



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 21.02.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201013318-15
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Grete Stokka

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKÅDALSVEIEN 23A	Eiendom:	35/889/0/0
Tiltakshaver:	Kristian Almås	Adresse:	Ankerveien 28, 0785 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - SKÅDALSVEIEN 23 A

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av en tomannsbolig i to etasjer med kjeller.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 17.10.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

**I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det dispensasjon for:
Reguleringsbestemmelsens § 9 vedrørende avstand på minst 20 meter fra vannkant.**

Midlertidig fra plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Søknaden:

Tomten er ubebygget og ligger på Vettakollen i bydel Vestre Aker. Et bekkefar med en dam delvis på tomten, delvis på nabetomten, omfattes av registrert biologisk mangfold. Det foreligger uttalelse fra Friluftsetaten. Området består av ulike arkitektur, volumer, avstand til vei, møneretning og typologi.



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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Søknaden omfatter oppføring av en tomannsbolig i to etasjer med kjeller. Arealene er oppgitt til: bruksareal (BRA) 360 m², bebygd areal (BYA) 143 m², %BYA = 23,96%.

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

Det er tidligere søkt om oppføring av enebolig på samme tomt, saks nummer 200913492. Det ble gitt rammetillatelse datert 24.02.2010. Rammetillatelsen ble påklaget. Bydel Vestre Aker behandlet klagen i møte den 17.06.2010 og klagen ble ikke tatt til følge. Klagen ble deretter oversendt til Fylkesmannen som i brev datert 28.07.2010 stadfester kommunens vedtak.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:

- Reguleringsbestemmelsens § 9 vedrørende avstand på minst 20 meter fra vannkant.
- Midlertidig fra plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Gjeldende plangrunnlag:

S-4220, 15.03.2006, reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra Friluftsetaten (FRI) datert 27.01.2011. Friluftsetaten kan ikke se at det er andre forhold ved den nye byggesøknaden som skulle tilsi en annen anbefaling en den de gav i brev datert 09.02.2010, sak nr. 200913492. Friluftsetaten krever samme inngrepsfrie sone på 6 meter fra vannkant. Det anbefales videre at det settes vilkår i samsvar med Byggforsk sine anbefalinger for sikring av vegetasjon på byggplasser. Videre anbefaler Friluftsetaten at det utarbeides en utomhusplan som viser hensyn i forhold til dam/bekk, vegetasjon og terreng nær vassdraget. Friluftsetaten støtter Plan- og bygningsetatens vilkår i forrige rammetillatelse: *igangsettingstillatelse kan ikke gis før det er redegjort for tiltak i forhold til sikring av et felt på 6 meter fra dammens kant i anleggsperioden. Sikringen skal ansvarsbelegges.*

Det foreligger en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV) datert 10.01.2011. VAV viser til Fylkesmannens konklusjon i sak nr 200913492 der Plan- og bygningsetatens vedtak blir stående uendret. VAV har ingen kommentar utover dette. VAV krevde i byggesak 200913492I, en byggeavstand på 20 meter. I korrespondanse med Petter Gran-Jansen (protesterende nabo) datert 20.01.2011 understreker VAV v/Kari Elisabeth Fagernæs at de ikke har endret mening i forhold til kravet på 20 meter byggeavstand til bekk/dam, men har ingen ytterligere kommentarer utover tidligere kommentarer.

I brev datert 04.02.2011 ber protesterende naboer v/ Petter Gran-jansen, Friluftsetaten om en bedre begrunnet uttalelse vedrørende byggeavstand til bekk/dam. I brev datert 04.02.2011 bes Plan- og bygningsetaten om å utsette saksbehandling i påvente av svar fra Friluftsetaten.

Friluftsetaten svarer i brev datert 08.02.2011 at de ikke ser behov for ytterligere kommentarer i saken utover det som framkommer i brev datert 27.01.2011.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger naboprotester fra Petter Gran-Jansen, datert 07.10.2010 og 29.12.2010, på vegne av naboene Petter Gran-Jansen og Sissel Sunde gnr/bnr 35/988, Ineke Arnstad og Arne Kristian Trondsen gnr/bnr 35/269, Ellen Olerud Stadaas og Olav Richard Stadaas gnr/bnr 35/890, Gry Hege Rodal og Jens Kristian Johansen gnr/bnr 35/696, Dag Henrik Berggrav gnr/bnr 35/129, John Arthur Skard gnr/bnr 35/306, Britt Schumann og Jan Eivind Myhre gnr/bnr 35/903, Ingrid Randen og Keith Thompson gnr/bnr 35/903.

