



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 19.11.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201310027-17
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kaisa Maria Solløs Gjertsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: LÅVEVEIEN 26

Eiendom: 144/409/0/0

Tiltakshaver: Anders Opsahl Eiendom AS

Adresse: J. Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO

Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt

Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - LÅVEVEIEN 26 – HUS 1

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av enebolig (hus 1) i 2 etasjer og kjeller, med bebygd areal (BYA) oppgitt til 80,25 m2, og bruksareal (BRA) 200 m2. Total utnyttelsesgrad for tomten er oppgitt til å være %BYA=23,54%. Netto tomteareal er oppgitt til 1899 m2.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 28.07.2013 og kompletterende dokumentasjon mottatt 07.11.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan, ansvarsretter og utomhusplan.

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.

Det godkjennes 1 boenhet i tiltaket, totalt 4 boenheter på eiendommen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden

Tiltaket er lokalisert i et etablert men uensartet område i bydel Nordstrand. Søknaden omfatter oppføring av enebolig (hus 1) i 2 etasjer og kjeller, med bebygd areal (BYA) oppgitt til 80,25 m2, og bruksareal (BRA) 200 m2. Total utnyttelsesgrad for tomten er oppgitt til å være %BYA=23,54%. Brutto tomteareal oppgis til 2118 m2.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 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

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

Denne søknaden sees i sammenheng med sak nr. 201310136 (oppføring av hus 2), sak nr. 201310142 (oppføring av hus 3), sak nr. 201310143 (oppføring av hus 4), sak nr. 201310144 (oppføring av carport 1) og sak nr. 201310145 (oppføring av carport 2).

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

- Midlertidig fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger
- Fra avstandsbestemmelsene i vegloven.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for reguleringsplan, S – 4220, vedtatt 15.03.2006, med reviderte bestemmelser av 12.06.2013.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren i brev datert 11.09.2013:

”Vi viser til vår uttalelse i forbindelse med byggesak i Låveveien 26, hvor Byantikvaren krever en arkeologisk registrering, jf. reguleringsbestemmelsenes § 18 og lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 (kml) § 9 —undersøkelsesplikten. Den arkeologiske registreringen ble gjennomført den 11.09.13. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner under registreringen. Undersøkelsesplikten er dermed oppfylt, og Byantikvaren har ingen videre merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner.”

Det foreligger uttalelse fra Sporveien i brev av 08.10.2013:

”Sporveien gir med dette dispensasjon fra Jernbanelovens § 10 basert på følgende forutsetninger:

- *Utbygger påtar seg ansvaret for nødvendig støyreduserende tiltak for bebyggelsen. De støyreduserende tiltakene må være slik at støynivået fra T-banen ligger under gjeldende grenseverdier i forskrift og retningslinjer når det gjelder støy utendørs/ innendørs samt vibrasjoner/ strukturlyd.*
- *Det må videre tas hensyn til framtidig trafikkgrunnlag når støynivået fra T-banen skal vurderes.*
- *Det må tas hensyn til vibrasjon/ strukturlyd gitt i henhold til NS 1876.*

Sporveien har utover dette ingen innvendinger til tiltaket som angitt i søknaden med en avstand til nærmeste spors midtlinje på henholdsvis 19,5 m for hus 3, 15,5 m for hus 4 og 7,5 m for carportene.”

Protester/bemerkninger

Det er innsendt protester fra beboere i Låveveien 28 (gnr.144/bnr.331) i brev datert 19.07.2013, 08.08.2013 og 07.10.2013, og fra beboere i Låveveien 17B (gnr.144/bnr.1167) i brev av 14.08.2013. Protestene går i hovedsak ut på at:

