



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 18.11.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201008489-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tanja Charlotte Båst Andresen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TUNGEBRÅTVEIEN 8	Eiendom:	183/296/0/0
Tiltakshaver:	Fredrik Hjarne	Adresse:	Tungebråtveien 6, 1165 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

**RAMMETILLATELSE - TUNGEBRÅTVEIEN 8,
KJEDET ENEBOLIGER HUS A OG B**

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

Det søkes om oppføring av to eneboliger knyttet sammen med en garasje. Bruksareal (BRA) oppgis til 323 m². Gesims- og mønehøyde er oppgitt til 6,0 m og 7,75 m.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 bokstav a og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 30.08.2010. 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 dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i vegloven for plassering 9,5 m fra midtregulert vei, og midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Det foreligger ikke protester til søknaden

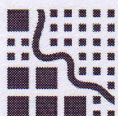
Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Søknaden:

Eiendommen ligger i et veletablert småhusområde på Munkerud i Nordstrand bydel. Tomten er relativt flat og har atkomst fra Tungebråtveien. Tomten er bebygd med en enebolig og en garasje som det er gitt tillatelse for riving i saksnr. 201008495.

Det søkes om oppføring av to eneboliger knyttet sammen med en garasje. Bruksareal (BRA) er oppgitt til 323 m², og bebygd areal (BYA) 131 m². Bygningens gesims- og mønehøyde oppgis til 6,0 m og 7,75 m. Det søkes om dispensasjon fra vegloven § 29 vedrørende plassering av bygning 9,5 meter fra midtregulert vei og midlertidig dispensasjoner fra pbl § 67 vedrørende krav til opparbeidelse av vei.

Søknaden må sees i sammenheng med samlet utbygging på tomten. Det søkes om å oppføre en enebolig og to eneboliger knyttet sammen med en garasje, samt oppføring av to carporter på tomten i saksnr.



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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

201008492, 201008499 og 201008500. Samlet utbygging gjør at tomtens utnyttelse oppgis å bli 23,98%. Det er gitt rammetillatelse til oppføring av carporter i saksnr. 201008499 og 201008500.

Spesielle forhold:

Etaten presiserer at arealer i kjeller ikke er godkjent til varig opphold.

På etatens fotodokumentasjon (flyfoto) av tomten har etaten registrert at det finnes to store løvtrær på tomten langs med Tungebråtveien. På innsendte utomhusplan er arealet merket som uteoppholdsareal. Imidlertid er det ikke redegjort for om trærne skal bevares. Siden plassering av tiltaket ikke ser ut til å berøre arealene hvor trærne står vurderer etaten at det er rimelig å anse at trærne vil bli bevart i utbyggingen, jf. reguleringsbestemmelse § 6.

Gjeldende plangrunnlag:

Tomten er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maksimalt tillatt %-BYA=24%. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde 6,5 m og 9 m.

Uttalelser fra annen myndighet:

Tomten står ikke avmerket på listen over tomter med stort funnpotensiale for funn av automatisk fredede kulturminner, og krever derfor ikke uttalelse fra byantikvaren, jf reguleringsbestemmelse §18.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

I søkers redegjørelse står det at det er valgt å utforme bygningene på tomten med små volumer for å ivareta nabobebyggelsens karakterer. Søker mener at Tungebråtveien har en tydelig bebyggelsesmønster med lik avstand mot veien, og at tiltaket følger denne plasseringen. Plasseringen gir i tillegg gode uteoppholdsarealer foran boligene mot veien. Tiltaket er prosjektert med smale gavler mot øst av hensyn til solforhold og utsikt for den eksisterende bebyggelsen. Bebyggelsen vest for tomten mister verken sol eller utsikt. Bebyggelsen rundt er varierende i takvinkel, volum, vindustyper og farger. Generelt i Tungebråtveien er det lite parkering lagt mot veien, og bygningene i gaten er relativt smale og høye. Det er derfor prosjektert atkomst og parkering på østsiden av tomten.

