



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 21.12.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201211998-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Stig Arne Lærkerød

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLLEVEIEN 27	Eiendom:	149/68/0/0
Tiltakshaver:	Ellen Aas og Mattis Lund	Adresse:	Olleveien 27, 1182 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - OLLEVEIEN 27 - GARASJE

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

Søknaden omfatter oppføring av en dobbelgarasje oppgitt til BYA 32,5 m2, og BRA oppgitt til 31 m2. Total utnyttelsesgrad for eiendommen er oppgitt å være % BYA = 17,54%.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 06.09.2012. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonskart, utomhusplan og ansvarsretter.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for:

- Midlertidig fra avstandsbestemmelsene i vegloven.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

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

Søknaden

Tiltaket er lokalisert på vest på Ekeberg, i bydel Nordstrand. Området er preget av varierende småhusbebyggelse. Søknaden omfatter oppføring av en dobbelgarasje oppgitt til BYA 32,5 m2, og BRA oppgitt til 31 m2. Total utnyttelsesgrad for eiendommen er oppgitt å være % BYA = 17,54%.

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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

- Midlertidig fra avstandsbestemmelsene i vegloven.



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
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt %BYA = 24 %. Maks tillatt møne- og gesimshøyde for valmet tak er henholdsvis 9,0 m og 6,5 m, for flate tak 7,0 m.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Eiendommen er i dag bygget med en enebolig.

Det ubebygde arealet er bevokst med seks trær som hvor 2 må hugges. Fire av dem kan bli stående. Det betyr at det skal plantes to nye trær. Omkringliggende bebyggelse er også for det meste eneboliger. Vi har derfor valgt å søke oppført en enbolig.

Nabobebyggelsen består av frittliggende småhus. De nærmeste har saltak. Som situasjonsplanen viser, består nabobebyggelsen av volumer som er noe større- eller av samme størrelse som det omsøkte.

Den omsøkte bebyggelsen er forsøkt utformet slik at den skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, og har derfor valgt å bygge en frittliggende bolig med samme areal og takform som mange av nabohusene. Omkringliggende bebyggelse er forøvrig mangeartet med hensyn til takvinkel, volum, vindustyper og farger.

Det er utarbeidet utomhusplan som viser at det knapt er planlagt terrengendringer med unntak av det som er henvist til ovenfor.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Naturgitte omgivelser, kulturminner, blågrønnstruktur, klimatilpasninger (f.eks flom/ras)

Tomten er svakt stigende fra nordvest mot sydøst, anslagsvis 4 høydemeter. Eiendommen har noen epletrær i det nordvestlige hjørnet, eller noen få grantrær i øst. Eiendommen er avklart med Byantikvaren i forhold til kulturminner.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Tiltaket plasseres øst på tomten, 1 meter fra kant regulert vei og 1 meter fra nabo i sør.

Tiltaket har et fotavtrykk, volum og høyde som ikke skiller seg ut fra bebyggelsen i nærområdet og er holdt innenfor gjeldende reguleringsplans utnyttelsesgrad. Etaten anser at tiltaket er godt tilpasset terreng og bebyggelsesstrukturen i området for øvrig, jf. S-4220 § 6.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Tiltakets fasade blir tre med liggende panel i mørk farge. Tiltaket oppføres med saltak. Tiltaket skiller seg ikke nevneverdig ut fra omkringliggende bebyggelse som er varierende med tanke på uttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. S-4220 § 7.

Dispensasjon

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

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt dispensasjon fra vegloven § 29 vedrørende avstand til midt regulert vei på under 15 meter.

Ansvarlig søker begrunner søknaden om dispensasjon med at avstanden er tilsvarende andre tiltak i samme vei, og at praksis med å gi dispensasjoner på oppgitt avstand er i henhold til gjeldende praksis i Oslo kommune.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Det gis midlertidig dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 6 m fra midt regulert Olleveien. 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 tilfredstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201211998			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	06.09.2012	1/16
Utomhusplan	E2	06.09.2012	1/17
Avkjørselsplan	I3	06.09.2012	1/18
Garasjetegning	E 1.4	28.11.2012	4/2

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201211998	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK, tkl.1 Ansvarlig søker for tiltaket 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 sokkel fastsettes til kote + 166,84. 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.

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. 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 29.11.2012 av:

*Stig Arne Lærkerød - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - Enhetsleder*

Vedlegg:

Midlertidighetserklæring med veiledning om tinglysning
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Ellen Aas og Mattis Lund, Olleveien 27, 1182 OSLO, ellen.karine.aas@politiet.no

Knut og Else Haraldsen, Olleveien 29, 1182 OSLO