- Prosjektet har for høy utnyttelsesgrad. Antall hus bør reduseres; det kan for eksempel bygges en liten tremannsbolig.
- Bokkvaliteten for naboer i Låveveien 28 forringes gjennom innsyn i utearealer mot nordvest. Hus 4 vil henge over naboers friområde; husene bør forskyves mot gangveien med innkjøring langs grensen til nr. 28 slik at virkningen av husveggene for beboerne i nr. 28 dempes.
- Det er for liten avstand mellom byggene. Enebolig 4 er plassert for nærme Låveveien 28.
- Det etterlyses utomhusplan som viser beplantning og opparbeidelse av utearealer. Prosjektet har dårlige uteoppholdsarealer, og arealene vil være for knappe ved en eventuell fremtidig deling.
- Tiltaket er i strid med reg. best § 6.1, § 6.2 og § 6.3: Fortettingen bryter den opprinnelige bebyggelsesstrukturen i denne delen av Låveveien, og vil svekke de vernede kvalitetene som inngår i den opprinnelige typologien.

- Det etterlyses støydempende tiltak. Fjerning av vegetasjon mot T- bane vil øke støynivå. Det forutsettes av støybelastningen ikke øker tiltakshaver og berørte naboer.
- Overvannsproblematikk vil øke.
- Boligene bør utarbeides med en alternativ, mindre massiv utforming uten valmtak. Tiltaket vil fremstå lettere og nettere med en mer moderne utforming.
- Tiltaket er i strid med reg. best § 3.
- Dispensasjon midt regulert vei: Det er ikke fritak for inngangsparti/ trapp, da dette ikke gjelder som ”utspring”.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Søknaden omfatter oppføring av til sammen fire eneboliger og to carporter. Det søkes også om riving av eksisterende bebyggelse.

Boligene har hver et bruksareal (BRA) på 200 kvm. Bebygd areal er på 321 kvm +72 kvm (garasjer) = 393 kvm. Det er tillagt 54 kvm for tre biler på terreng. Sum= 447 kvm. Eiendommen får en grad av utnyttning på 23,53 %-BYA. Tomt netto er 1899 kvm. Brutto (2118-219) kvm. Øverste møne- og gesims er henholdsvis 8,17 meter og 6,12 meter over ferdig oppr. terrengs gjennomsnittsnivå for Hus 1 og 4. For Hus 2 og 3 et tilsvarende høyder 8,27 meter og 6,25 meter.

Det er en del trær på eiendommen. Det er foretatt utplanting av nåletrær mot T- banelinjen på østsiden av eiendommen. Det er også en tett beplanting av løvtrær ned mot gangveien på nordsiden av eiendommen. Erfaringsmessig vil beplanting ha liten effekt mot støy, slik at det vil kunne være nødvendig å oppføre en støyskjerm mot banen. Vi har engasjert Oslo Oppmåling som har målt inn trær og plassert byggejerde slik at trær som kan vernes blir beskyttet av dette gjerdet.

Det er planlagt felles parkering. Vi har foreslått å plassere garasjer i bakkant mot banen. Ved å sette en vegg mellom garasjene, vil bygningene totalt sett kunne skjerme uteplassene så mye at det ikke er nødvendig å bygge en skjerm. Det vil da være nødvendig å hugge seks grantrær og fire bjørketrær. Det er utarbeidet utomhusplan som viser at det knapt er planlagt terrengendringer som følge av tiltaket. Unntaket er nødvendig planering for parkeringsområdet.

Denne eiendommen er relativt flat og det er ikke planlagt noen støttemurer hverken på eller utenfor regulert veigrunn. Vi antar at etaten oppfatter vist veiskulder som støttemur. Kravet til interne adkomstveier er at de skal ha en kjørebane på 2,5 meter med en skulder på hver side på 0,5 meter. For å synliggjøre dette viser vi adkomstvei og skulder med separate linjer. Kjørebanelen må nødvendigvis føres ut til kjørebanelen på regulert veigrunn. Vi har vist dette forholdet på utomhusplanen.

Vi har målsatt maksimale forskjeller mellom opprinnelig og planert terreng. Det er ingen steder så mye som 0,5 meter. Gangveier og kjøreadkomst med grusdekke. Harde overflater er $(321+18+ 54)/ 1899= 20,7\%$.

