



Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 15. DES. 2005

Dei ref: Vår ref (saknr): 200509486-16 Sakshet: Inger Jul-Hansen Arkivkode: 531
Oppgitt søkt ved hovedetde

Byggeplass: GULDBERGS VEI 30 Eiendom: 4/35/0/0
Tiltakshaver: Kristian Almås Adresse: Ankerveien 28, 0785 OSLO
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig Hus A + B Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - GULDBERGS VEI 30

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

Søknaden omfatter oppføring av frittliggende vertikaldelt tomannsbolig. Bruksareal pr hus oppgis til BRA 159 m².

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL, § 93 litra og pbl § 95 nr 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 29.07.05. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

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 medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelse i vegloven) slik at byggverket (hus A - B) kan plasseres 10,0 m fra midt regulert Guldbergs vei.

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 for fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyreverdtak 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 for team i
Internett
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Valds gate 1, 0157 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 61
E-post: postmonia@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

tilbørende atkomst fra Guldbergs vei. Alle nye parkeringsplasser er åpne med en felles parkering for i alt 7 biler.

Ekstisterende bebyggelse på eiendommen består av en enebolig oppført ca 1916 og garasje oppført 1980. Bygningene skal bevares i tillegg til ny bebyggelse på eiendommen.

Estetiske krav:

Nybyggene faller fint sammen med eksisterende bebyggelse og tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, slik loven krever. Lovfestede estetiske krav er ivarettatt gjennom kvaliteter i tiltakets egen utforming og plassering. Bygningene er godt tilpasset byggetomtens terreng og tar i stor grad hensyn til lys- og skyggeforhold både for nybygg og eksisterende nabobebyggelse. Plan- og bygningsloven samt reguleringsplanens krav til estetikk og tilpasning anses ivarettatt; jf pbl § 74.2 og reguleringsbestemmelsenes § 3.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde fastsettes for hus A - B til kote + 36,9. 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 fagområdene PRO/KPR i tiltak 3 belegges med ansvarsrett.

Avkjørselsplan

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

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan for 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 vanngjennomstrømming.
- Eventuelt nedsenkning av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger 3 protester til søknaden, fra Johan Chr. Stenersen, Erling Skjalgssonsgate 26, Yvonne Stenersenm Guldbergsvei 29, Johan Stenersen, Guldbergsvei 27 B, Sofie og Svein Schønheyder, Guldbergs vei 28 og Gerdt H. Kroepelien, Skøyenveien 39 B.

De viktigste momentene er sammenfattet punktvist under:

- Det er for mange atkomster fra hovedveg, avstand fra hus A - B og til vei er for liten og parkeringsbehov på eiendommen er mangelfullt
- Påstand om at egen inngang til kjeller er tiltenkt tilrettelegging av hybler i kjeller
- Plassering av nybygget. Mye nærmere veien enn eksisterende bebyggelse.
- Manglende parkeringsdekning på egen tomt.

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 omfatter oppføring av frittliggende vertikaldelt tomannsbolig. Samlet prosjekt omfatter oppføring av 2 tomannsboliger med tilhørende felles parkering anlagt på terreng, og samlet bruksareal inkl eksisterende bebyggelse og fellesparkering BRA 905 m². Jf kommunens GAB-register er eiendommens brutto tomtareal 2421,3 m² - reg.vei 286 m² = netto tomt 2134,3 m². Samlet prosjekt utgjør BYA 500 m² medregnet eksisterende og ny bebyggelse samt biloppstillingsplasser, og beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket BYA = 23,4 %. Gesimshøyde er oppgitt å være innenfor maks tillatt på 8,0 m og monehøyde 9,0 m. Hver bygning er prosjektert å ha en kjelleretasje, 1. og 2. etasje.

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1 Mottatt 02.12.05	13.07.2005	15/3
Utomhusplan	D2	25.11.2005	15/4
Planer og snitt	E1	23.11.2005	15/5
Fasade a	E2-1	23.10.2005	15/6
Fasade b	E2-2	23.11.2005	15/7

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig prosjekterende for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollende for prosjektering av arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, S-3591, vedtatt 25.06.1997. Eiendommen er regulert til boligformål med maks tillatt BYA 28 % av netto tomt. Maks tillatt gesims- og monehøyde er henholdsvis 8 meter og 9 meter. Det pågår for tiden arbeid med revidering av planens bestemmelser.

Byggetomten:

Eiendommen ligger på Nordre Skøyen i bydel Ullem i et etablert villaområde med variasjon i ulike stilarter og preget av forholdsvis ulik bebyggelse, men området har småhuskarakter. Omkringliggende bebyggelse er for det meste frittliggende boliger, med unntak av et område på vestsiden av veien som er godkjent omregulert til tettere bebyggelse. Byggetomten heller fra nord ved Guldbergs vei mot sør, og med

