



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

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

Dato: 19 JULI 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200609803-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Pål Erik Olsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRANVEIEN 8B	Eiendom:	157/170/0/0
Tiltakshaver:	Anders Opsahl Eiendom AS	Adresse:	Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - GRANVEIEN 8B

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

Søknaden gjelder oppføring av tomannsbolig med BRA 340 m² og %-BYA = 24 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 06.09.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.

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; 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 gjelder oppføring av tomannsbolig øst for eksisterende enebolig i Granveien 8b. Ansvarlig søker har oppgitt samlet BRA til 340 m² og %-BYA = 24,0 %. Gesims- og mønehøyde er oppgitt til henholdsvis 6,0 og 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Omsøkte tiltak forutsetter utvidet bruk av eksisterende atkomst til eiendommen.

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Planer	Unummerert	03.06.2007	8/5
Situasjonsplan a	D1	28.08.2006	1/6
Snitt/fasade	Unummerert	03.06.2007	8/6
Fasade	Unummerert	03.06.2007	8/7
Avkjørselsplan	D1a	28.08.2006	1/8

Merk: Situasjonsplan a(PBE-id 1/6) viser garasjer som verken er omsøkt eller godkjent. Plan- og bygningsetaten stiller som krav for igangsettingstillatelse at korrekt situasjonsplan innsendes.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK ttk 2, Ansvarlig søker PRO/KPR ttk 2, Arkitektur og byggeteknikk

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maksimalt tillatt %-BYA = 24 %. Maksimal tillatt høyde for bygninger med saltak er 6,5 meter for gesims og 9 meter for møne.

Byggetomten:

Eiendommen tilhører bydel Nordstrand og er i dag bebyggt med en enebolig som inngår i bebyggelsen langs Granveiens østside. Terrenget faller relativt svakt mot sørvest.

Estetiske krav:

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 7 skal nye tiltak på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Tiltak skal ha kvalitet i utformingen i seg selv og i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet. Størrelse og volum skal være tilsvarende eksisterende bebyggelse og høyde, lengde, grunnflate, materialbruk og takform skal samspille med bygninger og terreng i området. Nye tiltak skal videre ha god estetisk utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jmfør pbl § 74.2.

Omsøkte tiltak er en tomannsbolig med saltak, rutete vinduer og stående panelkledning. På langfasade sør er det balkonger utenfor 2. etasje mens inngangspartiene er orientert mot nord. Fasadene har et strengt symmetrisk uttrykk som klart definerer skillet mellom boenhetene i tomannsboligen. Bygningen har videre

tradisjonell utforming både hva gjelder volumoppbygging, bygningsutforming og fasadedetaljering. Dette uttrykket sammenfaller i stor grad med eksisterende bebyggelse langs denne delen av Granveien, hvor panelkledning, saltaksform og tradisjonell eneboligutforming er utbredt på begge sider av veien.

Plan- og bygningsetaten vurderer at omsøkte tiltak har en utforming som tilfredsstillende krav til utforming, både i seg selv og i forhold til eksisterende bebyggelse i området. Bygningen har klart småhuspreg og representerer en videreføring av den bygningsmessige karakteren langs Granveien. Etaten vurderer dermed at relevante krav til utforming i lov og reguleringsbestemmelser er oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som SH fastsettes til kote + 168.

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.

Avkjørselsplan:

er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- 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.

Protester/bemerkninger:

Naboer i Granveien 7, 8a, 9a og 10a, datert 14.08.2006

- Anser at tiltaket svekker en særpreget og harmonisk eiendom i et attraktivt villastrøk. Eksisterende eiendommer er preget av romslige hager og omsøkte tiltak vil derfor virke brutalt invaderende. Når ny og eksisterende bebyggelse på eiendommen potensielt kan gi 6 boenheter uten store ombygginger medfører prosjektet at utnyttelsen blir altfor høy. Viser videre til at tiltaket ikke er strøktjenlig og at utformingen i for liten grad opprettholder nabolagets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Omsøkte tiltak kan dermed ikke anses å være i tråd med reguleringsplanens hensikt, nemlig å bevare boligområdet egenart. Ønsker primært at prosjektet stoppes, sekundært at det reduseres til en enebolig.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Arkitekt Nils Haugrud, datert 30.08.2006

