



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 15072010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201003757-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kaja Lange Aubert

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LIAVEIEN 11A	Eiendom:	86/961/0/0
Tiltakshaver:	Elvegård og Hansen AS	Adresse:	Vardefoten 30, 2020 SKEDSMOKORSET
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - LIAVEIEN 11 A

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig på tomt med gnr/bnr. 86/961. Tiltaket er beregnet til 217,0 m2 BRA og utnyttelsen på tomten er 24,0 % BYA.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 06.05.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis dispensasjon fra Pbl § 67 og vegloven § 29.

- Midlertidig fra plan- og bygningslovens § 67 vedrørende veiplikten.
- Avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at bygget kan plasseres 14,0 meter fra vegmidt.

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.

Søknaden:

Omsøkte tiltak er en enebolig på 2 etasjer + kjeller. Beregnet BRA er 217,0 m2. Tomten er 500,0 m2. Tiltak er beregnet til 120,0 m2 BYA og utnyttelsesgraden er beregnet til 24%. Gjeldene reguleringsplan har maks utnyttelse på 24,0 %. Tiltaket er derfor innenfor plangrunnlagets bestemmelser. Tiltaket er nabovarslet og det er mottatt protester fra 2 naboer.



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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Det søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Ansvarlig søker oppgir at tiltaket gir endrede avkjøringsforhold, veiretten på nordsiden av eiendommen er dokumentert med tinglyst rett.

Det er tidligere gitt rammetillatelse til oppføring av enebolig på tomten. Saknummer: 200608529. Vedtaket ble fattet av Fylkesmannen 06.01.2009. Vedtaket er gjeldene i 3 år fra denne datoen.

- Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner: Midlertidig fra plan- og bygningslovens § 67 vedrørende. Avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at tiltaket kan plasseres 14,0 meter fra vegmidt.
- Tomten ligger på Disen i bydel Nordre Aker i et området som er et typisk småhusområde hvor tilliggende eiendommer er bebygd med villaer med garasjer. Tomten er relativt flat og er i tilknytning til vei og ledningsnett i umiddelbar nærhet.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til boligformål med gjeldende reguleringsplan: S-4220 vedtatt 15.03.2006; *Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by.*

Uttalelser fra annen myndighet:

- Byantikvaren har i brev av 22.10.2007 skrevet at de har gjennomført en arkeologisk registrering, uten å ha registrert funn, de har videre ingen kommentar.
- Det skal foreligge endelig uttalelse fra Vann- og avløpsetaten(VAV) før igangsettingstillatelse kan gis. Se vedlegg Vann.

Protester/bemerkninger:

Det er innkommet protester fra 2 naboer:

Anne Ueland har i brev datert 05.04.2010 kommentert angitte møne og gesimshøyder i søknaden. Klager har målt opp en del hus i område og oppgir møne og gesimshøyder. Videre oppgis det at hus i fremre rekke i Liaveien er bygget med kun 1 etasje og 1,5 etasje slik at møne er 1 meter under maks tillatt høyde.

Eva og Avi Ring i Liaveien 11 B har i brev datert 01.04.2010 og i brev datert 17.05.2010: kommentert at parkeringsplasser for eiendommen er lagt øverst mot deres eiendomsgrense er ufordelaktig og setter spørsmålsteget ved rett til å benytte deres avkjørsel. Det blir bemerket at det ikke er mulig å snu på egen eiendom og dette må gjøres delvis ved å kjøre inn på eiendommen til 11 B. De bemerker videre at deres ror går over den aktuelle tomten, og at en eventuell omlegging ikke er klarlagt.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Ansvarlig søkers kommentar til Anne Uelands klage er: Vi ser at mønehøydene varierer en god del. Dette skyldes trolig at mange av boligene er oppført etter tidligere planer som ikke var regler med BYA beregninger som oppfordrer til bygging i høyden på relativt små flater.

Ansvarlig søkers kommentar til Eva og Avi Rings klage er: Den fradelte eiendommen 11 A har rett til å benytte adkomstveien og vi oppfatter det som svært fordelaktig at den ikke forskriftmessige parkeringssituasjonen man hadde tidligere nå blir borte, slik at man får én samlet avkjørsel. Utkjøring mot den felles adkomstveien er plassert slik at det er en vendehammer på toppen av den delen som dekkes av parkeringsrettighetene. I tidligere byggesak, saknummer 200608529 hvor Fylkesmannen har avgjort at klagers sak ikke førte frem, beskrives det avslutningsvis at veiretten i erklæring er vist med grønn farve i hele veiens lengde opp til innkjøring til klagers bolig og at inntegningene av piler ikke kunne tillegges betydning, siden det var farven som det var henvist til i erklæringen. Klagers eiendom har rett til å ha sine

vann- og avløpsrør over nr. 11 A. Det er mulig at disse må legges om og dette blir klarlagt før det søkes om igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsetatens vurdering av protester:

Plan- og bygningsetatens kommentar til klage fra Anne Ueland: Bebyggelsen i området er av varierende utforming og høyder. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er særskilt grunn for å fravike gjeldene reguleringsbestemmelser. Aktuelle tiltak har mønehøyde som er 40 cm. lavere en maksimalt tillatte mønehøyde i gjeldene reguleringsbestemmelser.

