



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 14 APR. 2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200712779-11 Saksbeh: Inger Jul Hansen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VETTALIVEIEN 4C	Eiendom:	35/1276/0/0
Tiltakshaver:	Dinge Invest AS v/ Kr Almås	Adresse:	Ankerveien 28 B, 0785 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig – Hus A	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - VETTALIVEIEN 4C

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

Eiendommen skal utbygges med 2 frittliggende eneboliger. Husene oppføres i 3 etasjer inklusive underetasje. Denne søknaden omfatter hus A. Bruksareal (BRA) pr hus oppgis til 182 m². Samlet utnyttingsgrad for hele prosjektet oppgis til 324 m², og grad av utnyttning som følge av tiltaket til U = 0,25. I tillegg skal det oppføres støttemur utenfor regulert byggegrense inntil nabogrensen i nord. Det er søkt dispensasjon for overskridelse av byggegrenser og fra veiplikten i plan- og bygningsloven.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 30.11.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplan S-2319 for å oppføre deler av støttemur utenfor grense for bebyggelse mot nord.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Tinglyst veierklæring foreligger.

Eksisterende regulert felles avkjørsel fra Vettaliveien opprettholdes.

Det foreligger protester/bemerkninger 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; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/øst
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@ Organisasjonsnummer:
pbe.oslo.kommune.no 971 040 823 MVA

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 den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Eiendommen skal utbygges med 2 frittliggende eneboliger. Husene oppføres i 3 etasjer inklusive underetasje. Denne søknaden omfatter hus A, og gesims- og mønehøyde oppgis til hhv 6,80 m og 8,80 m. Bruksareal (BRA) pr hus oppgis til 182 m². Samlet u-grad for hele prosjektet oppgis til 324 m², og grad av utnyttning som følge av tiltaket til $U = 0,25$. I tillegg skal deler av støttemur oppføres utenfor regulert byggegrense mot nabogrensen i nord.

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av støttemur i nabogrensen mot gnr 35/bnr 227 og grense for bebyggelse mot nord.

Godkjenninger:

Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	09.10.2007	4/6
Utomhusplan	D-2		4/7
Planer og snitt	E-1	21.10.2007	4/10
Fasade vest og øst	E-2.1	21.10.2007	4/11
Fasade nord og syd	E-2.2	21.10.2007	4/12

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltakskl. 1 Ansvarlig prosjekterende for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

Spesielle forhold:

Det foreligger rammetillatelse i flg våre saksnr 200605816 og 200605723 for oppføring av enebolig og anneks på eiendommen. Disse skal utgå når nytt prosjekt er godkjent.

Tomten er eksponert for støy, og bygningenes plassering vil medføre støybelastning. Det forutsettes at dette ivaretas ved ekstra støybeskyttelse i fasadene eller annen form for støyskjerming.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan S-2319, vedtatt 03.05.1978 og er regulert til byggeområde for boliger - reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Skådalsveien 38-gnr 35/bnr227, 292 og 496.

Jf planens § 2 skal bebyggelsen skal ligge innenfor de inntegnede grenser for bebyggelse, maksimalt være 2 etasjer med underetasje der terrenget tilsier dette og maks $U = 0,25$

Byggetomten:

Eiendommen ligger på Skådalen i bydel Vestre Aker. Tomten er i dag ubebygd og ligger i skrånende terreng mot syd/sydvest. Nettotomt er oppgitt til 820 m², bruttoareal til 1291 m² inkl halvparten av tilstøtende bane. I syd grenser tomten mot sporveistrasè. Atkomst skjer via regulert gangvei og felles avkjørsel frem til Vettaliveien. Forbindelse til Vettaliveien via gangveisystem.

Eiendommen har tinglyst rett til å parkere på fellesarealet på gnr 35/bnr 1142. Parkering skjer på felles atkomst og parkeringsareal nord i området. Parkeringskravet er 1,5 biler pr bolig dvs 3 biler, i tillegg er det avsatt 0,2 gjesteplasser pr bolig.

Estetiske krav:

Generelt omfattes eiendommen av krav i pbl § 74 nr. 2 og gjeldende reguleringsbestemmelse. Det skal legges vekt på tiltakets estetiske utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Videre skal tiltaket ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon.

Det vises for øvrig til avsnitt "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering".

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som SH for hus A fastsettes til kote + 214,5.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

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.

