



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO
nhaugrud@online.no

Dato: 12032010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201001452-4 Saksbeh: Elisabeth Alvilde Stalvik Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: HOLMENVEIEN 47B Eiendom: 27/1441/0/0
Tiltakshaver: Bygge Bo AS Adresse: Hemingveien 7 C, 0772 OSLO
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Bod/garasje Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - HOLMENVEIEN 47 B

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

Søknaden omfatter oppføring av underjordisk parkeringskjeller med plass til 6 biler og ytterligere to er vist på terreng. Bruksareal (BRA) for parkeringskjeller er på tegning vist å være på 175,0m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 11.02.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelse i vegloven) slik at byggverket (sydøstre hjørne på støttemur i forbindelse med nedkjøring til parkeringskjeller) kan plasseres inntil 7,7meter fra midt regulert Holmeneveien.

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.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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.

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 vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

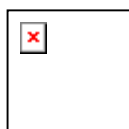


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 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



Spesielle forhold:

Det er for samme tomt søkt om oppføring av fire eneboliger hvor Bruksareal (BRA) er oppgitt å være på 204m² pr hus med en total BRA på 815m² for alle fire husene. Bebygd areal (BYA) er oppgitt å være på 75,5m² pr hus og med et samlet BYA på 302,5m² for alle fire husene. Eiendommen er oppgitt til å få en grad av utnyttning på %-BYA = 24,0% etter tiltak.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av underjordisk parkeringskjeller med plass til 6 biler og ytterligere to er vist på terreng. Det er for samme tomt søkt om oppføring av fire eneboliger hvor Bruksareal (BRA) er oppgitt å være på 204m² pr hus med en total BRA på 815m² for alle fire husene. Bebygd areal (BYA) er oppgitt å være på 75,5m² pr hus og med et samlet BYA på 302,5m² for alle fire husene. Eiendommen er oppgitt til å få en grad av utnyttning på %-BYA = 24,0% etter tiltak.

Godkjenninger:

Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan, snitt	18122009	18.12.2009	1/8

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner - tiltaksklasse 1 Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner - tiltaksklasse 1 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner - tiltaksklasse 1

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by", vedtatt av Oslo bystyre den 15.03.2006, S-4220. Eiendommen er i denne planen avsatt til boligformål.

Det er regulert felles avkjørsel nord for tomten, denne skal være felles for gnr. 27/bnr. 333, 334, 354, 1315, 1441, 1932, 1936, 1942, 1943, 1944 samt gnr. 33/bnr. 2356 og senere utskilte parseller fra disse.

Byggetomten:

Eiendommen har et areal på 1410m² og er bebygd med en enbolig fra 1963 og en frittliggende garasje. Boligen er ikke oppført på Byantikvarens "gule liste". Tomten har et relativt flatt midtparti, men har noe skrånende terreng mot øst. Tomten har atkomst via regulert felles avkjørsel nord for tomten. Felles avkjørsel ender ut i Holmenveien. Tomten ligger mellom Vinderen og Holmen innenfor bydel 7 – Vestre Aker.

Estetiske krav:

Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 og reguleringsbestemmelsenes § 7 kommer til anvendelse ved vurdering av tiltakets kvaliteter. Nye tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Det er to hovedforhold når det gjelder vurdering av estetikk. Tiltaket skal sikre kvalitet i utformingen, både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket for å kunne godkjennes.

Området defineres til å være begrenset av Helleveien/Østre Holmensvingen i vest, Tråkka i nord, Dalsveien i øst og Bernhard Herres vei i syd. Innenfor dette området finner man at eiendommen ligger i et område med sammensatt bebyggelse både når det gjelder variasjon i utforming og uttrykk og hvor stilarter fra ulike tidsepoker er representert. Dette gjør seg gjeldende ved at det blant annet er forskjellige takformer som saltak, valmtak og flate-/pulttak. Videre er det store forskjeller i husenes volum og med på- og tilbygg i forskjellige varianter. Området bærer ikke preg av å gi tydelige spor etter opprinnelig bebyggelse.

Omsøkte tiltak legges helt under bakken og skal oppføres i forbindelse med at det omsøkes om oppføring av fire eneboliger på samme tomt. Parkeringskjeller legges godt inn på tomten og fra bakkeplan vil det kun bli garasjeporten mot Holmenveien og beskjedne støttemurer som blir synlig. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til å være utformet med tilstrekkelig respekt for omgivelsene og oppfyller kravene i plan- og bygningslovens § 74.2 og reguleringsbestemmelsenes § 7 og tilfredsstillende dermed ovennevnte estetiske krav.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som overkant gulv fastsettes til kote + 103.4.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i 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 fagområdet for PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Veiplikt (pbl § 67)

Krav til opparbeidelse av vei og avståelse av veigrunn behandles i sak 200914157 (hus A), 200914910 (hus B), 200914911 (hus C) og 200914912 (hus D).

