



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 15.03.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201104133-35
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Trine Aagaard

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKÅDALSVEIEN 8J	Eiendom:	35/363/0/0
Tiltakshaver:	Bygge Bo AS	Adresse:	Munkerudveien 23 C, 1163 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - SKÅDALSVEIEN 8 J

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

Denne rammetillatelse erstatter i sin helhet tidligere gitt rammetillatelse av 14.06.2011, jf. pbl. § 33 annet ledd annet punktum, da Plan- og bygningsetaten finner delvis å ville imøtekomme mottatte klager.

Søknaden omfatter oppføring av en enebolig (hus A).

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 11.04.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det midlertidig dispensasjon 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.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Søknaden:

Eiendommen ligger i et småhusområde på Gulleråsen i Bydel Vestre Aker. Tomten har et fall mot sørøst. I henhold til GAB-registeret er eiendommens areal 1616 m². Eiendommens netto tomteareal er det samme.

Søknaden omfatter oppføring av enebolig. Ansvarlig søker oppgir følgende arealer: BRA = 204,7 m², BYA = 69 m², total BYA, medregnet alle tiltakene på tomten = 385,5, hvilket tilsvarer %-BYA = 23,94 %. Det er søkt om riving av eksisterende enebolig og garasje (201105755). Det er søkt om oppføring av ytterligere fire enebolig på eiendommen (201105169, 201105170, 201105174 og 201105176). Det er søkt om oppføring av felles underjordisk garasjeanlegg (201105701).

Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2. Tiltaket utløser krav om felles avfallsplan jf. TEK10 § 9-6.

Sakshistorikk

Plan- og bygningsetaten ga rammetillatelse for oppføring av 5 boliger og felles underjordisk garasjeanlegg på eiendommen den 14.06.2011. Rammetillatelsen ble påklaget av naboer. En av anførselene i klagen var at utregning av BYA ikke var korrekt. Ved nærmere kontroll av utregningen viste det seg at søker ikke hadde medregnet utkragede bygningsdeler.

På bakgrunn av overnevnte varslet Plan- og bygningsetaten omgjøring av rammetillatelsen den 21.09.2011. Søker har revidert prosjektet og sendte inn søknad om endring 31.10.2011. Denne rammetillatelsen erstatter i sin helhet tidligere gitt rammetillatelse av 14.06.2011, jf. pbl. § 33 annet ledd annet punktum.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, Småhusplanen, vedtatt 15.03.2006. Maksimalt tillatt bebyggelse areal er BYA=24%. Maksimalt tillatte høyder er gesims=6,5 m, møne=9,0 m.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren datert 30.03.2011. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering i forbindelse med tiltak på eiendommen.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest fra følgende naboer/gjenboere:

- Wenche Bjerkestrand og Jo Are Rosland, Skådalsveien 8 e datert 18.03.2011
- Jon Erlend og Lars Martin Dugstad, Skådalsveien 10 H og 10 J datert 19.03.2011
- Sameiet Skådalsveien 8 F, G og H, datert 19.03.2011 og 21.11.2011
- Kai Jerner, Skåtøyveien 167, datert 24.03.2011
- Harald Krokstrand på vegne av Cai Jerner, Skogryggveien 9 C datert 24.03.2011
- Per Sand for Seyna Sønnichsen, Skogryggveien 13 datert 29.03.2011

Naboene har følgende anførsler:

1. Eksisterende bebyggelse bør bevares.
2. Utnyttelsen er overskredet. Felles adkomstvei må trekkes ifra tomtearealet. Takutstikkene er ikke vist på tegningene. Antall parkeringsplasser på terreng er ikke i samsvar med gjeldende regler.
3. Bygningenes plassering strider mot Småhusplanen § 6 da den ikke er i samsvar med områdets dominerende bebyggelsesstruktur. Den innbyrdes avstanden mellom byggene er langt mindre enn ellers i området.