Det ubebygde arealet er hageareal uten nevneverdig vegetasjon. Mot eiendomsgrensen mot bane og gangvei er det beplanting som nevnt innledningsvis. På motsatt side av Låveveien er bebyggelsen plassert med en definert byggelinje mot veien. På østsiden av veien er de to nabohusene på sydsiden trukket lenger østover. Her er avstanden frem til reguleringslinjen mot veien ca 24 meter. Videre sydover er strukturen brutt ved nr 30. På nordsiden er derimot de nærmeste nabohusene trukket frem mot veien slik at avstanden for disse er 6-9 meter. For å etablere og forsterke de strukturelle forholdene i området oppfatter vi det slik at det kan fortettes enten ut mot veien, slik som på nordsiden av den omsøkte eiendommen, eller i bakkant som på sydsiden, eller begge deler på eiendommer som søkes fortettet, siden plassering av bebyggelse i

forkant vil harmonisere med bebyggelsen nordover og tilsvarende vil bebyggelsen i bakkant rette seg etter bebyggelsen på sydsiden hvor det er plass til å fortette med ny bebyggelse mellom eksisterende og veien (24 m). Mht møneretning og takform er det varierende forhold, men vi oppfatter det som en fordel at bebyggelse inn mot gangveien får møneretning slik som nabohuset på nordsiden, mens en naturlig innfylling videre sydover bør ha møneretning parallelt med veien. Vi har derfor valgt to forskjellige møneretninger for å oppnå dette.

Nabo bebyggelsen består av eneboliger med to etasjer. De nærmeste har saltak og en del opprossing av vindusruter. Utformingen er slik at den skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så står grad som mulig, og vi har derfor valg å bygge eneboliger med samme etasjehøyde og takform som de nærmeste av nabohusene. Omkringliggende bebyggelse er forøvrig mangeartet med hensyn til takvinkel volum, vindustyper og farger.

Vi har forståelse for etatens vurdering av utformingen av boligene og har fjernet takoppbygget og redusert dybden av det elementet som er kraget ut fra fasaden. Vi oppfatter ikke fasadeendringen som varslingspliktig siden endringer medfører at volumoppbyggingen reduseres.

Dispensasjon

Det søkes midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 18.1 mht opparbeidelse av vei. Det søkes godkjenning av utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Det søkes dispensasjon fra Vegloven mht plassering av Hus 1 nærmere enn 15 m fra midt vei.

Tilsvar til protester

Naboene bor i en bygning som er oppført på byantikvarens gule liste. De kan derfor selv ikke endre sine omgivelser og ønsker at det bor heller ikke kunne skje med nabobebyggelsen. Som beskrevet i søknaden er det en klar struktur som er synlig på motsatt side av veien mht til byggelinje mot vei, selv om bygningene i seg selv er forskjellige, mens det på denne siden av veien er kaotisk mht plassering, høyder, takformer og byggestil. Klagere har i tillegg synspunkter mht hvordan ny bebyggelse skal se ut og konklusjonen er at den bor vare annerledes enn omsøkt. De motsetter seg at takene er utformet som saltak, og hevder at det ikke passer siden deres verneverdige bolig har denne takformen. Vi har aldri hørt lignende argument knyttet til oppføring av nye boliger med saltak ved siden av et eldre hus med samme takform. Dette nabolaget blir ikke bedre av at man bygger to tomannsboliger hvor den ene ligger bak den andre, siden skjermingen mot den bakerste ville bli betydelig samt at det ikke ville samsvare ned noe av det som er bygget videre fra nr. 30 sydover. Vi er innforstått med at naboer ofte motsetter seg forandringer av sitt nabolag, men siden nr. 28 ligger slik til at tap av sol og utsikt nesten ikke vil forekomme slik som beskrevet i søknaden, kan vi ikke se at noe av det som fremfores vil kunne gi grunnlag for endring av søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Naturgitte omgivelser, kulturminner, blågrønnstruktur, klimatilpasninger (f.eks flom/ras)

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml §§ 8-12 anses dermed som ivaretatt i denne saken.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Reguleringsbestemmelsenes § 6 sier at "nærområdets landskap/ terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer (...).

