



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 23072010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201004193-11 Saksbeh: Ingrid Abrahamsen Kjærås Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: STOVNERVEIEN 45 Eiendom: 102/1144/0/0
Tiltakshaver: Prosjektkompetanse AS Adresse: Pb 139, 1300 SANDVIKA
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE HUS A - STOVNERVEIEN 45

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig. BYA = 65,3 m². BRA = 169 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a) og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 10.05.2010 og komplettert 15.07.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

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.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i tre etasjer inkludert kjeller. Boligen plasseres nord på tomten med minsteavstand på 4,2 meter fra nabogrense. Boligen har et bebygd areal (BYA) på 65,3 m² og et bruksareal (BRA) på 169 m². Møne- og gesimshøyde er oppgitt til henholdsvis 8,15 og 6,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Det godkjennes kun én boenhet i boligen.

Det er søkt om midlertidig dispensasjon fra pbl § 67 vedrørende opparbeidelse av vei (veiplikten).

Det er samtidig søkt om to andre eneboliger (HUS B: saknr. 201005325, HUS C: saknr. 201005326) og carport (saknr. 201005328) på tomten. Til sammen dekker boligene, parkeringsplasser på terreng og carporten et bebygd areal på 277 m², dvs %-BYA = 23,7 %.

Eiendommen, gnr. 102/1144 ligger i bydel Stovner med adresse Stovnerveien 45. Byggetomten har et oppgitt areal på 1196 m² – areal til vei = 1168 m². Eiendommen ligger i et etablert boligområde og skrånere



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

med ca 2-3 meter nedover mot Stovnerveien i sørvest. Tomten er i dag ubebygget og tiltaket medfører dermed nytt avkjøringsforhold.

Gjeldende plangrunnlag:

Tomten er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av småhusplanen for Oslo ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maksimal tillatt grad av utnyttelse er 24%-BYA. For bebyggelse med saltak tillates mønehøyde inntil 9,0 meter og gesimshøyde inntil 6,5 meter.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest til prosjektet på tomten fra Marianne Lund, Tangerudveien 43 b, i brev datert 14.04.2010. Det foreligger også protest fra Grete Storebråten Skjegstad, Stovnerveien 43, i brev datert 14.04.2010.

Det anføres av Marianne Lund at tomten ikke er stor nok i forhold til det antall boliger som planlegges oppført og at eiendommen ikke egner seg for det omsøkte prosjektet. Det henvises til veileder til reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, § 11, at minste tomtestørrelse skal være 600 m². Det henvises videre til at det er søkt dispensasjon og at dette krever grunnlagt søknad. Hun stiller seg skeptisk til hvilke interesser søker ønsker å ivareta. Det presiseres at det ikke finnes begrunnelse for å fravike regelen om minste tomtestørrelse på 600 m² og at prosjektet strider mot intensjonen i småhusplanen. Det protesteres også mot at bygningene oppføres i tre etasjer, noe det hevdes ikke samsvarer med småhus og omkringliggende boliger.

Protest fra Grete Storebråten Skjegstad anfører at eneboligene hus A og hus B er plassert med gavl sydvest nordøst og at dette ikke passer inn med nabohusene i området. Det uttrykkes bekymring for at husene vil virke som tårn da grunnflaten er relativt liten selv om tillatt møne- og gesimshøyde ikke overstiges. Det hevdes at terrenget som er tegnet inn på tegningene ikke stemmer overens med slik terrenget er i virkeligheten. Det argumenteres for at tiltaket ikke er i samsvar med estetiske krav i plan- og bygningslovens § 74 nr.2 og reguleringsplanens §§ 6 og 7. Det anføres i tillegg at tomstens størrelse er for liten for tiltenkte prosjekt. Det uttrykkes videre bekymring for at kjellerne i de tre husene vil bli benyttet til bolig og at dette vil øke antall parkerte biler i Stovnerveien og at trafikkproblemet vil øke i takt med antall biler. Det hevdes at krav til tilstrekkelig uteoppholdsareal for boligene ikke tilfredstilles. Det protesteres også mot at sol- og lysforhold for naboeiendommene vil forringes og det hevdes at carport med plass til tre boliger samt to parkeringsplasser på terreng sannsynligvis ikke dekker parkeringsbehovet.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Det foreligger tilsvaret fra ansvarlig søker vedrørende naboprotester i brev 06.05.2010.

