



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 07.03.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201014282-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Line Hellum Fomenko

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRANNFJELLVEIEN 104	Eiendom:	149/576/0/0
Tiltakshaver:	Anders Opsahl Eiendom AS	Adresse:	Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE – BRANNFJELLVEIEN 104 – HUS C

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av en enebolig med 1 boenhet. Total utnyttelsesgrad for tomten er oppgitt til %BYA = 23,6 %. Boligen har et bruksareal på BRA = 180 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 05.11.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utomhusplan, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det dispensasjon for:

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

Det foreligger protester til søknaden.

Det er godkjent 1 boenhet i tiltaket.

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:

Tiltaket er lokalisert på Brattlikollen, ved friområdet Brannfjell i bydel Nordstrand, i et småhusområde. Søknaden omfatter oppføring av en enebolig med en boenhet. Bruksareal vil være på BRA = 180 m². Parkering er delvis i byggets sokkeletasje, samt i frittstående garasje.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 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

Totalt for tomten, inkludert enebolig, tomannsbolig og garasje vil grad av utnytting bli %BYA = 23,6 %. Eiendommens størrelse er oppgitt til å være 1185 m², med fratrekk av regulert veiareal på 124 m² blir netto tomt 1061 m².

Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner: Dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 og midlertidig fra pbl § 18-1 vedrørende veiplikten.

Tiltaket er en del av et byggeprosjekt på eiendommen som også omfatter oppføring av en tomannsbolig med saksnummer 201005476 og oppføring av garasje med saksnummer 201014284. Total er det søkt om 3 boenheter på eiendommen.

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 er henholdsvis 9,0 m og 6,5 m.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har foretatt registrering av automatisk fredede kulturminner, da eiendommen er oppført med funnpotensiale.

Byantikvaren uttaler i brev datert 22.10.2010:

”Den arkeologiske registreringen ble gjennomført i perioden 28.04.- 30.04. 2010. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner under registreringen. Undersøkelsesplikten er dermed oppfylt, og Byantikvaren har ingen videre merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner.”

Protester/bemerkninger:

Det er innkommet protest fra nabo på b/ bnr. 149/ 688, Espen Skoglund den 10.05.2010, samt et felles protestskriv fra overnevnte nabo og naboer på g/ bnr. 149/ 597, 149/ 705, 149/ 683, 149/ 939, 149/ 896. Det er også innkommet en separat protest fra nabo på g/ bnr. 149/ 869 Geir Eide og Ellen C. Holte datert 21.10.2010. Geir Eide har også underskrevet på fellesprotesten.

Protest fra naboene i Brannfjellveien 102 b, Geir Eide og Ellen C. Holte, datert 21.10.2010:

Deler av protesten er knyttet til rivesaken der det tidligere er gitt rammetillatelse.

- Hus B vil medføre størst ulempe for dem, spesielt med hensyn til uteplass. Hus B er i 2 fulle etasjer og vil medføre forringede lys-, sol- og utsiktsforhold. De anmoder om større distanse til nabogrense enn 4 meter eller en reduksjon i høyde.
- De mener eiendommen er bedre egnet for 2 større boenheter istedenfor 3 mindre.
- De viser til tidligere omsøkt tiltak og finner ikke de store forandringene i det nye tiltaket.
- Nabovarslet er mangelfullt da det ikke beskriver hva det søknes dispensasjon fra.
- De omtaler 2 carporter som er nabovarslet, men som ikke lenger er inkludert i søknaden.
- De reagerer prinsipielt på utnyttelsen av tomten og mener denne fortetningen vil ha negativ innvirkning på området Brannfjell som er et sårbart friområde med biologisk mangfold.
- De uttrykker bekymring med hensyn til den økte trafikkbelastningen på veien. De ønsker at Samferdselsetaten skal uttale seg med hensyn til trafiksikkerheten.

Felles protest fra 6 naboer datert 04.06.2010, samt egen protest fra g/bnr. 149/ 688, Espen Skoglund, datert 10.05.2010:

- Byggeavstand til nabogrense skal være minst halve bygningens høyde. Husene er tegnet med høyde 8,15 meter og ligger således for nære nabogrense.
- Det er feil utregning av utnyttelsesgrad. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes med 18 m2 per plass. Det er krav til 5 plasser som utgjør 90 m2.
- Hus A bryter med bestemmelsene i vegloven som sier at bygg skal ligge 15 meter fra midt regulert vei.
- Argumentasjonen om at reguleringsbredde på vei er urealistisk er ikke riktig da det forventes at kommunen vil bygge fortau også i denne delen av Brannfjellveien for å sikre skolevei.
- Husene er inntegnet så nærme nabogrenser at lysforhold, fortetning og høyder blir særdeles påtrengende.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Utbyggingen omfatter oppføring av til sammen tre boliger i to etasjer med kjeller.

