



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 16.06.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201100212-9 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Øyvind Guttormsen	Arkivkode: 531
Byggeplass:	STEINGRIMS VEI 26	Eiendom:	
Tiltakshaver:	Real estate AS	Adresse:	Astrids vei 10 C, 0276 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - STEINGRIMS VEI 26

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig på 425 kvm BRA. Eiendommen er oppgitt å få en utnyttelse på %-BYA = 24%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 19.02.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det dispensasjon midlertidig fra plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

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:

Det søkes om oppføring av tomannsbolig på 425 kvm BRA, i et småhusområde på Karlsrud i bydel Norstrand. Sammen med ny enebolig i sak 201102382, medfører prosjektet en utnyttelse på 24 %-BYA.

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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

- Midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1, 1. ledd, bokstav a) vedrørende veiplikten.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Reguleringsbestemmelsene § 10 begrenser utnyttelsen til 24 %-BYA, gesimshøyden kan være inntil 6,5 meter og mønehøyden inntil 9,0 meter.



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

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har uttalt seg den 01.11.2010:

”Den arkeologiske registreringen ble gjennomført i perioden 14.10-15.10.2010. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner under registreringen. Undersøkelsesplikten er dermed oppfylt, og Byantikvaren har ingen videre merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner.”

Protester/bemerkninger:

Det er mottatt bemerkninger fra Toril Tofte og Thor Røhne i Steingrims vei 23, gnr. 160, bnr. 127:

Det protesteres mot dispensasjon fra veiopparbeidelse og avstand til vei. Det må beregnes flere parkeringsplasser på eiendommen for å unngå parkering ute i veien, og innkjøringen til tomten burde ikke vært flyttet så nære innkjørselen til Steingrims vei 23.

Det er mottatt bemerkninger fra Heidi og Jarle Lindberg i Steingrims vei 24, gnr. 160, bnr. 464:

Dispensasjon fra avstandsbestemmelsen til vei bør ikke gis da det må opparbeides parkeringsplasser på egen eiendom. Den omsøkte bebyggelsen vil gi en nesten 30 meter lang vegg som kommer i tillegg til eksisterende bygning. Dette vil ikke fremstå som småhusbebyggelse fra Steingrims vei 24.

Det er mottatt bemerkninger fra Solfrid Steinnes og Arne Årnes i Steingrims vei 24 B, gnr. 160, bnr. 136:

Boligene vil komme tett inntil tomten vår og vil frarøve sol og utsyn, og dermed gi betydelig forringet bokvalitet. Atkomsten vil ligge tett inntil tomten vår, og trafikkstøy og eksos vil i praksis hindre opphold og rekreasjon i hage. Det bør ikke gis dispensasjon fra krav om veiopparbeidelse/utvidelse. Vi ønsker at både veien og boligene sentreres mer på tomten.

Det er mottatt bemerkninger fra Øivind Lösåmoeni Steingrims vei 28 B, gnr. 160, bnr. 805:

Tiltaket gir stor utnyttelse av tomtearealet som vil fortette villaområdet og gi store trafikale problemer.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Steingrims vei 26 ligger tre hundre meter fra det sentrale trafikkknutepunktet på Karlsrud med T-banestasjon og god bussforbindelse. Dette er et av de områdene som bør fortettes får å gi muligheter til å redusere biltrafikken. Vi vedlegger et gatefoto av Steingrims vei der atkomstveien inn til nr. 26 vises til høyre i bildet. Vi har søkt dispensasjon fra veiopparbeidelsen siden vi er usikre på om veien er opparbeidet i full reguleringsbredde på vestsiden. På siden mot den omsøkte eiendommen, er den ferdig opparbeidet med fortau. Selve veilegget er syv meter bredt og veireguleringen er 12,5 meter. Når det omsøkte prosjektet har en dekningsgrad på to biler pr bolig, oppfatter vi at parkeringsproblematikken er noe enklere enn det som er beskrevet i klagene.

