



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

SØREN YRAN AS
Øvre Slottsgate 14
0157 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201608396-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Celin Camilla Fossåskaret

Dato: 28.10.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLEVEIEN 2	Eiendom:	12/57/0/0
Tiltakshaver:	BERGSKOGEN EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 1558, Vika, 0117 OSLO
Søker:	SØREN YRAN AS	Adresse:	Øvre Slottsgate 14, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Avslag - Lilleveien 2

Søknaden er en seriesak som omfatter oppføring av 3 nye eneboliger med felles garasje under terreng. Denne søknaden omfatter oppføring av ny enebolig – hus 2.

Søknaden avslås i medhold av reguleringsplanens §§ 6.5, 7 og pbl. §§ 29-1, 29-2.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:

- Plan- og bygningslovens § 18-1 opparbeidelse av vei
- Veglovens § 29 avstandsbestemmelse

Det foreligger merknader til søknaden.

Plan- og bygningssetaten avslår i reguleringsbestemmelsenes § 6.5 og § 7 da omsøkte tiltak overskrider tillatt terrenginngrep og boligens størrelse/volum ikke tilsvarer eksisterende bebyggelse i området. Det avslås også i plan- og bygningslovens § 29-1 og § 29-2 da omsøkte tiltak ikke har god arkitektonisk utforming og mangler integrering av visuelle- og funksjonelle kvaliteter som tilgjengelighet, brukbarhet og terrengtilpasning av byggverk.

Plan- og bygningssetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:

Tiltaket er lokalisert i et småhusområde på Røa i bydel Vestre Aker. Nærområdet domineres av eneboliger, to-mannsboliger og rekkehus. Eiendommen grenser i sør til Lilleveien. Bebyggelsen i området relaterer seg hovedsakelig i retning nord-sør og eksisterende bolig er plassert nord-øst på tomten.



Søknaden er en seriesak og omfatter oppføring av en 3 nye eneboliger på eiendom, i tillegg til bevaring av eksisterende bolig. Denne søknaden omfatter oppføring av ny enebolig – hus 2. Det etableres et felles underjordisk garasjeanlegg med adkomst fra avkjøringsrampe. Tiltaket medfører økt bebygd areal (BYA) og ansvarlig søker opplyser at samlet ny BYA er lik 324,1 m² som gir total BYA = 23,5 %.

Plan- og bygningsetaten har ikke behandlet dispensasjonssøknadene fra pbl. § 18-1 og veiloven § 29 da søknaden avslås på annet grunnlag.

Søknaden er avslått fordi plan- og bygningsetaten ikke kan godkjenne boligens volum og tiltakets terrenginngrep, samt at tiltaket ikke har god arkitektonisk utforming og mangler integrering av visuelle- og funksjonelle kvaliteter.

Gjeldende plangrunnlag:

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

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006 med reviderte bestemmelser vedtatt 12.06.2013.

Merknader:

Det foreligger merknader/protester til tiltaket fra følgende naboer: Bjørn Brenna, Sveinung Torgersen, Einar Tønnesen, Jeppe Grüner og Lene Renneflott, Wenche Kildal, Mette og Pål Aarø-Stillesby, Ragnar Heyerdahl og Ingunn Moser. Etaten har også mottatt merknad/uttalelse fra Vestre Aker bydelsutvalg og Røa vel.

Protestene går i korthet ut Plan- og bygningslovens § 18-1, Veglovens § 29 og følgende paragrafer i reguleringsplanen S-4220:

- § 3 – Hensikten med reguleringsplanen
- § 5 – Utomhusplan.
- § 6 – Plassering av bebyggelse og terrengplassering
- § 7 – Utforming av bebyggelse
- §12 – Uteoppholdsareal
- §13 – Parkering
- §14 – Veier

Plan- og bygningsetaten viser til nabomerknadene i sin helhet i søknaden.

Ansvarlig søkers tilsvar til merknader:

Ansvarlig søker har i brev av 30.05.2016 kommentert nabomerknad, hvor det i stor grad tilbakevises at tiltaket er i strid med gjeldende regulering. Etaten viser til ansvarlig søkers tilsvar i sin helhet. Etaten har også mottatt e-post av 13.10.2016 fra ansvarlig søker som hevder at saken ikke ble behandlet i Vestre Aker Bydelsutvalg.