Boligen C har bruksareal (BRA) på 180 kvm. Eiendommen får en grad av utnytting på 23,56 %-BYA.

Mht til Hus C er forholdene litt annerledes ved at møne og gesimshøyde ligger ca 50 cm lavere enn det maksimalt tillatte, og er henholdsvis 8,48 m og 6,05 m.

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 18.1 mht opparbeidelse av vei.

Eiendommen er i dag bebygget med en enbolig og en garasje. Bebyggelsen er godkjent revet. Det ubebyggede arealet er hageareal med fire løvtrær som må hugges. Det betyr at det skal plantes fire nye trær. Brutto tomteareal er 1185 kvm. 124 kvm av arealet er regulert til vei. Netto tomt er 1061 m2.

Omkringliggende bebyggelse er også for det meste eneboliger og tomannsboliger. Det er ingen synlig bebyggelsesstruktur i dette området. Vi har derfor valgt å søke om oppføring av en tomannsbolig og en enbolig. Som situasjonsplanen viser, består nabobebyggelsen av volumer av omtrent samme størrelse som det omsøkte. Bebyggelsen er forsøkt utformet slik at den skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, og har derfor valg å bygge småhus med samme areal og takform som mange av nabohusene. Omkringliggende bebyggelse er forøvrig mangeartet med hensyn til takvinkel, volum, vindustyper og farger. Vi oppfatter det slik at både høydeplassering og volumoppbyggingen er akseptabel.

Protester:

Protest fra eiere av Brannfjellveien 102 b:

Denne eiendommen har sine ledninger liggende over Brannfjellveien 104. Ledningene ligger ca tre meter fra veireguleringslinjen. Avstanden til Hus A vil da bli ca én meter. Dette betyr at ledningen må flyttes litt lengre mot vest. Dette er utbyggers ansvar og dette blir utført sammen med tilsvarende arbeider i byggeperioden.

Klager er opptatt av rivesaken knyttet til et uthus som er sammenbygget med klagers uthus.

I forbindelse med riving, blir dette istandsatt av tiltakshaver. Vi kan se at det er kommet inne en protest mot deler rivevedtaket noe over et halvt år etter at rammetillatelse for riving forelå. Tiltakshaver bekrefter at han tar ansvar for istandsetting og flytting av grøft.

Når klager har mottatt dette dokumentet, oppfordrer vi han til å trekke klagen.

Resten av protesten har vi ingen bemerkninger til, men henviser til at søknaden er utarbeidet ihht gjeldende planbestemmelser og henviser til søknadsdokumentasjonen.

Protest fra eiere av Brannfjellveien 149/683 Espen Skoglund:

1. Han hevder at det er søkt om en spesialdispensasjon. Vi antar at han da henviser til vår søknad om å plassere Hus A -10 meter fra senter vei. Plassering av boliger 9 eller 10 meter fra midt vei har vært vanlig praksis i Oslo kommune de siste 30 årene. Forutsetning er at det ikke er en samlevei. Da er kravet én meter lengre avstand. Brannfjellveien er blindvei som er stengt 200 meter lenger mot syd.

Den fasaden som vender mot hus C kan være inntil åtte meter høy. Den er vesentlig lavere.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Tiltaket er plassert omtrent midt på den rektangulære tomten og hus A ligger med en avstand til vei som er vanlig i nabolaget. Møneretningen avviker fra de nærmeste nabohusene, men både formspråk, størrelse og detaljering tar opp i seg elementer fra nærområdet. Tiltaket tar opp tomtens totale fall på ca. 2,5 meter i byggene og legger således til rette for utnyttelse av underetasjen. Adkomst for bil/ innkjøring er plassert langs tomtens søndre grense, på tomtens laveste punkt. Dette synes naturlig da man legger til rette for å kunne legge parkering i sokkeletasjen, men vil medføre at deler av potensielt uteoppholdsareal blir brukt til trafikkareal.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Tiltaket er utført i tradisjonell stil med valmet tak, stående trekledning og sprossede vinduer. Byggene skiller seg ikke ut fra byggeskikken i nærområdet, og er således godt tilpasset.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som akseptable visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Universell utforming

Utearealene er forholdsvis flate, og det er tilgang til disse fra 1. etasje og fra underetasje. Det er direkte innkjøring i underetasje via garasje i sokkel. Gangadkomsten er lagt til nord og er forholdsvis flat inn fra Brannfjellveien. Gulvet i husets 1. etasje er plassert noe høyere enn omkringliggende terreng og man er derfor avhengig av en trapp ved inngangen. Dette er ikke en ideell løsning, men på grunn av trappens lave høyde vil man enkelt kunne erstatte den med en inngangsrampe ved behov.