Hva gjelder tomteutnyttelse påpekes det at det ikke er søkt dispensasjon fra noen forhold knyttet til planens bestemmelser om tomteutnyttelse eller høyder. Søker anfører at protesterende har feiloppfattet planbestemmelsene med hensyn til minste tomtestørrelse og sier dette forholdet gjelder delesøknader og ikke byggesøknader. Søker påpeker videre at det er riktig at bygget oppføres i tre etasjer men at etasjebegrepet ikke er en del av plangrunnlaget. Det anføres at planen definerer høyde over planert terreng og at planen stiller strenge krav til at terrenget ikke skal utformes slik høydene overskrider plankravet. Det sies at det knapt er avvik mellom planert og eksisterende terreng i dette tilfellet. Det argumenteres videre med at bebyggelsen i området er mangeartet slik at de omsøkte boligene ikke vil avvike vesentlig fra strøkskarakteren. Det understrekes at hus C langs veien er plassert med møneretning i samme retning som de andre boligene langs veien mens husene bak (A og B) har samme møneretning som andre hus i nabolaget. Det påpekes dessuten at det ikke er omsøkt rom for varig opphold på kjellerplan. Det anføres til

slutt at det ikke er riktig at boligene bakenfor får dårlige lys- og solforhold da bebyggelsen er plassert slik at den boligen som blir mest sjenert av utbyggingen får redusert sine ulemper.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltaket og tomteutnyttelse

I henhold til småhusplanens § 11 skal minste størrelse på boligtomter være 600 m². Den aktuelle byggetomten oppgis til 1168 m² etter at areal regulert til vei er trukket fra, og ligger derfor godt innenfor minstekravet. Tillatt utnyttelse på den enkelte tomt er i henhold til småhusplanens § 10 a) 24 %-BYA. Samlet BYA på tomten i dette tilfellet oppgis til 23,7 % og er derfor innenfor gjeldende krav om maks tillat utnyttelse. Småhusplanen har ingen bestemmelser som sier at man ikke kan bygge flere hus på en tomt.

Hva gjelder høyde angir småhusplanens § 10 b) maks tillatt møne- og gesimshøyde for hus med saltak til henholdsvis 9,0 meter og 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Omsøkte boliger tilfredsstiller dette kravet.

Tiltakets plassering i forhold til bebyggelsesstruktur og terreng

Småhusplanens § 6 stiller krav til plassering av bebyggelse, både når det gjelder bebyggelsesstruktur og terrenginngrep. I tillegg gjelder plan- og bygningslovens § 74 nr.2 som sier at kommunen skal se til at et hvert tiltak som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Plan- og bygningsetaten mener det er nærliggende å se på aktuelle tomt som en del av nærområdet avgrenset av eiendommer med atkomst fra Stovnerveien i sørvest, Stovnerbakken i nordvest, Tangerudveien i nordøst og Tjernerudveien i sørøst. Etaten vurderer at området ikke har en utpreget enhetlig bebyggelsesstruktur selv om det er flere elementer som går igjen. Bebyggelsen har for eksempel hovedsakelig saltak. Det har også omsøkte tiltak. Møneretningen i nærområdet er imidlertid varierende. Det er også plassering med tanke på avstand til vei. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det omsøkte tiltaket bryter med nærområdets bebyggelsesstruktur da bebyggelsesstrukturen ikke anses som svært enhetlig.

Terrengendringene tiltaket medfører anses ikke som store. Slik det er vist på tegningene avviker ikke planert terreng rundt boligene vesentlig fra eksisterende terreng. Det forutsettes at terrenget opparbeides i henhold til dette.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Bestemmelser til småhusplanen § 7 stiller krav til bygningers utforming. I tillegg gjelder plan- og bygningslovens § 74 nr.2 som sier at kommunen skal se til at et hvert tiltak som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Tiltakets utforming er av relativt tradisjonell karakter hva blant annet gjelder form på huskropp, tak og detaljering. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket opprettholder nærområdets bygningsmessige karakter og tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i forhold til seg selv og sine omgivelser.

