



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: **21 NOV. 2007**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200705342-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Pål Erik Olsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BEKKEFARET 20	Eiendom:	28/98/0/0
Tiltakshaver:	Sten Jensen	Adresse:	Bryggegaten 15, 0250 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - BYGG AB - BEKKEFARET 20

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden gjelder oppføring av tomannsbolig som del av en samlet utbygging på eiendommen. Ansvarlig søker har oppgitt BRA = 265 m² og %-BYA for den samlede utbyggingen er 24 %.

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 18.06.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 ble avkjørselsplanen godkjent 29.06.2006.

Det foreligger merknad til søknaden.

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 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.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum.

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:

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 gjelder oppføring av tomannsbolig som del av en samlet utbygging på eiendommen. Ansvarlig søker har oppgitt BRA = 265 m² og %-BYA for den samlede utbyggingen er 24 %. Beregning av %-BYA forutsetter godkjenning av omsøkte carporter på eiendommen og riving av eksisterende bebyggelse, jamfør etatens saksnummer 200602128, 200707209 og 200707213.

Godkjenninger:

Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan A	D1	24.04.2007	8/4
Plan og snitt Hus A og B	E1	08.11.2007	8/6
Avkjørselsplan	I3	20.09.2005	2/7
Snitt/fasade Hus A og B	E2.1	08.11.2007	8/7
Fasader Hus A og B	E2.2	08.11.2007	8/8

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK ttk 2, Ansvarlig søker PRO/KPR ttk 2, Arkitektur og byggeteknikk

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maksimalt tillatt %-BYA = 24 %. Minste tillatte avstand fra byggverk til Ring 3 er 30 meter, jamfør § 3 i reguleringsplan S-3535, vedtatt 19.06.1996.

Byggetomten:

Eiendommen ligger sørøst for Ring 3, tilhører Bydel Ullern og er i dag bebygd med en enebolig fra 1930-tallet. Det ble gitt rammetillatelse til riving av eksisterende byggverk på eiendommen 14.03.2006. Terrenget stiger markant mot sørvest fra cirka kote 48 til kote 54. Eiendommen har atkomst fra vest ved regulert snuplass i Ullernveien.

Estetiske krav:

I medhold av reguleringsbestemmelsenes § 7 skal nye tiltak på en harmonisk måte opprettholde nabolagets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Det skal være sikret kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse og i tiltaket selv. Ny bebyggelse skal i størrelse, volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nabolaget. Videre skal byggverk ha god estetisk kvalitet og tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn, jamfør pbl § 74.2.

Omsøkte tiltak inngår som en av to identiske, vertikaldelte tomannsboliger som er omsøkt på eiendommen. Husene har saltak, panelkledning og volum med tydelig småhuspreg. Vinduene er rutete og har innramming med tydelig detaljering. Mot sørøst preges fasaden videre av trapper til terreng utenfor 1.

etasje og til dels store balkonger i 2. etasje. Fasade nordvest består av inngangsparti med en karnappkonstruksjon over.

Bebyggelsen i nærområdet sør for Ring 3 er til dels meget uensartet og består av boligbebyggelse med varierende takform, volumoppbygging, materialbruk.

Til tross for at volumoppbyggingen trekker tydelige vekslers på tradisjonell småhusutforming, anser Plan- og bygningsetaten at balkonger, trapper, karnappkonstruksjonen og detaljeringen rundt bygningens vinduer gir et noe uryddig uttrykk. Etaten anser imidlertid at byggverket i hovedtrekk representerer et formspråk som svarer til intensjonene i gjeldende reguleringsplan. Det tillegges vekt at bygningens har panelkledning og at volumoppbyggingen tilsvarende bebyggelse i eiendommens umiddelbare nærhet. At omkringliggende bebyggelse er uensartet åpner dessuten for større variasjon i bygningers formuttrykk. Tiltaket tilfredsstillende dermed krav til utforming i lov og reguleringsplan.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som SH fastsettes til kote 52,4.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

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.

Avkjørselsplan:

Avkjørselsplan ble godkjent av Plan- og bygningsetaten 29.06.2006.

Veiplikt (pbl § 67):

Plan- og bygningsetaten anser at forholdet til veiplikt er oppfylt.

