



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO
nhaugrud@online.no

Dato: 10.12.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201008486-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Fatima Parvin

Arkivkode: 531

Byggeplass:	RUNDTJERNVEIEN 68	Eiendom:	143/86/0/0
Tiltakshaver:	Terje Melleberg	Adresse:	Rundtjernveien 70 B, 0672 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - RUNDTJERNVEIEN 68

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

Søknaden omfatter oppføring av en enebolig med tilhørende garasjekjeller. Bruksareal (BRA) er oppgitt til 252m². Bebygd areal (BYA) oppgis til 97,5 m². Beregnet grad av utnyttning, prosent bebygd areal (%-BYA), oppgis til 23,08%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningssetaten den 30.06.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i veglovens § 29, slik at tiltak kan plasseres 12,5m midt regulert Rundtjernveien.

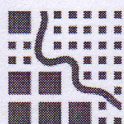
Det foreligger protester til søknaden.

Plan- og bygningssetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425. Tomten er skrånende nedover mot

Søknaden:

Byggetomten ligger på Hellerud i bydel Alna. Byggetomten skråner fra sørøst til nordvest med et samlet fall på ca. 7 m. På øvre del av tomten er det i dag en enebolig. Ny bolig etableres på den nordvestlige delen av eiendommen. Tomteareal er oppgitt til 999,4m².

Søknaden omfatter oppføring av en enebolig i tre etasjer inklusiv en garasjekjeller med fire biloppstillingsplasser. Bygget har en tradisjonell utforming, materialbruken er foreslått hovedsakelig i tre. Bygget er utformet med saltak, gesims- og mønhehyde målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå oppgis til henholdsvis 5,3m og 7,07m. Det skal etableres en 1,5m høy forstøtningsmur mot vei i vest, samt en 1,5m høy mur i byggets nedre del mot sør, for etablering av en innkjøring til garasjen. Murenes lengde oppgis til



Plan- og bygningssetaten

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: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

2,85 m lange, og oppgis til å ikke ligge nærmere nabogrensen enn 4m. BRA oppgis til 252 m². BYA oppgis til 97,5m². Samlet %-BYA oppgis til 23,08%.

Det er søkt om midlertidig dispensasjon fra pbl § 67 vedrørende krav om veiopparbeidelse. Byggetiltaket medfører dispensasjon fra veglovens § 29 for plassering av tiltak nærmere enn 15m, henholdsvis 12,5m fra midt regulert Rundtjernveien.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 15.03.2006. I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 10 tillates en utnyttelse på inntil 24 % BYA, og maksimal gesims- og mønehøyde for bebyggelse med saltak er henholdsvis 6,5m og 9,0 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Protester/bemerkninger:

Bygghuset AS v/ Steinar Kvistad på vegne av nabo Atle og Anne-Kristin Gåsvatn, hjemmelshaver av eiendom i Stormyrveien 8, gnr. 143 og bnr. 89 i brev av 02.07.2010: Motsetter seg at det gis dispensasjon fra veglovens § 29. Ikke plass til et bygg til mellom eksisterende bygg og veien. Den planlagte byggingen vil medføre øket belastning på veien i utkjørsel og ved at den bygges så nærme Rundtjernveien. Spesielt er det store problemer om vinteren, da det ikke er nok plass til plassering av snø, sammen med at buss skal passere eiendommen. Atkomst til garasje er underdimensjonert, avrenning av vann fra tomten vil bli ført rett ut i Rundtjernveien. Kan ikke se at p-plass på terreng (gjesteparkering) er ivaretatt. Videre bemerkes at det er en barnehage i vis-à-vis byggetomten, utbyggingen vil medføre flere trafikkfarlige situasjoner nær tomten

Merethe og Roger Nordhagen, hjemmelshaver av eiendom i Rundtjernveien 68 B, gnr.143 og bnr.86, brev av 04.07.2010: Det forutsettes at tiltaket gjelder én boenhet. Det planlagte bygget representerer en betydelig ulempe og belastning, og det blir viktig at byggets størrelse, plassering og utforming holdes klart innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser, særlig når det gjelder utnyttelse, avstand fra eiendomsgrenser og gesims- og mønehøyder. Det oppfordres til en reduksjon av takvinkel slik at høyder blir lavere enn planlagt. Kan vanskelig se at minstekrav til uteoppholdsareal oppfylles.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Den omsøkte bebyggelsen er utformet med hensikt å ivareta nabobebyggelse. Det er ingen enhetlig bebyggelsesstruktur. Tomten er relativ bratt og boligen er forsøkt utformet på en slik måte at den ikke skal virke ruvende i terrenget. Beregnet gesims- og mønehøyde er derfor vesentlig lavere enn maksimalt tillatte høyder. Søker anfører at den nåværende avkjørselen ikke er forskriftsmessig, og at omsøkte tiltak blir en av få forskriftsmessige avkjørsler langs denne veistrekningen (Rundtjernveien). Beregnet areal for uteopphold er 603 m², minstekravet er 400m². Arealet brattere enn 1: 3 etter planering er ikke tatt med i beregningen av uteoppholdsareal.

