



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: **12.1 OKT. 2009**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200909000-7 Saksbeh: Mohammud Hussein Aden Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: DALBAKKVEIEN 22 Eiendom: 144/280/0/0
Tiltakshaver: Anders Opsahl Eiendom AS Adresse: Johan Sharffenbergs vei 91, 0694 OSLO
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - DALBAKKVEIEN 22

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i to etasjer pluss kjeller. BRA er oppgitt til 155 m². I tillegg til eneboligen er det også søkt om oppføring av 2 stk. carporter, samt riving av eksisterende garasje/uthus og takoverbygg/ tilbygg på eksisterende enebolig. Inkludert eksisterende enebolig og to p-plasser på terreng, er eiendommens %-BYA oppgitt til 24%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 31.07.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

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.

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.

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.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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 pluss kjeller. BRA er oppgitt til 155 m². Gesims- og mønehøyde er hhv. 6,0 m og 7,75 m. I tillegg til eneboligen er det også søkt om oppføring av 2 stk. carporter, samt riving av eksisterende garasje/ uthus og takoverbygg/ tilbygg på eksisterende enebolig. Jf. saksnr. 200909001, 200909003 og 2009005. Inkludert eksisterende enebolig og to p-plasser på terreng; er eiendommens %-BYA oppgitt til 24%.

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan		09.07.2009	1/13
Plan og snitt	E1	09.07.2009	1/14
Fasader A	E2.1	09.07.2009	1/15
Fasader B	E2.2	09.07.2009	1/16
Situasjonsplan	D1	08.10.2009	6/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	Ansvarlig SØK PRO og KPR for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 15.03.2006, S-4220. I hht. reguleringsbestemmelsenes § 10 er maksimal tillatt tomteutnyttelse er 24%-BYA og maks. tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6,5 m og 9,0 m.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i bydel Østensjø og har en tomtestørrelse på 1114 m², hvorav 333 m² er regulert til vei. Tomtearealet som legges til grunn for beregning av %-BYA er 781 m². Tomten er i dag bebyggt med en enebolig og en garasje/uthus.

Estetiske krav:

I medhold av reguleringsbestemmelsenes § 7 skal nye tiltak på en harmonisk måte opprettholde nøytralitetens bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse og i seg selv. Nye bygninger skal ha størrelse/ volum tilsvarende nøytralitetens bebyggelse. Tiltak skal i høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng. Jf. også Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Se for øvrig avsnittet om Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Avkjørselsplan:

Avkjørselsplanen er godkjent i sak 200909003.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som plan 1. etasje (overkant gulv) fastsettes til kote + 139,8.

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.

Protester/bemerkninger:

Det er innkommet protester fra Bent A. Gjeilo og Tor-Willy Weberg, Dalbakkveien 20A, i brev av 09.08.2009. De anfører følgende:

- Tiltaket er 9 meter langt og 8 meter høyt og vil ta mye av dagslyset, spesielt i høst, vinter og vår månedene.
- Den planlagt inngang til sokkelleiligheten er for nær deres grense. Iflg. tegningene er denne planlagt kun tre meter fra tomtegrensen. Dette kan løses ved å ha den planlagte inngangen på nybyggets sørside. Et annet alternativ er å trekke hele huset en meter lenger inn på tomten.
- Det er valgt vinduer både i 1. etasje og i 2. etasje på nybyggets nordside. Dette medfører direkte innsyn til hage, terrasse og huset.
- De ønsker vurdert om prosjektet er innenfor normen for utnyttelsesgrad i området.
- Tegningen av den planlagte carport (B) er ikke komplett målsatt.

Stian Simonsen, Promenaden 9, og Einar Evje, Dalbakkveien 24, anfører i brev av 12.08.2009 at:

- Promenaden har i dag periodevise problemer med trafikkavvikling. Det er i dag fem utkjøringer fordelt på knapt 40 meter som dekker sju husstander.
- Det er ikke rom for at ytterligere to husstander skal ha utkjøring på nevnte strekning.
- Mange eiendommen har begrenset parkering og har derfor biler permanent parkert i gaten. Vinterstid er det også store problemer med avvikling av snørydding.
- En ytterligere belastning vil medføre mer snørydding og mer parkering nærmere krysset Promenaden/ Dalbakkveien, vil redusere sikt og fremkommelighet, som igjen gir økt fare for fotgjengere og bilister i et allerede ulykkesbelastet kryss.