Ansvarlig søkers redegjørelse:

Ansvarlig søker har redegjort for hele tiltaket i vedlegg F1. Etaten gjengir kun deler av redegjørelsen.

Plassering av bebyggelse og terrengtilpassing

«Det er ikke behov for vesentlige terrenginngrep over 50 cm på eiendommen, bortsett fra nedkjøringen til garasjen. Det er således ikke prosjektert skjæringer eller fyllinger eller støttemurer utover dette. Utearealet anlegges slik at det blir over 60 % med peramble flater, og overvann tilbakeføres til terreng. Det er ingen større trær på eiendommen som må bevares, men den vegetasjon som kan bevares vil bli bevart.»

Utvikling av eiendommen i forhold til terreng

«Tomten ligger med svakt fall på ca 6 meter mot vest. Avkjøring blir fortsatt mot vest og Lilleveien, men med justert plassering sentralt på tomten. Tomtens overflate endres ikke i forhold til eksisterende terreng bortsett fra adkomstveien i midten. I samsvar med reg.best. § 6.5 a) tillates maks 0,5 m skjæring/fylling. Det foretas en minimal tilpassing av terreng siden bygningene og plasseringen er tilpasset tomten.»

Utforming av bebyggelse:

«Det estetiske uttrykket passer godt inn i dette området med variert bebyggelse og samsvarer med det moderne tidstypiske uttrykk som er godkjent flere steder i området de siste årene. Flertall av formingsfaktorer skal legges til grunn for vurdering: 1 til 6. Boligene tenkes bygget med trepanel, og er alle rektangulære i sin form med ca 65-70 m² BYA i størrelse. Alle tre nye boliger har to fulle etasjer over terreng. Det er således slik at bygningens form er i samsvar med flertall av formingsfaktorene og bør tillates som moderne småhus.»

Bebyggelse, høyder og grad av utnyttning

«Gesims og mønehøyder er i samsvar med reguleringsbestemmelser og vises på E-vedleggene med cote-tall med maksimalt 7 meter gesimshøyde over gjennomsnittsnivå eksisterende terreng. Likeledes er totale høyde ikke over 10,5 meter målt fra laveste punkt ved garasjedør til høyeste gesims på bolighus 1.»

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltaket er lokalisert i et småhusområde på Røa i bydel Vestre Aker. Nærområdet domineres av eneboliger, to-mannsboliger og rekkehus. Bebyggelsen på nordsiden av Lilleveien har lik møneretning og henvender seg hovedsakelig i retning nord-sør. Øverst på eiendommen står det i dag en enebolig med garasje og hage mot sør. Tomten har en naturlig skrånende topografi og adkomstvei langs tomtegrense i vest. Tiltaket omfatter oppføring av 3 nye eneboliger, i tillegg til bevaring av eksisterende enebolig. Det etableres et felles garasjeanlegg under terreng med adkomst fra avkjøringsrampe. Tiltaket fremstår som presset med oppføring av mange små volum.

Boligens plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Nye tiltak skal på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bebyggelsesstruktur og respektere måten eksisterende omgivelser og byggverk er ordnet på. Nye tiltak skal ta hensyn til eksisterende byggelinjer og avstand til vei, samt den eksisterende bebyggelses ordensprinsipper; plassering og gruppering inkludert høyder og volum jf. Småhusplanen § 6.

Tiltaket viderefører dagens bebyggelsesmønster og forholder seg til etablerte strukturer som avstand til vei, plassering av eksisterende bolig og et nytt boligmønster i hage mot vei. Hus 2 og 3 er plassert sør på tomten, og hus 1 vest for eksisterende enebolig. Boligene er forskjøvet noe i forhold til hverandre og fremstår som mindre i volum enn den eksisterende lesbare bebyggelsesstrukturen. De mange små volumene og den fragmenterte plasseringen medfører at prosjektet fremstår som presset. Etaten stiller spørsmålsteget ved bevaring av dagens kvaliteter og rommelighet rundt «moderhuset» når det stenges inne av ny bebyggelse på egen tomt.

