



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 23.06.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201102721-13
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:	Enebolig	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 enebolig. Boligen oppføres i 2 etasjer med kjeller og loft i tillegg. Nytt bruksareal (BRA) oppgis til 236 m², og bebygd areal (BYA) lik 95,6 m². BYA inkl eksisterende og ny bebyggelse oppgis til 262 m²; dvs %-BYA = 23,7%. Det foreligger i tillegg søknad om dispensasjon fra pbl § 18-1 vedr veiplikten.

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.

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.

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:

Søknaden omfatter oppføring av frittliggende enebolig. Boligen oppføres i 2 etasjer med kjeller/loft i tillegg og med saltak og liggende panelkledning. Det oppgis på tegninger at loftet ikke søkes godkjent som rom for varig opphold. Gesims- og mønehøyde målt fra gjennomsnittelig planert terreng er oppgitt til hhv 6,5 m og 9,0 m. BRA oppgis til 236 m², og BYA inkl eksisterende og ny bebyggelse samt 2 p-plasser på terreng lik 262 m²; %-BYA = 23,7%.



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

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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjon:

Fra plan- og bygningslovens § 18-1 vedrørende krav til opparbeidelse av vei.

Byggetomten:

Eiendommen ligger på Risløkka i bydel Bjerke. Tomten er pr i dag bebygd 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:

Omsøkt tiltak faller ikke innenfor kriteriene i S-4220 § 18 hva gjelder krav til arkeologisk registrering.

Det skal foreligge endelig uttalelse fra Vann og avløpsetaten (VAV) før igangsettingstillatelse kan gis.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protester fra June Reiersen Bakker, Nordalveien 17, Ann-Christin Lauten og Reidar Bjørnstad, Nordalveien 18 samt Ivar og Hans Olafsen, Nordalveien 22. Protestene er i stor grad sammenfallende og kommenteres samlet. Det protesteres mot boligens høydeplassering i terrenget samt plassering i plan, manglende nabovarsling, ikke hensyn til eksisterende bebyggelse, forverring av lysforhold, redusering av innfall av ettermiddagssol samt at nybygget vil virke dominerende i landskapet.

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. Videre vises til at den omsøkte bebyggelsen er forsøkt utformet slik at den skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, og plassert slik at denne ikke kommer i konflikt med de tilløp til struktur som foreligger. På nordsiden er det fortettet etter omtrent samme prinsipper, og det nye bygget plasseres med en avstand til veien som ligner bebyggelsen på sydsiden av krysset. Videre vises til at, når det gjelder konsekvenser for naboer i Nordalveien 18, har det omsøkte tiltaket ingen konsekvenser med hensyn til sol siden det ligger på nordøstsiden av denne naboeiendommen. Når det gjelder naboer i Nordalveien 22 vises til at tiltaket vil gi en kortvarig avskjerming for sol i vinterhalvåret midt på dagen. Imidlertid er det ca 13 meter mellom bygningene og det er kun en smal gavlspiss som vender mot naboeiendommen. Dette er en ulempe som opptrer i flesteparten av de byggesakene som godkjennes innenfor dette planområdet. Når det gjelder naboer i Nordalveien 17 er det beskrevet i følgebrevet at det er en avstand på over 30 m mellom disse bygningene, og det oppfattes som utenkelig at dette skulle vektlegges siden det her vil dreie seg om en skyggeligging av deler av

eiendommen en kort periode på ettermiddagen om sommeren. Denne eiendommen er så langstrakt at det vil alltid være områder med gode solforhold også i denne perioden, og kan derfor ikke se at det kan være noe grunnlag for å utarbeide soldigram for noen av disse situasjonene.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at nye byggetiltak kan oppleves som ulempe for berørte naboer. Etaten anser imidlertid ikke ulempene som anføres å være større enn hva som er påregnelig ved utbygging av en naboeiendom og innenfor gjeldende regulering.

