



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 29.09.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201106294-13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mariann Dalseth

Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSVEIEN 8	Eiendom:	32/237
Tiltakshaver:	E Eiendom AS	Adresse:	Postboks A 0211 Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - DALSVEIEN 8

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

Søknaden omfatter oppføring av to tomannsboliger i kjede med dobbelgarasje.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 18.5.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan 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.
- fra avstandsbestemmelsene i vegloven.

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:

Byggetomten ligger ved Smestadparken i Bydel Vestre Aker og er i henhold til WEB-matrikkelen 1550m² stor. Nærområdet defineres av bebyggelsen mellom parken i vest og Dalsveien i øst og består i hovedsak av ene- eller tomannsboliger med valmtak. Søknaden omfatter oppføring av to tomannsboliger sammenkjedet med dobbelgarasje. Utbyggingen på tomten omfatter også frittliggende enkelgarasje som behandles i egen sak og tiltakene er vurdert samlet. Tomtens utnyttelse er oppgitt å bli U=0,33. Tiltakets BRA er i henhold til tegningsmaterialet 715,6m² enkelgarasje ikke medregnet.

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



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
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:
Fra pbl § 18-1 om plikt til opparbeidelse av vei.
Fra veglovens § 29 om avstand til midt regulert vei.

Det er registrert følgende pågående saker på eiendommen:
201107051: Dalsveien 8 – Riving av enebolig, rammetillatelse gitt 15.8.2011
201107024: Dalsveien 8 – Oppføring av frittliggende garasje

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i S-2864 Midlertidige bestemmelser for deler av Oslos ytre sone, av 14.5.1986, med senere korreksjoner av 22.10.1986 og 26.8.1987, med maksimalt tillatte u-grad=0,25 for åpen småhusbebyggelse og 0,35 for konsentrert småhusbebyggelse.

Omsøkte tiltak faller innenfor sistnevnte kategori.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protester/bemerkninger fra tre naboer til omsøkt tiltak. Etter omprosjektering er det innkommet ytterligere kommentarer fra to av disse.

Petra Turet Olsen gir i brev datert 8.5.2011 ingen bemerkninger til tegningen, men ber om at det legges vekt på følgende forhold under bygging: drenering, jordmasser, eventuell tetningsskader, sikring under byggearbeider.

Anders Lous ber i brev datert 30.6.2011 om skriftlig bekreftelse på at eventuelle skader/ulemper på eiendom gnr/bnr 32/224 som følge av sprenging, annet arbeid i sin helhet dekkes at utbygger.

Anders Formo har på vegne av seg selv og sine døtre, protestert i brev datert 4.5.2011. Det anføres at bebyggelsen er fremmed for strøket og påpekes at reguleringsbestemmelser som lagt til grunn for utbygging i nr. 10 også må gjelde for utbygging i nr. 8. Beregning av U-grad etterspørres. I brev datert 19.5.2011 anføres at tiltaket ikke har tatt hensyn til reguleringsbestemmelsenes §§ 3 og 6 om utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Det bes om at etaten etterspør fotodokumentasjon, og u-gradsberegning, samt at saken oversendes Bydel Vestre Aker for uttalelse før det fattes vedtak i saken. I brev datert 7.7.2011 bemerkes at tiltaket etter omprosjektering ikke er vesentlig endret, at byggene fremstår som bastante og strider mot reguleringsbestemmelsene. Anmodningen om oversendelse til Bydel Vestre Aker gjentas.

Anders Formo har i tillegg innsendt melding om mulig ulovlig hugging av trær i brev datert 17.8.2011.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Ansvarlig søker opplyser at eiendommen som skal bebygges har et areal på 1555m². Nabobebyggelsen beskrives å for det meste bestå av eneboliger med valmtak. Noen tomten er fortettet, og gir et uensartet miljø langs Dalsveien. Tomten ligger i utkanten av et byggeområde nær en park, og har vært vurdert omregulert, gjeldende tomt har i dag ikke noen sammenheng til parkområdet. Området er regulert til bolig i S-2864. Det er store utearealer mot syd og parkeringskravet ivaretas med to plasser per boenhet. Bygget er plassert midt på tomten for å tilpasses bebyggelsesmønsteret, volumer og takform kan finnes i den omkringliggende bebyggelsen. Eksisterende avkjørsel benyttes, det er snumuligheter på egen tomt. Det gjøres kun mindre terrengendringer, støyforhold ivaretas med støyskjerming.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Omsøkte tiltak medfører en utbygging av tomten som kan oppleves som omfattende, men utbyggingen oppføres i tråd med gjeldende regulering og lovverk, og kan ikke sies å representere et særlig avvik fra eksisterende bebyggelse med hensyn på plassering og utforming. Plan- og bygningsetaten har forståelse for at naboer opplever det som en ulempe at en utbygging medfører tap av sol og luft, men vurderer ikke at det omsøkte tiltaket påfører naboer ulemper i urimelig grad. Det kan ikke påregnes å fullt ut opprettholde de kvaliteter delvis bebygde eiendommer kan gi, i form av sol, lys og utsyn, når en eiendom bygges ut. Se for øvrig etatens vurdering av tiltakets plassering og utforming under.