4. Underjordisk garasje strider mot bebyggelsens karakter i området. Garasjen vil begrense mulighetene for å bevare områdets grønne karakter.
5. Saltakene bør ha samme retning – bør følge terrengfallet fra nordvest til sørvest.
6. Det er ikke tatt hensyn til solforhold og innsyn til naboer. Vinduer på loft i hus A, B og C er unødvendige da rommene innenfor er boder. Vinduene vil gi innsyn. Klager foreslår at de erstattes med takvinduer. Vinduene i 2. etasje vil også gi innsyn – klager foreslår at de flyttes til langfasadene.
7. Naboene er i tvil om hvorvidt det er sikret tilstrekkelig uteoppholdsareal. Eksisterende trær bør bevares. Det er registrert bla. rådyr på tomten – dette bør hensyntas.
8. Det er ikke vist snumuligheter på egen tomt.
9. Det er ikke redegjort for tilkomst for brannbil. Enhver blokkering eller stans avkjøretøyer på adkomstveien vil blokkere all adkomst for utrykningskjøretøyer. Dersom omsøkte tiltak godkjennes vil protesterende nedlegge forbud mot enhver form for stans, tomgangskjøring el, og de ber om støtte fra Plan- og bygningsetaten i dette.
10. Støttemur mot sør ligger nærmere nabogrense enn 4 meter.
11. Klager ber om at saken oversendes Byantikvaren for vurdering av mulighet for funn av kulturminner.
12. Dreneringsforholdene i området har i lengre tid vært problematiske. Det er ikke redegjort for tilkobling til stikkledninger for drens- og avløpsvann.
13. Skådalsveien 8J (35/363) har tinglyst adkomstrett over naboenes eiendom (35/1278). Omsøkte tiltak vil medføre økt vedlikeholdsbehov. Klager ber om at det redegjøres særskilt for planlagt transport over deres eiendom. Klager ber Plan- og bygningsetaten vurdere rimeligheten av at naboene skal kunne øke belastningen på deres tomt.
14. Sikkerhet for barn i området må være tilfredsstillende i byggefasen.
15. Naboene ber om at det redegjøres for plassering av søppelbøtter samt planer om renovasjonsordning.
16. Naboene skal sette opp nye gjerder på sin eiendom. Som konsekvens vil adkomstveien bli 4 meter bred.
17. Naboene ber Plan- og bygningsetaten ta stilling til hvorvidt motivasjonen for prosjektet er strøktjenelig og om prosjektert tilfredsstillende intensjonene bak gjeldende reguleringsbestemmelser.
18. Naboene krever at saken behandles etter Byggteknisk forskrift av 26. mars 2010 gjeldende fra 1. juli 2010.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

1. ikke kommentert
2. Utnyttelsen er innenfor det maksimalt tillatte. Kravet til felles parkering for 5 boliger er 1,7x5 biler= 9 biler. 25 % av 9 biler er 2 biler som er vist plass til utenfor parkeringshuset.
3. Søker viser til flere andre bygninger i området som er sterkt fortettet: Skådalsveien 10 A-C, Skådalsveien 10 F-J, Skådalsveien 8 C-D, Skådalsveien 8. Påstanden om at prosjektet ikke er forenlig med områdets karakter stemmer derfor ikke med virkeligheten.
4. På denne tomten ligger forholdene svært godt til rette for en parkeringsløsning under bakken siden terrenget stiger brått med ca to meter på vestsiden av adkomsten. Som det fremgår av tegningen for garasjen, er det knapt planlagt noen terrengendringer knyttet til denne konstruksjonen. Ved å betrakte lengdesnittet, ser man at det knapt er forskjell mellom opprinnelig terreng og planert, og at de synlige betongkonstruksjonene i innkjøringen er bagatellmessige i forhold til hva en garasje over terreng ville representere. Det vil være mulig å innplante noe vegetasjon i randsonene, men også over garasjen, siden det planlegges rikelig oppfylling av jordmasser, særlig på den østre vestre delen.

5. Søker viser til at møneretningen på omkringliggende bebyggelse varierer. Det er ikke noen kjente retningslinjer som tilsier at alle bygninger på samme eiendom bør ha samme møneretning. Som oftest er det en fordel at de ikke har det mht å redusere unødig repetisjon.
6. Den eneste bygningen som i noen grad sjeneres av den omsøkte bebyggelsen er Skådalsveien 8 J. Ifølge søker har det blitt hensyntatt at solforholdene fra vest mot uteplass skal bli optimale. Møneretningen for Hus A-C er valgt for at bakenforliggende bebyggelse ikke skal tape for mye sol og utsikt. Den omsøkte bebyggelsen ligger 4,5 meter fra nabogrensen og 20 meter fra den viste bebyggelsen på nr 10 F-J. Søker kan ikke se at dette er noe relevant problem.
7. Kravet til uteoppholdsareal er 200 kvm pr bolig. Når areal som ikke er egnet er fratrukket, er arealet pr bolig 212 m². Det vises til kart og beregninger.
8. Parkeringshuset under eksisterende terreng inneholder plass for ti biler med snuplass inne. Den bilen som er plassert ved siden av Hus D kan rygge oppover mot nord og den som kan parkeres ved den øvre rekken kan rygge ned mot grensen til 8 E og kjøre ut.
9. Med hensyn til brannbil, sier brannvesenet at det må være inntil femti meter fra oppstilling av bil til bygning. Tiltaket er ikke i strid med dette.
10. ikke kommentert
11. Søker har forhørt seg med Byantikvaren som ikke ønsker å foreta prøvegraving på denne eiendommen.
12. Med hensyn til vann og avløp vil det bli rettet en forhåndsuttalelse til Vann- og avløpsetaten mht til dette og de føringene som legges der vil bli etterkommet.
13. Retten til adkomst er ikke begrenset til eksisterende bebyggelse og det er rimelig at tiltakshaver og øvrige rettighetshavere avhilder et møte og enes om vedlikehold. Det samme gjelder den praktiske bruken av veien i byggeperioden.
14. Det foreligger retningslinjer for sikring av byggeplasser i byggeperioden. De skal overholdes.
15. Siden nr 8 J har felles adkomstvei med andre bakenforliggende eiendommer, er det rimelig å anta at dette forholdet ordnes på samme måte for alle disse eiendommene.
16. ikke kommentert
17. Motivasjon for prosjekter er at eier skal oppføre bebyggelse ihht gjeldende reguleringsplan slik den praktiseres i dag. Prosjektets utforming er basert på kunnskap fra prosjekter i tilsvarende områder og omgivelser, godkjent av Plan- og bygningsetaten og stadfestet av Fylkesmannen.
18. ikke kommentert

