



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 30.11.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201111716-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OGMUNDS VEI 10	Eiendom:	73/268/0/0
Tiltakshaver:	Nord West AS	Adresse:	Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig m/carport	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - OGMUNDS VEI 10

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av ny frittliggende enebolig m/carport i tillegg til eksisterende bebyggelse på eiendommen. Ny enebolig oppføres med valmet tak i 3 etasjer inkl kjeller. Nytt bruksareal (BRA) oppgis til 169 m² inkl carport, og bebygd areal (BYA) oppgis til 117,4 m². Tomtens samlede BYA inkl ny og eksisterende bebyggelse oppgis til 224,1 m²; %-BYA=23,97%. 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 22.08.2011. 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 ny frittliggende enebolig m/carport. Boligen oppføres med valmet tak og stående trepanelkledning i 3 etasjer inkl kjeller. Gesims- og mønehøyde oppgis til hhv 6,38 m og 8,23 m. Tomtens samlede BYA inkl ny og eksisterende bebyggelse oppgis til 224,1 m²; %-BYA=23,97%.

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10).



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

Tidligere saksbehandling av betydning for anliggende søknad:

Ny enebolig er del av en større utbygging av eiendommen, som også omfatter oppføring av en garasje, en carport, og bruksendring av dagens tomannsbolig til enebolig for å få mulighet til å oppføre omsøkt frittliggende enebolig.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjon:

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

Byggetomten:

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Grefsen i bydel Nordre Aker, og er pr i dag bebyggt med en horisontaldelt tomannsbolig omgjort til enebolig. Boligen er oppført på begynnelsen av 1930-tallet i 2 etasjer + kjeller. Tomteareal oppgis til 936 m², og tomten det skal bygges på, er den vestre delen av gnr 73/bnr 268. Tomten er skrånende og terrenget faller ned mot syd, og tiltaket gir endret atkomst fra Ogmunds vei, og det søkes godkjent ny avkjørsel for begge boligene. Avkjørselen mot Ogmunds vei flyttes og søkes godkjent for utvidet bruk, og det er planlagt separat parkering for de to boligene. Deler av tomten ligger i gul støysone, og ansvarlig søker viser til at det er engasjert Miljøakustikk til å foreta beregning av veitrafikken i området. Dersom det er nødvendig å gjøre tiltak, vil dette begrense seg til å sette opp en liten skjerm mellom den omsøkte garasjen og den eksisterende boligen.

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:

Eiendommen er berørt av Småhusplanens § 18. Det vil si at det er stort potensial for funn av automatiske fredete kulturminner på eiendommen. Byantikvaren har nå avsluttet gravingen, og det foreligger uttalelse i brev datert 04.07.2011 hva gjelder krav til arkeologisk registrering. Byantikvaren vurderer å kunne tillate at tiltaket kan godkjennes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse av kulturminnelokalitet

Tiltaket må avklares med Vann- og avløpsetaten før igangsettingstillatelse kan gis. Dette med hensyn til tilknytning av stikkledninger for vann og avløp og overvannshåndtering. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge. Overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protester til dette tiltaket fra nabo i Lars Chr Mannsåker og Karina Ruud, naboer i Bråtenalléen 13A. Naboen stiller spørsmål til beregnet grad av utnyttning som følge av omsøkt tiltak, det kan se ut som det er planlagt hybel i kjeller med egen inngang, innsyn og det nye huset vil ta både sol og utsyn fog fortone seg som en vegg. Videre vises til at det er synd å ødelegge en av de få store hagene som er igjen på Grefsen.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Det vises til at denne søknaden er identisk med tidligere sak som ble trukket siden Byantikvaren bestemte seg for at det måtte prøvegraves (saksnr 201110232). Byantikvaren har nå avsluttet og frigjort tomten for utbygging. Videre vises til at det er ikke foretatt ny nabovarsling da tidligere varsling er mindre enn ett år.

Hva gjelder bemerkning fra nabo påpeker søker at beregningen er vedlagt søknaden her, det er ikke søkt om hybel i kjelleren, og parkering og oppholdsareal er i varetatt. Når det gjelder sol- og utsynsforhold vises til at det omsøkte huset ligger på nordøstsiden av klagerens bolig i en avstand på ca 15 m, og den nye boligen vil kunne redusere solinnfall før kl 0600 om morgenen. Man antar at utsikten mot nordøst ikke er

den viktigste. For øvrig viser søker til at naboen har trolig rett i at det er synd å ødelegge en av de få store hagene som er igjen på Grefsen.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Plan- og bygningsetatens vurdering av protester:

Vedrørende bemerkninger om at det legges opp til utleiebolig i kjeller presiserer Plan- og bygningsetaten at det ikke er omsøkt eller godkjent noen egen boenhet i kjelleretasjen. Når det gjelder bemerkninger om ødeleggelse av stor hager på Grefsen, angir Småhusplanens § 6 at ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes. Ansvarlig søker oppgir at det vil være nødvendig å hugge 4 grantrær ved inngangen for å få til en akseptable parkeringsløsning, og utomhusplanen viser et tilsvarende antall innplantet. Plan- og bygningsetaten har mottatt utomhusplan som kan godkjennes, og anser denne tilbakemeldingen som tilstrekkelig.

Det kommenteres at tiltaket har negativ innvirkning på sol- og utsynsforhold. Veileder til Småhusplanens § 6 påpeker at ny bebyggelse bør plasseres slik at innsyn til private uteoppholdsarealer for eksisterende bebyggelse begrenses og at akseptable solforhold for disse oppnås. Det påpekes i tillegg at naboeiendommene ikke kan påregne å opprettholde disse kvalitetene fullt ut når et område eller en eiendom bygges ut. Etaten ser at det nye tiltaket kan påvirke solforholdene på nabotomtene noe, men det vurderes at akseptable solforhold for disse er ivaretatt. Plan- og bygningsetaten har forståelse for at nye byggetiltak kan oppleves som en ulempe for berørte naboer, etaten anser imidlertid ikke ulempene som anføres av nabo å være større enn hva som er påregnelig ved utbygging av en naboeiendom og innenfor gjeldende regulering.