Eiendommen er bygget med en enebolig og to uthus. Uthusene søkes revet. Det ubebygde arealet er hageareal med noen frukttrær og noen andre løvtrær. Omkringliggende bebyggelse er en del fortettet med eneboliger og tomannsboliger. Det er valgt å bygge eneboliger sammenkjedet med garasjer for å unngå å bygge opp store og fremmedartede volumer. Den nye bebyggelsen er også plassert slik at den har en rimelig avstand til den eksisterende boligen, slik at inntrykket av strukturen som den eksisterende bebyggelsen på denne siden av veien representerer, kan forsterkes. Det er oppført eneboliger i samme avstand fra vei som det omsøkte Hus B både på nr. 22, 28 og 30. Vi har derfor ikke presset høydene på den nye bebyggelsen opp mot de maksimale grensene og unngått oppblåste volumer ved at ingen del av parkeringen ligger under terreng.

Den omsøkte bebyggelsen er forsøkt utformet slik at det skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, og har derfor valgt små eneboliger med samme volum som det eksisterende bygget. Omkringliggende bebyggelse er mangeartet med hensyn til takvinkel, volum, vindustyper og farger.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

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

Eiendommen ligger innenfor et område med høyt potensial for automatisk fredete kulturminner.

Tiltakshaver har kontaktet Byantikvaren mht dette forholdet, og Byantikvaren har frigitt eiendommen for utbygging.

Tiltaket ligger mellom Steingrims vei og T-banelinjen. Hele eiendommen ligger i gul støysone og deler av eiendommen ligger i rød støysone. Den omsøkte tomannsboligen ligger i gul støysone, mens eneboligen omsøkt i sak 201102382 ligger i rød støysone. Før søknad om igangsettingstillatelse må det foretas støymålinger, og foretas prosjektering av nødvendige støyskjermende tiltak.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Eiendommen ligger på Karlsrud i bydel Nordstrand i et område preget av åpen småhusbebyggelse i én og to etasjer. En del eiendommer i området er allerede fortettet, og det er oppført noen rekkehus. Den omsøkte eiendommen har en avlang form plassert mellom Steingrims vei og T-banelinjen. Den eksisterende eneboligen er plassert i bakkant av eiendommen, slik at eiendommen mot vest er åpen for fortetting. Både bygningers størrelse og orientering varierer i området. På naboeiendommen i sør er det oppført bygninger med lignende plassering og orientering som den nå omsøkte tomannsboligen. Plan- og bygningsetaten anser tiltaket å være tilstrekkelig tilpasset terrenget og områdets bebyggelsesstruktur.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Den omsøkte bygningen på to etasjer er utført i tre med saltak i betongtakstein, og anses godt tilpasset trehusbebyggelsen i området. Bygningen er utformet som to likeverdige volum med møneretning langs veien. Disse volumene er forbundet med et tilbygg med noe lavere mønehøyde. Tilbygget er likevel såpass dominerende at tomannsboligen fremstår mer som ett sammenhengende volum enn to atskilte. Bygningene på eiendommen vil få en forholdsvis tett plassering, og de omsøkte byggene har derfor det meste av vindusflatene mot sør og nord. Fasadenes komposisjon med utforming og plassering av vinduer og dører er tilstrekkelig godt utformet.

Tiltaket anses utformet med gode visuelle kvaliteter både i forhold til seg selv og naturlige og bygde omgivelser, i henhold til pbl. § 29-2.

Dispensasjon

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 § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten (opparbeidelse av Steingrims vei). Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 18-1 første ledd bokstav a). Dispensasjonen er betinget av at tingslyst veierklæring foreligger.

Konklusjon

Det er kommet inn merknader i saken fra flere naboer som mener tiltaket vil føre med seg problemer med parkering og økt trafikk i Steingrims vei og at utkjørselen kommer for nære utkjørselen fra Steingrims vei 23, på den andre siden av gaten. Naboene mener det ikke bør gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene til vei eller fra kravet til veiopparbeidelse. Videre påpeker naboene i nord at tiltaket blir for dominerende og ikke vil fremstå som småhusbebyggelse. Det vil skjerme for sol og utsyn og redusere kvaliteten på deres utearealer. Plasseringen av utkjørselen mot grensen i nord vil gi økt trafikkstøy. Bygningene og utkjørselen bør derfor sentreres mer på eiendommen.

