



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: **07 MAI 2007**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200608511-9 Saksbeh: Inger Jul-Hansen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: MÅLTROSTVEIEN 36B Eiendom: 27/2336/0/0
Tiltakshaver: ACN Eiendom AS Adresse: Måltrostveien 36 B, 0786 OSLO
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - MÅLTROSTVEIEN 36B

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig med tilhørende terrengbearbeiding. Bruksareal (BRA) oppgis til 222 m², og bebygd areal (BYA) 125 m². Grad av utnyttning som følge av tiltaket oppgis til % -BYA = 14,9%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 25.07.2006. 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 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 omfatter oppføring av ny enebolig. Boligen oppføres med saltak og i 3 etasjer hvorav den ene er underetasje. BRA oppgis til 222 m². Måleverdig gesims- og mønehøyde oppgis til hhv 5,95 m og 8,5 m. Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket er oppgitt til BYA 125 m²; 14,9% inkludert medregnbare utkragede bygningsdeler og 2 parkeringsplasser.

Prosjektets forutsetninger bygger på at parkering skal være anlagt mot øst på naboeiendommen Måltrostveien 36, gnr 27/bnr 1527. Videre skal eiendommen ha bruksrett til 2 biloppstillingsplasser på gnr 27/bnr 1527. Jf tinglyst erklæring skal eiendommen ha bruksrett til 2,0 m bred gangvei fra Måltrostveien langs grensen mot gnr 27/bnr 1433.

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan	E-3	12.04.2007	11/3
Situasjonskart Revidert	Mottatt 24.04.2007		12/3
Avkjørselsplan	I-3	16.12.2005	1/6
Planer og snitt	E-1	19.03.2005	1/8
Fasade sydøst og nordvest	E-2.1	19.03.2005	1/9
Fasade sydvest og nordøst	E-2.2	19.03.2005	1/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltakskl. 1 Ansvarlig prosjekterende for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 1 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 1

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan er S-4102, 25.08.2004 – Reguleringsbestemmelser for Liaskogen. Fortetting med særlige hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Området reguleres til formål: Byggeområder for boliger.

Jf § 9 tillates for bebyggelse i A-områder maks bebygd areal BYA 15%, maks gesimshøyde inntil 6,0 m og mønehøyde 8,5 m.

Jf § 5 vedr utomhusplan skal utearealene så langt mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

Jf § 7 vedr Bevaring av vegetasjon skal store trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at store trær skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. Dersom stammeomkretsen til treet som fjernes er mellom 60 og 90 cm målt 60 cm over

terreng skal det erstattes av minimum ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt 60 cm over terreng skal minimum to nye trær plantes.

Byggetomten:

Eiendommen, som ligger i et veletablert småhusområde på Holmenkollen, befinner seg på den sørvestlige delen av Holmenkollåsen i bydel Vestre Aker. Tomten, som er utskilt fra gnr 27/bnr 1527, er pr i dag ubebygd, og befinner seg tilbaketrasket ned fra Måltrostveien. Tomten er tilknyttet kommunal veg og offentlig vann- og avløpsanlegg, og ligger i en relativt bratt skråning (fra cote +252 til +244).

Da terrenget på eiendommen faller bratt mot sydvest, ville en fremføring av kjørbar atkomst medføre betydelige terrenginngrep som unngås med den løsning som ligger til grunn for omsøkt tiltak. Tomten har et areal på 946 m², og har vært bevokst med blandingsskog av varierende kvalitet. Ansvarlig søker anfører at all vegetasjon på tomten er fjernet og at man ikke kjenner til om lovverket stiller krav til søknad om felling av trær på egen eiendom dersom disse ikke er fredet.

Estetiske krav:

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket å ha en utforming og plassering i henhold til føringer gitt i plan- og bygningslovens § 74.2 og gjeldende regulering. Se Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som SH fastsettes til kote + 248,8.

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.

