



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 01.06.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201011618-17 Saksbeh: Trine Aagaard
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEMINGVEIEN 4	Eiendom:	27/596/0/0
Tiltakshaver:	Marianne H. Lie-Davidsen	Adresse:	Konsul Schjelderups vei 6 B, 0286 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - HEMINGVEIEN 4

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig (bolig A).

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 10.10.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 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 bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Søknaden:

Eiendommen ligger på Holmen i Bydel Vestre Aker. Tomten har et fall mot sør. I henhold til GAB-registeret er eiendommens areal 1832 m². Eiendommens netto tomteareal, tomteareal fratrukket areal regulert til annet enn bolig, er ifølge ansvarlig søker 1681 m².



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Søknaden omfatter oppføring av enebolig (bolig A). Boligen oppføres i to etasjer pluss underetasje og utformes med valmtak og liggende trepanel. Ansvarlig søker oppgir følgende areal: BRA bolig A = 235 m² BYA bolig A = 84 m², samlet BYA (for alle tiltakene på eiendommen) = 403 m², hvilket tilsvarer %-BYA = 23,97 %.

Det foreligger flere søknader på samme eiendom:

- Oppføring av enebolig (bolig B) – saksnr. 201012950
- Oppføring av carport – 201013303
- Ombygging av eksisterende enebolig – 201012951
- Riving av eksisterende garasje - 201015370

Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2. Tiltaket utløser krav om felles avfallsplan jf. TEK10 § 9-6.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, Småhusplanen, vedtatt 15.03.2006. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA=24%. Maksimalt tillatte høyder er gesims=6,5 m, møne=9,0 m.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger en samlet protest fra naboer, datert 08.09.2010. Protesten er underskrevet av; Ole Bjørn Lier, Sturlas vei 9; Hans J. Christensen, styreleder sameiet Homentunet; Else Riise, Hemningveien 2B; Erik Thurmann-Nielsen, Hemingveien 2 og Niels Petter Wright, Sturlas vei 11B.

Klagerne har følgende anførsler:

1. Kartet stemmer ikke med terrenget ift naboeiendom i nord (27/595)
2. Begrunnelse for søknad om dispensasjon fra pbl § 18-1 er ikke gitt.
3. Privat stikkvei til eiendom har erklæring fra 1935 med heftelse
4. Det fremgår ikke av nabovarslet om rettigheter vedrørende adkomst til stikkvei er tinglyst.
5. Trafikksikkerhet og gjesteparkering må utredes
6. Det er uklart hvordan anleggstrafikk skal håndteres
7. Bebygd areal (BYA) synes å være overskredet
8. Det savnes angivelse av biloppstillingsplasser på terreng
9. Det protesteres mot veiforholdene internt på tomten
10. Boligene er plassert for nære nabogrense
11. Tiltaket er ikke godt nok tilpasset nabobebyggelse – tiltaket er høyere.
12. Innsynsproblematikk
13. To store hovedledninger for overflatevann krysser eiendommen
14. Tomten har to sjeldne, vakre trær som bør bevares.
15. Det er påvist høye radonverdier i nabolaget.
16. Naboene har senere, i bemerkning datert 11.05.2011, anmodet om at vedtak i saken ikke fattes før prinsippavklaringene rundt utleie/praktikantdelere er ferdigbehandlet.

Det foreligger merknad fra nabo Oddgeir Fikstvedt, styreleder i Sameiet Heminveien 6, datert 10.09.2010. Fikstvedt har ingen særlige innvendinger mot tiltaket slik det er presentert.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers svar på protest:

1. Små terrengendringer skyldes opparbeidelse av avkjørsel iht. forskrift.

2. Nabovarsel inneholder kontaktinformasjon. Ingen av de protesterende har bedt om ytterligere dokumentasjon, noe som tyder at de har tilstrekkelig informasjon til å kunne sette seg inn i prosjektet.
3. Veiretten er ikke begrenset til en enkel bolig.
4. Veiretten er tinglyst
5. Søker mener forholdene er ivaretatt. Gjesteparkering er medregnet i parkeringsnormen.
6. ikke kommentert
7. Søker mener utregningen av BYA er korrekt.
8. Alle bilplassene er på terreng.
9. Søker er ikke kjent med restriksjoner knyttet til plassering av internvei på egen eiendom.
10. Kjellertrapp kan ligge inntil tre meter fra nabogrensen
11. Området er preget av fortetting og frittliggende boliger. Alle nyere boliger er på to plan over grunnmur.
12. Det nærmeste nabohuset ligger 13 meter fra hus B, de andre mye lenger unna. Søker oppfatter innsynsproblematikken som et uvesentlig problem.
13. Minsteavstand fra hus A til nærmeste grøft er 2,5 meter. Søker har bedt om en forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV) som vil foreligge før saken kommer til behandling.
14. Ikke kommentert.
15. Forholdet knyttet til radonverdier blir planlagt og utført iht. gjeldene forskrift.
16. Nabobemerkningen er sendt direkte til Plan- og bygningsetaten. I følge naboene har ansvarlig søker svart at de er ukjente med at det skal være hybler i kjelleren da dette ikke er omsøkt. Forholdene ligger heller ikke til rette for dette mht. bodplass, lys og utsyn.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Plan- og bygningsetatens kommentarer til naboprotekt