Det protesteres på følgende punkter:

- Det bygges nærmere enn 6 meter fra bekken. Avstanden til dammen og bekken bør være 12 meter.

- Vann- og avløpsetaten (VAV) anbefaler å ikke gi dispensasjon fra avstandskravet til dam/bekk, Plan- og bygningsetaten bør følge VAVs anbefaling da VAV har større kunnskap om miljøet enn det Plan- og bygningsetaten har.
- Det er hevdet at det ikke er plass til et hus med 12 meters grense til dam og bekk. Dette er ikke riktig. Det er plass til et hus med større boflate en hver av de to boenhetene som er omsøkt.
- Selv om Fylkesmannen har ferdigbehandlet klagesaken (på samme tomt, sak nummer 200913492, rammetillatelse datert 24.02.2010) er ikke det ensbetydende med at avgjørelsen er riktig og avsluttet. Protesterende anfører flere punkter som skal viser brudd på forsvarlig saksbehandling i sak 200913492.
- Byggeavstand bør være minimum 12 meter i samsvar med den nye Grøntplanen, revidert småhusplan, biolog Leif Åge Strand som alle krever 12 meters byggeavstand. Videre til VAVs krav om 20 meter. Og til naturmangfoldloven hvor naturen gis prioritet, og krever at avgjørelser skal bygge på vitenskapelig kunnskap.

Protesterende ber om at det gis oppsettende virkning om rammetillatelsen godkjennes med mindre enn 12 meter avstand til kant bekk/dam for at klageadgangen ikke blir illusorisk. Dette er et forhold Plan- og bygningsetaten vurderer i en eventuell klagesak.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Ansvarlig søker redegjør for tiltaket i brev datert 12.10.2010, 16.12.2010, 11.01.2011 og 03.02.2011.

- Det er en rammetillatelse for enebolig på eiendommen. Fylkesmannen har ferdigbehandlet klage i saken og stadfestet Plan- og bygningsetatens godkjenning.
- Omkringliggende bebyggelse er mangeartet med hensyn til takvinkel, volum, vindustyper og farger. Det omsøkte huset vil ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, med samme areal og takform som flere av nabohusene.
- Etter uttalelsen fra Friluftsetaten er snuplassen flyttet og ligger nå utenfor 6 meters sonen.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Bekk og dam

Et bekkedar med en dam ligger delvis på tomten, delvis på nabotomten og omfattes av registrert biologisk mangfold. I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

Det er ikke registrert arter som omfattes av rødliste over truede og sårbare arter i Oslo, som storsalamander. Dammen er vurdert som egnet for storsalamander og småsalamander i tørre somre med svært liten vannføring. Dammen og bekket er kategorisert som lokal viktig og er satt i kategori C som er den laveste kategorien av 3 mulige.

For å ivareta dammen som et mulig tilholdssted for truede arter, stilles det vilkår for sikring av dammen i byggeprosessen i tillegg til en byggeavstand på 6 meter fra bekkedaret og dammen. Det foreligger uttalelse fra Friluftsetaten hvor en avstand på 6 meter med sikring i byggeperioden, anses som et tilstrekkelig sikring i forhold til bekket/dammen. Friluftsetaten har fagansvaret for biologisk mangfold i Oslo. VAV har ansvar for aktivt å jobbe med gjenåpning av elve- og bekkelukninger og lokal håndtering av overflatevannet. Håndtering av overflatevann skal avklares med VAV i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering er prinsippene i NML §§8-12 ivaretatt.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kravet byggeavstand til vannkant bekk og dam. Dette er behandlet under avsnittet *dispensasjon*.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Huset har et delvis enkelt og tradisjonelt uttrykk. Uttrykket er tilbakeskuende mot folkefunkis med liggende panel og valmet takform. Huset har veranda i første og andre etasje. Arkitekturen er både samtidig og tilbakeskuende.

Området består av ulik arkitektur, volumer, avstand til vei, møneretning og typologi. Huset har etter Plan- og bygningsetatens vurdering en god nok tilpasning til området. Tiltaket tilfredsstillende de krav som er satt i reguleringsbestemmelsens §§ 6 og 7.

Dispensasjon

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

Plan- og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke 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 dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 9 som sier at tiltak må plasseres med en avstand på minst 20 meter fra vannkant. Omsøkte tiltak vil ligge 6 meter fra bekkens/dammens kant.