Protester:

Det er innkommet protester fra;

Tone og Leif M. Sunde, gnr.33 bnr. 379, Holmenveien 44

Stig Grimsgaard Andersen/Elisabeth Grieg, gnr 27 bnr. 333, Holmenveien 45

Arild Andersen og Hege Schøyen, gnr 27 bnr. 333, Holmenveien 43 A

Trine Jacobsen og Morten D. Lie, gnr. 27 bnr. 1315, Holmenveien 45C

Lars Martin, Hilde Beate Lieng, Laila Asmyhr og Per Asmyhr, gnr. 33 bnr. 2365, Holmenveien 43 D

Protestene går hovedsakelig ut på at tiltaket vil forverre trafikksituasjonen og at tiltaket ikke er tilpasset tomten/området, blant annet sies det at ;

Prosjektet er direkte farlig for foreldre som skal bringe og hente barna sine i Holmen barnehage. Veiene her er ikke beregnet på så mye trafikk, og med dårlig brøyting om vinteren, parkering osv., blir forholdene uholdbare. Veien er smal, uten fortau og bærer preg av manglende vedlikehold over mange år. Veien er sterkt trafikkert med 3 barnehager i nærmiljøet, skolevei for barn og ungdom, samt motorisert trafikk.

Flere boliger betyr at det blir vanskelig å komme til jobb og på skole. Det er bra at mennesker får boliger, men de kan ikke legges slik at de forringer et miljø, skygger for nabohus og skaper utrygghet i trafikken. Vi mener også at utkjørselen fra det planlagte underjordiske garasjeanlegget er farlig i forhold til fotgjengere og annen ferdsel i Holmenveien, spesielt med tanke på ferdsel til og fra barnehagen.

Det er lagt opp til at to p-plasser på terreng plasseres vinkelrett på felles avkjørsel. Bruken forutsetter at bilene må rygge/ snu i avkjørselsveien. Dette er en uheldig og trafikkfarlig løsning, spesielt med tanke på at den felles avkjørselen også er atkomst til en barnehage.

Tiltaket er utformet på en måte som verken er godt tilpasset omgivelsene eller er godt utformet med tanke på bokvaliteter for fremtidige beboere. Omgivelsene er preget av den opprinnelige bebyggelsen som har bestått av romslige eneboliger på romslige tomter. Det har foregått en fortetting i området i form av rekkehus og småblokker. Bygningstypen er fremmed i strøket og tiltaket er utformet på en slik måte at enhetene teoretisk sett kan kalles eneboliger. Men de mangler eneboligens kvaliteter. De ligger svært tett med mye innsyn mellom enhetene og uten skjermede utearealer.

Prosjektet går på altfor høy utnyttelsesgrad av tomt i et etablert strøk som vil miste trivsel, bli mindre homogent, mindre rolig og mindre trafiksikkert.

De foreslåtte eneboliger er gitt 9 meters høyde. Dette er 3 meter høyere enn eksisterende bebyggelse. Når det i tillegg økes fra 1 til 4 boliger, hver med 9 meters høyde, vil dette fullstendig blokkere for et utsyn man i dag har stor glede av. Dette vil redusere eiendomsverdi samt forringe livskvalitet. Verken kvalitetene eller tilpasningen til eksisterende bebyggelse er gode nok til at det bør tillates maksimal utnyttelse i henhold til reguleringsplanen. Tiltaket bør omarbeides. Estetikken i forhold til resten av bebyggelsen er ikke ivaretatt. Den tegnede bebyggelsen tar ikke hensyn til nærområdets byggestruktur. En har blitt kjent med at eiendommen gnr. 27 bnr. 1932, Holmenveien 47 C, har rettighet til "fritt utsyn". En ser at det er planlagt et underjordisk garasjeanlegg. Dette vil medføre store sprengningsarbeider, noe som kan medføre risiko for skader på eksisterende omliggende bebyggelse. Det ser ut for at utnyttelsesgraden på eiendommen er større enn de tillatte 24%

Det foreligger også protester fra

Oslo kommune Omsorgsbygg Oslo KF, Postboks 2773 – Solli, 0201 Oslo:

Det bemerkes at atkomsten til barnehagen i dag går opp fra Holmenveien via en veldig smal og uoversiktlig vei med atkomster til naboeiendommene på hver side. Barnehagen ligger innerst i veistubben, hvor det også er marginal snumulighet. Foreldre må derfor parkere i Holmenveien ved henting og bringing av barna til og fra barnehagen. Det stilles derfor spørsmål ved om utbyggingen av fire nye hus med atkomst ut i veistubben og Holmenveien vil kunne gå på bekostning av forsvarlig drift av barnehagen, med hensyn til muligheten og sikkerheten ved levering og henting av barna. Det stilles spørsmål ved om det i byggetiden i hele tatt vil kunne være forsvarlig å drive barnehage på nabotomten. Omsorgsbygg slutter seg til uttalelsen fra foreldreutvalget i Holmen barnehage.