Plan- og bygningsetatens kommentarer til naboprotester:

Kommentarer til naboenes protester

1. Det ble gitt tillatelse til riving av eksisterende bebyggelse på eiendommen den 12.10.2011. Igangsettingstillatelse ble gitt 01.12.2011.
2. Søker skriver i sin redegjørelse at omsøkte tiltak medfører en utnyttelse som tilsvarer %-BYA = 23,94 %. Tiltaket holder seg altså innenfor det gjeldende regulering har satt som maksimalt tillatt. Plan- og bygningsetaten har sett over utregningen, og har ingen grunn til å anta at søkers tall ikke er korrekte. Takutstikkene har ingen betydning for BYA. Antall parkeringsplasser er iht. parkeringsnormen for Oslo.
3. Det vises til vurdering av tiltakets bebyggelsesstruktur nedenfor.
4. Gjeldene reguleringsplan åpner for å legge garasjeleg under terreng. Plan- og bygningsetaten er enig med ansvarlig søker om at tomtens topografi gjør at den er godt egnet for etablering av garasje under terreng. Garasjen vil til en viss grad begrense mulighetene for å bevare tomtens grønne karakter slik den fremstår i dag. Nye byggetiltak på tomter som fra før ikke har vært fullt utnyttet, kan oppleves som en ulempe for naboene. Imidlertid kan en ikke regne med å opprettholde disse kvalitetene fullt ut når et område eller en eiendom bygges ut. Det forutsettes at det etableres tilstrekkelig dekke over garasje til at det kan beplantes.

5. Det vises til den estetiske vurderingen nedenfor.
6. Det vises til punkt 4 i Plan- og bygningsetatens vurdering – ikke alle kvaliteter kan opprettholdes når en eiendom bygges ut. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er omsøkte tiltak tilfredsstillende utført når det gjelder innsyn til naboer samt lys- og solforhold.
7. Ifølge ansvarlig søker er det sikret 212 m² uteoppholdsareal per bolig på eiendommen. Dette anses som tilfredsstillende. Det er ikke registrert biologisk mangfold på tomten.
8. Plantegninger samt søkers redegjørelse av snuforholdene på tomten anses som tilfredsstillende. Alle biloppstillingsplassene er etter Plan- og bygningsetatens vurdering sikret tilfredsstillende snuareal på egen tomt.
9. I henhold til teknisk forskrift (TEK 07) skal ethvert byggverk plasseres og utformes slik at rednings- og slökkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og sløkkearbeid. Det er ansvarlig søkers ansvar å påse at omsøkte tiltak er prosjektert i henhold til forskriftene.
10. Utomhusplanen er revidert slik at det ikke lenger er nødvendig med støttemur ved biloppstillingsplassen sør for bolig B. Terrenginngrepene anses som akseptable.
11. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering.
12. Forhold knyttet til vann og avløp skal avklares med Vann- og avløpsetaten. Det settes som vilkår for igangsettingstillatelse at dette er i orden.
13. Det foreligger tinglyst rett til adkomst over annen manns grunn. Denne retten er ikke begrenset til eksisterende bebyggelse.
14. Plan- og bygningsloven § 28-2 stiller krav til sikringstiltak ved byggearbeid. Det forutsettes at utbyggere overholder denne lovbestemmelsen.
15. Plassering av søppelbøtter omfattes ikke av plan- og bygningslov, men anses å være av privatrettslig karakter. Plan- og bygningsetaten vil derfor ikke ta stilling til dette forholdet.
16. Adkomstvei med en bredde på 4 meter anses som tilfredsstillende.
17. Omsøkte tiltak er etter Plan- og bygningsetatens vurdering i tråd med gjeldende lov og regulering.
18. Frem til juli 2011 kunne tiltakshaver velge om hele tiltaket skal følge forskriften eller bestemmelsene i forskrift 22. januar 1997 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk jf. TEK § 17-2. Søknad om rammetillatelse i denne saken ble sendt inn før 01.juli 2011.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Nærområdet består av blandet småhusbebyggelse, hovedsakelig eneboliger og tomannsboliger. Eksisterende bolig på eiendommen som søkes revet, er et tradisjonelt trehus med valmtak.

Den omsøkte bebyggelsen på tomten utgjør til sammen 5 eneboliger med et felles garasjeanlegg som legges under terreng. Boligene får tilnærmet lik utforming med saltak og stående trepanel. De tre boligene lengst mot nord (A, B og C) plasseres med møneretning nord – sør, mens de to boligene lengst mot sør (D og E) får møneretning øst – vest.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er det ingen enhetlig bebyggelsesstruktur i nærområdet som anses å legge sterke føringer for utforming av ny bebyggelse. De omsøkte tiltakene anses å være godt tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur.

De omsøkte tiltakene medfører minimale terrengendringer som kan aksepteres.

Omsøkte tiltak anses å være i tråd med Småhusplanen § 6.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

De omsøkte boligene er gitt en tradisjonell utforming med saltak og liggende trepanel. Tiltaket anses som godt tilpasset omgivelsene gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk. Boligene har en praktisk planløsning, og tiltaket anses å inneha tilfredsstillende visuelle kvaliteter i seg selv.

Innsendt utomhusplan viser at 4 av de eksisterende trærne på eiendommen skal beholdes. Nye trær skal plantes som erstatning for de som felles, noe som anses som positivt.

Ansvarlig søker har sendt inn en utomhusplan

Omsøkte tiltak anses å være i tråd med Småhusplanen § 7.

Dispensasjon

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

Begrunnelse: Plan- og bygningsetaten har vært på besiktigelse på eiendommen, og kommet til at 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

Omsøkte tiltak er i tråd med Småhusplanen §§ 6 og 7. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er andre forhold knyttet til lov, forskrift eller reguleringsbestemmelser som er til hinder for at tiltaket kan godkjennes.

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 201104133			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan *			32/3
Avkjørselsplan *			32/4
Plan og snitt		26.02.2011	32/6
Fasade nord *		26.10.2011	32/7
Fasade syd *		26.10.2011	32/8
Fasader vest og øst		26.10.2011	32/9
Utomhusplan *		12.01.2012	36/2

* Godkjenningen gjelder kun hus A.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201104133	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 HAUGRUD NILS ARKITEKT	SØK - ansvarlig søker PRO - arkitekturprosjektering, tkl. 1

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

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som topp grunnmur, hus A, fastsettes til kote + 185,4. 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. Oppmålingsteknisk prosjektering skal ansvarsbelegges i tiltaksklasse 3.
3. Oppdatert gjennomføringsplan
4. Tinglyst veierklæring i forhold til opparbeidelse av vei. (gjelder for alle rammetillatelsene)
5. Det skal bekreftes at eksisterende bebyggelse på tomten er revet

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Rammetillatelse av 14.06.2011 ble påklaget og vedtaket ble omgjort slik at denne rammetillatelsen i sin helhet erstatter rammetillatelse av 14.06.2011. Dersom dette vedtaket ønskes påklagd, må klagen sendes inn på nytt. 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 Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.01.2012 av:

*Trine Aagaard - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder*

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Bygge Bo AS, Munkerudveien 23 C, 1163 OSLO, post@byggebo.no

Sameiet Skådalsveien 8 f, g, h, Skådalsveien 8 H, 0781 OSLO, espen.daae@me.com

Siv. ark. mnal Henning Krohg Stabell, Fridtjof Nansens pl. 9, 0160 OSLO, hk@stabell.no

Lars Martin Dugstad, Skådalsveien 10 H og 10 J, 0781 OSLO, lmd@dyrvik.no

Advokatfirmaet Schjødt AS, Postboks 2444 Solli, 0201 OSLO

Seyna Sønnichsen, Skogryggveien 13, 0781 OSLO

Cai Jerner, Skåtøyveien 167, 3780 SKÅTØY

Wenche Bjerkestrand og Jo Are Rosland, Skådalsveien 8 E, 0781 OSLO, wenche.bjerkestrand@obos.no