Ansvarlig søker begrunner søknaden om dispensasjon ved å vise til sak nr 200913492 der Friluftsetaten, Plan- og bygningsetaten, Bydel Vestre Aker og Fylkesmannen har samme oppfatning, og anser 6 meter som tilfredsstillende byggeavstand.

Intensjonen bak bestemmelsen er todelt, fortetting i småhusområdene skal ikke føre til ytterligere nedbygging av åpent vann, og elver og bekker skal gjenåpnes der dette er mulig.

Det foreligger en uttalelse fra Friluftsetaten datert 27.01.2011 der det vurderes som sannsynlig at en avstand på 6 meter vil ivareta viktige hensyn til biologisk mangfold. Videre skriver Friluftsetaten: *Det anbefales videre at det settes vilkår i samsvar med Byggforsk sine anbefalinger for sikring av vegetasjon på byggplasser. Videre anbefaler Friluftsetaten at det utarbeides en utomhusplan som viser hensyn i forhold til dam/bekk, vegetasjon og terreng nær vassdraget. Dette forutsetter imidlertid at man i anleggsfasen ikke gjennomfører noen tiltak, lagring av materialer eller masser, kjøring i terrenget og lignende nærmere enn nevnte 6 meter.*

Det foreligger en uttalelse fra VAV datert 20.01.2011. VAV har ingen krav til gjenåpning av bekkens strekning fram til kant regulert vei.

Etter de opplysningene Plan- og bygningsetaten har, er bekken åpen der den renner langs tomtegrensen og på tomten. Gjenåpning av bekken er derfor ikke aktuelt for denne tomten.

Plan- og bygningsetaten tilslutter seg Friluftsetatens syn i denne saken og anser hensynet bak kravene i reguleringsbestemmelsens § 9 som godt nok ivaretatt.

En byggeavstand på 20 meter fra vannkant gir ikke rom på tomten for bebyggelse. En avstand på 12 meter fra vannkant kan gi rom for et mindre bygg, som med 90 graders vinkler, gir en grunnflate på under 50 m².

Tomten er regulert til boligformål. En byggeavstand på 6 meter gjør det mulig å oppføre et hus med tilsvarende volum som området bebyggelse. Etter Friluftsetatens vurdering gir en avstand på 6 meter tilstrekkelig vern for det biologiske mangfoldet avstanden er satt til å beskytte.

Sonen på 6 meter skal ivaretas, også i byggeperioden. Plan- og bygningsetaten krever hensynet til dam/elv i byggeperioden ansvarsbelagt. Etaten krever ikke en ytterligere åpning av bekkeløpet i denne saken.

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 Skådalsveien).

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende per 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

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggeavstand til bekkefar og dam. Dispensasjonsforholdet er behandlet og det er funnet en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. For øvrig er tiltaket innenfor gitte bestemmelser.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201013318			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan og snitt			1/18
Fasader 1			1/19
Fasader 2			1/20
Utomhusplan		03.02.2011	18/3
Avkjørselsplan			18/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201013318	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	PRO arkitektur tiltaksklasse !
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK tiltaksklasse !

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

Krav om uavhengig kontroll:

Årsaken til kravet er utnyttelsesgrad av tomten og husets høyde som er meget tett opp til tillatte grenser. Videre er det kritisk avstand til avstandskravet til bekkeløp og dam.

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 møne fastsettes til kote 200,02. 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. Det er stilt krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Søknader om ansvarsrett for uavhengig kontrollerende må være innsendt og godkjent.
3. Tinglyst midlertidighetserklæring i forhold til avstand til vei må foreligge.
4. Det skal redegjøres for tiltaket i forhold til sikring av et felt på 6 meter fra dammens kant i anleggsperioden. Sikringen skal være tilstrekkelig jf plan- og bygningslovens § 28, for å hindre bl.a. kjøring i terrenget og lagring av materialer og masser. Sikringen skal ansvarsbelegges.
5. Tiltaket må avklares med VAV før igangsettingstillatelse kan gis med hensyn til tilknytning av stikkledninger for vann og avløp og overvannshåndtering.

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. 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 16.02.2011 av:

*Grete Stokka - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder*

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Kristian Almås, Ankerveien 28, 0785 OSLO, krialmas@broadpark.no

Friluftsetaten, Postboks 1443 Vika, 0115 OSLO, postmottak@fri.oslo.kommune.no

Petter Gran-Jansen med flere, Skådalsveien 21 F, 0781 OSLO, pettergj@online.no