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:

Det foreligger merknader til søknaden fra Wanda J. Foss, v/Lerche Arkitekter As, på vegne av eier av naboeiendommen Måltrostveien 38 D, Gwendolen McNamee og Erlan B. Netten, i brev datert 31.05.2006, e-post datert 17.08.2006, og brev datert 25.08.2006. Det anføres at det er en forutsetning at ny bebyggelse ivaretar hensynet til plassering vedrørende kravene i teknisk forskrift med hensyn til brannspredning mellom byggverk vendt mot naboeiendommen. I tillegg vises det til melding om oppføring av ny garasje i

Måltrostveien 36 gnr 27/bnr 1527. Det stilles spørsmål ved om oppføring av ny garasje er mulig innenfor regulert utnyttelse § 9 i reguleringsbestemmelsene, da eksisterende bebyggelse alene utgjør BYA 30%. Videre etterspørres det en nærmere redegjørelse for hvordan reguleringsbestemmelsene vedrørende bevaring av landskap og vegetasjon §§ 7 og 8 ivaretas. I tillegg klages det på utført rasering av terrenget og at det allerede er foretatt en rensking av all vegetasjon på eiendommen uten at godkjent byggesøknad foreligger.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker beklager at e-post og nabomerknader er oversett i forbindelse med innsendelse av søknaden. Videre anføres vedrørende plassering at det omsøkte prosjekt plasseres 8 m fra nabobebyggelsen. Dersom oppmålingsteknisk foretak finner at nabobebyggelsen er feilplassert, og derfor ligger nærmere grensen enn 4 m, vil plasseringen av den omsøkte boligen bli justert for å tilfredsstillе gjeldene avstandskrav. Det anføres videre vedrørende vegetasjon at man er ikke kjent med at tidligere vegetasjon på eiendommen er fjernet og at man heller ikke kjenner til om lovverket stiller krav til søknad om felling av trær på egen eiendom dersom de ikke er fredet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Vedrørende bemerkninger om oppføring av garasje på naboeiendommen - det er tidligere sendt inn melding om oppføring av dobbeltgarasje på naboeiendommen Måltrostveien 36; jf vårt saksnr 200606286. Denne søknaden ble imidlertid ikke tatt til behandling i etaten da dette tiltaket krever ny utregning av bebygd areal (BYA) for eiendommen (27/1527) som garasjen søkes oppført på. Da det her tidligere er gitt dispensasjon fra utnyttelsesgraden, vil det være nødvendig å søke om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes (S- 4102) § 9, maksimum tillatt bebygd areal =15%. Imidlertid vil utnyttelse av denne naboeiendommen være irrelevant for omsøkt tiltak.

Plan- og bygningsetaten vil poengtere at tiltaket er i overensstemmelse med gjeldene regulering. Se avsnitt "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering"

Uttalelser fra annen myndighet:

Forhåndsuttalelse m/vedlegg attestert fra Vann- og avløpsetaten må være innsendt til Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med 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 Måltrostveien).

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:

Plan- og bygningsetaten godkjenner eneboligen med tilhørende terrengbearbeidning og gangvei. Tiltakets plassering og utforming vurderes å være i henhold til reguleringsplanen. I evalueringen av prosjektet har man særlig lagt vekt på volumoppbygging og terrenginngrep i forhold til omkringliggende bebyggelse. Disse to forhold anses å være tilfredsstillt. Bygningstype og formspråk fraviker ikke fra hva som er vanlig i dette småhusområdet.

Det kan innvendes at tiltaket medfører en del inngrep i terrenget, men den bratte tomten tatt i betraktning, samt boligens beliggenhet i et område av eiendommen som i stor grad måtte terrengbearbeides i forbindelse med atkomst til eiendommen, er løsningen akseptabel.

Tiltaket i forhold til bygde omgivelser/ Tiltaket i forhold til seg selv:

Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn for sin vurdering at tomten ses på i sammenheng med bebyggelsen avgrenset av Nils Collett Vogts vei i syd og Måltrostveien i nord. Området har karakter av boligområde med en blanding av større, eldre boliger og fortattede områder med boliger oppført på 1960-, 70- og 80-tallet. Karakteristiske trekk ved bebyggelsesmønsteret i området er en ordnet tomtdisponering med preg av frittliggende store boliger på relativt store tomter, og et ordnet forhold til vei og til hverandre. Området for øvrig er preget av mangfold og variasjon uten enhetlig preg, og bygningene i området er oppført med varierende etasjetall og takformer.

Det omsøkte tiltaket skiller seg ikke vesentlig ut fra bebyggelsesmønster i området for øvrig. Bygningens volum er orientert med møneretning som følger terrengfallet mot sydvest. Volummessig er bygningen tenkt oppført i tre etasjer inklusive underetasje. På grunn av det bratte fallet på tomten foreslås forstøtningsmur, skjæringer og fyllinger som hver for seg er forsøkt redusert slik at synlig høyde på forstøtningsmuren mot sydøst får maks høyde 1,5 m. Det forutsettes at forstøtningsmurene utføres i naturstein. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltakets utforming å tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i forhold til seg selv, jf. plan- og bygningslovens § 74.2.

Tiltaket i forhold til naturgitte/terrengtilpasninger:

Reguleringsbestemmelsene § 8 sier at:

"Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås et godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende terreng og omgivelser, og på en slik måte at fjernvirkningen blir minimal. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon blir bevart. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal begrenses mest mulig. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, og slik at preget av enkeltstående hus opprettholdes.

For at fjernvirkningen skal bli minimal skal bygninger med saltak som hovedregel ha møneretning som følger terrenget. Det tillates ikke reflekterende takbelegg. Det tillates ikke horisontal avtrapping av fasadelivet (terrassering), men det tillates at øverste etasje trekkes tilbake dersom det bidrar til en god arkitektonisk løsning i forhold til omgivelsene. "

Tiltaket viderefører eksisterende bebyggelsesmønster mhp plassering i forhold til bygninger i området, samt at bygningen oppføres med saltak hvor møneretningen følger terrenget. Det oppnås dermed en helhetlig arkitektonisk utforming. På grunn av tomtens beskaffenhet, er det nødvendig med terrengbearbeidelser da tiltaket fører til at terrenget endres en del. Plan- og bygningsetaten mener bearbeidelsen av terrenget og oppføring av støttemurer er uheldig og i grenselandet for hva reguleringen tillater, men har vurdert det slik at eiendommen kan tåle disse endringen og at fjernvirkningen ikke vil bli for store. De omsøkte støttemurer forutsettes oppført i naturstein. Tiltaket anses å tilfredsstillende krav stilt i reguleringsbestemmelsene § 8 vedrørende plassering og utforming av bebyggelse.

Jf § 7 vedrørende bevaring av vegetasjon, skal store trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. Det oppgis i søknaden at vegetasjon på eiendommen allerede er fjernet, og denne vil bli erstattet med innplanting av nye furutrær, jfr innsendt utomhusplan, slik at eiendommens naturpreg ivaretas og tilpasser seg omkringliggende eiendommer.

Konsekvenser for naboer:

Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket som omsøkes oppføres i et område som er preget av variasjon uten enhetlig preg. Bygningsvolumene i området er oppført med varierende etasjetall og takformer. I tillegg er det god avstand til nabobebyggelse. Lys- og utsiktsforhold for naboer endres derfor lite.

Ansvarlig søker har i sin redegjørelse oppgitt en BYA på 14,9% samt en maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 8,5 m og 5,95 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Tiltaket er således i tråd med bestemmelsenes § 9 i forhold til byggehøyder og utnyttelsesgrad.

På grunnlag av ovennevnte avsnitt, og fordi tiltaket ligger innenfor de grenser som gjeldende bestemmelser og plan- og bygningslov setter, finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne tiltaket.

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 illegge 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:

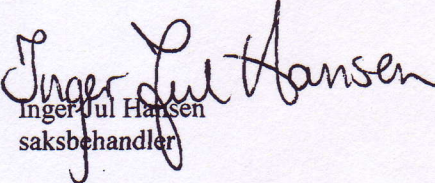
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Forenklet avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.

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 avdelingsenhetsleder


Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Kopi til:

Cathrine Lerche v/Lerche Arkitekter AS, Fridtjof Nansens plass 9, 0160 OSLO
Gwen McNamee og Erlan Netten, Måltrostveien 38 D, 0786 OSLO

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