Inngangssituasjonen i huset er noe trang, men hovedplanet har en åpen og romslig plan. Badene er noe små, og vil ikke tilfredsstillende framtidig krav til universell utforming, men ligger innenfor kravene i TEK07.

Angående protester

Når det gjelder forhold som dreier seg om rivesaken og forholdet til stikkledninger henvises det til ansvarlig søkers redegjørelse.

- Det er naturlig at naboer reagerer når det skal foretas en fortetning i et småhusområde. Tiltaket er imidlertid innenfor lovens og reguleringsplanens rammer og dispensasjonene gjelder forholdet til vei.
- Utnyttelsesgraden er så langt etaten kan se riktig utregnet. Parkeringsplassene ligger ikke på terreng, men i en frittstående garasje som er omsøkt i egen søknad og medtatt i %BYA, samt i sokkeletasjen til tomannsboligen og eneboligen. Tiltaket utløser krav om 6 parkeringsplasser og dette antallet er vist på plantegninger.
- Reguleringsbredde for Brannfjellveien er vurdert som urealistisk. Vanlig reguleringsbredde for denne type vei er 8,0 meter. En reguleringsbredde på 8,0 meter ivaretar både kjørefelt, fortau og vedlikeholdsareal for veien. Hus A ligger like langt, eller lengre fra regulert veikant enn husene i nærområdet. Plasseringen anses som uproblematisk, jf. vgl § 29.
- Husene er plassert i god avstand fra nabogrense på alle sider, i nord og sør vesentlig lengre fra grense enn avstandskravene i pbl § 29-4. Hus C ligger på det minste 4,0 meter fra nabogrense i øst og har en mønehøyde på 8,0 meter i nordøstre hjørne. Avstandsbestemmelsene i pbl § 29-4 oppfylles dermed.
- Sol- og utsiktsforhold for naboeiendommer vil ikke bli forringet utover det som kan anses som akseptabelt i tettbebygde strøk og som også ivaretas av reguleringsplanens høydebestemmelser og bestemmelsene i pbl § 29-4. Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon fra disse og er plassert så langt fra nabogrenser som mulig.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven/ vegloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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

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

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 201014282			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	06.09.2010	6/17
Planer og snitt	A20-3	06.09.2010	6/19
Fasade sør og øst	A40-4	06.09.2010	6/20
Fasade nord og vest	A40-3	06.09.2010	6/21
Utomhusplan			11/3

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201014282	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK, tkl. 1 PRO, tkl. 1, ansvarlig prosjekterende av b) 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 vanngjennomstrømmingen.
- 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 gulv 1. etasje fastsettes til kote + 179,25. 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. Tinglyst veierklæring med hensyn til veiopparbeidelse må foreligge.
3. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart må foreligge.
4. Overvannshåndteringen må ansvarsbelegges og fremkomme av gjennomføringsplanene for PRO/UTF.
5. Redegjørelse av tilgjengelighet og utskiftbarhet av naboenes stikkledninger som følge av planlagte tiltak.

Til orientering:

Eiendommene 149/896 og 149/683 har sine ledninger over eiendommene som nå er planlagt utbygget. Søker/ utbygger må selv sjekke forholdet stikkledningsanlegg og planlagte tiltak. Mest sannsynlig vil det være behov for å utføre tiltak på begge stikkledningsanleggene. Se vedlegg vann.

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 Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.02.2011 av:

Line Hellum Fomenko - Saksbehandler

Anne Torill Halse - Enhetsleder

Vedlegg:

Vedlegg vann

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Anders Opsahl Eiendom AS, Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO, anders@aoe.no

Arne Enger, VARDEVEIEN 67, 1182 OSLO

Espen Skoglund, VARDEVEIEN 69 B, 1182 OSLO, espen@julinkapital.no

Helen Nøkleholm Nielsen, BRANNFJELLVEIEN 106 B, 1182 OSLO

Torbjørn Jensen, Vardeveien 65 A, 1182 OSLO

Unni Brakestad, BRANNFJELLVEIEN 106 A, 1182 OSLO

Ellen C. Holte og Geir Eide, Brannfjellveien 102 B, 1182 OSLO