Plan- og bygningsetatens vurdering:Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Nærområdet fremkommer ikke med et spesielt markant bebyggelsesmønster. Derimot har bebyggelsen hovedsakelig relativt små fotavtrykk og bygningene er plassert med gavlfasade rettet mot veien. Møneretning blir liggende i de fleste tilfeller omtrent vinkelrett på veien. Tiltaket er utformet med et tilnærmet beskjedent fotavtrykk og med gavlfasade mot veien slik at møneretningen følger områdets mønster. Hus C plasseres 4,32 m fra nabogrense mot gnr. 183 bnr. 39 med trapp ned til kjeller som blir liggende 3 m fra nabogrense i henhold til lovens krav til avstand til nabogrense, jf. pbl § 70 nr 2.

Tiltaket medfører mindre terrengendringer på tomten som er å anse som akseptable. Plasseringen av bygningen gjør at det blir solrike og gode uteoppholdsarealer mot veien.

I henhold til støyprosjektering utført av miljøakustikk har ikke tomten behov for støykompenserende tiltak, og bygningen i seg selv vil bli liggende utenfor gul støysone.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Området består hovedsak av bygninger i tradisjonelle formspråk med saltak og trepanel. Det finnes eksempler på takopploft og takvinduer på nærliggende bygninger. Tiltaket er utformet med relativt enkelt formspråk og har saltak med et takopploft og stående trepanel. Etaten konkluderer med at tiltaket tilfredsstiller lovens krav til skjønnsmessig tilpasning i seg selv og i forhold til sine omgivelser, jf. pbl § 74 nr 2.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med vegloven § 29 for plassering 9,5 m fra midtregulert vei, og plan- og bygningsloven § 67 vedrørende krav til opparbeidelse av vei 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 Tungebråtveien). Begrunnelse: 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 gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 9,5 m fra midt regulert Tungebråtveien. 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.

Ut fra en konkret vurdering har Plan- og bygningsetaten kommet til at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon.

Konklusjon

Tiltaket overholder reguleringsplanens kvantitative krav til høyder, utnyttelse, uteoppholdsarealer og parkering. Tiltaket er tilpasset områdets bebyggelsesmønster og eksisterende terreng på tomten, og tilfredsstiller krav til estetikk i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

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 201008489

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan	Unummerert	09.05.2010	1/14
Situasjonsplan/ Avkjørselsplan	D1	27.08.2010	7/4
Plan kjeller og 1. etg	E1.211	27.08.2010	7/5
Plan 2.etg og snitt	E1.1	09.05.2010	7/6
Fasader nord og syd	E1.3	09.05.2010	7/7
Fasader øst Hus A og vest HUS B	E1.4	09.05.2010	7/8
Fasader vest HUS A og øst HUS B	E1.5	09.05.2010	7/9

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201008489

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK, tiltaksklasse 1 PRO/ KPR for akritektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 1
980958833 MILJØAKUSTIKK AS	PRO/ KPR for lydforhold (støy), tiltaksklasse 2

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, siktelinjer, 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 1. etasje i hus A fastsettes til kote + 110,8 og overkant gulv 1. etasje i hus B fastsettes til kote + 110,0. 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. Avfallsplan og /eller miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst rettighet for ledningsanlegg over annen eiers grunn og rettighet for tilknytning til privat ledningsanlegg dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.
4. Samtykke for tilknytning til felles ledningsanlegg må dokumenteres.
5. Erklæring vedrørende utsatt opparbeidelse av vei må være tinglyst
6. Det må være gitt igangsettingstillatelse for oppføring av carporter i saksnr. 201008499 og 201008500.
7. Vilkår beskrevet i vedlegg vann og avfall må innfris.
8. Tomten ligger over planlagt togspor Oslo S- Ski. Det kreves uttalelse fra jernbaneverket, og evt. dispensasjon fra jernbaneloven § 10 dersom jernbaneverket vurderer tiltaket til å være avhengig av dispensasjon, må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.
9. Det kreves ansvarsretter for brannprosjektering (PRO/KPR) av Hus B, da avstand til nabo bygninger (HUS A og C) er under 8 m.

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 Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.11.2010 av:

Tanja Charlotte Båst Andresen - Saksbehandler

Anne Torill Halse - Enhetsleder

Kopi til:

Fredrik Hjarne, Tungebråtveien 6, 1165 OSLO

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Orientering om klageadgang

Vedlegg vann

Vedlegg avfall