- Langs Granveien er det allerede plassert ny bebyggelse i bakkant av den opprinnelige bebyggelsen både i nr. 2 og nr. 4. Det anføres at fortetningspotensialet befinner seg øst for eksisterende bebyggelse slik at inntrykket fra veien ikke skades. Forslaget tilfredsstillende alle materielle krav i gjeldende reguleringsplan.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, både hva gjelder høyder, utnyttelse og øvrige forhold. Av hensyn til de mange ubebygde forhagene mot Granveien anser Plan- og bygningsetaten at den mest hensiktsmessige plasseringen av ny bebyggelse er øst for eksisterende bolig. Krav til blant annet parkering og uteoppholdsareal vil føre til at eventuell bruksendring til flere boenheter på eiendommen kommer i strid med reguleringsbestemmelsene. Etaten anser at omsøkte tiltak tilfredsstillende krav i plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan S-4220 og finner dermed ikke grunn til å ta protesten til følge.

Se for øvrig etatens samlede vurdering.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren, datert 23.10.2006

- Granveien 8b ligger innenfor et område med svært stort funnpotensial for automatisk fredete kulturminner. Nevnte eiendom har imidlertid lite potensial for å innholde uregistrerte automatisk fredete kulturminner og Byantikvaren har dermed ingen videre merknader. Kulturminneloven § 8.2 gjelder imidlertid generelt.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Uttalelsen er tillagt vekt i etatens behandling av saken.

Dispensasjoner:

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

Plan- og bygningslovens, pbl § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, pbl § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Granveien).

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 henhold til reguleringsbestemmelsenes § 6 er det ikke tillatt med terrenginngrep som tilrettelegger for høyere utnyttelse av eiendommen. Ansvarlig søker har oppgitt utnyttelsen på eiendommen til %-BYA = 24 %, med fratrukk for arealer til trapp og repos med høyde mindre enn 50 cm. Terrenget er riktignok noe oppfylt under disse trappene, men Plan- og bygningsetaten anser ikke at disse inngrepene er i strid med den relevante bestemmelsen i reguleringsplanen og vurderer dermed at terrengarbeidene kan godkjennes.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 6 skal nærområdets bebyggelsesstruktur og terreng være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Ved vurdering av dominerende bebyggelsesstruktur skal det legges vesentlig vekt på eksisterende bebyggelses avstand til vei og bygningers plassering i forhold til hverandre. Der bebyggelsen har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden videreføres. Som det fremgår av bebyggelsen langs Granveiens østside inngår nr. 8b i en gruppe på 8-10 hus med omtrent samme avstand til veien. På flere av disse eiendommene er det plassert bebyggelse på østsiden av eksisterende

boliger. Plan- og bygningsetaten vurderer dermed at omsøkte tiltak har en plassering som i stor grad ivaretar bebyggelsens avstand til vei og at reguleringsbestemmelsenes § 6 dermed er oppfylt.

Omsøkte tiltak viser boenheter med identiske planløsninger preget av åpne arealer i 1. etasje og atskilte rom i 2. etasje. I kjeller finnes trimrom, bad og vaskerom samt utvendig trapp opp til terreng. Plan- og bygningsetaten anser at omsøkte tiltak gir en hensiktsmessig og funksjonell inndeling av boligens funksjoner som tilfredsstillende krav til forsvarlig planløsning, jmfør pbl § 74.1. Arealer i kjeller er kun tillatt brukt som tilleggsdel for omsøkte boliger og er ikke godkjent som separate boenheter.

Tiltaket har en uforming som i tilfredsstillende grad oppfyller krav til estetisk egenverdi og strøktilpassning. Nødvendig dispensasjon er gitt fra krav om veiopparbeidelse i pbl § 67 og omsøkte tiltak tilfredsstillende for øvrige relevante bestemmelser i lov og reguleringsplan.

Tiltaket kan godkjennes.

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. Blankett 88-7110 skal benyttes.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Situasjonsplan a (PBE-id 1/6) viser garasjer som verken er omsøkt eller godkjent. Plan- og bygningsetaten stiller som krav for igangsettingstillatelse at korrekt situasjonsplan innsendes.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Forskrift om produksjonsavfall

Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1



Vivi Larsen
for avdelingsenhetsleder



Pål Erik Olsen
saksbehandler

Kopi med faktura til:

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

Kopi til:

Kari Grande og Jens Hansen, Granveien 7, 1178 OSLO

Heidi, Solveig L. og Knut E. Evensen, Granveien 8a, 1178 OSLO

Berit og Thor Volden, Granveien 9a, 1178 OSLO

Ragna og Trond Dahlen, Granveien 10a, 1178 OSLO

Byantikvaren, postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO