



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 27.06.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201117996-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Stig Arne Lærkerød

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSDALSVEIEN 8B	Eiendom:	182/560/0/0
Tiltakshaver:	Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS	Adresse:	Postboks 10, Bekkelaghøgda, 1109 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - ÅSDALSVEIEN 8 B – HUS A

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

Søknaden omfatter oppføring av en enebolig oppgitt til BRA 186 m², og BYA 74,5 m². Total utnyttelsesgrad på eiendommen er oppgitt til % BYA = 23,99 %.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 12.01.2012. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonskart, utomhusplan og ansvarsretter.

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
- fra avstandsbestemmelsene i vegloven.

Det er godkjent 1 boenhet i tiltaket og totalt 4 boenheter på eiendommen.

Det foreligger protester til søknaden.

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

Søknaden

Tiltaket er lokalisert sør for Sæter, i bydel Nordstrand. Området er preget av varierende småhusbebyggelse med tanke på volum, utforming, høyder, materialvalg og taktyper. Søknaden omfatter oppføring av en



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

enebolig oppgitt til BRA 186 m², og BYA 74,5 m². Total utnyttelsesgrad på eiendommen er oppgitt til % BYA = 23,99 %.

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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

- Midlertidig fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger
- fra avstandsbestemmelsene i vegloven.

Parkeringsplasser vest for hus B er i revidert tegningsmaterial flyttet til mellom hus A og C.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt %BYA = 24 %. Maks tillatt møne- og gesimshøyde for valmet tak er henholdsvis 9,0 m og 6,5 m, for flate tak 7,0 m.

Protester/bemerkninger

Det er kommet inn merknader fra Lars Egil Holth i Åsdalsveien 10. Protesten er sendt på vegne av følgende naboer: Sigurlaug Gudmundsdottir og Martin Sökjer i Åsdalsveien 10 B, Vibeke Nyquist Ertslund og Morten Ertslund i Åsdalsveien 10 C, Anne Søbstad i Åsdalsveien 13, Knut Ryggland i Midtåsen 7, Nina Elisabeth Høilund og Svein-Erik Sløeid i Midtåsen 9 B og Arne Rognan i Stuttveien 5. Det vil for enkelhetens skyld refereres til 'naboer' i videre anføring av protester.

1. Naboer anfører at tiltaket vil skape større fare for ulykker og ytterligere press på veien. Det påpekes at det ligger flere skoler i området og at det ligger en barnehage over veien.
2. Naboer anfører at tiltaket går langt over det som er hensiktsmessig med tanke på fortetting. Det påpekes at bebyggelsen i praksis legges 3,2 m fra nabo fra utvendig trapp. De anfører at boligene slik de ser det er laget for å kunne opprette ikke-godkjente utleieenheter i kjeller.
3. Naboer anfører at det ble hugget flere trær før søknaden ble sendt inn og at det er dette som gjør det mulig å bygge på terrenget hvor trærne sto. De viser til § 6 i S-4220 (Småhusplanen) som sier at ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes". De anfører at byggene må plasseres nærmere Åsdalsveien enn planlagt som en følge av dette og at den utnyttelsesgraden man da får, vil medføre at antall boenheter sannsynligvis burde reduseres til 2.
4. Naboer påpeker at det virker som om utbyggingen er avhengig av omfattende inngrep i terrenget, og særlig for hus C og D. De ber om at husene flyttes vestover og reduseres i antall.
5. Naboer anfører at tiltaket bryter med eksisterende bebyggelse med tanke på takterrasser. De stiller også spørsmålsteget ved kvaliteten på takterrassen med tanke på vindskjerming og skjerming for innsyn.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Søknaden omfatter oppføring av fire eneboliger på tre plan med flatt tak, samt en carport. Det er ikke søkt om felles parkering.

Det ubebygde arealet er hageareal med fire større trær som må hugges. Det betyr at det skal plantes fire nye trær. Omkringliggende bebyggelse er også for det meste eneboliger, men nabotomten mot øst er nylig bebygget med rekkehus. Det er ingen synlig bebyggelsesstruktur i dette området.

Vi har derfor valgt å søke om oppføring av fire frittliggende eneboliger med flatt tak slik som nylig er godkjent oppført i nr 12.