Ansvarlig søkers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker kommenterer i brev av 30.09.2009 bl.a. at:

- Beregnet mønehøyde er 7,75 m og avstand til nabohus er 16 meter. Husets lengde tilsvarer vanlig bredde på boliger i by områder.
- Klager har trolig ikke sett på de vedlagte tegningene. Det omsøkt bygget har ingen sokkel, men en vanlig kjeller med nedfylt grunnmur. Det er ingen leilighet eller rom for varig opphold i kjelleren. Kjellertrappen er utkraget fra byggets fasade i henhold til TEK § 4.3.
- Det kan ikke ses at lovgivningen motsetter seg at det plasseres vinduer i vegg som ligger 4,35 m fra naboeiendom.
- Det antas at etaten vil utføre nevnte beregning.
- Carporten har alle nødvendige mål på bygget og avstander.
- Tilstøtende vei er ikke opparbeidet i regulert bredde i dette området.

- Det omsøkte prosjektet vil ikke medføre en så stor ekstrabelastning på veien at veiopparbeidelse kreves på dette tidspunktet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Plan- og bygningsetaten slutter seg til ansvarlig søkers kommentarer til protestene. Tiltakets avstand til nabogrense er innenfor det plan- og bygningsloven tillater, og både gesims- og mønehøyder er vesentlig lavere enn fastsatt i reguleringsbestemmelsene. Tomtens grad av utnytting (%-BYA) er kontrollert til å være riktig beregnet. Etter etatens vurdering vil tiltaket ikke medføre betydelig ulempe utover den ulempe man må regne med når eiendommer i byens villastrøk fortettes. Endring av atkomstvei fra vest (Dalbakkveien) til sør (Promenaden) anses å gi en bedre løsning da dette medfører at eiendommen får et større, bedre og sammenhengende uteareal.

Dispensasjoner:

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

Det gis midlertidig dispensasjon fra pbl § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Promenaden).

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:

I vurderingen av nærområdet har etaten sett på bebyggelsen langs Promenaden, Dalbakkveien og Peter Aas' vei. Området er preget av blandet småhusbebyggelse som i hovedsak består av ene- og tomannsboliger med saltak. Bebyggelsen har varierende formspråk, fotavtrykk og møneretninger. Det finnes ikke noe utpreget bebyggelsesmønster i området, men bebyggelsen er plassert i noenlunde samme avstand til vei.

Omsøkte tiltak er plassert på samme sted, og har tilnærmet like stort fotavtrykk som eksisterende garasje/ uthus som skal rives. Eneboligen har en beskjeden størrelse og en utforming som er tilpasset eksisterende bolig på tomten og nærområdets karakter, både mht. plassering, høyde, volum og materialbruk. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til å tilfredsstillende reguleringsbestemmelsernes §§ 6 og 7, samt plan- og bygningsloven § 74 nr. 2, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Tiltaket holder seg for øvrig innenfor reguleringsplanens og plan- og bygningslovens bestemmelser, og med bakgrunn i de vurderinger som er foretatt finner Plan- og bygningsetaten derfor å kunne godkjenne søknaden.

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. Tinglyst veierkæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
3. Betingelser oppgitt i vedlegg vann må være oppfylt. Se vedlegg
4. Ferdigattest for riving av garasje/uthus og tilbygg til enebolig må foreligge.

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. Tinglyst veierkæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
3. Betingelser oppgitt i vedlegg vann må være oppfylt. Se vedlegg
4. Ferdigattesten for riving av garasje/uthus og tilbygget må foreligge.

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 Sør

for Eivind Lyseng
Anne Torill Halse
enhetsleder

Mohammad Hussein Aden
Mohammad Hussein Aden
saksbehandler

Vedlegg:

Vedlegg VAV
Veierklæring
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Anders Opsahl Eiendom AS, Johan Sharffenbergs vei 91, 0694 OSLO, anders@aoe.no
Stian Simonsen, Promenaden 9, 0682 OSLO
Einar Evje, Dalbakkveien 24, 0682 OSLO
Bent A. Gjeilo og Tor-Willy Weberg, Dalbakkveien 20A, 0682 OSLO