



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 18.05.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201103298-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ellen Gulbrandsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLTVEIEN 27	Eiendom:	157/241/0/0
Tiltakshaver:	Holtveien 27 AS	Adresse:	Vingolfveien 37, 1170 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje, B	Tiltaksart:	Oppføring

**RAMMETILLATELSE – BOD/GARASJE B
HOLTVEIEN 27**

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

Vilkår for igangsetting.

Det søkes oppføring av tre identiske eneboliger samt to carport/garasjer i tillegg til eksisterende bebyggelse. Denne søknaden omfatter carport/garasje B. Bruksareal pr. ny bolig er beregnet til 188 m². Totalt for eiendommen inkl. eksistenebebyggelse er bruksarealet (BRA) beregnet til 770 m². Bebygd areal pr. ny bolig er oppgitt til 62,37 m². Bebygd areal pr. carport/garasje er oppgitt til 30 m². Samlet bebygd areal for tomten medregnet eksisterende bolig og carport/garasje er oppgitt til 398 m² og % BYA =24%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 10.03.2011 Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det midlertidig dispensasjon ra avstandsbestemmelsene i vegloven slik at bygningen kan plasseres inntil 5,8 m fra midt vei Holtveien

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 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

Eiendommen ligger i bydel Nordstrand og har et nettoareal på 1657 m² (fratrukket areal regulert til vei). Terrenget er relativt flatt. Eiendommen er i dag bebyggt med en enebolig og en garasje på 15 m². Boligen har et bruksareal på 207 m² i følge GAB-arkiv. Garasjen skal rives. På grunn av størrelsen kan garasjen rives uten søknad.

Området har ikke en klar definert bebyggelsesstruktur, bortsett fra at boligene ligger i en viss orden i forhold til veiene.

Det søkes om tre eneboliger og to carport/garasjer. Denne søknaden omfatter carport/garasje A..

Bebygd areal pr bolig er oppgitt til 62,37 m², for carport/garasje 30 m². Totalt for tomten er bebygd areal oppgitt til 398 m², % BYA 24%, medregnet tre nye eneboliger, to carport/garasjer og eksisterende enebolig. Eksisterende garasje skal rives.

Garasjen har et areal på 15 m² og kan rives uten søknad. Imidlertid innvirker bygningen på grad av utnytting og må være fjernet før igangsettingstillatelse kan gis for boligene.

Gesimshøyde og mønehøyde for hus A er oppgitt til henholdsvis 6,5 m og 9,0 m.

Det foreligger søknad om dispensasjon fra pbl § 18.1 vedrørende krav om veiopparbeidelse. Det blir en avkjørel for alle boligene, plassert nordøst på eiendommen.

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

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, (Småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt % BYA = 24%. Maks tillatt gesims- og mønehøyde for saltak er henholdsvis 6,5 m og 9,0 m.

Uttalelser:

Overvannshåndteringen/ Den lokale overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF. Eventuell behov for rettighet til å føre vann- og avløpsledninger over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, må være sikret ved tinglyst dokument og må dokumenteres ovenfor PBE.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest fra nabo nord, eier av 157/734, Erling Loua. Protesten omfatter sjenerende innsyn fra stuevindu i fasade mot nord, mønehøyde og reduserte solforhold. Carport/garasje er ikke nevnt i protesten.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Rammesøknad for oppføring av tre frittliggende eneboliger og to carporter. Riving av eksisterende garasje. Tomten; Eiendommen er bebyggt med en enebolig og en garasje.

Det ubebygde arealet er hageareal med ca 7 trær som må hugges.

Brutto tomteareal er 1784 kvm. Netto tomt er beregnet til (1784-127)= 1657 kvm. Omkringliggende bebyggelse er også for det meste eneboliger. Naboeiendommen på nordsiden er fortettet etter samme prinsipp som i det omsøkte prosjektet.

Avkjørselen er endret og omplassert. Bilene kan snu på egen grunn. Det er plassert fellesparkering for 1,7 biler pr bolig. Det er svingdiameter med YD 12 i manøvreringssonen bak carporten.