1. Innsendte utomhusplan stemmer med Plan- og bygningsetatens kartverk.
2. Naboene har hatt mulighet til å be om mer dokumentasjon. Nabovarselet anses som tilfredsstillende.
3. Det foreligger tinglyst erklæring datert 24.03.2011 som dokumenterer at eiendommen har rett til å kjøre over annen manns grunn.
4. se punkt 3.
5. Parkeringen er i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre by.
6. Det forutsettes at anleggsarbeid håndteres på en forsvarlig måte.
7. Bebyggd areal er under reguleringsbestemmelsenes krav om det maksimalt tillatte.
8. Det er ikke krav om biloppstillingsplasser på terreng når man parkerer i garasje. Det vises til avgjørelse tatt av Fylkesmannen.
9. Veforholdene internt på tomten medfører ikke vesentlige terrengendringer og er dermed ikke søknadspliktige.
10. Boligene holder tilstrekkelig avstand til nabogrense jf. Plan- og bygningsloven § 29-4.
11. Tiltaket er i henhold til gjeldende regulering hva gjelder høyder. For vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter vises til redegjørelse i avsnittene nedenfor.
12. Ombygging av enebolig medfører ikke økt innsyn til naboeiendommer.
13. Forhold vedrørende vann- og avløp skal avklares med Vann- og avløpsetaten før igangsettingstillatelse gis.
14. Det er sendt inn en vegetasjonsplan som viser hvilke trær som skal bevares. En stor blodbøk ved tomtens sørlige del samt tre løvtrær ved tomtens nordvestlige del skal bevares. Dette anses som tilfredsstillende.
15. Plan- og bygningsetaten forutsetter at tiltaket prosjekteres etter gjeldene forskrift.
16. Omsøkte tiltak omfatter ikke egen boenhet i kjeller. Det er vist at kjelleretasjen er innvendig knyttet sammen med boligen for øvrig. Det er derfor ikke krav til ekstra parkering. Plan- og

bygningsetaten må forholde seg til det som er omsøkt, og kan dermed ikke spekulere i hvorvidt kjelleren skal leies ut.

Vedrørende adkomst

Ved innsendelse av søknaden forelå den ingen tinglyst erklæring som kunne dokumentere at eiendommen har rett til å kjøre over annen manns grunn. Ansvarlig søker/tiltakshaver har derfor utarbeidet en slik erklæring som alle eiere av den felles adkomstveien har underskrevet. Erklæringen ble tinglyst 24.03.2011.

På bakgrunn av den tinglyste erklæringen anser Plan- og bygningsetaten at eiendommen er sikret vegforbindelse til veg som er åpen for alminnelig ferdsel jf. plan- og bygningsloven § 27-4.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Nærområdet består av blandet småhusbebyggelse med saltak som dominerende takform. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er det ingen enhetlig bebyggelsesstruktur i nærområdet som anses å legge sterke føringer for utforming av ny bebyggelse.

Eksisterende bolig på eiendommen er et trehus oppført i en etasje med valmet tak fra 1930-tallet. Det er søkt om oppføring av to eneboliger sør for eksisterende bolig. De utformes med rektangulært fotavtrykk, og de oppføres i to etasjer pluss kjeller og loft. Bolig A plasseres i lengderetning øst-vest, bolig B med lengderetning nord-sør. Tiltaket medfører minimale terrengendringer som anses som akseptable.

Tiltaket anses å være i tråd med Småhusplanen § 6.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Bolig A og B har tilnærmet lik utforming. Boligene får en tradisjonell utforming med valmet tak og liggende trepanel slik som eksisterende bolig på eiendommen. De omsøkte boligene er mindre i volum enn eksisterende bolig, og langt mindre kompleks i volumoppbyggingen. De enkle volumene anses som godt tilpasset den eksisterende boligen og til omgivelsene. Tiltaket gir tilfredsstillende uteoppholdsarealer.

Omsøkte tiltak anses å være i tråd med Småhusplanen § 7.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 18-1 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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

Omsøkte tiltak er i tråd med Småhusplanen §§ 6 og 7. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er andre forhold knyttet til lov, forskrift eller reguleringsbestemmelser som er til hinder for at tiltaket kan godkjennes.

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 201011618			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	D1	28.11.2010	11/5
Situasjonsplan	D1	02.12.2010	13/3
Utomhusplan		02.12.2010	13/4
Plan over grøfter og eksisterende vegetasjon	E2	08.10.2010	25/2
Planer og snitt	E-1.1	02.12.2010	25/3
Fasader og snitt 1	E-1.2	02.12.2010	25/4
Fasader og snitt 2	E-1.3	02.12.2010	25/5

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201011618	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 HAUGRUD NILS ARKITEKT	SØK - ansvarlig søker PRO - arkitekturprosjektering, tkl.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 topp grunnmur, hus A, fastsettes til kote + 126,3. 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. Oppmålingsteknisk prosjektering skal ansvarsbelegges i tiltaksklasse 3.
2. Gjennomføringsplan
3. Igangsettingstillatelse for riving av garasje og ombygging av eksisterende bolig må være gitt/omsøkt.
4. Uttalelse fra Vann- og avløpsetaten.
5. Tinglyst veierklæring

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. 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 27.05.2011 av:

Trine Aagaard - Saksbehandler

Caroline Waller - Enhetsleder

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Orientering om klageadgang

Vedlegg VANN

Kopi til:

Marianne H. Lie-Davidsen, Konsul Schjelderups vei 6 B, 0286 OSLO, eivbugg@online.no

Styreleder sameiet Hemingveien 6 v/ Oddgeir Fikstvedt, Hemingveien 6, 0157 OSLO

Ole Bjørn Lier, Sturlad vei 9, 0157 OSLO

Hans J. christensen, Arnebråtveien 63, 0157 OSLO

Else Riise, Hemingveien 2B, 0157 OSLO

Erik Thurmann-Nielsen, Heminveien 2, 0157 OSLO

Niels Petter Wright, Sturlas vei 11B, 0157 OSLO