Reguleringsplanen § 6.5 sier at det ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå. Det tillates unntak; på flate og svakt skrånede tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter. Bestemmelsen tillater mindre avvik for adkomst/avkjørsel og parkering der foreslåtte løsning er den mest skånsomme for terrenget.

Tomten har en topografi hvor terrenget synker fra nordøst til sørøst. I forbindelse med etablering av 3 nye bygningsvolum flyttes eksisterende avkjørsel til midten av tomt og det etableres to parkeringsplasser mot Lilleveien. Parkeringsplassene slik de er vist på utomhusplan (25 m²) tilfredsstiller ikke krav til størrelse (18 m²) per biloppstillingsplass på terreng. Allikevel er det oppgitt 36 m² parkeringsareal i søknad. Etaten stiller spørsmål om det er mulig å snu på egen grunn, samt å kjøre inn/ut fra disse parkeringsplassene. Vi etterlyser vendehammer og mener det er avsatt for lite plass til akseptabel inn/utkjøring.

Tiltaket medfører også etablering av felles underjordisk garasjeanlegg. Det oppføres en garasje under terreng på øverste del av eiendom, vest for eksisterende bolig. Avkjørsel flyttes og det anlegges en rampe på anslagsvis 22 meter fra kant regulert vei. Avkjørselsrampen som går mellom hus 2 og hus 3 er visuelt svært synlig. Til underjordisk garasje oppføres det støttemurer, total høyde er ikke oppgitt. I tegningsmaterialet er overkant gulv garasje oppgitt til C+ 147,89 og etaten anslår overkant støttemur til C+ 150,5 utifra koter på utomhusplan. Vi anslår at støttemur til underjordisk garasje har en total høyde 2,6 meter, i tillegg til rekkverk. Ansvarlig søker har vurdert terrengendringene og beskriver at tiltaket samsvarer med de unntak som tillates i § 6.5. Etaten viser også til tilsvar nabomerknad datert 30.05.2016, hvor det kommenteres at tiltaket ikke er i strid med bestemmelsene.

Etaten mener plassering av avkjørsel er uheldig fordi rampe skaper en massiv barriere med støttemurer og store gråarealer mellom hus 2 og hus 3. I tillegg ligger innkjøringen til underjordisk garasjeanlegg svært eksponert. Fordi parkeringsanlegget er plassert nord og terrenget ikke er bratt, blir innkjøringsrampen ekstra lang for å komme lang nok under bakken. Vi stiller for øvrig spørsmålsteget ved om garasjeanlegg vil bli synlig på del av tomt hvor terrenget er lavest. Plan- og bygningsetaten mener prosjektet har gode forutsetninger for å unngå store terrengskjæringer dersom avkjørsel hadde vært plassert på tomtens laveste punkt med garasjekjeller under hus 3. Vi anser avkjørsel, innkjøringsrampe og garasjens plassering som uheldig, og mener tiltakets i sin helhet ikke er tilpasset eiendommens topografiske forhold. En bedre plassering kunne tilført eiendommen kvaliteter den i dag mangler.

Plan- og bygningsloven § 29-1 forutsetter at alle tiltak prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming. Dette innebærer integrering av visuelle- og funksjonelle kvaliteter i utforming av tiltaket. I forhold til plassering skal det bl.a. ivaretas god terrengmessig tilpasning,

visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet og brukbarhet.

Terrenget rundt hus 2 er skrånende fra nordvest til sørøst og har de beste forutsetningene for god brukbarhet og tilgjengelighet. Etaten stiller derfor spørsmålstegn ved plassering av hovedinngang i øst, fremfor trinnfri adkomst i fasade sør. Kravet om trinnfri adkomst gjelder for alle bygninger med boenhet jf. TEK10 § 8-6 og vi viser til første ledd:

«Kravet er gitt for å øke tilgjengeligheten til boenheter. Hensikten er å opprette adkomstforhold som er brukbare for flest mulig. Dette sees i sammenheng med en sterk økning av eldre de neste årene. Det vurderes som mindre ressurskrevende å legge til rette for trinnfri adkomst til boenhet når bygget prosjekteres og bygges, enn i etterkant.»