FAU i Holmen barnehage v/Birte Kulberg, Holmenveien 47, 0376 Oslo:

Generelt er FAU svært bekymret for utbyggingen i forhold til farlige situasjoner som kan oppstå, særlig i forhold til sikkerhetsaspektet hva gjelder hente og leveringssituasjonen samt de helsemessige konsekvenser for barna selve utbygningsperioden kan ha. Det tenkes på støy, støv osv., herunder hvilke planer som vil bli utarbeidet rundt dette også i forhold til barn med særlige behov, som astma problemer. Holmen barnehage eies av Oslo kommune. Parkeringssituasjonen er for tiden svært lite tilfredsstillende og det oppstår daglig farlige situasjoner i forbindelse med henting og levering av barn. Det er ingen tvil om at

utbyggingen vil forverre situasjonen ytterligere. FAU er bekymret både for anleggstrafikk og helseproblemer i byggeperioden og den varige forverrede situasjonen som utbyggingen vil medføre. Det er i denne forbindelse også tatt kontakt med bydelsoverlegen.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Det er i redegjørelsen redegjort for at tiltaket er i henhold til gjeldende reguleringsplan. Protestene går stort sett ut på at siden eierne av barnehagen i for liten grad har opparbeidet store parkeringsarealer slik at foreldrene som velger å levere barn med bil ikke finner akseptable parkeringsplasser og stopper der det er mulig. En legger særlig merke til påstanden om at trafikken til den omsøkte eiendommen firedobles. Det vil si fra en til fire boenheter. Dette er bagatelmessig i forhold til den uorganiserte trafikken knyttet til barnehagen.

En kan ikke se at dette er argumenter som gjør at denne eiendommen ikke kan bebygges i henhold til planbestemmelsene. Særlig viktig er det å merke seg at det er unngått å belaste den felles avkjørselen som barnehagen benytter og kanaliserer trafikken inn på egen grunn. Organisert slik som kommunen har gitt tillatelse til i Holmenveien 51. Det er planlagt full parkeringsdekning med de lovpålagte 25 prosentene av bilene på terreng.

Bebyggelsen er organisert slik som naboeiendommen i Holmenveien 48 er bygget og den antydningen til struktur som foreligger, er allerede brutt opp av godkjennelsen i nr. 51. Det er også kjent at det kan foreligge planer om utbygging i nr. 49.

Siden klagen er nokså like, og det begrunnes i utforming og organisering generelt i denne oversendelsen, ønskes det derfor ikke å komme med detaljerte bemerkninger knyttet til hvert enkelt brev.

Det er kommet inn en protest fra en eiendom som hevder at de er naboer. Hovedargumentene i klagen er at de mener at det er uheldig at det parkeres biler på terreng og at disse bruker en felles avkjørsel som manøvreringsplass. Vi er ikke kjent med at det foreligger noen begrensninger med hensyn til bilmanøvrering i private veier der man utvilsomt har veirett. Det er heller ingen grunn til å rygge ut i veien. Man rygger inn på biloppstillingsplassen og kjører ut.

Det hevdes at de frittliggende boligene er gitt en sammenklemt plassering. Vi har vist i vedlegget til søknaden at denne plasseringen er i samsvar med plassering av bebyggelse på andre siden av veien. I tillegg er det godkjent konsentrert bebyggelse på flere naboeiendommer. I nærområdet er det kun klagers bolig 27/333 og nabohuset 27/1315 som foreløpig ikke er utbygget .

