text{ kvm}$

Minstekravet er 500 kvm pr bolig.

Tomten: beskrivelse og analyse

Eiendommen er i dag bygget med en tomannsbolig.

Det ubebygde arealet er bevokst med seks trær som må hugges. To av dem kan bli stående. Det betyr at det skal plantes tre nye trær.

Brutto tomteareal er 1339 kvm. 335 kvm av arealet er regulert til vei.

Omkringliggende bebyggelse er også for det meste eneboliger. Vi har derfor valgt å søke oppført en enbolig.

Det er en synlig bebyggelsesstruktur mot Hellerudveien, men langs Trolldalsveien er det er foretatt tilfeldig plassert utbygging både mht høyder takform møneretning osv.

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert ihht S-4220.

Estetisk utforming

Nabobebyggelsen består av frittliggende småhus. De nærmeste har saltak.

Som situasjonsplanen viser, består nabobebyggelsen av volumer som er noe større - eller av samme størrelse som det omsøkte.

Den omsøkte bebyggelsen er forsøkt utformet slik at den skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, og har derfor valgt å bygge en frittliggende bolig med samme areal og takform som mange av nabohusene.

Omkringliggende bebyggelse er forøvrig mangeartet med hensyn til takvinkel, volum, vindustyper og farger.

Beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde fastsettes til cote + 176,2

Bygningen er plassert lavt i terrenget for å unngå terrengendringer.

På fasadetegningene er det vist beregninger av fremtidig planert terreng sammen med beregning av gjennomsnittshøyde i et området som bygningen søkes plassert.

Avkjørsel

Det søkes om ny avkjørsel fra Trolldalsveien.

Valg av høyder

På fasadetegningen har vi vist beregninger som både viser beregnet møne- og gesimshøyde, men også forholdet

mellom planert og opprinnelig terreng.

Som det fremgår av disse beregningene er beregnet møne og gesims innenfor plankravene og det er heller ingen forskjell mellom opprinnelig og planert terreng.

Universell utforming

Utformingen av boliger er slik at det ikke stilles krav til universell utforming.

Høydeforskjellene mellom garasje og inngang er minimale.

Veiplikt

Søknad om dispensasjon fra veiplikten ihht Pbl § 18.1 er vedlagt.

Nabovarsel

Naboer er varslet etter gjeldende regler. Vi har orientert naboeie om at evt klager skal sendes ansvarlig søker. Alle protester er sendt til Plan- og bygningsetaten, slik at de legges ikke ved her.

Protester

Vi har mottatt protest fra eiere av Trolldalsveien 9 A. Doresius.

De hevder at huset re for høyt og at det vil være sjenerende for dem og at de andre boligene langs Trolldalsveien er lavere. Vi har kommentert dette tidlige i dette følgebrevet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Naturgitte omgivelser, kulturminner

Eiendommen ligger ikke i et område med funnpotensiale. Grunnflaten er mindre enn 300 m² og det er derfor ikke innhentet uttalelse fra byantikvaren.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Småhusplanen stiller krav til plassering av bebyggelse, både når det gjelder bebyggelsesstruktur og terrenginngrep. jf reg. best § 6.

Omsøkte eiendom er relativt flat. Mindre terrenginngrep vil være påregnelig når ny bebyggelse etableres. De terrenginngrepene som er vist på tegningene og kart er innenfor rammen av hva som kan aksepteres ved oppføring av nye bygg.

Området har ikke en dominerende bebyggelsesstruktur bortsett fra at en del av boligene ligger i en viss orden i forhold til veiene.

Omsøkte tiltak er plassert vest på eiendommen, på linje med eksisterende bolig. Parkering er lagt delvis mellom boligene og nord for eksisterende bolig og vurderes således som felles. Hoveddelen av uteoppholdsarealene for boligene ligger syd og sydvest for husene. Plasseringen anses som en hensiktsmessig disponering av eiendommen.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Bestemmelsene i småhusplanens § 7 stiller krav til bygningers utforming. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utforming både i forhold til eksisterende bebyggelse og i seg selv. I tillegg gjelder plan- og bygningslovens § 29-2 som sier at tiltaket skal prosjekteres slik at det etter kommunenes skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Nærområdet består av ene, tomannsboliger og rekkehus. Volum, takform, møneretning varier.

Materialbruk er i hovedsak tre.

Boligen har en rektangulær form, enkelt formspråk, saltak og to etasjer og er således godt tilpasset eksisterende bolig og omkringliggende bebyggelse. Gesims- og mønehøyde er oppgitt til hhv 6,3 m og 8,4 m. Boligens volum skiller seg ikke vesentlig ut fra de omkringliggende boliger.

Grad av utnyttning er oppgitt til 23,9 % BYA, medregnet eksisterende bolig og 5 p-plasser på terreng.

Universell utforming

Plan og bygningsetaten anser at tiltaket oppfyller kravene til tilgjengelighet som stilles i TEK. Da Boligen ikke har alle funksjoner på inngangsplan, regnes de ikke som tilgjengelig boenhet.

Det er inntegnet snusirkel på bad.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protesten

Protesten omfatter den nye boligens høyde og plassering.

Det vises til at det i området er eneboliger med maks 1,5 etasjer og at den nye boligen med to etasjer vil ødelegge strøkets utforming. Videre påpekes at plassering så nær proteseredes bolig vil medføre stor sjenanse. Det foreslås at boligen plasseres nærmere eksisterende bolig og reduseres i høyde.

I følge gjeldende regulering er høyder på boligene fastsatt gjennom gesims- og mønehøyder. Omsøkte bolig har gesims- og mønehøyder som ligger innenfor hva som er maks tillatt. Det samme gjelder plasseringen. Boligen er plassert 4,7 m fra grense i vest og 8 m fra protesterendes bolig og er således i tråd med hva plan- og bygningsloven krever (4 m) av avstand fra bygning til grense og avstand mellom bygninger.

Boligen er således i tråd med gjeldende regulering, lov og forskrift og tiltakshaver har dermed krav på å få søknaden godkjent.

En eventuell sjenanse den nye boligen medfører anses ikke større enn hva som kan forventes ved fortetting i småhusområdene i Oslo.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 og plan- og bygningslovens § 18 vedrørende veiplikt og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse. Det er søkt om dispensasjon for begge forhold.

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

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

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.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at boligen kan plasseres 9,8 m fra midt regulert Trolldalsveien. 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 trafiksikkerhet, 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.

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 201200517			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	07.05.2012	6/2
Utomhusplan		07.05.2012	6/3
Plan og snitt		07.05.2012	6/4
Fasade øst og vest		07.05.2012	6/5
Fasade syd og nord		07.05.2012	6/6

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201200517	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK/PRO bygning og installasjon , arkitekturprosjektering tiltkl.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 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 gulv 1.etasje fastsettes til kote + 176,2. 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. Oppdatert gjennomføringsplan
3. Tinglyst veierklæring i forhold til opparbeidelse av vei
4. Forhåndsuttalelse fra VAV

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 10.05.2012 av:

Ellen Gulbrandsen - Saksbehandler

Line Hellum Fomenko - for enhetsleder Anne Torill Halse

Vedlegg

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Orientering om klageadgang

Vedlegg Vann

Kopi til

Tiltakshaver

Kirsten og finn Doresius, Trolldalsveien 9 A, 0672 OSLO