



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 04-12-2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200910946-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mariann Dalseth

Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHARLOTTE ANDERSENS VEI 13F	Eiendom:	36/288
Tiltakshaver:	Steinar Frydenlund	Adresse:	Charlotte Andersens vei 12, 0374 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - CHARLOTTE ANDERSENS VEI 13 F

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i to etasjer, på ubebygd eiendom. Bygningen er oppgitt å utgjøre 141m² bebygd areal. Inkludert garasje, omsøkt i sak 200912056, oppgitt til 49m², blir eiendommens bebygde areal 19%BYA. Boligens BRA er oppgitt å være 241m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 13.10.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsretter. Det foreligger samtykke fra tiltakshaver til at ansvarlig søker underskriver søknadsdokumentasjonen på dennes vegne.

Eiendommen er nyopprettet, i delesak 200814504 (Midlertidig kartforretning), med nytt gnr/bnr 36/337.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Avkjørselsplan, i henhold til vegloven §§ 40 – 43, er godkjent i delesak med saksnummer 200814504, i brev datert 17.6.2009.

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
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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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.

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 vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i to etasjer, på ubebygd eiendom. Bygningen er oppgitt å utgjøre 141m² bebygd areal. Inkludert garasje, omsøkt i sak 200912056, oppgitt til 49m², blir eiendommens bebygde areal 19%BYA. Boligens BRA er oppgitt å være 241m².

Avkjørsel ble godkjent i delesak 200814504, og skal opparbeides i henhold til krav stilt i dette vedtak. (Veglovens §§ 40-43.), samt i tråd med utomhusplan E-1.2 og E-1.3 rev. 27.08.2009, godkjent i denne byggesak. Atkomst er vist etablert med 2,5 meters bredde, og med "skulder" mot nabogrense i nord (nordøst) og sør (sørøst) på henholdsvis 1 meter og 0,5 meter.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200910946			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	28.08.2009	2/15
Utomhusplan	E-1.2 og E-1.3 rev	27.08.2009	9/4
Fasade mot vest og øst	E-1.2 rev	23.11.2009	9/7
Plan og snitt 1. og 2. etasje	E1.1	23.11.2009	11/3
Fasade mot nordvest og sydøst	E1.2	23.11.2009	11/4
Fasade nordøst og sydvest	E1.3	23.11.2009	11/5

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200910946	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK: Bygninger og installasjoner, ttk1, ansvarlig søker PRO/KPR: Bygninger og installasjoner, ttk1, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig for kontroll av prosjektering, arkitektur og byggeteknikk

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, Småhusplanen, vedtatt 15.03.2006. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA=24%. Maksimalt tillatte høyder er gesims=6,5 meter, møne=9,0 meter. For bygninger med flate tak tillates inntil gesims= 7 meter.

Byggetomten:

Byggetomten er en relativ flat tomt, delvis opparbeidet med plen, og enkelte trær. Tomten skråner noe mot nordvest, med et fall på ca. 1:7. Eiendommen er i delesaken oppgitt å være 1000m² stor. Tomten ligger i et etablert småhusområde på Vinderen, i Bydel Vestre Aker. Eiendommen har avkjørsel til Charlotte Andersens vei.

Estetiske krav:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 skal kommunen se til at et hvert arbeid som omfattes av loven blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Det omsøkte tiltaket er en enbolig i to etasjer. Boligen oppføres med stående kledning og saltak. Bygningen får takoppløft mot sørvest og nordøst, i tillegg til et noe stort, understøttet karnapp på fasaden mot sørvest. Tiltaket fremstår som en tradisjonell enebolig, med elementer fra klassiske trehus, men med en mer moderne planløsning med åpne arealer.

Tiltaket tilfredsstillende krav i pbl § 74 nr. 2 tilstrekkelig.

Beliggenhet og høydeplassering:

Defineres for alle nybygg, og for tilbygg hvor byggeavstand underskrides, eller kun holder de minimumsavstander som er fastsatt i veilov, jernbanelov eller i pbl. § 70; og som ellers har små feilmarginer i forhold til beliggenhet.

