



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 11.03.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201016677-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Line Hellum Fomenko

Arkivkode: 531

Byggeplass:	MUNKERUDVEIEN 23C	Eiendom:	181/44/0/0
Tiltakshaver:	Bygge Bo AS	Adresse:	Hemingveien 7 C, 0772 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE MUNKERUDVEIEN 23 C – HUS A

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av en enebolig med bebygd areal 89,5 m2 og bruksareal 235 m2. Total grad av utnyttning for tomte er oppgitt til å være %BYA = 25,85 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 26.12.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det dispensasjon for:

- Midlertidig fra plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.
- Fra avstandsbestemmelsene i vegloven.
- Fra maksimal tillatt utnyttelsesgrad i reguleringsplan, %BYA.

Det foreligger ikke protester til søknaden, men en bemerkning ang. nabogrense.

Det er godkjent 1 boenhet i tiltaket.

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.



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

Søknaden:

Tiltaket er lokalisert på Munkerud, sør for Nordstrandhallen i et småhusområde i bydel Nordstrand. Eiendommen ligger i krysset mellom Munkerudveien og Tysleveien. Søknaden omfatter oppføring av en enebolig med bebygd areal 89,5 m² og bruksareal 235 m². Total grad av utnyttning for tomte er oppgitt til å være %BYA = 25,85 %.

Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner: Dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, midlertidig fra plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten og dispensasjon fra kravet til %BYA i reguleringsplan.

Tiltaket er en del av flere omsøkte tiltak på eiendommen. Det er også omsøkt riving av eksisterende garasje, saksnummer 201016680, oppføring av carport med saksnummer 201016679, samt oppføring av en enebolig med saksnummer 201016677.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt %BYA = 24 %. Maks tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9,0 m og 6,5 m.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det har vært korrespondanse mellom søker og Samferdselsetaten for å få avklart forholdene rundt veireguleringen. I en e-post datert 25.11.2010 uttaler Samferdselsetaten at ” Det "veiarealet" (før 2004) som ligger inne på eiendommen 181/44, men utenfor ny regulert veilinje (11.2.2004) mot nevnte eiendom, anser vi ikke som aktuelt for veiformål. Dette arealet burde vært tilbakeført som boligområde. Ved en utbygging på eiendommen 181/44 må imidlertid veilovens byggegrenser både langs veien og i kryss følges, jf vl § 29.”

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke protester til søknaden, men en bemerkning fra nabo i Munkerudveien 22 ang. nabogrense. Se ansvarlig søkers redegjørelse.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Eiendommen er bebygd med en enebolig og en garasje. Det ubebygde arealet er hageareal med fem frukttrær og et bjerketre som må hugges. Omkringliggende bebyggelse er også for det meste eneboliger. Avkjørselen er endret slik at bilene nå kan snu på egen grunn. Det er plassert fellesparkering for 1,7 biler pr bolig en meter fra nabogrensen mot nord.

Tiltak mot støy i bygninger gjøres med tiltak i yttervegg.

I den grad etaten innehar informasjon som tyder på at det er nødvendig å undersøke støyforholdene, blir dette utført sammen med øvrig detaljprosjektering.

Som det fremgår av kartet, ligger den ubebygde delen av tomte i et søkk i terrenget mellom veiene og området der det eksisterende huset er plassert. Den omsøkte bebyggelsen skygger ikke for annen bebyggelse og vi har derfor valgt å legge bygningenes gjennomsnittlig planerte terreng litt høyere enn det opprinnelige. Summen av bruksarealet pr bolig er beregnet til 235 kvm. Kjeller=76,6 kvm 1.etg = 78,4 og 2. etg er 80,5 kvm, i tillegg kan det medregnes 25 kvm på loft.

Uteoppholdsareal: Det eksisterende huset får ca 266 kvm. Hus A får ca 285 kvm og Hus B får ca 322 kvm.

Nabobemerkning

Det er innkommet en nabobemerkning fra Finn Dethloff som påpeker at han ikke vil godta eiendomsgrensen slik den er inntegnet på reguleringskartet.

Vi har snakket med Dethloff og forklart han at det ikke er vi som produserer kartverket og at han må ta opp reguleringsforholdene med plan- og bygningssetaten.

Dispensasjon

I henhold til tilbakemelding fra etaten er vi blitt informert om at de tilstøtende veier har fått endret regulering, men at reguleringsformålet for arealet ikke er endret. Vi søker derfor om dispensasjon som om dette arealet var blitt regnet med i tomteutnyttelsen.