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.

Tomtens nærområde defineres til å være kvartalet Ogmunds vei i øst, Morells vei i vest, Bråtenalleén i syd og Grefsenhjemmet i nord. Området er preget av eldre tomannsboliger som er plassert mot en jevn byggelinje mot Ogmunds vei., dvs av bebyggelsesstruktur ser Plan- og bygningsetaten at bebyggelsen på vestsiden av Ogmunds vei (fra Ogmunds vei 6 i sør til Ogmunds vei 18 i nord) har relativt enhetlig avstand til vei. Hva gjelder volumoppbygging, takform, innbyrdes avstand mellom bebyggelse, anses ikke bebyggelsesstrukturen i området for øvrig som utpreget enhetlig. Mot Ogmunds vei er det etablert en klar struktur i nummer 8, 10, 12 og 14, der boligene er lagt med gavlveggen i enhetlig avstand til vei i store hager. I nærområdet for øvrig anser Plan- og bygningsetaten at samtlige eiendommer er utbygd, med unntak av Ogmunds vei 7, 8, 10 og 12. I de øvrige eiendommene er det etablert flere bygg og boliger i hagene. Strukturen, med hovedbyggenes plassering i hagene, er likevel tydelig i nærområdet. For øvrig er det godkjent oppført 2 eneboliger med felles underjordisk garasjeanlegg med tilnærmet lik plassering i Ogmunds vei 6.

Tiltaket vil bli liggende i skrånende terreng, og for den nye eneboligen tilpasses terrenget på vest og sørsiden slik at man får god uteplass på terreng. De terrengmessige inngrep må påregnes ved at det må anlegges og opparbeides atkomst i forbindelse med ny bolig. Da denne plasseres på vestsiden av eksisterende bolig på tomten, vil dette medføre noe endring av eksisterende terreng i forbindelse med innkjøring fra vei. Terrengbearbeidelse er for øvrig, etter Plan- og bygningsetatens vurdering, innenfor det som kan aksepteres ved oppføring av nye bygg på denne del av tomten. Utomhusplan viser at utearealene på eiendommen er hovedsakelig orientert mot syd og tilfredsstillende reguleringsplanens krav til både størrelse og brukbarhet, og tilfredsstillende dermed krav i bestemmelsenes § 12 og pbl § 28-7.

Plan- og bygningsetaten finner at etableringen av ny enebolig ikke vil virke forstyrrende opplevelsen av bebyggelsesstrukturen, og at tiltaket er i tråd med reguleringsbestemmelsene, og kan i henhold til dette ikke se at tiltakets plassering ikke kan tillates. 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. Bebyggelsens plassering forholder seg til nærområdets bebyggelsesstruktur på en tilfredsstillende måte, og bebyggelsen tar hensyn til eksisterende terreng jf. Småhusplanen § 6.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv:

Bestemmelser til småhusplanen § 7 stiller krav til bygningers utforming. Nye tiltak skal på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal 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.

Nabobebyggelsen består av frittliggende småhus, og de fleste hus har valmtak. Volumet på den omsøkte boligen er noe mindre enn på øvrige boliger, men er plassert slik at dette i liten grad vil kunne oppfattes som uheldig. Eneboligen er utformet med et rektangulært volum, valmet tak og fasader i stående kledning. Boligen legges i flukt med bebyggelsen i Ogmunds vei andre rekke, og strekker seg i lengderetningen nord/syd på tomten, for på denne måten å forholde seg til det etablerte bebyggelsesmønsteret og forholdet til bygde omgivelser. Tiltaket har en tradisjonell utforming der både detaljering, materialvalg og øvrig fasadekomposisjon trekker veksler på tradisjonell småhusutforming.

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.

Vedrørende krav til parkering:

Parkeringskravet på tomten anses ivaretatt i henhold til gjeldende norm da det er 4 parkeringsplasser i garasjer/carport. Bilene kan snu og manøvrere utenfor offentlig vei.

Universell utforming

Atkomst mot øst kal benyttes til både eksisterende og nye bolig. Planløsningene legger opp til relativt store rom med god fleksibilitet for tilpasninger til eventuelle behov for fysiske tiltak og hjelpemidler. Det godkjennes for øvrig ingen boenheter i kjeller.

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 Ogmunds vei).

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 201111716			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan/Avkjørselsplan	D1	03.02.2011	1/12
Utomhusplan		19.01.2011	1/13
Planer og snitt	E-1.1	19.01.2011	1/15
Fasade nordvest og sydøst	E-1.3	19.01.2011	1/16
Fasade øst og vest	E-1.2	19.01.2011	1/17

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201111716	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1 Ansvarlig for arkitekturprosjektering, tiltaksklasse 1
980958833 MILJØAKUSTIKK AS	Ansvarlig prosjekterende for lydforhold (veitrafikkstøy), 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. Veilovgivning 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 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 + 156,4. 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. Oppdatert gjennomføringsplan
3. Tinglyst veierklæring i forhold til opparbeidelse av vei

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 25.11.2011 av:

Inger Jul Hansen - Saksbehandler

Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:

Nord West AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, espen@emblabygg.no

Lars Chr Mannsåker og Karina Ruud, naboer i Bråtenalléen 13A, 0488 OSLO

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Orientering om klageadgang