



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 20 FEB. 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200515241-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Lisbeth Nordli

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BINNEVEIEN 3	Eiendom:	27/918/0/0
Tiltakshaver:	Bygge Bo AS v/ Bjørn Esbjørnsen	Adresse:	Hemingveien 7 C, 0772 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - BINNEVEIEN 3, HUS B

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

Søknaden omfatter oppføring av frittliggende enebolig(hus B). Bruksareal(BRA) er lik 198 m². Det er innsendt søknad om oppføring av ytterligere to frittliggende eneboliger(hus A og hus C) samt frittliggende carport for 3 biler, som behandles som egne saker.

I medhold av plan- og bygningslovens, pbl § 93 a godkjennes søknaden; mottatt Plan- og bygningsetaten 23.12.05. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Avkjørselsplan i henhold til vegloven §§ 40 - 43 er godkjent 14.12.05.

Det foreligger protester 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.

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
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
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:

Søknaden omfatter oppføring av frittliggende enebolig(hus B) i 2 etasjer pluss kjeller. BRA er lik 198 m². Sammen med søknad om oppføring av enebolig(hus B), er det innsendt søknad om ytterligere to frittliggende eneboliger(hus A, sak 200515240 og hus C, sak 200515242) samt frittliggende carport for 3 biler(sak 200515243). I følge opplysninger i søknaden vil eiendommen etter utbygging få et bebygd areal(BYA) lik 307 m², eller 22,3%, inkl. carporter og biloppstillingsplasser på terreng.

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Reguleringskart	mottatt PBE 23.12.05		1/5
Situasjonsplan	mottatt PBE 23.12.05	08.12.2005	1/6
Planer og snitt	mottatt PBE 23.12.05	08.12.2005	1/8
Fasader	mottatt PBE 23.12.05	08.12.2005	1/9

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugerud	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig prosjekterende for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

Spesielle forhold:

- Avkjørselsplan i henhold til vegloven §§ 40 - 43 er godkjent 14.12.05.
- Plan- og bygningsetaten ga den 14.12.05 dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 13,4 m fra midt regulert Binneveien.
- Plan- og bygningsetaten ga den 09.01.06 midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.
- Det foreligger rammetillatelse for riving av eksisterende bolig på eiendommen.

Historikk:

- Plan- og bygningsetaten avsto søknad om rammetillatelse for oppføring av 2 stk. tomannsboliger på eiendommen(sak 200503274) den 23.05.05.

•Plan- og bygningsetaten avslo søknad om rammetillatelse for oppføring av 2 stk. tomannsboliger på eiendommen(sak 200508004) den 05.09.05.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, S-3591, vedtatt 25.06.1997. Eiendommen er regulert til boligformål med maks tillatt % BYA på 28%. Maks tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8m og 9 m.

Det pågår for tiden arbeid med revidering av planens bestemmelser.

Byggetomten:

Eiendommen er beliggende på Slemdal, i bydel Vestre Aker. Eiendommen har et areal på 1528m², netto tomteareal lik 1374m², og er i dag bebygget med en enebolig oppført ca 1950. Tomten er skrånende fra Binneveien på ca c+ 117, til eiendomsgrense i syd på ca c+ 121.

Estetiske krav:

Det henvises til Plan- og bygningsetatens samlede vurdering i avsnitt under.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde fastsettes til kote + 121,5.

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 fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Avkjørselsplan

(kfr vegloven §§ 40 – 43) er godkjent 14.12.05.

Vann- og avløpstekniske forhold

Se vedlegg vann.

Det må foreligge rettighetserklæring dersom tiltaket skal tilkobles privat hovedledning.

Protester/bemerkninger:

Simonsen Føyen Advokatfirma DA, har på vegne av samtlige naboer/gjenboere innsendt protest i saken. Det vises til protestbrev m/vedlegg datert 21.12.2005.