Høydeplasseringen definert som OK gulv 1. etasje, fastsettes til kote + 80,2.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan i saksnummer 200814504. 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.

Veiplikt (pbl § 67):

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide vei. (Se avsnitt "Dispensasjoner".) Vedtak om dispensasjon er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger. Tinglyst veierklæring må foreligge før, eller ved innsendelse av, søknad om igangsettingstillatelse.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protester fra hjemmelshaver til 35/807 – Heggelibakken 77: Kristina B. Dodgson og Trond Espen Detlie, datert 9.9.2009, og fra hjemmelshaver til 35/295 – Charlotte Andersensvei 13A: Tina Valen Gundersen og Bjørn Gundersen, datert 13.9.2009, og 21.10.2009.

Kristina B. Dodgson og Trond Espen Detlie bemerker at eiendommen tidligere er planert, slik at opprinnelig helning mot deres eiendom har blitt hevet og avflatet, og er brattere ned mot deres eiendom, med det resultat at noe masse har seget ned mot grensegjerde. Det meddeles bekymring for at omsøkte byggetiltak kan medføre ytterligere nedsiging av masse. Det bes om at det utføres tiltak som forhindrer dette.

Tina Valen Gundersen og Bjørn Gundersen protesterer mot at det legges en atkomstveg inntil deres nabogrense. Det bes om at omsøkte dispensasjon for opparbeidelse av vei avvises, da årsaken til at veien ikke kan opparbeides i henhold til lovmessige krav er eksisterende bolig på 36/288. Det påpekes at det ikke er tilstrekkelig plass til skjerming mot støy og innsyn mot protesterendes eiendom, og uttales at: "...det vil være urimelig at vi skal påføres støy og innsyn å påføre protesterendes eiendom sjenerende belastning som følge av veien, på grunn av at 36/288 ikke er egnet til fraskillelse og manglende areal til etablering av vei." Det opplyses at protesterende har vei på to sider av sin eiendom, og at gjeldende vei ligger mot deres uteplass. Det bes om, at dersom dispensasjon gis, må det stilles krav til oppføring av støyskjerm. Kompensasjon fra Plan- og bygningsetaten vil bli avkrevd. Protesten er illustrert med foto.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Til bemerkning fra Kristina B. Dodgson og Trond Espen Detlie svarer tiltakshaver Steinar Frydenlund at utomhusarbeider vil bli utført i henholdt til godkjente tegninger, og at fylling vil bli utført fagmessig, lagvis komprimert. Det vil ikke bli oppført støttemur. Drenering av overflatevann vil trenge ned i jordsmonnet. Tiltakshaver har ved befaring ikke oppdaget sprekker, som kan tyde på glidninger i massene.

Til protest fra Tina Valen Gundersen og Bjørn Gundersen uttaler tiltakshaver at klagen må avvises. Dispensasjonen gjelder utkjøring på kommunal vei, og er godkjent av kommunen i delesaken. Atkomsten er vist på tegninger med 4 meters bredde, med 2,5 meter asfaltert kjørebane. Støy blir minimalt, da det kun er snakk om trafikk til en enbolig. Støy fra Charlotte Andersens vei har ikke noe med dette byggeprosjektet å gjøre. Hekk er oppsatt av tidligere eier, og har ikke innvirkning på støy eller innsyn. Hekk vil bli fjernet og ikke erstattet. Støttemur mellom eiendommene er ikke forsvarlig bygget, dersom denne faller ned i byggeperioden er dette eier av muren sitt ansvar da denne ikke er forsvarlig bygget.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Plan- og bygningsetaten viser til at byggesaken er ansvarsbelagt med hensyn til prosjektering, og kontroll av prosjektering. Det forutsettes at denne er utført i henhold til gjeldende lov- og forskrift. Hva gjelder eventuell utglidning av masse, og andre eventuelle skader/ulemper påført naboeiendommer som følge av byggearbeider vises det til at utførelse av arbeid må ansvarsbelegges av kvalifiserte foretak, i tilstrekkelig ansvarsklasse, før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltaket. Foretakene som eventuelt gis ansvar for utføring forutsettes å utføre arbeidet i tråd med gitte tillatelser, og i tråd med gjeldende lovverk og forskrifter. Det opplyses videre om at eier av en eiendom hvor det foregår byggearbeid selv har et ansvar i forhold å påse at naboeiendommer ikke påføres skade ved vannsig, ras, eller utglidning, jf. pbl § 101, og at det ved byggearbeider må sikres tilstrekkelig, slik at arbeidene ikke medfører skade, på person eller eiendom, jf. pbl § 100.