Veiene er regulert ned fra ni til åtte meter og veireguleringen har medført at reguleringslinjen mot veiene er trukket én meter utover eller mer. Den nye bebyggelsen er beregnet og plassert i forhold til dette.

Vi har diskutert reguleringsforholdene med planavdelingen i pbe og med Samferdselsetaten.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Hus A er lagt øst på tomta, med en avstand til carport i nord på 7,3 m og en avstand til midt regulert Munkerudveien på 9,0 meter. Tomten faller mot veikrysset og terrenget er hevet noe for å bedre plassering av huset og uteoppholdsarealene. Området har ingen bestemt bebyggelsesstruktur, og husene holder forskjellig avstand til vei. Husets plassering kan dermed ikke sies å avvike fra bebyggelsesstruktur da denne ikke er tilstede. Det er avsatt plass til uteoppholdsarealer på alle sider rundt huset og det holder god avstand til det eksisterende huset på tomta, samt den andre omsøkte eneboligen.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Nærområdet er variert med typisk småhusbebyggelse utbygget over tid fra flere tidsepoker. Den nye eneboligen er tegnet i tradisjonell stil med valmet tak og trepanel. Huset vil ikke skille seg ut fra andre bygg i nærområdet og framstår slik sett som godt tilpasset.

Plan- og bygningssetaten 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

Sokkelhøyden på huset er hevet noe, og man er avhengig av en liten trapp (evt. rampe) ved inngangen. Det er god tilgang til uteoppholdsarealer med moderate terrengforskjeller. Hoveddelen av uteoppholdsarealet er lagt sør og vest for bygget og vil ha gode solforhold. Parkeringen er lagt nordøst på tomta, og adkomsten til hus A er tilnærmet flat fra p-plasser rett nord for bygget.

1. etasje har en romslig og åpen plan med avskjermet kjøkken/ spisestue og en stor stue med utgang til hage. Det er et lite wc på inngangsplanet. I 2. etasje er det to bad og 3 romslige soverom, samt en stue. I kjelleren er det boder/ vaskerom/ bad og gang. Huset bindes sammen av en sentralt plassert trapp.

Dispensasjon

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

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. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak tillatt utnyttelse er å regulere byggets volum i forhold til tomta og det totale arealet på en bestemt område. Bestemmelsen er med på å sørge for begrensede volumer med lys, luft og grønne arealer imellom. Generelt sett er Plan- og bygningsetaten varsomme med å dispensere fra reguleringsbestemmelsernes krav til utnytting.

I forbindelse med regulering av krysset Munkerudveien/ Tysleveien ble formålsgrensene for veiareal flyttet. Den aktuelle eiendommen fikk dermed et areal på ca. 130 m² tillagt, men dette arealet ble ikke omregulert til byggeområde for boliger. Etter å ha avklart tiltaket med Samferdselsetaten synes det klart at arealet burde vært tillagt byggeområde for boliger, men dette er ikke gjennomført. Å pålegge en omregulering av tomta synes som et urimelig pålegg i denne saken. Det er derfor tungtveiende grunner for å kunne tillate en utnyttelse av tomta der overskridelsen av %BYA tilsvarer arealet som ligger utenfor formålsgrensen til veiareal, men ikke er omregulert. Overskridelsen av %BYA er også forholdsvis liten, 1,85 %.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor oppfylt, og dispensasjonssøknaden innvilges.

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

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 9,0 m fra midt regulert Tysleveien. 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 tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201016677			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	J3	26.12.2010	1/15
Utomhusplan	E-2	20.09.2010	1/16
Avkjørselsplan	J3	26.12.2010	1/17
Planer - Snitt - Fasader	E-1.1, E-1.2, E-1.3 og E-1.4	17.09.2010	1/18

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201016677	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK, tkl. 1 PRO, tkl. 1, prosjekterende av b) arkitektur

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 sokkelhøyde 1. etasje fastsettes til kote + 128,4. 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. Tinglyst veierklæring i forhold til veiopparbeidelse må foreligge.
3. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge.
4. Det må bekreftes at eksisterende stikkledninger tilhørende eksisterende bolig på eiendommen blir ivaretatt, jf. TEK07 § 9-5 og 11-1.
5. Den lokale overvannshåndteringen må være ansvarsbelagt for PRO/ UTF. Se for øvrig vedlegg vann.

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 Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.02.2011 av:

*Line Hellum Fomenko - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder*

Vedlegg:

Vedlegg vann

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning.

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Bygge Bo AS, Hemningveien 7 C, 0772 OSLO, post@byggebo.no