Nabobebyggelsen består av frittliggende småhus. Det er svært store forskjeller i størrelse og volumoppbygging. Nabobebyggelsen består av volumer som er av samme størrelse som det omsøkte. I det siste har vi mottatt bemerkninger i en del rammetillatelse som kommer med oppfordringer om at man bestrebe å utforme boligene slik at de i større grad gjenspeiler vår tid. Tiltakshaver ønsker her en utforming som i større grad er bygget på det som grunnlag og vi kan se at denne utformingen er godkjent i en rekke byggesaker hvor den eldre bebyggelsen er noe mere tradisjonell. Nærmest her er som nevnt nr 12. Omkringliggende bebyggelse er forøvrig mangeartet med hensyn til takvinkel, vindustyper og farger.

Vedrørende naboprotester

1. Vi forstår det slik at naboer ønsker at Åsdalsveien skal opparbeides i full reguleringsbredde. Siden dette som kjent skal bekostes av alle naboer som har grense mot veien, foreslår vi at de allerede nå retter en felles henvendelse til etaten der de gir uttrykk for at de ønsker å avgi grunn og være med å bekoste opparbeidelsen frem til nærmeste kryss i henhold til gjeldende retningslinjer i slike saker. I påvente av dette avventer vi etatens vurdering av situasjonen.

2. De ønsker at det skal oppføre bare to boliger. Selv om tomteutnyttelsen er beregnet til $Bya = 24,0\%$, er utnyttelsen her lav. Begrunnelsen for dette er at eiendommen er prosjektert med full parkeringsdekning på terreng og biler er ikke overbygget. Dette betyr at det kunne vært oppført et bygg på 108 kvm med 7 m høyde. Det betyr 756 kubikkmeter ekstra bebyggelse. Det finnes en rekke eksempel på at godkjennelse av slike volumoppbygginger i lignende boligstrøk. Det er for øvrig ikke søkt om godkjennelse av egne boenheter i boligene.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vedrørende naboprotester

1. Plan- og bygningsetatens enhet for vei har vurdert tiltakets påvirkning på den trafikale situasjonen og vurdert den som tilfredsstillende med den økte trafikkbelastningen tiltaket medfører. Krav til parkeringsareal, som inkluderer gjesteparkering, er løst på byggetomten.
2. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket som i henhold til plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsbestemmelser. En foretting som tiltaket innebærer må anses som innenfor forventet utvikling i Oslos småhusområder. Vedrørende avstand viser Plan- og bygningsetaten til veileder til Teknisk forskrift (TEK10) § 6-3 Avstand, og veileder 'Grad av utnyttning' § 4-3 Avstand. Bygninger i Åsdalsveien 8 er vist med bygningsdeler som stikker mindre enn 1,0 m ut fra fasadelivet, og som derfor ikke skal regnes med tanke på avstand til nabogrense. Plan- og bygningsetaten anfører at det ikke er søkt om eller godkjent utleiedeler i de nye boenhetene.
3. Plan- og bygningsetaten anfører at trær som må hugges i forbindelse med utbygging skal erstattes med stedsegnet trær av tilsvarende størrelse. Etaten har ikke fått tilsendt dokumentasjon på at det har blitt hogget trær før byggesøknad. Mulig maksimal grad av utnyttelse påvirkes ikke av dette forholdet, da det er tomtens totale nettoareal som er beregningsgrunnlaget for utnyttelse.
4. Terrengingrepene anses av Plan- og bygningsetaten som akseptable for å gjennomføre tiltaket slik det er forelagt etaten. I veiledningen til S-4220 (Småhusplanen) står det at på tomter med terreng brattere enn 1:3 slik tilfelle til dels er her, skal fyllinger og skjæringer ikke overstige 1,5 - 2 m.
5. Plan- og bygningsetaten har vurdert området som ikke enhetlig med tanke på bebyggelsesstruktur, bygningstypologi, volumer, bygningsformer, utforming, materialer, takform og fargebruk. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket ikke vesentlig bryter med eksisterende bebyggelse med tanke på oppføring av boenheter med flate tak og takterraser. Plan- og bygningsetaten har mottatt reviderte tegninger hvor parkeringsarealet større grad er samlet mellom hus A og C, slik at Hus B får bedre uteoppholdsarealer og mer grøntareal opprettholdes mot syd.