Innledningsvis vises til protester på tidligere omsøkte og avslåtte tiltak. Det protesteres mot omsøkte tiltak som etter hva naboene vurdering er for stort og ikke tilpasset den omkringliggende bebyggelse og strøkets karakter. Det stilles spørsmål ved bygningens høyder, avstand fra utvendig kjellertrapp(hus A) til nabogrense, og tilrettelegging for sekundærleiligheter(hybelleiligheter) i kjeller. Videre anføres at prosjektet har for få biloppstillingsplasser, at parkeringsløsningen er til sjenanse for tre av naboene som får parkering tett opp mot sine eiendommer, og at utbyggingen skaper vanskelige trafikkforhold i området.

Det vises til en tinglyst servitutt(villaklausul) på alle tomtene i området, som angir at eiendommen skal bebygges med enebolig eller tomannsbolig. Det påpekes at utbygger ikke har omarbeidet prosjektet i tilstrekkelig grad for å legge vekt på Plan- og bygningsetatens vurderinger i tidligere avslag.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker har i brev datert 23.12.05 gitt sitt tilsvarende svar til protestene. Søker av den oppfatning at naboeierne ønsker at forholdene på eiendommen skal forbli mest mulig uforandret. Det påpekes at det her er snakk om oppføring av tre små frittliggende eneboliger med et samlet BYA på 22,3%, noe som er vesentlig lavere enn 28% BYA som faktisk er tillatt på eiendommen. Videre vises det til at bebyggelsen nå er plassert i samme avstand til vei som nabobebyggelsen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Kjellerplan godkjennes som vist på innsendte tegninger, og det påpekes at det ikke godkjennes egen boenhet i kjeller. Kjellertrapp på hus A ligger i følge innsendt kart 4 meter fra eiendomsgrensen.

Prosjektets biloppstillingsplasser er i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Hva gjelder trafikkforhold, har etaten vurdert at fortetting med tre boenheter ikke medfører en vesentlig øking av trafikken i området. Plan- og bygningsetaten har innvilget dispensasjon fra plikt til å opparbeide vei mot tinglyst veierklæring, jfr. pbl § 67 nr. 1 a. I dette ligger at veiforholdene til og langs eiendommen anses som tilfredsstillende pr i dag.

Plan- og bygningsetaten skal vurdere tiltaket opp mot plan- og bygningsloven. Tinglyste servitutter(villaklausul) som det her henvises til, er et privat forhold som faller utenfor hva bygningsmyndighetene skal ta stilling til. Dersom tiltak oppføres i strid med villaklausuler, blir dette å anse som et privatrettslig forhold.

For øvrig henvises til Plan- og bygningsetatens samlede vurdering i avsnitt under.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

I hht plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 skal tiltaket ha en god estetisk utforming med respekt for bygde og naturgitte omgivelser. I dette ligger blant annet at det ved plassering av ny bebyggelse skal tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur og vegetasjon for å ivareta den estetiske kvaliteten i et område.

Reguleringsbestemmelsene § 3.1 sier bl.a. at ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger og uteoppholdsareal. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen blir bevart. I områder med et enhetlig bebyggelsesmønster skal det legges særlig vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter.

Eksisterende bebyggelsen i området består i hovedsak av frittliggende ene- og tomannsboliger i to etasjer. Området har et enhetlig bebyggelsesmønster hvor boligens hovedvolumer er plassert i en planmessig orden i forhold til vei, som medfører en opplevelse av grønne drag på begge sider av veiene i området, imidlertid med innslag av mindre garasjer, tilbygg og biloppstillingsplasser i dette grønne draget, men som likevel ikke fjerner opplevelsen en klar grøntstruktur langs veien. Boligene har en plassering på tomtene som gjør at det dannes klare grøntstrukturer mellom bebyggelsen. Saltak, med møneretning nordvest/sydøst, er dominerende takform i området. Bebyggelsen er stort sett oppført i to fulle etasjer, noe som medfører at boligene fremstår med relativt høye gesimser.