Eiendommen ligger i et etablert men uensartet område i bydel Nordstrand, bestående av ene- og

tomannsboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Byantikvaren gjennomførte i perioden 2008-2010 en registrering av verneverdi bebyggelse i området, fra før 1940. Låveveien inngikk i et av deleområdene, hvorav fem bygninger ble oppført på Byantikvarens gule liste, deriblant nabobygningen i nr. 28. Låveveien 26 ble imidlertid ikke oppført på gul liste. Boligen er vesentlig endret i nyere tid, og er ikke lenger lesbar som representant for den tidligere bebyggelsen i område.

Plan- og bygningsetaten bemerker at bebyggelsen i nærområdets skriver seg fra ulike tidsepoker, og etter etatens vurdering har ikke dette området en utpreget enhetlig bebyggelsesstruktur hva gjelder volumoppbygging, takform, møneretning, fortavtrykk eller innbyrdes avstand. Omkringliggende bebyggelse på vestsiden av Låveveien er plassert med relativ enhetlig byggeavstand mot vei, slik at disse danner en tydelig bebyggelsesrekke. Dette bebyggelsesområdet er i tillegg preget av mindre bygningsvolumer. Bebyggelsen øst for Låveveien er derimot samlet i større bygningsvolumer, og er variert med hensyn til avstand til vei. De to nabohusene mot syd er trukket lenger østover fra vei, mens nabohusene på nordsiden er trukket nærmere. Plan- og bygningsetaten anser at omsøkte eneboliger plassert mot Låveveien harmoniserer godt med bebyggelsen mot nord mht. plassering mot vei. Likeledes er boligene i bakkant (hus 3 og 4) tilpasset bebyggelsen mot syd. Plasseringen av nybyggene i en slik struktur bidrar etter etatens vurdering til å binde området sammen. Etaten oppfatter det som fordelaktig at hus 1 mot nord tilnærmer seg tilliggende nabohus mht. møneretning, mens hus 2 oppføres med møneretning parallelt med veien.

Det er avsatt tilstrekkelig uteoppholdsareal for den nye boligen og eksisterende bebyggelse på tomten. 200 m² for eneboligene, der uteoppholdsarealet på terreng innbefatter ett samlet areal med en minste størrelse på 64 m². Terrenginngrepene som gjøres i forbindelse med tiltaket er moderate, og innenfor det reguleringsplanen åpner for.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket er tilpasset terreng og bebyggelsesstruktur, jf. reg. best § 6.

Tiltakets visuelle kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene

I følge reguleringsbestemmelsenes § 7 skal nye tiltak ha småhuskarakter og størrelse/ volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet (dvs. 4 av 6) av formingsfaktorene, høyde, lengde/ bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk skal hentes fra eksisterende bebyggelse. I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

De omsøkte boligene er tilnærmet identisk utformet, og leilighetene er likeverdige i størrelse og utforming. Omsøkte tiltak har et tradisjonelt formspråk og utføres med panel, saltak og smårutete vinduer. Plan- og bygningsetaten har foretatt en vurdering av grad av ensartethet i gjeldende boligområde, og har kommet dit hen at omsøkte tiltak hensyntar eksisterende bebyggelse i nærområdet gjennom flertallet av overnevnte formingsfaktorer. I etatens vurdering vektlegges det at tiltaket gjennom dens høyder, takform, lengde/ bredde og materialbruk, tilfredsstillende reguleringsplanens § 7, vedrørende utforming av bebyggelse.