Boligen er plassert i grunnen på en slik måte at verken kjeller og plan 1 treffer bakken. Både hovedadkomst og terrassedør er plassert i skrånende terreng som medfører skjæringer og fyllinger. Kjellerinngang er i tillegg plassert mot nord hvor terrenginngrepet blir størst og medfører en støttemur på over 3 meter. Etaten stiller spørsmålstegn ved om tiltaket har en god terrengmessig plassering når det kreves skjæringer/fyllinger i forbindelse med samtlige innganger.

Den arkitektoniske utformingen kunne lagt til rette for sømløse overganger mellom ute og inne og gi gode uteoppholdsarealer med mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne. Etaten mener tomten legger til rette for en bolig i 2 etasjer pluss loft, men at sokkel er plassert dypere ned i terrenget enn det tomten legger til rette for.

Boligens plassering er ikke tilstrekkelig tilpasset terreng utifra hensynet til tilgjengelighet, brukbarhet, helse og miljø og er ikke i tråd med pbl. § 29-1 utforming av tiltak. Utifra vurderingen mener etaten at tiltakets lokalisering ikke er den mest skånsomme løsningen for terrenget og ikke er i tråd med jf. § 6.5 plassering av bebyggelse og terrengtilpasning.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Plan- og bygningslovens § 29-2, samt reguleringsbestemmelsenes § 7 angir krav til tiltakets visuelle kvaliteter. Ethvert tiltak skal ha god estetisk utforming i seg selv, i samsvar med sin funksjon, og i forhold til sine omgivelser. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i området.

Nærområdet består hovedsakelig av eneboliger, to-mannsboliger og noen rekkehus. Bebyggelsen er ikke ensartet, men har mange likhetstrekk med hensyn til proporsjoner, volum og materialbruk. Den dominerende takformen er saltak, men noen innslag av valmet tak. I tillegg fremstår bebyggelsen av flere sammensatte eller sammenkoblede bygningsvolumer.

Omsøkte tiltak har et volum som er vesentlig mindre enn den dominerende grunnflaten i området, i tillegg har boligene flatt tak. Avviket i størrelse, takform og antall nye boenheter medfører at tiltaket ikke samspiller med nabobebyggelsen. Volumene har en grunnflate tilnærmet 7 x 9 meter og fremstår som svært forskjellige fra boligene i nabolaget. Til sammenligning har enebolig i øst (gnr. 12 bnr. 681) en total lengde/bredde inkl. garasje og tilbygg på 17,5 meter x 9,0 meter. Etaten vurderer at volum/størrelse på omsøkte tiltak avviker i så stor grad at de vil fremstå som fremmedelementer i området.

Etaten er også kritisk til at det omsøkes 3 små frittliggende eneboliger hvor størrelsen på hver boenhet tilsvarer alminnelig størrelse på rekkehus. Typologien eneboliger krever i motsetning til rekkehus god avstand til nabobygg, lys og luft for å oppnå gode kvaliteter. Vi stiller derfor spørsmålstegn ved brukbarheten av grøntarealet når det fremstår som smale striper rundt boligen. Vi mener videre at en sammenkobling av bygningsvolum til rekkehus vil utnytte tomten bedre og gi økt kvalitet på uteoppholdsarealet. Plan- og bygningsetaten mener nye tiltak må ta hensyn til eksisterende enebolig og prosjektere slik at eksisterende hus og nytt tiltak fremstår som et helhetlig anlegg.

Etaten mener tiltaket ikke har tilsvarende størrelse/volum som eksisterende bebyggelse i nærområdet jf. § 7. Videre mener etaten bygningens visuelle kvaliteter ikke er ivaretatt i prosjektering. Tiltaket er i liten grad tilpasset de naturlige omgivelsene og er ikke i tråd med pbl. § 29-2.

Uteoppholdsareal

Reguleringsplanen § 12 sier at uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen.

Ifølge redegjørelse er det avsatt 200 m² uteoppholdsareal til hver enebolig. På utomhusplan er det også vist et samlet areal med størrelse 8x8 meter sør for hver nye bolig. Etaten stiller spørsmålstegn ved tilgjengelighet til uteoppholdsareal. Dør i vest krever skjæring/oppfylling for å skape et flatt nivå, i tillegg vil adkomst være langs skråning for å komme ned til uteoppholdsarealet. Plan- og bygningsetaten vurderer at en direkte utgang fra underetasje til et flatt areal ville være en mer hensiktsmessig løsning og ivareta tilgjengelighet for ulike brukergrupper. Ettersom tiltaket avslås på annet grunnlag er det ikke bedt om en ytterligere redegjørelse for dette forhold.