Protester/bemerkninger:

Tormod Slevikmoen, datert 08.05.2007

- I nabovarselet er det oppgitt at prosjektet er redusert i forhold til tidligere søknad, men dette fremgår ikke av vedlagte tegningsmateriale. Viser videre til at det ikke er godkjent atkomst fra eiendommen mot Bekkefaret, men at all trafikk skal håndteres via Ullernveien.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker oppgir at det nå foreligger tillatelse til å kjøre ut i rundkjøringen i Ullernveien mot vest.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

En forutsetning for rammetillatelsen er at all atkomst til og fra eiendommen håndteres mot Ullernveien slik det er vist i godkjent avkjørselsplan av 29.06.2006.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren, datert 26.10.2007

- Det stilles ikke krav om arkeologisk registrering i forbindelse med omsøkte tiltak, men Byantikvaren minner om at alle arbeider skal stanses dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Etaten anser at uttalelsen avklarer forholdet til automatisk fredete kulturminner, jmfør reguleringsbestemmelsens § 18.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Omsøkte tiltak har høyde og utnyttelse som oppfyller materielle krav i reguleringsplanen og har en utforming som er i tråd med reguleringsbestemmelsenes § 7. Forholdet til bevaringsmyndigheten er avklart og byggverket er mer enn 30 meter fra ytterste felt på Store Ringvei, jmfør § 3 i bestemmelser for reguleringsplan S-3535, vedtatt 19.06.1996.

I henhold til § 6 i reguleringsplan S-4220 skal dominerende bebyggelsesstruktur og terreng være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Avstand til vei og bygningers plassering i forhold til hverandre skal tillegges vesentlig vekt. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot naboene. Bebyggelsens plassering har blitt betydelig påvirket av krav til 30 meters avstand mot Ring 3 i nord, jmfør § 3 i gjeldende reguleringsbestemmelser for S-3535. Videre er byggverket plassert i skrånende terreng slik at grunnmuren blir blottlagt mot øst. Ved bruddet i terrenget mellom de to omsøkte boligene er det også vist en gangbro.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket er gitt en tilfredsstillende plassering i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur. Videre er høydeforskjellen på eiendommen tatt opp uten store fyllinger eller skjæringer. Forholdet til reguleringsbestemmelsenes § 6 anses dermed som ivaretatt.

Innsendte tegninger viser 1. etasje med åpen løsning bestående av stue og kjøkken. Soverom og bad er lagt til 2. etasje, mens kjelleren har bad og vaskerom og flere større boder. Grunnet begrenset lysinnslipp er ikke rom i kjelleretasjen egnet for varig opphold. Samlet tilfredsstillende imidlertid omsøkte tiltak krav til forsvarlig planløsning slik det er beskrevet i pbl § 74.1.

Utomhusplan av 22.04.2007 samsvarer ikke med revidert situasjonsplan og kan dermed ikke godkjennes. Ettersom krav til størrelse på uteoppholdsareal er ivaretatt og eiendommen synes velegnet til boligformål, anser etaten at krav til utomhusplan kan stilles som et vilkår for igangsettingstillatelse.

Tiltaket kan godkjennes.

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. Utomhusplan må sendes inn for godkjenning.
4. Omsøkte carporter skal være godkjent, jamfør etatens saksnummer 200707209 og 200707213.
5. Forholdet til støy- og luftforurensning skal være avklart og omfattet av nødvendig prosjektering, jamfør §§ 15 og 16 i gjeldende reguleringsbestemmelser for reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006.

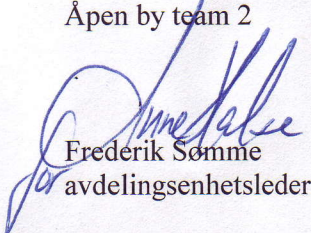
Klageadgang:

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


Vedlegg:

Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2



Frederik Sømme
avdelingsenhetsleder



Pål Erik Olsen
saksbehandler

Kopi med faktura til:
Sten Jensen, Bryggegate 15, 0250 OSLO

Kopi til:
Tormod Slevikmoen, Bekkefare 18, 0290 OSLO