



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 11.10.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201305576-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sophie Sterud

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKOGHOLTVEIEN 4	Eiendom:	158/102/0/0
Tiltakshaver:	Arne Eldholm og Unni Sjønnesen	Adresse:	Skogholtveien 6 A, 1184 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - SKOGHOLTVEIEN 4

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig med en garasje plass i 1. etasje, på tomt med eksisterende enebolig.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 28.04.13. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan, ansvarsretter og utomhusplan.

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 ikke protester til søknaden.

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

Søknaden

Det omsøkte tiltaket ligger i et småhusområde på Bekkelaget i bydel Nordstrand. Området har ingen klar bebyggelsesstruktur og fremstår bebyggelsesmessig meget rotete. Området fremstår som et relativt tett bebygget småhusområde, med relativt sammenfallende volum i opptil 2 etasjer og takopplett. Det er hovedsakelig saltak, men med innslag av valmtak. Møneretninger - og bebyggelsens henvendelse er ulike.



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 omfatter oppføring av enebolig på en tomt med eksisterende enebolig. Det søkes parallelt om oppføring av carport med saksnr. 201305577. Eiendommen er i henhold til ansvarlig søker på 1051m². Den omsøkte eneboligen er oppgitt å ha BYA på 82m², inkludert en garasjeplass i boligens 1. etasje. Eksisterende bolig har BYA på 115m². I tillegg kommer 3 garasjeplasser på terreng, hvorav en er i omsøkt carport i annen parallell søknad. Total BYA på eiendommen blir 23, 88%. Boligen oppføres i 2 etasjer + kjeller og har en total BRA på 224m².

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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:
Dispensasjon fra § 18- 1, veiopparbeidelsesplikten.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan Småhusplanen S- 4220, vedtatt 15.03.06, med endringer av 12.06.13.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren datert 23.3.2011. I uttalelsen står det angående arkeologisk registrering:

”Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering i forbindelse med det innsendte tiltaket.”

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Det vises til ansvarlig søkers redegjørelse.

Plan- og bygningsetatens vurdering

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

Naturmangfoldloven (nml) § 7 fastslår at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml §§ 8-12 anses dermed som ivarettatt i denne saken.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Det omsøkte tiltaket plasseres på en tilnærmet flat tomt. Det er ingen førende bebyggelsesstruktur eller visuelle føringer i området. Tiltaket fordrer meget små terrenginngrep; hovedsakelig skjæringer for å skape rom for kjellervinduer. Boligen oppføres i 2 etasjer + kjeller i et småhusområde, hvor mange av bygningene i nærområdet er like volum- og høydemessig. Tiltaket er innenfor reguleringsplanens høydebegrensninger. Bygningen plasseres så det skapes rolige og gode uteområder mot vest, hvor den omsøkte boligen og eksisterende bolig blir liggende som ”buffere” mot adkomstveien. Dette anses som positivt. Parkering er henholdsvis med en parkering på terreng og en i boligen. Tiltaket er tilfredsstillende utformet i forhold til terreng og nærliggende bebyggelse. Det foreligger samtykke og tinglyst erklæring for plassering nærmere nabogrense mot sør enn 4 meter.

Tiltaket anses å være i tråd med § 6 i reguleringsbestemmelsene.

Tiltakets visuelle kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene

Det omsøkte tiltaket oppføres i det som kan sies å være tradisjonell stil med liggende trepanel og saltak, men med en noe mer moderne vindusutforming. Den omkringliggende bebyggelsen er hovedsakelig også utformet med trepanel og saltak, og tiltaket er således visuelt godt tilpasset omgivelsene. Tiltaket fremstår som greit utformet med større vinduer for lys innslipp, tiltaket ligger likevel såpass langt unna eksisterende bebyggelse at innsyn ikke anses som et vesentlig problem.

Tiltakets visuelle kvaliteter anses som tilfredsstillende og i henhold til § 7 i reguleringsbestemmelsene.

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

Det er søkt dispensasjon fra pbl § 18- 1, veiopparbeidelsesplikten.

Det vises til ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon.

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

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

Det omsøkte tiltaket omhandler oppføring av en enebolig på en tomt med eksisterende enebolig. Saken må sees i sammenheng med parallell søknad om oppføring av carport (saksnr. 201305577) på samme eiendom. Den omsøkte eneboligen oppføres i tradisjonell stil og er tilstrekkelig tilpasset nærområdet både visuelt og bebyggelsesmessig.

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 201305576			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan med inntegnet tiltak			9/3
Utomhusplan		21.09.2013	9/7
Plan og snitt	E.1-1		10/2
Gavelfasader	E.1-2	26.08.2013	10/3
Langfasader	E.1-3	26.08.2013	10/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201305576	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	PRO: arkitektur tkl. 1

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

Krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll for PRO/UTF av fuktsikring og lufttetthet i våtrom og nye boliger i tiltaksklasse 1.

Gjennomføring av kontrollen skal skje slik ansvarlig kontrollerendes ansvar er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Ansvarlig søker skal oppdatere gjennomføringsplanen i forhold til planlagte og gjennomførte kontroller. Kontrollerklæringene skal ikke sendes til kommunen, men oppbevares av ansvarlig søker.

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 Bymiljøetatens normer.

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som overkant grunnmur fastsettes til kote + 178, 6. 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. Oppdatert gjennomføringsplan
4. Tinglyst veierklæring for opparbeidelse av vei må foreligge
5. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge.
6. Det må fremkomme hvilke foretak som skal ha overvannshåndteringen som sitt ansvarsområde for funksjonene PRO/UTF.
7. Eventuell behov for rettighet til å føre vann- og avløpsledninger over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, må 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

Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.10.2013 av:

Sophie Sterud - Saksbehandler

Stig Arne Lærkerød - for enhetsleder Åse Munthe Sandvik

Kopi til:

Arne Eldholm og Unni Sjønnesen, Skogholtveien 6 A, 1184 OSLO, bieneien@start.no

Vedlegg

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Orientering om klageadgang