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. Den store majoriteten av bygningene har saltak med ulike vinkler, men det er også flere hus med andre takformer i området, og de fleste boligene er i 2 etasjer med kjeller/loft i tillegg. 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 eneboligen har likhetstrekk med både det eksisterende huset på eiendommen og nabohus, både grunnflate og høyder. Boligen fremstår som en tradisjonell enebolig med saltak, liggende panelkledning og inneholder 1. og 2.etasje samt kjeller og loft i tillegg. På grunn av tomtens form er huset valgt med en rektangulær hovedform. Sammenlignet med boligene på naboeiendommene hvor fasadelengdene varierer, har omsøkt bolig ikke en avvikende lengde. Tiltakets utforming er av relativt tradisjonell karakter både hva gjelder form på huskropp, tak og detaljering, og korresponderer således med de omkringliggende husene. 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 byggets 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. Tiltaket er orientert med langfasade mot veien, og parkering og snuarealer opptar en mindre del av arealet mellom boligen og veien. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er det ingen enhetlig bebyggelsesstruktur i nærområdet som anses å legge sterke føringer for utforming av ny bebyggelse, og kan i henhold til dette ikke se at tiltakets plassering ikke kan tillates. Gjeldende reguleringsplan legger til rette for en utnyttelse på 24 %, og omsøkte tiltak er i tråd med denne bestemmelsen. Bebyggelsens

plassering forholder seg til nærområdets bebyggelsesstruktur på en tilfredsstillende måte, og bebyggelsen tar tilstrekkelig hensyn til eksisterende terreng jf. Småhusplanen   6. Slik det er vist på tegninger og utomhusplan innebærer ikke tiltaket at nytt terrengnivå avviker vesentlig fra eksisterende nivå. Det forutsettes at terrenget opparbeides slik det er vist på tegninger.

Støyforhold:

I henhold til Plan- og bygningsetatens støysonekart ligger den delen av tomten som skal bebygges i støysone gul. Ansvarlig søker anmoder om at søknaden blir behandlet på bakgrunn av at støyutredning fra spesialforetak dokumenterer nødvendige avbøtende tiltak når det gjelder uteoppholdsareal for ny enebolig. I søknaden vises til at i forbindelse med at det søkes igangsettingstillatelse vil man undersøke om det er nødvendig med tiltak mot støy mot uteoppholdsarealer. Den vedlagte utomhusplanen vil evt bli supplert med skjermingstiltak dersom dette mot formodning skulle være aktuelt. Utomhusplan viser for øvrig at utearealene på eiendommen tilfredsstillir reguleringsplanens krav til både størrelse og brukbarhet, og tilfredsstillir 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. Planl sningene legger opp til relativt store rom med god fleksibilitet for tilpasninger til eventuelle behov for fysiske tiltak og hjelpemidler.

Dispensasjon

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

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

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 tilfredsstillir plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201102721			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonskart	D-1	31.01.2011	1/13
Utomhusplan		31.01.2011	1/14
Planer av kjeller, 1. og 2.etasje	A20-1	30.01.2011	1/15
Fasader �st og vest	E-1.3	30.01.2011	1/16
Fasader nord og syd	E-1.2	30.01.2011	1/17
Avkjørselsplan	D1	31.01.2011	12/3

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201102721	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1 Ansvarlig for arkitektprosjektering, tiltaksklasse 1

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 Sh fastsettes til kote + 116,2. 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. Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg for tiltaket, jf pbl § 27-5. Det må foreligge avtale om tilknytning med konsesjonæren før igangsettingstillatelse, eventuelt uttalelse om at det ikke er mulig teknisk sett å gjennomføre leveranse av fjernvarme. Dersom søker/tiltakshaver ønsker å benytte egen lokal og mer miljøvennlig løsning skal søker/tiltakshaver forelegge denne for konsesjonæren til uttalelse og plan- og bygningsetaten skal vurdere den før igangsettingstillatelse.
5. Det skal foreligge endelig uttalelse fra Vann- og avløpsetaten(VAV) før igangsettingstillatelse kan gis.
6. Fotodokumentasjon på at eksisterende uthus er revet må foreligge.

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

June Reiersen Bakker, Nordalveien 17, 0580 OSLO

Ann-Christin Lauten og Reidar Bjørnstad, Nordalveien 18, 0580 OSLO, reibjo@online.no

Ivar og Hans Olafsen, Nordalveien 22, 0580 OSLO, hans.olafsen@statoil.com

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Orientering om klageadgang