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

Byggetomten er relativt flat rett øst for Åsdalsveien, før den stiger svakt videre mot øst, og videre stiger bratt opp i tomtens østgrense.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Tiltakets plasseres i den nordvestlige delen av tomten, 4,3 m fra nabo i nord og 5 m fra kant regulert vei. Bebyggelsesstrukturen i området anses av Plan- og bygningsetaten som ikke enhetlig. Det finnes flere eksempler på at det bygget tett med flere mindre volumer i umiddelbarhet nærhet til tiltaket. Tiltakets plassering er ikke avhengig av store terrengbearbeidelser. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket er tilfredsstillende tilpasset terreng og bebyggelsesstrukturen i området for øvrig, jf. S-4220 § 6.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Tiltaket skiller seg ikke nevneverdig ut fra omkringliggende bebyggelser som er varierende med tanke på uttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som akseptable visuelle kvaliteter både i deg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. S-4220 § 7.

Universell utforming

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket oppfyller kravene til tilgjengelighet som stilles i TEK10. Da boligene ikke har alle funksjoner på inngangsplan, regnes de ikke som tilgjengelig boenhet. Badet har plass til snusirkel. Bodkravet er ivarettatt. Tomten har enkel og tilnærmet flat atkomst fra terreng. Uteoppholdsarealene er tilgjengelige, av tilstrekkelig størrelse og ligger hovedsakelig sør- og vestvendt.

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 tilsesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempe etter en samlet vurdering.

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 Åsdalsveien).

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.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 5 m fra midt regulert Åsdalsveien. Dette begrunnes med at Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen er til vesentlig ulempe for trafikk eller kommer i strid med hensyn til trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at dispensasjon kan innvilges.

Konklusjon

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 201117996			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D.1 E.3	03.06.2012	7/5
Utomhus		03.06.2012	7/6
Avkjøringsplan	D.1 E3	03.06.2012	7/7
Plan kjeller, 1.- og 2.etasje og takplan	E1-1	05.12.2011	7/8
Fasade syd og nord	E1-2	05.12.2011	7/9
Fasade øst og vest	E1-3	05.12.2011	7/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201117996	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
972419761 Oslo Oppmåling AS	PRO, tkl.3 Ansvarlig prosjekterende oppmålingsteknisk
970148469 Siv. ark Nils Haugrud	PRO, tkl.1 Ansvarlig prosjekterende arkitektur

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

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 sokkelhøyde fastsettes til kote + 108,3. 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, herunder støyprosjektering.
2. Oppdatert gjennomføringsplan
3. Tinglyst veierklæring i forhold til opparbeidelse av vei
4. Bekreftelse/redegjørelse på mulig tilgang for utskifting, drift og vedlikehold av/på egen/nabos ledninger for vann og avløp, jf. TEK 10 § 15-8.
5. Ved utførelse av tiltak på ledningene skal dette ansvarsbelegges for PRO/UTF.

Til orientering

Eiendommens egne / Naboenes / Nabos fellesledninger/ stikkledninger for vann og avløp kan være anlagt under/i nærhet av planlagt tiltak. Søker/ tiltakshaver er selv ansvarlig for å sjekke ut ledningers faktiske beliggenhet i forhold til tiltak.

Ved behov for utførelse av tiltak på ledningen/ ledningene, som for eksempel omlegging/ legging i varerør, flytting av kum og/eller utvendig stengeventil, må dette fremkomme og ansvarsbelegges i innsendelse til PBE. Ved ny/endret tilknytning på offentlig hovedledning må det innhentes forhåndsuttalelse fra VAV som vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

Tiltaket omfatter flere byggesaker og er vurdert samlet jf. TEK10 § 9-6, 2. ledd. Tiltaket utløser krav om felles avfallsplan jf. TEK10 § 9-6. Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

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. 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 Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.06.2012 av:

Stig Arne Lærkerød - Saksbehandler

Anne Torill Halse - Enhetsleder

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Orientering om klageadgang

Vedlegg vann

Kopi til:

Oslo Bygg og Eiendom, Eiendom AS, Postboks 10, Bekkelagshøgda, 1109 OSLO,
stein.holtedahl@online.no

Lars Egil Holth, Åsdalsveien 10, 1166 OSLO

Sigurlaug Gudmundsdottir og Martin Sökjer, Åsdalsveien 10 B, 1166 OSLO

Anne Søbstad, Åsdalsveien 13, 1166 OSLO

Vibeke Nyquist Ertslund og Morten Ertslund, Åsdalsveien 10 C, 1166 OSLO

Knut Ryggland, Midtåsen 7, 1166 OSLO

Nina Elisabeth Høilund og Svein-Erik Storeid, Midtåsen 9 B, 1166 OSLO

Arne Rognan, Stuttveien 5, 1166 OSLO