Vedr. Avkjørselsplan:

Det er ikke utarbeidet avkjørselsplan siden parkeringsområdet allerede er godkjent som en del av planen, og endres ikke pga dette tiltaket i sin helhet er utformet i hht gjeldende planbestemmelser.

Protester/bemerkninger:

Wenche Nystad og Knut Amundsen, Vettaliveien 4 H, eier av naboeiendom gnr 35/bnr 1164 + 1165 + 1142, og Audhild og Jon D. Bjerkem, Vettaliveien 4 F, eier av naboeiendom gnr 35/bnr 1163 + 1142, har innsendt bemerkninger til omsøkte tiltak:

Det påpekes at eiendommen grenser til et bekkefar og en dam og man henstiller derfor til kommunen å pålegge utbygger en svært skånsom utbygging som ivaretar dette verneverdige bekkefare inkludert dammen. Videre protesteres det mot parkeringssituasjonen for alle eiendommer i Vettaliveien 4 og man forutsetter at atkomstvei til eiendommen er åpen i hele byggeperioden.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Det foreligger tilsvaret fra ansvarlig søker. Søker viser i sin anførsel til protestene at området er regulert med et felles parkeringsområde hvor bilkravet er definert. Disse to tomtene er ennå ikke utbygget, men det er avsatt parkering for disse på lik linje med de øvrige eiendommene. Parkeringsområdet er regulert til

fellesparkering med et tilstrekkelig antall parkeringsplasser. John D. Bjerkheim bemerker også at parkeringsområdet trolig i for stor grad er privatisert i forhold til forutsetningene. Videre anføres at det er tenkelig at de som har bodd i området har følelsen av eiendomsrett til p-plassene og det blir derfor nødvendig å avklare dette med de øvrige eiendommene.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Plan- og bygningsetaten har funnet å kunne godkjenne det omsøkte tiltaket. Det vises for øvrig til avsnitt med Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger ikke uttalelse fra Byantikvaren vedrørende arkeologiske forhold. Vettaliveien 4C er ikke på Byantikvarens gule liste, etaten har dermed ikke registrert noen verneinteresser.

Forhåndsuttalelse m/vedlegg attestert fra Vann- og avløpsetaten må foreligge.

Det foreligger dispensasjoner i henhold til Jernbanelovens § 10, innhentet fra Kollektivtransportproduksjon AS.

A/S Oslo Sporveier har i brev datert 14.09.2005 gitt dispensasjon under følgende forutsetninger: "Utbygger påtar seg ansvaret for nødvendig støyreducerende tiltak for bebyggelsen. De støyreducerende tiltak må være slik at støynivået fra T-banen ligger under gjeldende grenseverdier i forskift og retningslinjer når det gjelder støy utendørs/innendørs. Det må videre tas hensyn til fremtidig trafikkgrunnlag når støynivået fra T-banen skal vurderes. Det må videre tas hensyn til vibrasjon/strukturlyd gitt i henhold til NS 8176."

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Ved innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse må det vedlegges dokumentasjon som viser at det er prosjektert mht støy. Fagområdet må belegges med ansvar.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan S-2319 mht. grense for bebyggelse og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens, pbl § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra S-2319, da deler av ny støttemur mot nord vil ligge utenfor regulert grense for bebyggelse.

Som særlige grunner oppgis av søker at man har blitt enig med eier av bakenforliggende bolig, nabo i nord - gnr 35/bnr 227, om at det plasseres en lav støttemur inntil nabogrensen i bakkant. Muren blir lavere enn 1,2 m. Videre anføres at naboen har i brev anmodet om at det søkes godkjent en lav støttemur i eiendomsgrensen mot nord. Naboen synes det er en god løsning om terrenget fylles opp og at det settes en støttemur for å unngå at det foran deres hus kun blir to smale terrengterrasser samt at det blir en bedre løsning for nye hus at man har en jevn støttemurflate enn to rader med gammel gråstein.

Hensynet bak bestemmelsen om grense for bebyggelse er å sørge for en forsvarlig og hensiktsmessig plassering av tiltak samtidig med en arrondering av bygningsmassen samt et virkemiddel for å begrense bygningers "fotavtrykk" i forhold til tomten. Byggegrenser og avstandsbestemmelser er ment å ivareta hensyn til sikkerhet, brannsmitte, fjernvirkning, sol- og skyggeforhold.