Tiltaket og beskyttelse mot støy fra Stovnerveien

I henhold til småhusplanens § 15 må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy.

Det ble i manglebrev av 25.05.2010 (i saknr. 201004193, saknr. 201005325 og saknr. 201005326) opplyst om at deler av tomten ligger i støysone gul. Ansvarlig søker innhentet på grunnlag av dette en støyrapport fra Miljøakustikk AS der det vises hvordan tilfredsstillende støyforhold for uteoppholdsarealene til boligbyggene og innendørsstøyforhold for hus C som ligger nærmest veien kan ivaretas. Dette forutsetter at vegg i carport ut mot veien (fasade sørvest) bygges som en tett vegg og at det etableres balansert ventilasjon i bygning C. Det må være gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på carporten før det gis midlertidig brukstillatelse til boligene. Se vilkår.

Hva gjelder uteoppholdsarealer viser ansvarlig søker/prosjekterende under forutsetning om tett vegg i carport at det finnes tilstrekkelig uteoppholdsareal på tomten (606 m²) som tilfredstiller gjeldende støynivå. Det forutsettes da at ansvarlig søker/prosjekterende ser til at beboere i alle de tre husene har tilgang på uteoppholdsareal som tilfredstiller gjeldende støykrav.

Tiltaket og gjeldende energikrav

De nye energikravene i Teknisk forskrift (TEK) fra 2007 trådte fullt i kraft fra og med 1. august 2009. Overgangsordninger er ikke lenger gjeldende. Det omsøkte tiltaket skal derfor prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende energikrav.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven 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 midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, PBL § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Stovnerveien). Begrunnelsen for dette er fordi veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67. Dispensasjonen er betinget av at tingslyst veierklæring foreligger. Det er tilstrekkelig at det tinglyses én veierklæring på tomten, men det er ønskelig at det sendes inn ett eksemplar av denne i hver sak. Se vilkår.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten er positive til tiltaket under forutsetning av at materialer, farger og detaljer gir en god helhetlig løsning i utformingen. Det forutsettes at vilkår for igangsettingstillatelse og gjeldende krav vedrørende helse, miljø og sikkerhet følges opp.

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 201004193			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	03.07.2010	9/5
Avkjørselsplan	D-3	03.07.2010	9/6
Planer og snitt	E 1.1	23.03.2010	9/8
Fasader øst og vest	E 1.3	23.03.2010	9/9
Fasader nord øst og syd vest	E 1.2	23.03.2010	9/10

- Utomhusplan er ikke godkjent, men må være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis. "Oversiktsplan" som ble sendt inn 15.07.2010 tilfredsstiller ikke kravene til en utomhusplan. I henhold til Småhusplanens § 5 skal en utomhusplan blant annet vise opparbeiding av utomhusarealene. Terrengbeplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis. (Utomhusplanen må med andre ord vise hvordan de tre husene skal disponere uteoppholdsarealene). Se vedlegg og vilkår.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201004193	
Organisasjonsnr	Navn
Organisasjonsnr	Beskrivelse
970148469	HAUGRUD NILS ARKITEKT
	SØK, tkl 1, bygninger og installasjoner PRO/KPR, tkl 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. 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. 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 (PRO), utførelse (UTF) og kontroll av prosjektering (KPR) og utførelse (KUT) må være innsendt og godkjent.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Erklæring vedrørende utsatt opparbeidelse av vei må være tinglyst.
4. Utomhusplan må være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

5. Det skal foreligge endelig uttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV) før igangsettingstillatelse kan gis. Se vedlegg vann.
6. Det må være gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på carporten (saknr. 201005328) før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boligene (i saknr. 201004193, saknr. 201005325 og saknr. 201005326).

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 godkjent elektronisk av:

*Ingrid Abrahamsen Kjærås - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder*

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Veiledning utomhusplan
Vedlegg avfall
Vedlegg vann
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Prosjektkompetanse AS, Pb 139, 1300 SANDVIKA
Marianne Lund, Tangerudveien 43 B, 0982 OSLO
Grete Storebråten Skjeggstad, Stovnerveien 43, 0982 OSLO