- Nybygget representerer et estetisk brudd med omkringliggende bebyggelse.
- Problematiske med opprettelse av en "lekeplass" inntil naboenes have
- Viktig at vegetasjon langs tomtgrensene bevares og vedlikeholdes.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Tilsvaret til bemerkninger er likeledes sammenfattet under:
Protest fra Johan Chr. Stenersen er beheftet med mange feil og uriktige påstander, bla påstand om manglende parkeringsdekning og egne boenheter i kjeller. Det vises til at tiltakshaver før han kjøpte eiendommen har tatt kontakt med veimyndighetene for å undersøke om man kunne få én ny avkjørsel nede på eiendommen siden denne er så langstrakt. Nå er avkjørselsforholdene og plassering ferdigbehandlet og godkjent av veimyndigheten i kommunen. Det er søkt om dispensasjon for plassering av bebyggelse nærmere enn 15 m fra midt regulert vei. Omsette tiltak er prosjektert i hht S-3591 og det er ikke regulert inn byggetilnæringer mot vei. Fellesparkering kan etableres der det foreligger minst 3 boenheter. Antall biloppstillingsplasser vises på vedlagte beregninger med 7 parkeringsplasser. Huset ligger i et miljø med ulike former og stilarter på nabohusene. Våre bygg harmonerer med den øvrige bebyggelse. Det er ikke verken søkt om eller prosjektert egne boenheter i kjeller.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Slik Plan- og bygningsetaten oppfatter det, berører samtlige protester flere av de samme forhold i søknad om nytt tiltak. Tiltaket strider ikke mot plan- og bygningsloven, og det påfører ikke naboenes noen ulempe utover hva som er påregnelig i tettbygde strøk. Det omsøkte tiltaket tilfredsstillende krav mht høyder målt som gesims- og monehøyder, krav som reguleringsplanens bestemmelser setter i §3.1 plassering av bebyggelse, §3.3 utforming av bebyggelse og § 8 krav til utoppholdsareal. All den stund omsøkt tiltak ikke krever dispensasjon i forhold til reguleringsplanens bestemmelser på noe punkt for å bli godkjent, skal også forhold til naboenes hensyn være forsvarlig ivarettatt. Plan- og bygningsetaten har forståelse for at naboer kan oppleve at reguleringsplanen kan medvirke til at det øvrige naboskap gis anledning til å bygge ut mer enn hva som synes ønskelig i enkelte tilfeller. PBE's oppgave er imidlertid å påse at gjeldende reguleringsplan følges i forhold til alle nye tiltak innenfor planområdet, et forhold etaten mener at omsøkt tiltak gjør.

Vedr anførsel i protest om anlegg av lekeplasser inntil naboenes have; i følge Rundskriv 18/90 kommer unntaksbestemmelsen i pbl. § 70 nr. 2 til anvendelse på mindre frittliggende konstruksjoner og anlegg (pbl. § 84). Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter. Under unntaket i pbl. § 70 nr. 2 andre ledd bokstav b faller også mindre frittliggende konstruksjoner/anlegg, jfr. pbl. § 84. Kommunen kan godkjenne anlegg av lekeplasser nærmere nabogrensen enn 4 m selv om naboen ikke har gitt samtykke da dette er å anse som "mindre tiltak".

Avslutningsvis vil Plan- og bygningsetaten hevde at de to foreslåtte nye husene ikke skiller seg dramatisk ut i fra deler av naboskapet, og etter etatens syn er hovedform, skala, høyder, volum og detaljering i dialog med det naboskap som er i stadig utvikling og forandring dog innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

Uttalelser fra annen myndighet:

Tiltaket er avklart med VAV og forhåndsuttalelse foreligger.

Dispensasjoner:

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

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

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendigvis derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 10,0 m fra midt regulert Guldbergs vei.

Begrunnelse: Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafiksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det området omsøkte eiendom er en del av, reguleres av småhusplanen. Omgivelsene kan ikke anses som utpreget enhetlig. Prosjektet er godt gjennomarbeidet og tilpasser seg terrenget på en god måte. Tiltakets utforming og materialbruk er tilstrekkelig tilpasset sine omgivelser og oppfyller et rimelig skjønnhetshensyn i seg selv, og plassering i forhold til vei og annen bebyggelse og underordner seg eksisterende forhold. Plan- og bygningsetaten anser at krav vedrørende utforming, plassering og tilpassing i reguleringsbestemmelsene § 3.1 og 3.3 samt plan- og bygningslovens § 74.2 er oppfylt. Eiendommens utnyttning er BYA 23,4 %, og utnyttning og høyder er innenfor begrensninger i reguleringsplanens §4. Terrengebearbeidningen er relativt liten, idet tiltaket verken vil medføre store skjæringer eller oppfyllinger. Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger og planens hensikt er fortetting. Det er ikke søkt og innvilget dispensasjoner utenom veiforhold til denne saken som derved gir et godt bilde på de bygningsmessige endringer denne reguleringsplanen kan tillate for nye tiltak innenfor planområdet.

Uti fra en samlet vurdering mener Plan- og bygningsetaten at prosjektet følger intensjonen i reguleringsplanen, og tilpasser seg naturgitte og bygde forutsetninger på en tilfredsstillende måte. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at omsøkte prosjekt ligger innenfor regulerte rammer.

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/samordner 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. Felles avfallsplan for hus A, B, C og D for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) 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
Åpen by team 1


Lisbeth Nordli
For avdelingssjef


Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:

Gerd H. Kroepelien Meyer, advokat, Skøyenveien 39B, 0375, OSLO
Sofie og Svein Schønheyder m.fl., Guldbergs vei 28, 0375, OSLO
Johan Chr. Stenersen, Erling Skjalgssonsgate 26, 0267, OSLO

Vedlegg:

Godkjent avkjørselsplan
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.