Vedrørende sikring:

Plan- og bygningsetaten viser til at det påhviler tiltakshaver et ansvar for at de utførende foretak ikke utfører arbeid uten tilstrekkelig sikring mot skade, jf. pbl § 28-2. Eventuelle avtaler utover lovens krav blir et privatrettslig forhold mellom utbygger og naboer.

Støy:

Det er vist støyforhold over gjeldende grenseverdier, jf. TEK § 8-42. I følge ansvarlig prosjekterende ivaretas dette ved at det oppføres støyskjerming mots sør og øst i tillegg til at garasje som omsøkt i sak 201107024 skjermer eiendommen. Det stilles i tillegg krav om uavhengig kontroll av prosjektering av støyforhold for å sikre at kravene i TEK møtes.

Oversendelse av sak til bydelen:

Vedrørende oversendelse av søknad til Bydel Vestre Aker vises det til at Plan- og bygningsetaten behandler søknader om byggetiltak etter plan- og bygningsloven på delegert myndighet. I henhold til samarbeidsavtale mellom Plan- og bygningsetaten og bydelene av 14.5.96 skal byggesaker som er innenfor lov og regelverk ikke oversendes for behandling. Plan- og bygningsetaten kan ikke at se at gjeldende søknad omfatter forhold som medfører at en politisk behandling er påkrevd.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Byggetomtens nærområde består i hovedsak av trehus med saltak eller valmtak. Langs Bernard Herres vei i nordvest ligger det en rekke med små villaer med samme volumer, takform og avstand til vei, disse bidrar til at nærområdet får et visst enhetlig preg, men som følge av det er tillatt en rekke på- og tilbygginger på husene beliggende rundt tiltaksstedet kan området ikke sies å være enhetlig i en slik grad at det legger sterke føringer for nye bygg sin utforming. Det omsøkte tiltaket består av fire enheter i to volum, sammenbundet av en dobbelgarasje. Bygget i seg selv representerer et noe større volum en hva som er vanlig i strøket, men som følge av fortetting og til- og påbygginger er allikevel ikke volum fremmed i området. Langs Dalsveien er linjen langs vei brutt av tidligere utbygginger, slik at bygningens plassering etter etatens vurdering kan aksepteres. Bygget er trukket så langt inn på tomten som mulig uten å komme i konflikt med nabogrenser i vest. Det finnes eksempler på bygninger med tilsvarende, og større volumer enn det omsøkte tiltaket både i nærområdet og i nabolaget. Det omsøkte tiltaket må vurderes å være tilstrekkelig tilpasset områdets bebyggelsesmønster.

Bygningen plasseres hensiktsmessig på tomten i forhold til terreng og utomhusarealer. Tomten har et slakt fall mot sør i dag og er relativt lett bebyggelige uten store terrengmessige tilpasninger. Det utføres allikevel mindre arronderinger i form av at terrenget senkes noe ved atkomstsonen i nord, slik at manøvreringsarealet bli mest mulig plant. Senkningen avsluttes med en skråning opp mot nabogrensen i nordvestre hjørne. Mot nord utføres en mindre planering som avsluttes med en lav kant. Mot sør har tomten et lite fall. Her er det vist noe større terrenginngrep for å oppnå tilgjengelige uteoppholdsarealer.

Terrenget fylles opp med inntil 1m mot en støttemur av samme høyde 0,4m fra nabogrensen i sør. Det foreligger samtykke fra berørt nabo for støttemur og terrengoppfylling. Arronderingen trekkes så noe tilbake mot en natursteinsmur på 0,5m som settes opp 2m fra samme nabogrense i en lengde av 8m. Totalt sett vurderer etaten at de viste terrengtilpasningene er innenfor hva som kan aksepteres ved utbygging av en tomt. Tiltaket må vurderes å være tilstrekkelig tilpasset de naturgitte omgivelser.

