



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 23.06.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201102726-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDALVEIEN 20	Eiendom:	123/336/0/0
Tiltakshaver:	Bien Eiendom AS	Adresse:	Pb 102 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enkeltgarasje	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - NORDALVEIEN 20

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

Vilkår for igangsetting.

Det søkes om 3 tiltak på samme eiendom – oppføring av ny frittliggende enebolig, garasje samt sammenføring av bruksenheter. Denne søknaden omfatter oppføring av ny garasje. Garasjen oppføres i én etasje. Nytt bruksareal (BRA) oppgis til 15,6 m², og bebygd areal (BYA) lik 17,3 m². BYA inkl eksisterende og ny bebyggelse oppgis til 262 m²; dvs %-BYA = 23,7%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 25.02.2011 og kompletterende dokumentasjon den 22.06.11. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

Det foreligger protester til søknaden.

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

Søknaden:

Eiendommen skal utbygges med en ny enebolig og én frittliggende garasjer i tillegg til eksisterende bebyggelse. Denne søknaden omfatter oppføring av frittliggende enkeltgarasje til ny bolig. Garasjen oppføres med liggende panelkledning og saltak, og BRA oppgis til 15,6 m², og BYA lik 17,3 m². Tomtens samlede BYA inkl ny og eksisterende bebyggelse oppgis til 262 m²; %-BYA=23,7%.

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

Byggetiltaket medfører ingen dispensasjoner.



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
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Byggetomten:

Eiendommen ligger på Risløkka i bydel Bjerke. Tomten er pr i dag bebyggt med en horisontaldelt tomannsbolig oppført på 1930-tallet i 2 etasjer + kjeller/loft samt et uthus som er mindre enn 10 m². Uthuset oppgis skal rives, og boligen er sammenføyet til en bruksenhet. Eiendommen har atkomst fra Nordalveien i sydøst, og det søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Tomta er noe spesiell da den er svært bratt. Ansvarlig søker oppgir at tomteareal er 1214 m² – regulert vei 107 m² = 1107 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan er S-4220 vedtatt 15.03.2006 med reguleringsformål byggeområde for bolig. Maks tillatt tomteutnyttelse er 24% BYA.

Uttalelser fra annen myndighet:

Uttalelser fra annen myndighet anses som ikke nødvendig.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest fra Ann-Christin Lauten og Reidar Bjørnstad, Nordalveien 18. I e-post av 04.03.2011 protesteres mot fremgangsmåten i forbindelse med nabovarsling av omsøkt tiltak.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Ansvarlig søker viser i brev datert 12.06.2011 at det ved en feil ble en naboprotest ikke avhentet ved det første varselet. Derfor ble den søknaden trukket og nytt varsel ble sendt. Søker viser til at man likevel fikk protesten fra postkontoret og har besvart den i forbindelse med at søknaden ble sendt inn på nytt. Etter dette har man mottatt telefon fra samme nabo som hevder at han har sendt ennå en protest som ikke avhentet, selv om man har oppgitt e-postadresse og bedt om at den sendes på nytt, men klager har motsatt seg dette. Denne naboen har derfor uttalt seg om prosjektet slik det søkes godkjent i dag. Prosjektet ble ikke endret før det ble varslet på nytt, slik at man kan ikke se at det foreligger noen forhold som ikke er tilstrekkelig belyst i denne saken.

Plan- og bygningsetatens vurdering:**Plan- og bygningsetatens kommentarer til protest:**

Når det gjelder fremgangsmåten ved nabovarsling vises til at i henhold til SAK10 § 5-2 skal varsel inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser. Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges varselet, med mindre det ikke er relevant. Plan- og bygningsetaten presiserer at ansvarlig søker må se til at nabovarslet inneholder tilstrekkelig og relevant informasjon. Etter ny nabovarsling anser etaten at naboene ved sine protester er blitt tilstrekkelig orientert om saken, og innhold i ny gjennomført nabovarsling er vurdert som tilfredsstillende.

Nærområdet og tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv:

Bestemmelser til småhusplanen § 7 stiller krav til bygningers utforming. Nye tiltak skal på sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket. I tillegg gjelder pbl § 29-2 som sier at tiltaket skal prosjekteres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Eiendommen ligger på vestsiden av Nordalveien i et boligområde som i hovedsak er regulert til boligformål, og består av en blanding av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er for øvrig ingen enhetlig bebyggelsesstruktur eller andre strukturerende elementer i nærområdet, og de bygde omgivelsene legger dermed få detaljerte føringer for bygningsmessig tilpasning.

Den nye garasjen er tilpasset den nye eneboligen som omsøkes og har også likhetstrekk med både eksisterende bebyggelse på eiendommen og garasjer på naboieendommer. Omsøkt garasje oppføres i én etasje, saltak og liggende panelkledning, og tiltakets utforming er av relativt tradisjonell karakter og korresponderer således med de omkringliggende garasjene. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering innehar tiltaket tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser jf. småhusplanen § 7. I etatens vurdering vektlegges at tiltaket gjennom volum, høyder og materialbruk, opprettholder nærområdets småhuskarakter.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Småhusplanens § 6 stiller krav til plassering av bebyggelse. Det presiseres at nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse.

Omsøkt tiltak vil bli beliggende i bratt terreng, og plassering av bebyggelsen og nødvendige terrenginngrep må ses i sammenheng med terrengformen på tomten. Jamfør tegninger og situasjonsplan er det for øvrig ikke planlagt noen støttemurer i området bortsett fra en liten rekke naturstein foran den nye boligens nordøstre hjørne. Som vist på fasadetegninger er denne mindre enn ½ m høy, og den har en beliggenhet på mer enn 4 m fra nabogrense. Langs Nordalveien er det valgt ulike løsninger for å tilfredsstille behov og krav til parkering, og naboer på nordsiden av omsøkt tiltak, har tilnærmet tilsvarende terrengforhold. Ny enkeltgarasje søkes oppført midt på tomten mellom ny enebolig og eksisterende bolig, og henvender seg således ikke til gateløpet i Nordalveien. Eiendommen har atkomst fra Nordalveien i sydøst, og det søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel både for ny og eksisterende bolig. Terrengbearbeidelser er for øvrig, etter Plan- og bygningsetatens vurdering, innenfor det som kan aksepteres ved oppføring av ny garasje på denne del av tomten. Utearealene på eiendommen tilfredsstiller reguleringsplanens krav til både størrelse og brukbarhet, og tilfredsstiller dermed krav i reguleringsbestemmelsenes § 12 og pbl § 28-7.

Vedrørende krav til parkering:

Parkeringskravet på tomten anses ivaretatt med 2 parkeringsplasser i garasjer og 2 p.plasser på terreng.

Universell utforming

Atkomst mot sydøst skal benyttes til både eksisterende og ny bolig. Planløsningene legger opp til relativt store rom med god fleksibilitet for tilpasninger til eventuelle behov for fysiske tiltak og hjelpemidler.

Dispensasjon

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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 201102726			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D.1	31.01.2011	4/12
Utomhusplan		31.01.2011	4/13
Tegninger garasje		30.01.2011	4/14

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201102726	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1 Ansvarlig for arkitektprosjektering, tiltaksklasse1

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. 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

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 Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.06.2011 av:

*Inger Jul Hansen - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder*

Kopi til:
Bien Eiendom AS, Postboks 102 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO, bieneien@start.no
Ann-Christin Lauten og Reidar Bjørnstad, Nordalveien 18, 0580 OSLO, reibjo@online.no

Vedlegg:

Orientering om klageadgang