Plan- og bygningsetaten ser at den omsøkte husrekken vil virke merkbart mer dominerende for naboene i nord, særlig da den omsøkte eiendommen i dag er uten bebyggelse i forkant. Det omsøkte tiltaket holder seg imidlertid innenfor rammene for utnyttelse gitt i gjeldende reguleringsplan. Tiltaket ligger også noe under maksimal byggehøyde. De omsøkte bygningene er plassert ca 6,6 m til i overkant av 7 m fra eiendomsgrensen i nord, noe som er godt utenfor den generelle avstandsgrensen på 4 meter. Sammenlignet med noen rekkehus i området anses de omsøkte bygningene å bli mindre dominerende og de anses uansett å være innenfor hva som karakteriseres som småhusbebyggelse. Plan- og bygningsetaten anser plasseringen av byggene å være innenfor hva som må godtas etter plan- og bygningsloven § 29-4, og med tanke på utearealene i sør vil man heller ikke anbefale en plassering lenger sør. Det er ønskelig med fortetting der forholdene ligger til rette for det, og da må det anses påregnelig for naboene at det kan komme en ny bebyggelse som hindrer utsyn. Solen anses ikke å bli merkbart hindret av det omsøkte tiltaket.

Den omsøkte utkjørselen er plassert mot grensen i nord. Både plasseringen og den økte trafikken fra nye boenheter, vil sannsynligvis gi noe økt støy. Plan- og bygningsetaten anser imidlertid økningen i støy på grunn av flere boenheter å være innenfor det påregnelige i områder som er åpnet for fortetting. Plasseringen av utkjørselen anses videre å være nødvendig for å få en god utnyttelse av eiendommen. Det er positivt at utkjørselen og kjøretøyene er atskilt fra uteoppholdsarealene på eiendommen. Den nye utkjørselens nærhet til utkjørsel fra Steingrims vei 23 må også godtas og trafikken fra utkjørsler i småhusområder blir sjelden særlig stor.

Når det gjelder tiltakets forhold til mulig parkering i Steingrims vei, så er tiltaket omsøkt med tilstrekkelig antall parkeringsplasser på egen eiendom. Plan- og bygningsetaten stiller ikke krav om parkeringsplasser utover kravene i gjeldende parkeringsnorm. Med tanke på økt trafikk i Steingrims vei gis tillatelsen med midlertidig dispensasjon fra kravet til veiopparbeidelse i plan- og bygningsloven § 18-1. Skulle det senere vise seg nødvendig å forbedre Steingrims vei vil kravet til veiopparbeidelse stå ved lag. Steingrims vei vurderes som tilstrekkelig dimensjonert i dag for å ta høyde for det omsøkte tiltaket.

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D.1	20.02.2011	5/14
Utomhusplan	E-2.1	21.12.2010	5/15
Plan kjeller og 1 etasje	E-1-2	21.12.2010	5/16
Plan 2 etasje og snitt	E-1-1	21.12.2010	5/17
Snitt og fasade øst og vest hus B	E-1-5	21.12.2010	5/18
Snitt og fasade øst og vest hus C	E-1-4	21.12.2010	5/19
Fasader syd og nord	E-1-3	21.12.2010	5/20

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 arkitekt Nils Haugrud	SØK/PRO, tkl. 1, arkitekturprosjektering inkl. foreløpig vurdering av utvendig støy

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.

Veiplikt (pbl § 18-1):

Det gis midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide vei mot tinglyst veierklæring.

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som topp bjelkelag inngangsplan fastsettes til kote +167,1. 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 fremtidig 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 veierklæring i forhold til opparbeidelse av vei.
4. Før søknad om igangsettingstillatelse må gjennomføres prosjektering av nødvendige støyskjermende tiltak. Det må søkes om ansvarsrett for prosjektering av støy.
5. Det må søkes om ansvarsrett for oppmålingsteknisk prosjektering i tiltaksklasse 3.

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 20.05.2011 av:

*Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder*

Kopi til:

Real estate AS, Astrids vei 10 C, 0276 OSLO, christian@krognes.no

Vedlegg:

Orientering om klageadgang