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Dersom en reguleringsplan legger opp til fortetting og en tomt gir plass til dette innenfor de begrensninger som settes i reguleringsplanen, må en forutsette at de trafikale hensyn er ivaretatt i reguleringsplanen. Ved en utbygging må det påregnes trafikkøkning. Hva gjelder parkeringssituasjon for barnehagetomten er det den enkelte eiers ansvar å løse parkering og snumulighet på egen tomt. At en tomt ikke oppfyller kravene til parkering og nødvendig trafikale forhold, skal ikke bidra til å sette begrensninger for utbygging av øvrige tomter. Kjøring og parkering på offentlig veigrunn er underlagt et annet lovverk enn hva Plan- og bygningsetaten er satt til å forvalte. Det er i reguleringsplanen ikke satt føringer eller begrensninger for antall boenheter. Bygningenes høyder og avstand til nabogrense er i henhold til gjeldende bestemmelser. Alle utførelser blir ansvarsbelagt, deriblant sprengningsarbeider, og skal utføres etter gjeldende regler. Naboene Stig Grimsgaard Andersen og Elisabeth Grieg, gnr 27 bnr. 333, Holmenveien 45 og Trine Jacobsen og Morten D. Lie, gnr. 27 bnr. 1315, Holmenveien 45C har gitt beskjed om at disse ikke har blitt nabovarslet. Plan- og bygningsetaten har funnet at nabovarslingen er utført i henhold til § 16 i SAK. Alle bemerkninger/protester er lest og vurdert.

Tinglyste bestemmelser og heftelser på en eiendom er av privatrettslig art. Kommunen skal behandle søknader på bakgrunn av gjeldende lovverk og bestemmelser. Dette kan imidlertid gjøre at kommunens

vedtak går på tvers av tinglyste bestemmelser/heftelser som setter begrensninger for at en eiendom allikevel ikke kan utbygges.

Se for øvrig under avsnittet dispensasjoner og Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Dispensasjoner:

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

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29) slik at byggverket (sydøstre hjørne på støttemur i forbindelse med nedkjøring til parkeringskjeller) kan plasseres inntil 7,7meter fra midt regulert Holmeneveien.

Begrunnelse:

Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Avkjørsel direkte fra Holmenveien og inn til parkeringsanlegg vil bidra til at økt trafikk, som en følge av tiltaket, ikke belaster felles avkjørsel i særlig grad ytterligere, og dette anses som en fordel i forhold til myke trafikanter og øvrig bruk av regulert felles avkjørsel som ligger nord for tomten. Avkjørselen ned til parkeringskjelleren utformes med en bredde som gjør at to biler kan møtes, uten å måtte rygge ut i Holmenveien, noe som anses å være en stor fordel med tanke på trafikksikkerhet.

Parkeringskjeller ønskes oppført i forbindelse med at det på tomten søkes om oppføring av fire eneboliger. Søknad om oppføring av fire eneboliger på tomten behandles parallelt i egne saker, med saksnummer; 200914157 (hus A), 200914910 (hus B), 200914911 (hus C) og 200914912 (hus D).

Parkeringskjeller i seg selv vil ikke gi tomten særlige dramatiske endringer og kan ikke anses å skjemme nærområde som et negativt fremmedelement. Plan- og bygningsetaten finner at tiltaket er i tråd med plan- og bygningsloven med forskrifter og tilfredsstillende kravene stilt i plan- og bygningslovens § 74, nr.2 og reguleringsbestemmelsenes § 7 og godkjennes derfor.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker 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/Miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Avkjørselsplan med vist parkering på terreng og hvor snumuligheter er løst innenfor egen tomt, som ikke er regulert til felles avkjørsel, må foreligge og denne skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.
5. Godkjent avkjørselsplan (kfr. vl §§ 40-43) 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
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Elisabeth Alvilde Stalvik - Saksbehandler
Mirjana Rakic - for enhetsleder Lisbeth Nordli*

Kopi til:

Bygge Bo AS, Hemingveien 7 C, 0772 OSLO, post@byggebo.no (med faktura , uten vedlegg)

Tone og Leif M. Sunde, Holmenveien 44, 0376 Oslo (kun orientering om klageadgang)

Stig Grimsgaard Andersen/Elisabeth Grieg, Holmenveien 45, 0376 Oslo, sga@holmenindustri.no (kun orientering om klageadgang)

Arild Andersen og Hege Schøyen, gnr 27 bnr. 333, Holmenveien 43 A; 0376 Oslo (kun orientering om klageadgang)

Trine Jacobsen og Morten D. Lie, Holmenveien 45C, 0376 Oslo, morten@webtop.no (kun orientering om klageadgang)

Lars Martin, Hilde Beate Lieng, Laila Asmyhr og Per Asmyhr, Holmenveien 43 D, 0376 Oslo (kun orientering om klageadgang)

Oslo kommune OmsorgsbyggPostboks 2773 – Solli, 0201 Oslo, postmottak@oby.oslo.kommune.no (kun orientering om klageadgang)

FAU i Holmen barnehage v/Birte Kulberg, Holmenveien 47, 0376 Oslo (kun orientering om klageadgang)

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning>

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang