



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 02.01.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201212002-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Stig Arne Lærkerød

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLLEVEIEN 27	Eiendom:	149/68/0/0
Tiltakshaver:	Ellen Aas og Mattis Lund	Adresse:	Olleveien 27, 1182 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - OLLEVEIEN 27

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 96 m² og BRA oppgitt til 243 m². Total utnyttelsesgrad for eiendommen er oppgitt å være % BYA = 17,54 %.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 06.09.2012. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonskart, 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 foreligger protester til søknaden.

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

Søknaden

Tiltaket er lokalisert på øst på Ekeberg, i bydel Nordstrand. Søknaden omfatter oppføring av en enebolig oppgitt til BYA 96 m² og BRA oppgitt til 243 m². Total utnyttelsesgrad for eiendommen er oppgitt å være % BYA = 17,54 %.



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

- Midlertidig fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten

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 for valmet tak er henholdsvis 9,0 m og 6,5 m, for flate tak 7,0 m.

Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren har i brev datert 25.07.2012 uttalt: "Den arkeologiske registreringen ble gjennomført i perioden 23.07. – 24.07.12. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner under registreringen. Undersøkelsesplikten er dermed oppfylt, og Byantikvaren har ingen videre merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner."

Protester/bemerkninger

Det er kommet inn bemerkninger fra en nabo.

Protester er kommet inn fra Knut og Else Haraldsen i Olleveien 29.

1. Det anføres fra naboer at de mener nybygget kommer svært nærme nabogrensen. Kjellernedgang vil ligge nærmere enn 3,5 meter.
2. Det anføres fra naboer at høyden ikke kan aksepteres, og at dette vil ta fra nabo utsikten.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Eiendommen er i dag bygget med en enebolig.

Det ubebygde arealet er bevokst med seks trær som hvor 2 må hugges. Fire av dem kan bli stående. Det betyr at det skal plantes to nye trær. Omkringliggende bebyggelse er også for det meste eneboliger. Vi har derfor valgt å søke oppført en enbolig.

Nabobebyggelsen består av frittliggende småhus. De nærmeste har saltak. Som situasjonsplanen viser, består nabobebyggelsen av volumer som er noe større- eller av samme størrelse som det omsøkte.

Den omsøkte bebyggelsen er forsøkt utformet slik at den skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, og har derfor valgt å bygge en frittliggende bolig med samme areal og takform som mange av nabohusene. Omkringliggende bebyggelse er forøvrig mangeartet med hensyn til takvinkel, volum, vindustyper og farger.

Det er utarbeidet utomhusplan som viser at det knapt er planlagt terrengendringer med unntak av det som er henvist til ovenfor.

Vedrørende naboprotester

Vi har mottatt protest fra eiere av Olleveien 29. Haraldsen.

De hevder at huset er for høyt, at plasseringen er for nærme tomtegrensen og at det vil være sjenerende for dem. Vi har etter klagen senket huset fra sh=165,4 til sh=165,2. Eneboligen er plassert 12,1 m fra eksisterende bygg på tomt, noe som gir gode muligheter for utsyn mot byen for naboen. Vi har ellers prosjektert eneboligen innenfor gjeldene planbestemmelser for området.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vedrørende naboprotester

1. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket er innenfor Plan- og bygningslovens bestemmelser angående avstand til nabogrense. Trappen opp fra kjeller skal på grunn av sin utforming ikke regnes fra med tanke på avstand til nabogrense. Etaten anser at tiltakets plassering er

hensiktsmessig med tanke på intern disponering på tomten, og i forhold til turområdet mot vest. Etaten anser at plasseringen ikke er til vesentlig ulempe for nabo.

2. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket er innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser angående høyder, og at det ikke er til vesentlig ulempe for nabo.

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

Tomten er svakt stigende fra nordvest mot sydøst, anslagsvis 4 høydemeter. Eiendommen har noen epletrær i det nordvestlige hjørnet, eller noen få grantrær i øst. Eiendommen er avklart med Byantikvaren i forhold til kulturminner.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Tiltaket plasseres vest på tomten, 8 meter fra friområdet, og 4,5 m fra nabo i sør. Terrenget rundt tiltaket bearbeides noe for å oppnå en bedre brukbarhet i hage. Tiltaket har et fotavtrykk, volum og høyde som ikke skiller seg ut fra bebyggelsen i nærområdet og er holdt innenfor gjeldende reguleringsplans utnyttelsesgrad. Etaten anser at tiltaket er godt tilpasset terreng og bebyggelsesstrukturen i området for øvrig, jf. S-4220 § 6.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Tiltakets fasade blir tre med liggende panel i mørk farge. Tiltaket oppføres med saltak med et takoppløft. 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 gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. S-4220 § 7.

Universell utforming

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket oppfyller kravene til tilgjengelighet som stilles i TEK10. Da boligen ikke har alle funksjoner på inngangsplan, regnes den ikke som en tilgjengelig boenhet. Badet i 2. etasje viser plass til snusirkel. Tilstrekkelig bodareal er ivaretatt. Tomten har en enkel og svakt skrånende atkomst med garasje og atkomst mot øst. Uteoppholdsarealene er tilgjengelige, av tilstrekkelig størrelse og ligger hovedsakelig vest og nordvendt.

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 tilsidesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 18-1 - Opparbeidelse av vei.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelse. Tilstøtende vei er ikke opparbeidet i regulert bredde i dette området. Det omsøkte prosjektet vil ikke medføre en så stor ekstrabelastning på veien at veiopparbeidelse kreves på dette tidspunkt.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

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

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 201212002			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	06.09.2012	1/16
Avkjørselsplan	I3	06.09.2012	1/17
Utomhusplan	E2	06.09.2012	1/18
Planer og snitt	E1.1	06.09.2012	1/20
Fasade vest og øst	E1.2	06.09.2012	1/21
Fasade nord og sør	E1.3	06.09.2012	1/22

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201212002	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK, tkl.1 Ansvarlig søker for tiltaket 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 gulv 1. etasje fastsettes til kote + 165,56. 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. Før igangsettingstillatelse kan gis må tiltaket avklares med VAV av hensyn til tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
5. Overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF.
6. Hvis aktuelt skal rettighet til å føre vann- og avløpsledninger over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, være sikret ved tinglyst dokument og må dokumenteres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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 28.11.2012 av:

Stig Arne Lærkerød - Saksbehandler

Åse Munthe Sandvik - Enhetsleder

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Vedlegg vann

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Ellen Aas og Mattis Lund, Olleveien 27, 1182 OSLO, ellen.karine.aas@politiet.no

Mattis Lund, Mattis.Lund@swedbank.no

Knut og Else Haraldsen, Olleveien 29, 1182 OSLO