



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 20.06.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201201136-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Stig Arne Lærkerød

Arkivkode: 531

Byggeplass: MUNKERUDVEIEN 31

Eiendom: 181/24/0/0

Tiltakshaver: Lille Oslo Eiendom AS

Adresse: Trosterudveien 8, 0778 OSLO

Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt

Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - MUNKERUDVEIEN 31 – HUS 4

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av en enebolig oppgitt til BYA 82 m². BRA er oppgitt til 224 m². Total utnyttelsesgrad for eiendommen er oppgitt til å være % BYA = 23,74 %.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 24.01.2012. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsretter.

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

Det er godkjent 1 boenhet i tiltaket, og totalt 5 boenheter samt underjordisk garasjeanlegg på eiendommen.

Det foreligger protester til søknaden.

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

Søknaden

Tiltaket er lokalisert mellom Sæter og Munkelia, i bydel Nordstrand. Området er preget av varierende småhusbebyggelse. Søknaden omfatter oppføring av en enebolig oppgitt til BYA 82 m². BRA er oppgitt til 224 m². Total utnyttelsesgrad for eiendommen er oppgitt til å være % BYA = 23,74 %.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 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 Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10)

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

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

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan: Sæter lokalsenter Reguleringsplan med fortetting, S- 4054, vedtatt 11.02.2004.

Protester/bemerkninger

Det er kommet inn flere bemerkninger og protester.

Protester er innkommet fra Henning Holtan og Ketil Moen i Nordstrandveien 50B, Ellen Jenssen i Munkerudveien 29, Håkan Holmberg i Munkerudveien 30 A, Helge Hoel i Nordstrandveien 50 C.

Protestene omhandler forhold ved søknadene om oppføring av 5 eneboliger.

1. Naboer i Nordstrandveien 50 B anfører at det nederst på eiendommen Munkerudveien 31 står en rekke almetrær som de mener skjærer godt mellom denne eiendommen og byggetomten, og de anmoder om at disse trærne ikke hugges i forbindelse med tiltaket.
2. Nabo i Munkerudveien 29 anmoder om at utbygger ser på garasjeutkjøring i Munkerudveien og spør om det er planlagt hybler på husene.
3. Det anføres fra nabo i Munkerudveien 30 A at det er for mange uklare momenter i byggesaken.
4. Det anføres fra nabo i Nordstrandveien 50 C at utnyttelsen av byggetomten vil forringe kvaliteten på bomiljøet og medføre en redusert livskvalitet for beboerne av Nordstrandveien 50 C.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

Eiendommen er i dag bebygget med en enebolig oppført i 1912. Det søkes om å oppføre 5 eneboliger på tre plan og en underjordisk garasje for parkering av 8 biler. Omkringliggende bebyggelse er også for det meste eneboliger. Området er imidlertid i forandring, etter at det er vedtatt en ny fortettingsplan for området. Vi har derfor valgt å søke om oppføring av fem frittliggende eneboliger med en tetthet og organisering som ligner den utbyggingen som nylig er foretatt i Munkerudveien 27. Det ubebygde arealet er hageareal med ca 20 trær og busker som må hugges. Det betyr at det skal plantes inn et tilsvarende antall trær.

Nabobebyggelsen består av frittliggende småhus. Det er forskjeller i størrelse og volumoppbygging og takformer i området. Som situasjonsplanen viser, består nabobebyggelsen av volumer som er av samme størrelse som det omsøkte. I planen er det beskrevet at man bes tilstrebe å utforme boligene slik at de i større grad gjenspeiler dagens byggeskikk. Vi mener at dette kraver i rimelig grad er oppfylt. Omkringliggende bebyggelse er forøvrig mangeartet med hensyn til takvinkel, vindustyper og farger.

Høydeplasseringen er definert som sokkelhøyde fastsettes til kote + 124,5 for Hus 1, kote + 125,0 for Hus 2, kote + 124,5 for Hus 3, kote + 125,3 for Hus 4 og kote 124,8 for Hus 5.

Bygningen er plassert lavt i terrenget for å unngå terrengendringer.

Det er svært små forskjeller mellom opprinnelig terrengs gjennomsnittshøyde og gjennomsnitt planert terreng.

Vedrørende naboprotester

Henning Holtan og Ketil Moen har bemerket at det står en del almetrær på vestsiden av eiendommen mot deres eiendom. Erfaringsmessig er det vanskelig å bevare trær i områder som bygges ut med inntil 24% BYA, pga at maskiner må ha tilgang til bygningene fra alle fire sider. Dersom man skal unngå å trykke inn

grunnmuren må man ha alle steder ha en fri avstand på mellom fire og seks meter for transport, grøfter og mellomlagring av masser. Vi kan ikke se at det er mulig å beholde trær som ikke vil bli ødelagt i rotsystemet i byggeprosessen. Vi har vist forslag til innplanting av 20 nye trær på utomhusplanen. Ellen Margrethe Jenssen har bedt om å få tilsendt informasjon om avkjørselen og om det er hybler i husene.