Ansvarlig søkers kommentarer til protester, brev datert 10.12.2010: Kan ikke se at det foreligger momenter i klagen som er relevant for byggesaksbehandling iht. gjeldende plan. Parkeringsdekningen er iht. parkeringsnormen. Det er avsatt mer enn fem meter til hver bil. Iht. gjeldende praksis kan bygninger plasseres inntil fem meter fra kant regulert vei. Det er ikke samsvar med de faktiske forhold når det påstås at veien i fremtiden ikke vil kunne opparbeides i full reguleringsbredde.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Når eiendommen tillates delt er det en forutsetning at tomten har atkomst og utbyggingsmulighet. Så lenge tiltaket som omsøkes holder seg innenfor plan- og bygningslovens og reguleringsplanens bestemmelser har grunneier/tiltakshaver rett til å bygge ut eiendommen. Parkeringskrav, i forhold til reguleringsplanens § 10 og parkeringsnormer for boliger i Oslo, er oppfylt med to plasser per boenhet. Se for øvrig også under avsnitt *Dispensasjoner*.

Plan- og bygningsetatens vurdering:Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur, tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

I henhold til reguleringsbestemmelsenes §§ 6 og 7 skal nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng være retningsgivende for plassering og gruppering av bebyggelse, og ny bebyggelse skal ha størrelse/ volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse. Nye bygninger/ tiltak skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet.

I vurderingen av tiltakets plassering i forhold til nærområdet er det sett på småhusbebyggelsen langs begge sider av Grankollveien, Stormyrveien og Rundtjerveien avgrenset av Hellerudgrenda. Nærområdets tomtestruktur og bebyggelsesstruktur fremstår som variert. Bebyggelsen i området har i hovedsak et tradisjonelt formspråk bestående av trehus med saltak med ulikt fall. Det finnes enkelte eksempler på valmete tak og flate tak. Eksisterende boligbygg på tomten er et tradisjonelt utformet trehus med saltak. Omsøkte enebolig er gitt en tilsvarende enkel utforming som eksisterende bebyggelsen på tomten og for øvrig i nærområdet. Bygget plasseres i byggelinje med tilgrensende nabohus i sør. Plassering og utforming er til en viss grad tilpasset terrengets eksisterende fall mot sørvest, og terrengendringene synes hensiktsmessige.

Plan- og bygningsetaten vurderer bygets plassering og utforming som akseptabel. I etatens vurdering vektlegges at tiltaket gjennom volum, høyder, takform og materialbruk, opprettholder nærområdets småhuskarakter.

Tiltaket og støyforhold

Deler av eiendommen ligger i støysone gul. I henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, støyretningslinjen T-1442, skal bebyggelse i rød sone unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone hvor ny beboelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Etaten forutsetter at tiltak i henhold støyretningslinjen T-1442 ivaretas og at utearealer opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Søker anfører i brev av 14.11.2010 at det ikke er nødvendig å gjøre noen tiltak mht. støy i dette området. Miljøakustikk AS har beregnet støyforholdene på eiendommen, og ansvarsretter skal innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Vedrørende nye energikrav

Det forutsettes at tiltaket er prosjektert etter nye energikrav med ikrafttredelse fra 01.08.2009, jf. teknisk forskrift (TEK) 2007, kap. VIII.

Veiforholdene, pbl. §67

Etatens veigruppe: Veiplikten er oppfylt.

Tilknytning til infrastruktur, VAV

Etatens vanngruppe: Tinglyst rettighet for ledningsanlegg over annen eiers grunn og rettighet for tilknytning til privat ledningsanlegg dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis. Samtykke for tilknytning til felles ledningsanlegg må dokumenteres. Tiltaket må avklares med Vann- og avløpsetaten (VAV) før igangsettingstillatelse kan gis; med hensyn til tilknytning av stikkledninger for vann og avløp prosjektert overvannsløsning og med hensyn til bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg. Se vedlegg.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse. Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift

av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 12,5 m fra midt regulert Rundtjernveien. 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 trafikksikkerhet, 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 tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201008486*			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan		13.11.2010	10/11
Planer og snitt	E-1.1	12.11.2010	10/12
Fasade nord og syd	E-1,2	12.11.2010	10/13
Fasade øst og vest	E-1.3	12.11.2010	10/14

- Innsendt situasjonsplan/avkjørselsplan er uklar og er vanskelig å lese. Revidert kart må innsendes i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201008486	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK/PRO/ KPR tk1. 1 - Arkitektur og byggeteknikk

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR 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. Veilovgivningingen 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. Høydeplasseringen definert som overkant gulv i garasjekjeller fastsettes til kote + 254,67. 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, kontroll av prosjektering, utførsel og kontroll av utførsel må være innsendt og godkjent.
2. forhåndsuttalelse fra VAV må foreligge.
3. Revidert situasjonsplan/avkjørselsplan

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. 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 Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.12.2010 av:

Fatima Parvin - Saksbehandler

Inger Jul Hansen - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Vannteknisk

Kopi til, uten vedlegg m. faktura:

Terje Melleberg, Rundtjernveien 70 B, 0672 OSLO, melleberg@vikenfiber.no