Plan- og bygningsetaten vurderer omsøkt tiltak å tilfredsstillende rimelig skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene. Omsøkt tiltak er et tradisjonelt typehus i to etasjer pluss kjeller, og med saltak og takark. Hus A og hus C tar ved sin plassering på eiendommen, møneretning og høyder, hensyn til, og innordner seg eksisterende bebyggelsesmønster i området, samtidig som den klare grøntstrukturen langs veien opprettholdes. Hus A og hus B har en innbyrdes avstand seg i mellom som viderefører områdets typiske trekk med grønne arealer mellom bebyggelsen. Hus B og carporten har møneretning på tvers av hva som er dominerende for området. Disse bygningene ligger imidlertid på bakre del av eiendommen, tilbaketrukket fra veien, og blir liggende bak hus A og hus C, og vil ikke i så stor grad påvirke opplevelsen av områdets dominerende strukturer, som kommer tydeligst frem sett fra veien.

Carport og biloppstillingsplassenes plassert innerst på eiendommens sydvestre hjørne, vil medføre noe nedbygging av grøntarealet på denne delen av eiendommen. Plan- og bygningsetaten er likevel av den oppfatning at det er viktigere for området å opprettholde det klare grøntdraget langs Binneveien, som ellers ville blitt nedbygd ved en plassering av biloppstillingsplasser mot vei. Parkeringsarealet blir liggende nord og nordøst for nærmeste berørte naboeiendommene, som selv har parkering opp mot eiendommen Binneveien 3. Naboeiene har sine mest solrike utearealer mot syd/sydvest, vendt bort fra omsøkt eiendom. Plan- og bygningsetaten vurderer etter dette at konsekvensene for naboeiene ved en plassering av biloppstillingsplasser/carport som omsøkt blir akseptable. Det må for en nabo være påregnelig at det kan komme opp tiltak på en eiendom beliggende i et regulert byggeområde i en by som Oslo. De omsøkte tiltakene ligger innenfor reglene i plan- og bygningsloven, og ingen del av tiltaket ligger nærmere nabogrense en lovens minimumskrav til avstand. Lovens minimumskrav til avstand, samt maksimumskrav til høyder, er et uttrykk for hva naboeiendommen må akseptere. Ut i fra Plan- og bygningsetatens vurdering kan det omsøkt tiltak ikke anses å påføre de protesterende naboer ulemper i en slik utstrekning at det ikke må tolereres etter plan- og bygningsloven.

I forhold til tidligere omsøkte og avslåtte prosjekter, er husene nå prosjektert med en høyere gesims for å tilpasse seg takform på eksisterende bebyggelse i området. Til tross for at hus B og carporten har en møneretning på tvers av det som er dominerende i området, tar bebyggelsens plassering, høyder og møneretning hensyn til og viderefører bebyggelsesmønsteret og den klare grøntstrukturen mot Binneveien. Prosjektet er redusert med én boenhet, og dette medfører at man opprettholder mer grønt rundt bebyggelse, og at man reduserer utstrekningen av parkeringsareal på eiendommen. Plan- og bygningsetaten mener omsøkt prosjekt i stor grad har tatt hensyn til de føringer som er gitt i tidligere avslag, og under henvisning til hva som er anført foran, finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltaket å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift, og kan godkjennes.

Plan- og bygningsetaten påpeker at kjeller ikke godkjennes som egen boenhet.

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. Det må innsendes felles avfallsplan for alle nybygg på tomten.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Forhåndsuttales fra Vann- og avløpsetaten må foreligge og innsendes.

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

Åpen by team 1


Inger Jul Hansen
For avdelingsenhetsleder


Lisbeth Nordli
saksbehandler

Vedlegg:

Vedlegg vann

Vedlegg avfall

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Forskrift om produksjonsavfall

Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall

Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Orientering om klageadgang.

Kopi:

Tiltakshaver m/faktura

Simonsen Føyen Advokatfirma DA, P.b.6641 St. Olavs Plass, 0129 Oslo