Hva gjelder omsøkte dispensasjon fra pbl § 67, om opparbeidelse av vei, viser kommunen til at denne gjelder opparbeidelse av kommunal vei (Charlotte Andersens vei), se avsnitt om "Dispensasjoner". Etablering av atkomstvei frem til denne utløser ikke krav om dispensasjon, eller krav om særskilt søknad for denne, utover hva som er behandlet i dette vedtak.

Hva gjelder sjenanse som følge av etablering av atkomst langs nabogrense, og frem til Charlotte Andersens vei viser etaten til at denne ble behandlet og godkjent i delesak med saksnummer 200814504.

Tomtene er regulert til boligformål, og det er omsøkt oppført én enebolig på tomten. Plan- og bygningsetaten anser ikke at trafikk til og fra en enebolig kan vurderes å medføre særlig ulempe for naboer, utover hva man må påregne i boligstrøk. Videre er biloppstillingsplasser (garasje) plassert lenger inn på tomten, mot nabogrense i sør, slik at støy knyttet til atkomstarealer ytterligere begrenses.

Det er opplyst at atkomst skal belegges med asfalt i 2,5 meters bredde, og at forholdet ikke er avhengig av oppfyllinger, eller støttemurer. Valg av dekke på egen eiendom, som ikke bygger nevneverdig opp over terreng, eller krever konstruksjoner omfattes ikke av plan- og bygningsloven. Etablering av atkomst på egen eiendom utløser i dette tilfellet heller ikke krav om støyskjerming, da bilkjøring til egen eiendom ikke anses å medføre urimelig ulempe for naboeiendommer, i den grad at det kan pålegges støyskjerming. Hva gjelder beplantning og/eller oppføring av gjerde mot naboeiendom omfattes dette forholdet av grannegjerdelova, og er et privatrettslig forhold. Det gjøres imidlertid oppmerksom på, at dersom det på et senere tidspunkt ønskes oppført en tett konstruksjon, i form av skjermvegg, eller støttemur eller liknende, i eller nær nabogrense, kan dette forholdet utløse krav om søknad til kommunen.

Dispensasjoner:

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

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, PBL § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Charlotte Andersens vei 13F).

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:

Det omsøkte tiltaket er en tradisjonell enebolig, med garasje (omsøkt i sak 200912056), som skal oppføres på en tomt godt tilpasset formålet. Boligen er vurdert å være i tråd med gjeldende plan- og bygningslov, og gjeldende regulering.

Tiltaket kan tillates.

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. Søknad om ansvarsretter for kvalifisert foretak, for funksjonene PRO7KPR og UTF/KUT, innen fagområdene oppmålingsteknisk prosjektering, utstikking og plassering.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV), med attestert ledningskart, må foreligge.

5. Det er avkrysset i søknaden for at tak-/overvann skal føres til terreng. Prosjektert løsning/redegjørelse for lokal overvannshåndtering må innsendes PBE.
6. Tinglyst rettighet for VA. må ses i forhold til attestert ledningskart. Tinglyst rettighet for ledningsanlegg over annen eiers grunn og/eller rettighet for tilknytning til privat ledningsanlegg skal dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

For punktene 3-5, se vedlegg VANN, datert 16102009. (Vedlagt)

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 Vest

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mariann Dalseth - Saksbehandler

Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Vedlegg:

Vedlegg VANN

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Steinar Frydenlund, Charlotte Andersens vei 12, 0374 OSLO

Bjørn Gundersen og Tina Valen Gundersen, Charlotte Andersens vei 13 A, 0374 OSLO (med orientering om klageadgang)

Kristina B. Dodgson og Trond Espen Detlie, Heggelibakken 77, 0374 OSLO (med orientering om klageadgang)