Bebygd areal er :Eksisterende bolig Sum= 97,0 kvm

Boligene: (3x6,3x 9,9)= kvm Sum= 187,0 kvm

Car port 2 stk a 30 kvm Sum= 60,0 kvm

Sum bygninger : Sum= 344,0 kvm

Parkering for 3 biler á 18 kvm= Sum= 54,0 kvm

Totalsum = 398,0 kvm

Tomteutnyttelse er $398/1657 = 24,00\%$ BYA

Summen av bruksarealet pr bolig er beregnet til 188 kvm. Kjeller = 54,2 kvm 1. etg = 55,7 og 2. etg er 56,8 kvm i tillegg kan det medregnes 21,3 kvm på loft.

Uteareal; Nettotomten er 1657 kvm. Veiareal og parkering beslaglegger 246. Bygningene er 310 kvm. (3x71) + 97

Beregnet areal for uteopphold er: $1657 \text{ kvm} - (246 + 310) \text{ kvm} = 1101 \text{ kvm}$.

Utforming; Den omsøkte bebyggelsen er forsøkt utformet slik at det skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, og har derfor valg små, frittliggende enebolig.

Omkringliggende bebyggelse er mangefarget med hensyn til takvinkel volum, vindustyper og farger.

Trafikkstøy; Miljøakustikk AS vil foreta støymålinger i forbindelse med at det søkes IG.

Kulturminner; Denne eiendommen ligger ikke i område med forventet funnpotensiale.

Det omsøkte tiltaket er mindre enn 300 kvm.

Rivesøknad for eksisterende garasje; Garasjen søkes revet for å gi plass til ny bebyggelse

Valg av høyder; Bebyggelsen er lagt så lavt i terrenget at det i liten grad er nødvendig å foreta terrengendringer.

På fasadetegningene vises opprinnelig terreng med blå stiplet linje.

Langs store deler av fasaden faller opprinnelig og nytt terreng sammen.

Nytt dobbeltspor til Ski;.

Det skal rettes en forespørsel til jernbaneverket mht plassering av bygninger på eiendommer som er berørt av dette forholdet.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur.

Carport/garasje A er en av to carport/garasjer i forbindelse med opparbeidelse av parkerings og trafikkareal for de nye + eksisterende bolig. Det er vist til sammen 7 p-plasser i forbindelse med den nye avkjørselen..

Terrenget er relativt flatt og tiltaket krever lite endringen av terrenget. Carport/garasje A er plassert 1,0 m fra grense i nord og 5,8 m fra midt vei Holtveien og 1,2 m fra kant regulert vei. Det er søkt om dispensasjon for plasseringen i forhold til midt vei..

Flere av eiendommene i nrområdet har garasjer plassert nær/inntil kant regulert vei. Dette er naturlig da garasjer/carport gjerne plasseres i forbindelse med trafikkarealet på eiendommen.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv.

Carport/garasje har en standard utforming med saltak og utføres i trematerialer, og er dermed akseptabelt tilpasset bebyggelsen på omsøkte eiendom og bebyggelsen i nrområdet.

Parkeringsdekningen er akseptert som felles ut fra at alle plassene er tilgjengelig for alle. Derom det ønskes innsatt porter i carport/garasjene er dette søknadspliktig og vil være avhengig av dispensasjon fra grad av utnyttning da parkeringsløsningen ikke lenger vil kunne defineres som felles.

Dispensasjon

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

Det gis midlertidig dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 5,7 m fra midt regulert Holtveien.

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.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201103296			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan, snitt og fasade			1/15
Situasjonsplan 1 - Bod/avkjøringsplan	D1	26.04.2011	8/3

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201103296	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Nils Haugrud sivilarkitekt	SØK/PRO,tkl.1 arkitektur

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

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 nedsenking 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.

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. Oppdatert gjennomføringsplan
3. Tinglyst midlertidighetserklæring i forhold til avstand til vei må foreligge

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 Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.05.2011 av:

Ellen Gulbrandsen - Saksbehandler

Line Hellum Fomenko - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:

Holtveien 27 AS, Vingolfveien 37, 1170 OSLO, ponyga@online.no

Erling Loua, Holtveien 25 C, 1177 Oslo

Vedlegg:

Midlertidighetserklæring med veiledning om tinglysning

Orientering om klageadgang