Plan- og bygningsetatens kommentar til klage fra Eva og Avi Ring: Det foreligger en tinglyst erklæring på at eiendommen 11 A har rett til å benytte adkomstvei som vist på avkjørselsplan. Snuforhold som dokumentert på utomhusplan er ikke i strid med rettigheter som er gitt med erklæringen. Plan- og bygningsetaten anser at én avkjørsel for tomtene er den beste løsningen, Jf. veiloven § 40-43 og retningslinjer for behandling av avkjørselsaker, Vegvesenet.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Tiltaket ligger i lett skrånende terreng og terrengopparbeidelse mot nabogrense mot øst opparbeides 1,0 meter fra nabogrensen. Tiltaket medfører noe justering av eksisterende terreng, men vil tilpasses naboeiendommens terrengkoter. Terrengbearbeidelse er for øvrig, etter Plan- og bygningsetatens vurdering, innenfor det som kan aksepteres ved oppføring av nye tiltak på tomten.

Tiltaket er plassert slik på tomten at det tilpasses området bebyggelsesstruktur med avstand til vei og nærliggende bebyggelse. Tiltaket har saltak slik nærmeste bebyggelse har. Husets høyde og areal ligger innenfor reguleringsbestemmelsenes krav. Maks gesims og mønehøyde er 6,5 og 9 meter, og maksimal utnyttelsesgrad på tomten er 24% BYA. Ved å plassere parkeringsplassene i bakkant av tomten tilrettelegges utearealene på forsiden av huset som vender mot sydvest med best mulig utnyttelse av tomtearealet. Plasseringen av huset med en smal gavlsiden mot bakenforliggende nabo gir så gode lys- og utsiktsforhold som mulig for nabotomten. Tilkost til huset er ivaretatt ved tinglyst rett til bruk av eksisterende avkjørsel på nord siden av tomten.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Plan- og bygningsetaten skal tilse at ethvert byggetiltak tilfredsstillende lovens krav til estetikk i seg selv og i forhold til sine omgivelser, jf. pbl § 74 nr. 2. Det vises i denne forbindelse også til S-4220 §§ 6 og 7. Det vises for øvrig til avsnitt "Plan- og bygningsetatens konklusjon".

Dispensasjon

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 gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens (pbl) § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Liaveien). Dette begrunnes med at veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Det gis midlertidig dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 14,0 m fra midt regulert vei, Liaveien. 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

Sett i forhold til planens hensikt om blant annet å knytte nytt sammen med gammelt i nærområdet, mener etaten at omsøkt tiltak har elementer som er forenlig med områdets arkitektoniske uttrykk. Omsøkt tiltak har gode arkitektoniske kvaliteter i seg selv, og er tilpasset de bygde omgivelsene. Tiltaket har klare referanser angående fasadeuttrykk, utforming, materialbruk, volum og plassering i området forøvrig. Prosjektet tilfredsstillende reguleringsplanens bestemmelser både når det gjelder utnyttelse, høyder, utforming, krav til uteareal, og tiltaket viderefører de bebygde kvaliteter i området og innehar kvaliteter i seg selv. Utomhusplan viser at utearealene på eiendommen er hovedsaklig orientert mot sydvest og tilfredsstillende reguleringsplanens krav til både størrelse og brukbarhet, og tilfredsstillende dermed krav i reguleringsbestemmelsernes § 12 og pbl. § 69. Plan- og bygningsetaten vurderer at omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende lovgivning og retningslinjer og anses å være av god arkitektonisk kvalitet.

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 201003757			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan		05.05.2010	2/12
Fasade nord og sør	E-2-2	22.02.2010	2/14
Fasade øst og vest	E-2-1	22.02.2010	2/15
Avkjørselsplan	F 3	05.07.2010	12/5
Situasjonsplan	D-1	05.07.2010	12/6
Oppmålingstegninger		05.07.2010	12/7
Plan og Snitt		05.07.2010	12/9
Terrengsnitt nord og syd		05.07.2010	12/10
Terrengsnitt øst og vest		05.07.2010	12/11

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201003757	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Haugrud Nils Arkitekt	SØK: Ansvarlig søker tiltkl. 2 PRO og KPR: Ansvarlig arkitekturprosjektering og kontroll av arkitekturprosjektering, tiltkl. 2

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR 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 nedsenkning 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 + 161,9. 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, kontroll av prosjektering og kontroll av prosjektering må være innsendt og godkjent.
2. Avfallsplan og /eller miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst midlertidighetserklæring i forhold til veiopparbeidelse må foreligge.
4. En eventuell omlegging av vann- og avløpsrør tilhørende Liaveien 11 B må avklares.

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 Nord/Øst

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Kaja Lange Aubert - Saksbehandler
Mirjana Rakic - for enhetsleder Lisbeth Nordli*

Kopi til:

Elvegård og Hansen AS, Vardefoten 30, 2020 SKEDSMOKORSET
Anne Ueland, anne.ueland@vikenfiber.no
Abraham Leo ring og Eva Ring, Liaveien 11 B, 0587 OSLO, aviring@gmail.com

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Midlertidighetserklæring med veiledning om tinglysning
Orientering om klageadgang