Planløsning

Ved gjennomgang av planløsningen ser vi at sportsbod er plassert i kjeller, uten direkte adkomst fra terreng. Etaten stiller spørsmålstegn ved om sportsbod i kjeller har lett tilgjengelighet for lagring av utstyr som benyttes ute. Utstyret som skal lagres må fraktes inn via entre, gjennom stue, ned i gang, inn via kjellerstue og frem til bod. Hver av boligene har i tillegg kun avsatt én bod, mens kravet i TEK10 § 12-10 er både sportsbod på minimum 5 m² for sykler og sportsutstyr, i tillegg skal hver boenhet ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 3 m² BRA. Etaten stiller spørsmål ved om bodkravet er ivaretatt og mener sportsbod i kjeller har en uhensiktsmessig plassering. Videre stiller vi spørsmålstegn ved behovet for lysgrav for vindu til bod. I felles garasje er det avsatt noe areal til bod uten at det er vist vegger, adkomst og brukbarhet. Ettersom tiltaket avslås på annet grunnlag er det ikke bedt om en ytterligere redegjørelse for dette forhold.

Total høyde/Gesims

Ansvarlig søker opplyser at total høyde ikke vil overstige 10,5 meter målt fra laveste punkt ved garasjedør til høyeste gesims på bolighus 1. Ifølge innsendt materiale vil innkjørsel til garasje ha en plassering nærmere enn 6 meter til eksisterende bolig og trolig overstige tillatt maksimal høyde.

I tillegg skal overkant rekkverk på utvendig trapp til takterrasse medregnes som høyeste gesims. Plan- og bygningsetaten er usikker på om tiltaket vil overstige maksimal gesims. Ettersom tiltaket avslås på annet grunnlag er det ikke bedt om en ytterligere redegjørelse for dette forhold.

Dispensasjoner som ikke blir behandlet

Plan- og bygningsetaten vil ikke behandle dispensasjonssøknad fra Plan- og bygningslovens § 18-1 opparbeidelse av vei og dispensasjonssøknad fra veiloven § 29, da søknaden avslås på annet grunnlag.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket ikke er i overensstemmelse med den samlede plan- og bygningslovgivningen og derfor ikke kan godkjennes.

Eventuell ny søknad

Plan- og bygningsetaten anbefaler at man ved en eventuell ny byggesøknad slår sammen flere bygningsvolum slik at de i størrelse tilsvarer eksisterende bebyggelse i nærområdet. Det bør også prosjekteres en parkeringsløsning uten store skjæringer i terreng og hvor man unngår store gråarealer på tomt. Etaten anbefaler ny plassering av avkjørsel.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.10.2016 av:

Celin Camilla Fossåskaret - Saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:

BERGSKOGEN EIENDOM AS, Postboks 1558, Vika, 0117 OSLO, guttorm@bergskogen.no
Sveinung Torgersen, Røknekk 1B, 0754 Oslo, sveinung@jd.dep.no
Einar Tønnessen, Sørkedalsveien 191, 0754 Oslo, einar.tonnessen@gmail.com
Jeppe Grüner og Lene Renneflott, Lilleveien 4, 0754 Oslo, jeppe@racecar.no
Wenche Kildal, Lilleveien 3, 0754 Oslo, tokildal@online.no
Mette Aarø-Stillesby og Pål Aarø-Stillesby, Lilleveien 4, 0754 Oslo, mette@nores.no
Ragnar Heyerdahl og Ingunn Moser, Sørkedalsveien 193B, 0754 Oslo, Ingunn.Moser@vid.no
Bjørn Brenna, Lilleveien 4B, 0754 Oslo, bjbrenn@online.no
Tor Kildal, tokildal@online.no
Bydel Vestre Aker, Sørkedalsveien 150 B, 0754 Oslo, postmottak@bva.oslo.kommune.no

Røa Vel, Postboks 104, 0701 Oslo, annebv@gmail.com