De 4 boligene var i utgangspunktet prosjektert med takutbygg som stakk ut fra vegglivet. Plan- og bygningsetaten vurderte at utbyggene medførte en uheldig volumutforming på byggene, noe som fikk betydning for prosjektets totale visuelle kvaliteter. Ansvarlig søker fjernet takutbyggene og reduserte dybden av elementene som kraget ut fra fasadene. Plan- og bygningsetaten vurderer at gjenværende utkragerer medfører at husene får et noe uheldig uttrykk, og anser at arkitekturprosjekteringen kunne vært bedre med hensyn til estetisk utforming. Omsøkte tiltak har imidlertid forbedret bygningshelheten noe og byggene er gitt et mer balansert uttrykk.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som akseptable visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Universell utforming

Boligenes utearealer ligger godt tilgjengelig fra både kjeller og 1. etasjeplan. 1. etasje inneholder stue, kjøkken, wc og hall. Kjeller inneholder stue, trimrom, bod og bad/vaskerom. 2. etasje inneholder stue, soverom og bad. Det er snusirkel på bad. I dette tiltaket er ikke alle hovedfunksjonene på bygningenes inngangsplan, og utløser dermed ikke kravene til tilgjengelighet for boliger.

Vedrørende naboprotester

Utnyttelsesgrad, avstander, utforming og bebyggelsesstruktur

Tiltaket er innenfor reguleringsplanens bestemmelser hva gjelder høyder, utnyttelsesgrad, størrelse og avstander. Omkringliggende bebyggelse har varierende takform, takvinkel, fotavtrykk, volum, samt møne- og gesimshøyder. Hensikten med områdets reguleringsplan, å sikre videre fortetning med en best mulig utnyttelse av arealressursene samtidig som det tas tilstrekkelig hensyn til småhusområdenes arkitektoniske og miljømessige kvaliteter, anses å være imøtekommet. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at nybyggenes plassering bryter i for stor grad med eksisterende bebyggelsesstruktur. Det arkitektoniske helhetsgrepet er akseptabelt i forhold til tomten og omkringliggende omgivelser, og takform, lengde/ bredde og materialbruk sammenfaller med nabobebyggelsen. I omsøkte prosjekt har man i tillegg valgt å spre bebyggelsen og på den måten skapes et åpent uttrykk og tilgjengelig utforming. Tiltaket anses å tilfredsstille de krav som stilles i reguleringsbestemmelsene §§ 3 og 6 og i plan- og bygningslovens § 29-2.

Når en eiendom er regulert til byggeområde for bolig er det vanskelig å nekte tiltakshaver muligheten til å realisere en eiendoms utbyggingspotensial hvis alle krav i lov, forskrift og reguleringsplan følges. Det er forståelig av naboer reagerer når en eiendom som tidligere hadde lav utnyttelse i et småhusområde utbygges. Ubebygde eller ikke fullt utnyttede eiendommer kan være en ressurs for naboer når det gjelder å oppnå gode sol-, lys-, utsyns- og utsiktsforhold. Jf. Småhusplanen påpekes det at ny bebyggelse bør plasseres slik at innsyn til private uteoppholdsarealer for eksisterende bebyggelse begrenses og at akseptable solforhold for disse oppnås. Det påpekes imidlertid at naboeiendommene ikke kan påregne å opprettholde disse kvalitetene fullt ut når et område eller en eiendom bygges ut. Reduksjon av utsyn og noe økt innsyn som følge av boligenes plassering og utforming anses av Plan- og bygningsetaten som påregnelig i dette tilfellet.

Støy

Eventuelle støyreducerende tiltak for bebyggelsen skal innsendes i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Det vises til avsnitt ”igangsettingstillatelse”.

Overvann

Overvannshåndteringen skal ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Det vises til avsnitt ”igangsettingstillatelse”.

Uteoppholdsarealer

Tiltaket anses å tilfredsstille de krav som stilles i reguleringsbestemmelsene § 12 hva gjelder uteoppholdsareal. Plan- og bygningsetaten tar ikke stilling til delespørsmål i behandling av byggesaken.