Plasseringen av støttemuren er tilpasset den nye topografiske situasjonen på eiendommen, og denne vil bli i tilknytning til felles avkjørsel slik at ikke ytterligere verdifulle grøntarealer går tapt. Ingen del av eneboligene ligger utenfor byggelinjer da disse er plassert og prosjektert slik at det ligger innenfor grense for bebyggelse og kravene i reguleringsbestemmelser, lov og forskifter med hensyn til høyder, etasjeantall og størrelse. Med hensyn til den østre tomten ligger byggelinjen i eiendomsgrensen, og for den vestre tomten er det avvik på noen centimeter. Plan- og bygningsetaten anser således at tiltaket i hovedsak er i tråd med hensikten bak planen og at en godkjenning av omsøkte tiltak ikke vil sette hensikten bak planen tilside.

På bakgrunn av ovennevnte konkluderer Plan- og bygningsetaten med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, pbl § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Vettaliveien).

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket i forhold til bygde omgivelser/Tiltaket i forhold til seg selv:

Området har variert bebyggelse, og har karakter av boligområde med til dels store eneboliger med tradisjonelt uttrykk. Den dominerende takformen for de nærmeste nabobygninger er saltak, og det karakteristiske er relativt små vindusruter og liggende panel. Strøket har en naturlig variasjon som har vokst frem over tid. Nærområdet grenser i nord og vest til Markagrensen, Vettaliveien i øst og i syd til T-banetrasè.

Ny bebyggelse er oppdelt i to selvstendige volumer oppført med 3 etasjer inklusive underetasje. Husene er lagt innenfor regulerte byggegrenser. I reguleringsbestemmelsenes § 2 framkommer at bebyggelse skal være maksimalt to etasjer over terreng og underetasje kan innpasses der terrenget tilsier dette. I henhold til byggeforskrifter som gjaldt da planen ble vedtatt regnes ikke den foreslåtte underetasje som en etasje.

De omsøkte boligene er utformet slik at disse ivaretar nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig. Siden tomtene er små, vil den omsøkte bebyggelsen bli noe mindre i volum enn en del av nabobebyggelsen. Nye boliger er prosjektert oppført med saltak og liggende panel, og er tilpasset eksisterende bebyggelse i området med tradisjonell husform (saltak) og med fargesetting som reguleringsbestemmelsene tilsier, og slik sett godt tilpasset bebyggelsen på naboeiendommene. Tomten og terrenget vil på sydsiden være mest mulig som den er i dag.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og anser utformingen av tiltaket å være estetisk god både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Tiltaket i forhold til naturgitte/terrengtilpasninger:

Bygningene har en plassering og utforming som er godt tilpasset til terrenget. På grunn av tomtens beskaffenhet er det ikke nødvendig med store terrengbearbeidelser. Plan- og bygningsetaten ser at det må aksepteres noe terrengbearbeidelse. For etablering av atkomst for hvert hus er det nødvendig med terrenginngrep, og det skal bygges forstøtningsmur lavere enn 1,2 m mot nabo i nord.. Terrenginngrep som

følge av tiltaket er etter etatens skjønn moderate og husene er tilpasset eksisterende terreng i størst mulig grad. Tiltaket legger seg godt inn i eksisterende terreng, og det etableres gode utoppholdsarealer. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at tiltaket tar hensyn til naturgitte og bygde omgivelser ved dimensjonering og inndeling av volum og materialbruk.

Kravene i plan- og bygningslovens § 74 vedrørende utseende er således ivaretatt. Plan- og bygningsetaten anser kravene til estetikk for å være oppfylt. Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innenfor plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

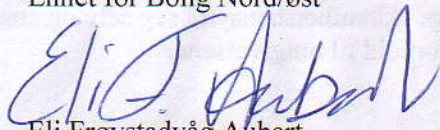
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

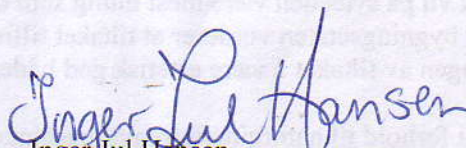
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Det må innsendes dokumentasjon som viser at støybegrensende tiltak er ivaretatt.

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 byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/øst


Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder


Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Kopi til:

Wenche Nystad og Knut Amundsen, Vettaliveien 4 H, 0781 OSLO
Audhild og Jon D. Bjerkem, Vettaliveien 4 F, 0781 OSLO

Vedlegg:

Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang