

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 11.08.2023
202309621 - 9 Åsmund Iva Fallet
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: ÅKERØVEIEN 22B Eiendom: 84/80/0/0
Tiltakshaver: KUBIK EIENDOM AS Søker: RAK ARKITEKTUR AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Åkerøveien 22 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av tomannsbolig, som vi mottok 11.04.2023.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket omfatter oppføring av tomannsbolig. Eiendommen ligger i bydel Bjerke.

Det skal også oppføres en enebolig og rives en bolig og garasje på samme tomt. Denne behandles med saksnummer 202306249.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	988 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	384 m ² for eneboligen
Tiltakets bebygde areal (BYA)	235,8 m ² samlet for eneboligen og tomannsboligen
Grad av utnyttning	23,99 %
Tiltakets høyde	Møne: 9,0 meter

	Gesims: 6,5 meter
Antall boenheter	2 boenhet i tomannsboligen, 3 boenheter totalt på eiendommen.
Antall parkeringsplasser	4 parkeringsplasser, og 6 parkeringsplasser totalt på eiendommen.
Uteoppholdsareal	581 m ²

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan Småhusplanen, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Vann- og avløpsetaten har den 31.03.2023 uttalt at de anbefaler at det gis igangsettelsestillatelse. Da overflatevann og dreisvann skal håndteres lokalt på eiendommen, har ikke VAV vurdert disse løsningene.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Turid Haug, Åkerøveien 22, 84/119
- Svein Georg Haug, Åkerøveien 22, 84/119
- Ann Ingeborg Wålen, Åkerøveien 20, 84/52
- Randi Mathisen, Åkerøveien 20 C, 84/214

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Det blir innsyn fra balkong og vinduer til naboeiendommene.
- Adkomstveien er smal.
- Åkerøveien 22 A har et bergvarmesystem som kan bli forstyrret/ødelagt av byggeprosessen.
- Det fremstår som om BYA reelt er større enn tillatt gitt «overheng» i øvre etasje.
- Det er uheldig at det bygges 3 etasjer over bakken da det er i «utakt» med den øvrige bebyggelsen i området.
- De foreslåtte nye boligene vil som nevnt bryte fullstendig med områdets stil.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Tiltaket er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur, og vi anser at boligen er tilstrekkelig tilpasset terrenget og tomtens topografi.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Det gjøres mindre endringer av terrenget i forbindelse med oppføringen av boligen. Disse er innenfor begrensningene i småhusplanen § 6.5, og vi vurderer tiltaket som godt tilpasset terrenget og tomtens topografi.

Tiltakets utforming

Tomannsboligen oppføres i tre etasjer, og er utformet med saltak og liggende kledning.

Tiltaket er vurdert å tilfredsstillere krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2.

Vår vurdering av nabomerknader

Når en eiendom er regulert til byggeområde for bolig, skal Plan- og bygningsetaten gi tiltakshaver muligheten til å realisere eiendommens utbyggingspotensiale hvis alle krav i lov, forskrift og reguleringsplan følges. Det er forståelig at naboer reagerer når en eiendom som tidligere hadde lav utnyttelse i et småhusområde utbygges. Ubebygde eller ikke fullt utnyttede eiendommer kan være en ressurs for naboer når det gjelder å oppnå eksempelvis gode luft- og utsiktsforhold. Når en tomt ikke er fullt utnyttet, men har utbyggingspotensiale, slik som i dette tilfellet, må naboer forvente at denne kan bygges ut. Etaten har forståelse for at naboer mener

at boligene fører til forringelse av deres eiendom. Tiltakshavere har imidlertid både rett og krav på å bygge ut tomter, så lenge utbyggingen holdes innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Dispensasjon

Dere har søkt om dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1. Etter vår vurdering er eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei oppfylt. Dispensasjonssøknaden er dermed unødvendig.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202309621			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-02	11.04.2023	1/26
Avkjørselsplan	D-04	11.04.2023	1/28
Plan 1 etasje	E-01	11.04.2023	1/35
Plan 2 etasje	E-02	11.04.2023	1/36
Plan loft	E-03	11.04.2023	1/37
Takplan	E-04	11.04.2023	1/38
Snitt B	E-06	11.04.2023	1/40
Snitt C	E-07	11.04.2023	1/41
Fasade øst og vest	E-12	11.04.2023	1/42
Fasade sør og nord	E-13	11.04.2023	1/43
Fasade nord og sør - Bolig A og B	E-08	11.04.2023	1/44
Fasade nord og sør - Bolig C	E-09	11.04.2023	1/45
Fasade vest bolig C og øst bolig B	E-10	11.04.2023	1/46
Fasade vest bolig A og øst bolig C	E-11	11.04.2023	1/47
Oppriss nord og sør	E-17	11.04.2023	1/48
Oppriss vest og øst	E-18	11.04.2023	1/49
Utomhusplan	A3 D-05	06.07.2023	7/4

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 4,3 meter fra nabogrensen. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv og fastsettes til kote 135,6.

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202309621		
Organisasjonsnr	Navn	Beskrivelse
981427823	BRANNPLAN NORGE Håkon Sørvik	PRO - Prosjektering brannkonsept, tkl.1
927269287	ENVIDAN AS	PRO - Overvann, åpen lokal løsning (naturlig), tkl.2
923730796	OSLO OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, innmåling av eks. terreng, trær, tkl.3
912077640	RAK ARKITEKTUR AS	PRO - Arkitektur, tkl.1
912077640	RAK ARKITEKTUR AS	SØK - Søker for tiltaket, tkl.1
997325230	VSO CONSULTING AS	PRO - Geoteknikk, tkl.1

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
 - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg i sak 202306249
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202309621>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Åsmund Iva Fallet - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

nord

Kopi til:

KUBIK EIENDOM AS, Selma Ellefsens vei 10, 0581 OSLO

Turid Haug, Åkerøveien 22, 0586 OSLO

Svein Georg Haug, Åkerøveien 22, 0586 OSLO

Randi Mathisen, Åkerøveien 20 C, 0586 OSLO

Ann Ingeborg Wålen, Åkerøveien 20, 0586 OSLO

Vedlegg i sak 202309621-9	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg vann