



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: **10 SEPT. 2007**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200612064-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Viggo Johannes Aune

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ANKERVEIEN 98	Eiendom:	27/1237/0/0
Tiltakshaver:	ACN Eiendom AS v/Nyquist	Adresse:	Måltrostveien 36, 0786 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - ANKERVEIEN 98

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

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig. BRA=332 m². BYA er 24 %. Det søkes om dispensasjon om fritak for veiopparbeidelse i Ankerveien jfr. pbl. § 67.

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 02.11.06. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter samt utomhusplan.
Godkjenningen gis med vilkår om at vist valmtak erstattes med saltak.**

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Det foreligger protester til søknaden.

Fullmakt til å undertegne byggesaksdokumenter er gitt i fax. av 08.08.06.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920
Telefaks: 23 49 10 01

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; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse:

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig. BRA = 332 m².

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	28.10.2006	1/6
Utomhusplan	D2	10.10.2006	1/7
Planer og snitt	E1	10.10.2006	1/8
Fasade a	E2.1	10.10.2006	1/9
Fasade b	E2.2	10.10.2006	1/10
Tegninger andre	E4	10.10.2006	1/11

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	Ansvarlig SØK/PRO/KPR for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

Gjeldende plangrunnlag:

Byggeområde for boliger, S-4220, stadfestet 15.03.06

Byggetomten:

Bebygget med bolig med garasje ligger litt høyere mot Ankerveien fra den omsøkte tomannsbolig. Garasjen er godkjent for riving. To garasjer er omsøkt ved Ankerveien. Eiendommen er svakt skrånende mot Ankerveien 98 B fra Ankerveien.

Estetiske krav:

Etter plan- og bygningsetatens vurdering er tiltaket i hovedsak er i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 74.2. Imidlertid synes valmtaket fremmed, midt inne i en husklynge med rene saltak. Se forøvrig plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp grunnmur fastsettes til kote + 174,0.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret

prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Byantikvaren opplyser i brev av 01.11.06 at eiendommen ligger i et område hvor saker med % BYA over 300 m² vurderes. Det er følgelig ingen merknader angående automatisk fredede kulturminner på eiendommen

Protester/bemerkninger:

Det er knyttet innsigelser mot utnyttelsesgrad, antall boenheter, utforming av bebyggelse og brudd på uttalte arealdisposisjoner under kontraktsmøte med selger.

I merknader fra eierne av Ankerveien 96 A og B og 100 A, B og C fremkommer det at 2 nye boenheter innebærer en unødig tilleggsbelastning i nrområdet i forhold til trafikk og andre aktiviteter.

Det antydes i merknaden at det ved å finlese tegningene tydelig kommer frem til at underetasjen er beregnet til beboelse, dvs. hybler. Dette vil i fremtiden kreve 5 parkeringsplasser på grunnen.

Det bemerkes videre at utregningen av BYA på tomte er feil (felles avkjørsel skal regnes med og det skal være 3 parkeringsplasser på grunnen).

Når det gjelder høyder anmerkes det at den vil bli 3 meter høyere enn Ankerveien 98 B og 100 B og C og dominere nrområdet og ta lys fra de ovennevnte.

Til sist anmerkes det at et sivilt søksmål er varslet da det i salgsmøte kom frem at det skulle bygges enebolig og ikke tomannsbolig som omsøkt.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Tiltakshaver har gitt en utregning for BYA som viser en utbygget % BYA på 24 %.. Når det gjelder hybler er de verken prosjektert eller søkt om.

Ansvarlig søker påpeker at protestene/anmerkningene inneholder en rekke uriktige påstander. Etter den godkjente ombyggingen av eksisterende bolig er denne 86 kvm og ikke 160 kvm.

Det bemerkes at den omkringliggende bebyggelse er oppført i en periode hvor det var utnyttelsesgrad som var beregningsmetoden og noen valgte da å bygge flatere hus. Privatrettslige forhold kommenteres ikke.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Etaten fastslår at utregning av BYA er gjort riktig. Utregning av parkeringsplasser er likeså riktig da all parkering på tomten ut fra etatens syn er fellesparkering.

Etaten viser til at forslaget vist sammen med eksisterende bolig og boligen på nedsiden ikke viser nevneverdige avvik. Tomannsboligen er ikke utbygd til maks tillatte høyde og har valmet tak for å dempe skyggevirkningene.

Når det gjelder plassering av boligen anser etaten at den nye bebyggelsen innenfor etablert bebyggelsesstruktur er videreført. Det nye tiltaket vil opprettholde nrområdets bygningsmessige karakter. Etaten anser at den nye bygningen har en størrelse og et volum som tilsvarer områdets eksisterende bebyggelse.

Etaten kommenterer ikke privatrettslige forhold.

Dispensasjoner:

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 § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Ankerveien).

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

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

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket er i samsvar med eksisterende bebyggelsesmønster, og vil fremstå naturlig midt i en husklynge med poengterte saltak vest for Ankerveien. Den valmede takformen er imidlertid meget uheldig i denne sammenhengen, og plan- og bygningsetaten vil stille som vilkår for godkjenning at tiltakets valmtak erstattes med saltak med samme møneretning som valmtaket.

Tilpasning for øvrig er akseptabel, og likeså tiltakets utforming i seg selv. Terrenginngrep er moderate.

Tiltaket blir derfor på ovennevnte vilkår vurdert til å være i samsvar med pbl. § 74.2 og reguleringsbestemmelsene § 6 og 7. Tiltaket godkjennes med BYA på 24 % og vurderes av etaten til for øvrig å være i samsvar med lov, forskrifter og reguleringsbestemmelser.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

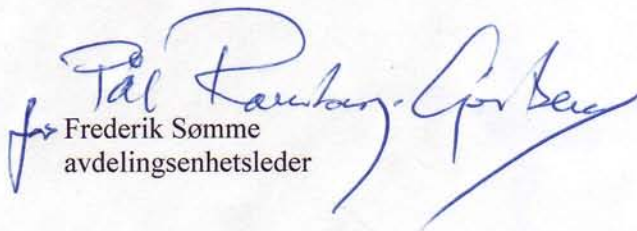
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.

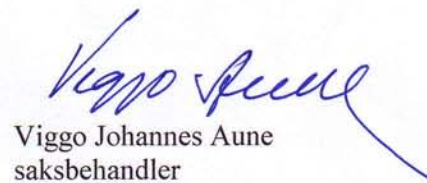
4. Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten må innhentes.
5. Fasadetegninger som viser saltak må være innsendt og godkjent.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1


for Frederik Sømme
avdelingsenhetsleder


Viggo Johannes Aune
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Knut Endre, K.Endre@selmer.no

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang