



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 20.06.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201201129-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Stig Arne Lærkerød

Arkivkode: 531

Byggeplass: MUNKERUDVEIEN 31

Eiendom: 181/24/0/0

Tiltakshaver: Lille Oslo eiendom

Adresse: Trosterudveien 8, 0778 OSLO

Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt

Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO

Tiltakstype: Parkeringshus-/kjeller/-anlegg

Tiltaksart: Underbygging

RAMMETILLATELSE - MUNKERUDVEIEN 31

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av en underjordisk garasje med 8 parkeringsplasser oppgitt til 315 m2 BRA. Total utnyttelsesgrad for eiendommen er oppgitt til å være % BYA = 23,74 %.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 24.01.2012. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonskart, utomhusplan og ansvarsretter.

Det er godkjent 5 boenheter i tillegg til den underjordiske garasjen på eiendommen.

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

Tiltaket er lokalisert mellom Sæter og Munkelia, i bydel Nordstrand. Området er preget av varierende småhusbebyggelse. Søknaden omfatter oppføring av en underjordisk garasje med 8 parkeringsplasser oppgitt til 315 m2 BRA. Total utnyttelsesgrad for eiendommen er oppgitt til å være % BYA = 23,74 %.

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10)

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan: Sæter lokalsenter Reguleringsplan med foretting, S- 4054, vedtatt 11.02.2004.



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

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Protester/bemerkninger

Det er kommet inn flere bemerkninger og protester.

Protester er innkommet fra Henning Holtan og Ketil Moen i Nordstrandveien 50B, Ellen Jenssen i Munkerudveien 29, Håkan Holmberg i Munkerudveien 30 A, Helge Hoel i Nordstrandveien 50 C.

Protestene omhandler forhold ved søknadene om oppføring av 5 eneboliger.

1. Naboer i Nordstrandveien 50 B anfører at det nederst på eiendommen Munkerudveien 31 står en rekke almetrær som de mener skjærer godt mellom denne eiendommen og byggetomten, og de anmoder om at disse trærne ikke hugges i forbindelse med tiltaket.
2. Nabo i Munkerudveien 29 anmoder om at utbygger ser på garasjeutkjøring i Munkerudveien og spør om det er planlagt hybler på husene.
3. Det anføres fra nabo i Munkerudveien 30 A at det er for mange uklare momenter i byggesaken.
4. Det anføres fra nabo i Nordstrandveien 50 C at utnyttelsen av byggetomten vil forringe kvaliteten på bomiljøet og medføre en redusert livskvalitet for beboerne av Nordstrandveien 50 C.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse*Vedrørende naboprotester*

Henning Holtan og Ketil Moen har bemerket at det står en del almetrær på vestsiden av eiendommen mot deres eiendom. Erfaringsmessig er det vanskelig å bevare trær i områder som bygges ut med inntil 24% BYA, pga at maskiner må ha tilgang til bygningene fra alle fire sider. Dersom man skal unngå å trykke inn grunnmuren må man ha alle steder ha en fri avstand på mellom fire og seks meter for transport, grøfter og mellomlagring av masser. Vi kan ikke se at det er mulig å beholde trær som ikke vil bli ødelagt i rotsystemet i byggeprosessen. Vi har vist forslag til innplanting av 20 nye trær på utomhusplanen. Ellen Margrethe Jenssen har bedt om å få tilsendt informasjon om avkjørselen og om det er hybler i husene.

Hun har fått tilsendt kart som viser avkjørselen, og vi har bekreftet at det ikke er søkt om tilleggsleilighet i kjeller.

For ordens skyld vil vi bemerke at den prosjekterte utnyttelsen er nøye utregnet og i samsvar med den vedtatte reguleringsplan.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltaket blir plassert mellom 4 av 5 hus på tomten, med sluser til hvert hus fra garasjen. Det er vist tilfredsstillende muligheter for manøvrering i garasjen. Det er plassert 5 boder bak parkeringsplassene i nord og sør. Rampen er på mellom 1:10 og 1:20 og går vinkelrett inn fra Munkerudveien.

Universell utforming

Garasjerampen har ikke en stigning som tilfredsstiller kravet om universell utforming og tilgjengelighet, parkering for personer med funksjonsnedsetting er derfor løst ved å opparbeide en plass på terreng ved hus 1. Det er trinnfri atkomst til samtlige hus fra denne parkeringsplassen.

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 201201129			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	04.01.2012	1/12

Avkjørselsplan	I-3 D-1	04.01.2012	4/2
Utomhusplan		24.01.2012	6/3
Plan og snitt		20.12.2011	6/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201201129	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Siv. ark Nils Haugrud	PRO, tkl.1 Ansvarlig prosjekterende 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 vanngjennomstrømningen.
- 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. Høydeplasseringen definert som overkant gulv fastsettes til kote +121,7. 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. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge.
4. Det må fremkomme hvilke foretak som skal ha overvannshåndteringen som sitt ansvarsområde for funksjonene PRO/UTF.

Til orientering

Tiltaket omfatter flere byggesaker og er vurdert samlet jf. TEK10 § 9-6, 2. ledd. Tiltaket utløser krav om felles 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 Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.06.2012 av:

Stig Arne Lærkerød - Saksbehandler

Anne Torill Halse - Enhetsleder

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Vedlegg vann

Kopi til:

Lille Oslo eiendom, Sophus Liesgate 6b/8, 0264 OSLO, hilde@lille-oslo-eiendom.no

Henning Holtan, Nordstrandveien 50 B, 1163 OSLO

Ketil Moen, Nordstrandveien 50 B, 1163 OSLO

Håkan Holmberg, Munkerudveien 30 A, 1163 OSLO, haaken.holmberg@gmail.com

Helge Hoel, Nordstrandveien 50 C, 1163 OSLO, gunnar.hoel@no.dsv.com

Ellen Margrethe Jenssen, Munkerudveien 29, 1163 OSLO, emjenssen@yahoo.no