



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO
nhaugrud@online.no

Dato: 14 AUG. 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200908912-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Vivi Larsen

Arkivkode: 531

| | | | |
|---------------|----------------------------|-------------|-------------------------------|
| Byggeplass: | ORRESKOGEN 13 | Eiendom: | 33/3068/0/0 |
| Tiltakshaver: | Kristian Almås | Adresse: | Ankerveien 28 B, 0785 OSLO |
| Søker: | Nils Haugrud Sivilarkitekt | Adresse: | Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Oppføring |

RAMMETILLATELSE - ORRESKOGEN 13 (TOMT A-34)

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av vertikalt delt tomannsbolig. BRA 555 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 28.07.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 7 fra krav til felles utomhusplan for delfelt.

Avkjørselsplan er godkjent for alle tomter i Orreskogen Nord i egen sak, saksnr. 200700744.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.



Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av vertikalt delt tomannsbolig i to etasjer, underetasje og loft. Gesims- og mønehøyde er oppgitt til hhv 7 m og 9,8 m. BRA er oppgitt til 355 m². Inklusive underetasje er BRA 555 m². Tomtens %BYA er oppgitt til 29 % inkludert garasje og parkering på terreng. Frittliggende dobbelgarasje behandles i egen sak.

Godkjenninger:

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200908912 | | | |
|---|------------|------------|--------|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Utomhusplan | D 1 | 27.07.2009 | 1/13 |
| Plan og snitt | E-1.1 | 19.01.2009 | 1/17 |
| Plan | E-1.2 | 19.01.2009 | 1/18 |
| Fasade syd og nord | E-2.1 | 19.01.2009 | 1/19 |
| Fasade vest og øst | E-2.1 | 19.01.2009 | 1/20 |

| Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200908912 | |
|--|---|
| Organisasjonsnr Navn | Beskrivelse |
| 970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD | SØK tkl 2, ansvarligsøker for bygning og installasjoner PRO/KPR tkl 2, prosjektering og kontroll av prosjektering av arkitektur og byggeteknikk |

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-4154 med endringer i vedtak av 04.12.2006 (V041206.doc). Det tillates inntil 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det tillates 3 etasjer. Maksimale tillatte høyder er 7 m gesimshøyde og 10 m mønehøyde. Tomten ligger innenfor delfelt A-3 med tillatt grad av utnyttning %BYA=29 %.

Byggetomten:

Tomten er 752 m² og grenser mot felles avkjørsel i vest, fellesareal (grøntareal) i nord og øst, og boligtomt i syd. Kabelgrøfter og anlegg av vann, avløps- og overvannshåndtering er etablert langs felles avkjørsel i forbindelse med opparbeiding av denne. Tomten er ryddet for vegetasjon og planert ut slik at hele området for bebyggelse er løftet noe opp og følger opparbeidet felles avkjørsel, som er godkjent i saksnr 200700744. Østre del av tomten stiger mot fellesareal i øst. Felles avkjørsel og rydding av vegetasjon er godkjent i saksnr 200700744 og er ferdig opparbeidet. I forbindelse med dette er det foretatt noe terrengendringer.

Estetiske krav:

I hht plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 skal ethvert tiltak planlegges og utføres slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Reguleringsbestemmelsenes § 3 stiller krav til bebyggelsens form, materialbruk og farger, som skal være enhetlig for hvert felt, og det skal benyttes mørk hovedfarge på tak og fasader. Bebyggelsen skal ha saltak og møneretning skal i hovedsak ligge parallelt med terrenget. Uthus og garasjer skal tilpasses bolighuset.

Tomannsboligen er et saltakshus plassert opp mot byggegrense i bakkant, og er tilpasset tomtens eksisterende terreng. Huset er i 3 plan + loft og har veranda i 1. og 2. etasje, samt store vindusflater på vestfasade. Underetasje har direkte utgang til terreng. Det er valgt en vertikalitet i utforming mot dalen der to bygningskropper kobles, med planlagt frittliggende garasje foran for å unngå lange horisontale volumer. Huset er tenkt utført i tre med underetasje i betong. Ytterpanel får mørk farge. Ved individuell utbygging ser etaten utfordringen i å overholde kravet om enhetlig materialbruk og vurderer isteden at det legges stor vekt på krav om at det skal benyttes mørke farger og ikkereflekerende materialer på bebyggelsens tak og fasader innenfor hvert delfelt. Plan- og bygningsetaten vurderer at kravet til estetikk er oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som sokkelhøyde fastsettes til kote 417,0.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

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

Avkjørselsplan:

Avkjørselsplan er godkjent i saksnr 200700744

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at det ikke er planlagt terrengendringer mot naboeiendom. Det er et fåtall av tomtene som er solgt, slik at det kan ta lang tid å kunne tilfredsstillende kravet. Etaten har i andre saker innenfor Orreskogen-feltet dispensert fra kravet.

Hensynet bak kravet om felles utomhusplan er å ivareta vegetasjon og oppnå samordnet terrengtilpasning for delfeltet.

Plan- og bygningsetaten ser utfordringen og problemet med å imøtekomme kravet om felles utomhusplan etter at feltene ble delt opp i enkelttomter og utbygging skjer enkeltvis og på forskjellig tidspunkt, og ikke samlet, som opprinnelig planlagt. Det anses derfor som tilstrekkelig at det foreligger utomhusplan for den enkelte tomt, og at terrengtilpasningen mot nabotomter vektlegges, slik at planens bestemmelser ivaretas. Utomhusplan for tomten viser terrenghøyder tilpasset de terrengbearbeidelser som er utført og fbm opparbeidelse av felles avkjørsel og legging av infrastruktur, samt til dagens terrengsituasjon på tomten etter bygging av felles avkjørsel og infrastruktur. Hensynet bak bestemmelsen om utomhusplan vurderes derfor som tilstrekkelig ivaretatt da terrenget er tilpasset omkringliggende eiendommer.

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

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tomannsboligen er i samsvar med reguleringsplanens krav mht utforming, materialer og farger, utnyttning, plassering og høyder, samt tilpasning til terreng, parkering og parkeringsløsning. Tiltakets areal er oppgitt til 355 m² BRA. De to boligene utgjør til sammen et større bruksareal, da underetasje også skal medregnes. Loftsareal medregnes ikke da det i hht NS-3940 ikke er målbart areal når innvendig takhøyde er 1,89 m. Etter etatens utregning basert på mål på tegninger har man kommet frem til at det totale bruksarealet er 555 m². Dette har imidlertid ingen betydning i forhold til grad av utnyttning, som er innenfor reguleringsplanens krav. Søknaden godkjennes. Fasadetegninger har feil himmelretninger og de to tegningene har samme tegningsnr. Korrigerte fasadetegninger må innsendes for godkjennelse.

Avfallsplan:

Når bolig > 300 m² BRA er det krav til avfallsplan.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Forhåndsuttalelse fra vann og avløpsetaten må foreligge.
3. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
4. Korrigerte fasadetegninger må innsendes for godkjenning.

Klageadgang:

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Toril Gulbrandsen
Toril Gulbrandsen
fung. enhetsleder

Vivi Larsen
Vivi Larsen
saksbehandler

Kopi til:
Kristian Almås, Ankerveien 28 B, 0785 OSLO, krialmas@broadpark.no

Vedlegg:
Vedlegg vann
Vedlegg avfall
Orientering om klageadgang