Hun har fått tilsendt kart som viser avkjørselen, og vi har bekreftet at det ikke er søkt om tilleggsleilighet i kjeller.

For ordens skyld vil vi bemerke at den prosjekterte utnyttelsen er nøye utregnet og i samsvar med den vedtatte reguleringsplan.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vedrørende naboprotester

1. Reguleringsbestemmelsene stadfester at store trær skal i størst mulig grad bevares der det er mulig og at hvert tre som må fjernes skal erstattes. Plan- og bygningsetaten viser til ansvarlig søkers redegjørelse hvor dette blir omtalt.
2. Plan over garasjeutkjørsel er ifølge ansvarlig søker forelagt nabo i Munkerudveien 29, Plan- og bygningsetaten viser videre til ansvarlig søkers redegjørelse angående hybler. Det er ikke søkt om eller gitt godkjenning for sekundære boenheter i de omsøkte eneboligene.
3. Plan- og bygningsetaten anfører at prosjektet er helhetsvurdert i henhold til plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsbestemmelser, og at tiltaket er innenfor gjeldende lov og bestemmelser.
4. Plan- og bygningsetaten anfører at tiltaket er innenfor reguleringsbestemmelsenes rammer og at en fortetting som følge av tiltaket er innenfor det som må forventes i et område som er regulert til fortetting.

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

Tomtens høyeste punkt ligger i det nordvestlige hjørne og tomten skråner ned mot vest og noe mot øst. Høydeforskjellene er relativt små. Eiendommen har flere almetrær mot vest og øst, samt varierende vegetasjon, omtrent 20 trær totalt.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Tiltaket plasseres i nordvestre delen av tomten, 4, 7 meter fra nabogrense i vest og 4 m fra nabogrense i nord. Terrengnet rundt tiltaket bearbeides noe for å oppnå en større brukbarhet.

Tiltaket har et fotavtrykk, volum og høyde som ikke skiller seg ut fra bebyggelsen i nærområdet, og som er holdt innenfor gjeldende reguleringsplans utnyttelsesgrad. Etaten anser at tiltaket er tilfredsstillende tilpasset terreng og bebyggelsesstruktur i området for øvrig, jf. S-4054 § 6.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Tiltaket oppføres med saltak og liggende trepanel. Tiltaket skiller seg ikke nevneverdig ut fra omkringliggende bebyggelse som er varierende med tanke på uttrykk og materialvalg. 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. S-4054 § 7.

Universell utforming

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket oppfyller kravene til tilgjengelighet som stilles i TEK10. Da boligens ikke har alle funksjoner på inngangsplanet, regnes den ikke som tilgjengelig boenhet. Badet i 2.etasje viser plass til snusirkel. Tilstrekkelig innvendig bodareal er ivaretatt. Uteoppholdsarealene er tilgjengelige, av tilstrekkelig størrelse og ligger hovedsakelig sør og vestvendt.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven 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 tilsesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig 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 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.

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 201201136			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan - Avkjørselsplan	1-3 D-1	04.01.2012	1/15
Utomhusplan		24.01.2012	9/3
Plan og snitt	E1.1	11.10.2011	9/4
Fasade 1	E1.2	11.10.2011	9/5
Fasade 2	E1.3	20.12.2011	9/6

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201201136	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
972419761 Oslo Oppmåling AS	PRO, tkl.3 Ansvarlig prosjekterende oppmålingsteknisk
970148469 Siv.ark Nils Haugrud	PRO, tkl.1 Ansvarlig prosjekterende 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 overkant sokkel fastsettes til kote + 125,3. 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*.
2. Oppdatert gjennomføringsplan
3. Tinglyst veierklæring i forhold til opparbeidelse av vei
4. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge.
5. Det må fremkomme hvilke foretak som skal ha overvannshåndteringen som sitt ansvarsområde for funksjonene PRO/UTF.

Til orientering

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.

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. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid før fristen går ut. 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 11.06.2012 av:

*Stig Arne Lærkerød - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder*

Vedlegg:

Orientering om klageadgang
Vedlegg vann med veileder

Kopi til:

Henning Holtan, Nordstrandveien 50 B, 1163 OSLO

Ketil Moen, Nordstrandveien 50 B, 1163 OSLO

Håkan Holmberg, Munkerudveien 30 A, 1163 OSLO, haaken.holmberg@gmail.com

Helge Hoel, Nordstrandveien 50 C, 1163 OSLO, gunnar.hoel@no.dsv.com

Ellen Margrethe Jenssen, Munkerudveien 29, 1163 OSLO, emjenssen@yahoo.no

Lille Oslo Eiendom AS, Sophus Lies gate 6b/8, 0264 OSLO, hilde@lille-oslo-eiendom.no