Nabovarsel og tegningsmateriale

Nabovarsel skal inneholde tilstrekkelige opplysninger til at naboer, gjenboere og festere kan vurdere om tiltaket berører deres interesser. Byggesaksforskriften § 5-2 regulerer nærmere hvilke opplysninger

nabovarselet skal inneholde. Gjenpart av nabovarsel er sendt Plan- og bygningsetaten sammen med søknad om rammetillatelse. Nabovarselet inneholder så vidt Plan- og bygningsetaten kan se tilstrekkelige opplysninger til at naboer kan vurdere om tiltaket berører deres interesser. Tegningene som er sendt inn i saken kan for øvrig sees i etatens kundesenter.

Dispensasjon avstand vei

Plan- og bygningsetaten definerer inngangsparti på hus 2 som et mindre utspring og avstand fra bebyggelse til midtregulert vei målsettes fra byggets veggliv, jf. godkjent situasjonsplan. Det vises for øvrig til kommunens dispensasjonsvurdering.

Det henvises for øvrig til ansvarlig søkers redegjørelse. Plan- og bygningsetaten har ingen ytterligere merknader.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven/veiloven 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 gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, pbl § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten (opparbeidelse av Låveveien).

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 byggverket kan plasseres 14,8 m fra midt regulert Låveveien i vest og 14,8 m fra gang- og sykkelvei mot nord. 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.

Konklusjon

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

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201310027			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Marksikringsplan	E-2	27.06.2013	13/3
Plan og snitt	E-1.1	26.10.2013	13/4
Fasader øst og vest	E-1.2	26.10.2013	13/5
Fasader nord og sør	E-1.3	26.10.2013	13/6
Avkjørselsplan	D1 I3	07.11.2013	16/2

Situasjonsplan	D1 I3	07.11.2013	16/3
Utomhusplan	E-2	07.11.2013	16/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201310027	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 HAUGRUD NILS ARKITEKT	SØK/PRO, tkl.1: ansvarlig prosjekterende for b) arkitektur.

Krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll for PRO/UTF av fuktsikring av våtrom og lufttetthet (sanitær og ventilasjon).

Gjennomføring av kontrollen skal skje slik ansvarlig kontrollerendes ansvar er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Ansvarlig søker skal oppdatere gjennomføringsplanen i forhold til planlagte og gjennomførte kontroller. Kontrollerklæringene skal ikke sendes til kommunen, men oppbevares av ansvarlig søker.

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 Bymiljøetatens normer.

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som OK sokkelhøyde fastsettes til kote + 126,5. 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, jfr. 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. Eiendommen er lokalisert delvis i gul støysone. Nødvendig støyprosjektering må ansvarsbelegges og eventuelle støytiltak skal utarbeides til søknad om igangsettingstillatelse. Det forutsettes at ny bebyggelse oppføres slik at boliger og uteareal ikke utsettes for støy som overskrider Miljøverndepartementets anbefalte støygrenser ved planlegging av ny bebyggelse, jf. T-1442, retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.
4. I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.
5. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge.
 - a. Overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF.
 - b. Det må redegjøres for lokal håndtering av overvann.

Vilkår for ferdigattest

1. Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til forhåndsuttalelse er sendt VAV.
2. 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.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.11.2013 av:

*Kaisa Maria Solløs Gjertsen - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder*

Kopi til:

Anders Opsahl Eiendom AS, J. Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO, anders@aoe.no
Fredrik Robertsen, Låveveien 28, 0682 OSLO, fredrik.robertsen@me.com
Tina Sommerbakken, Låveveien 28, 0682 OSLO
May Wibeke Øvreås Birkeland og Eirik Birkeland, Låveveien 17B, 0682, OSLO
Bård Gudersen, Låveveien 28, 0682 OSLO
Tove Renberg, Låveveien 28, 0682 OSLO
Åsne Grønvold, Låveveien 28, 0682 OSLO

Vedlegg

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Orientering om klageadgang
Vedlegg Vann