Hva gjelder trær og beplantning gjør etaten oppmerksom på at det ikke stilles særlig krav til vern av trær og vegetasjon i gjeldende reguleringsplan. Etaten er kjent med at det har foregått hugging av trær på tomten, men dette er et forhold som ikke reguleres av plan- og bygningsloven der hvor trær ikke har særlig vern i planen. Tomten har nærhet til en park, men er ikke tilknyttet denne med hensyn på vegetasjon som følge av utbygginger på tomtene rundt tiltaksstedet, det er ikke representert særlig verdigfullt biologisk mangfold på tomten. I den innsendte utomhusplanen er det vist at to eksisterende trær ved atkomsten skal bevares, øvrig beplantning besørges av beboerne. Det bør søkes å bevare mest mulig vegetasjon i randsonene for å bevare et visst grøntpreg på tomten.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Det omsøkte tiltaket er to tomannsboliger, hver i to etasjer, med kjeller og loft. Bygningen har valmtak og liggende panel, og fremstår som tilpasset strøkets stil. Bygningen er vist med store torams vinduer mot øst og vest, og har et tradisjonelt fasadeuttrykk. Mot nord og sør er det vist vinduer med moderne utforming, i 1. etasje sør har vinduene sprosser. Det er vist balkonger på fasade mot sør. Tiltaket viser elementer som kan gjenkjennes i nærområdet, samtidig som tiltaket viser enkelte elementer fra dagens arkitektur.

Det omsøkte tiltaket vurderes å i tilstrekkelig grad å tilfredsstille krav i pbl § 29-2.

Det er ikke godkjent rom for varig opphold i boligens underetasje og en eventuell senere bruksendring av rommenes funksjon kan ikke påregnes da dette vil medføre at tomten utnyttelsesgrad overskrides. Boligene har relativt liten grunnflate og det anses derfor å være til fordel for gjeldende tillatelse at det er avsatt tilstrekkelig med bod- og lagringsplass.

Universell utforming

Det er tilrettelagt for tilgjengelighet mellom boligens hovedfunksjoner, høyde mellom terreng og inngang er lav og kan tilrettelegges for tilgjengelighet ved behov.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan 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 Dalsveien).

Begrunnelse: Vei forholdene 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 boligen (trapp til kjeller) kan plasseres 12,5m fra midt regulert Dalsveien. 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 trafiksikkerhet, 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.

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter Plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige side av saken. Det er ikke tatt stilling til eventuelle privatrettslige forhold som kan være til hinder for en gjennomføring av tillatelsen.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i S-2864 Midlertidige bestemmelser for deler av Oslos ytre sone, av 14.5.1986, med senere korreksjoner av 22.10.1986 og 26.8.1987, med maksimalt tillatte u-grad=0,35 for konsentrert småhusbebyggelse.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201106294			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D.1	14.09.2011	16/2
Avkjørselsplan	I3	14.09.2011	16/3
Utomhusplan		14.09.2011	16/4
Plan kjeller	E-1.3	24.06.2011	16/5
Plan 1. etasje	E-1.2	24.06.2011	16/6
Plan 2. etasje og snitt	E-1.1	24.06.2011	16/7
Fasade øst C-D og vest A-B	E-1.4	24.06.2011	16/8
Fasader vest C-D og øst A-B	E-1.5	24.06.2011	16/9
Fasader nord og syd	E-1.6	24.06.2011	16/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201106294	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK: Bygninger, ansvarlig søker PRO: Bygninger, ttk1, ansvarlig for arkitekturprosjektering

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

Krav om uavhengig kontroll:

Plan- og bygningsetaten stiller krav om uavhengig kontroll av følgende fagområder:
Kontroll av prosjektering med hensyn på støy.

Årsaken til kravet er tiltakets komplekse forhold hva gjelder fasadestøy og støy på uteoppholdsarealer.

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 nedsenkning 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 + 82,4. 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. Det er stilt krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Søknader om ansvarsrett for uavhengig kontrollerende må være innsendt og godkjent.
3. Oppdatert gjennomføringsplan
4. Tinglyst veierklæring i forhold til opparbeidelse av vei, se vedlegg.
5. Tiltaket må være avklart med VAV bla. med hensyn til tilknytning av stikkledninger for vann og avløp, se vilkår i vedlegg VANN

Tiltaket utløser krav om 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 Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.09.2011 av:

Mariann Dalseth - Saksbehandler

Caroline Waller - Enhetsleder

Vedlegg:
Veierklæring til tinglysning med veiledning om tinglysning
Vedlegg VANN
Orientering om klageadgang

Kopi til:
E Eiendom AS, Postboks A 0211 Bygdøy, 0211 OSLO, elasp@online.no
Anders Lous, Dalsveien 11, 0376 OSLO
Anders Formo, Niels Juels gate 13, 0272 OSLO, andeform@online.no
Petra Turet Olsen. Dalsveien 6, 0376 OSLO