



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 07.03.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201014284-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Line Hellum Fomenko

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRANNFJELLVEIEN 104	Eiendom:	149/576/0/0
Tiltakshaver:	Anders Opsahl Eiendom AS	Adresse:	Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE – BRANNFJELLVEIEN 104

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av en garasje med bebygd areal på 16 m². Tiltaket er omsøkt sammen med to andre tiltak på samme eiendom og utnyttelsesgrad for hele tomten er oppgitt til %BYA = 23,6 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 05.11.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Det foreligger protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Søknaden:

Tiltaket er lokalisert på Brattlikollen, ved friområdet Brannfjell i bydel Nordstrand, i et småhusområde. Søknaden omfatter oppføring av en garasje med bebygd areal på 16 m².

Totalt for tomten, inkludert enebolig, tomannsbolig og garasje vil grad av utnytting bli %BYA = 23,6 %, Eiendommens størrelse er oppgitt til å være 1185 m², med fratrekk av regulert veiareal på 124 m² blir netto tomt 1061 m².



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

Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2.

Denne byggesaken er en del av flere saker på samme eiendom. Det er også søkt om oppføring av en enebolig, saksnummer 201005476 og en tomannsbolig, saksnummer 201014282.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by, S- 4220, vedtatt 15.03.2006. Maks %BYA = 24%, og maks tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9,0 og 6,5 meter.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har foretatt registrering av automatisk fredede kulturminner, da eiendommen er oppført med funnpotensiale.

Byantikvaren uttaler i brev datert 22.10.2010:

”Den arkeologiske registreringen ble gjennomført i perioden 28.04.- 30.04. 2010. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner under registreringen. Undersøkelsesplikten er dermed oppfylt, og Byantikvaren har ingen videre merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner.”

Protester/bemerkninger:

Det er innkommet flere protester i saken, fra naboer på g/bnr. 149/ 896, 149/ 688, 149/ 597, 149/ 705, 149/ 683 og 149/ 939.

Protestene omhandler i hovedsak en rivesak og oppføringen av eneboligen og tomannsboligen. Ut ifra de innsendte protestene kan etaten ikke se at det protesteres spesielt på garasjen. På generelt grunnlag kan det nevnes at protestene omhandler bekymringer rundt rivingen av et uthus (tidligere godkjent sak), bygging i nærheten av vannledninger og bygningenes generelle høyder og utnyttelse av tomten.

Protestene er behandlet i sakene med saksnummer 201005476 og 201014282.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Det søkes om oppføring av en frittliggende garasje. Bebyggd areal for garasjen er 16 m2. Det foreligger protester til søknaden. Bebyggelsen er forsøkt utformet slik at den skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig. Garasjen har overkant gulv lik c+ 177,05. Adkomstveien senkes med 0,5 meter for bedre å tilpasse bygningene til terrenget.

Angående protester så henvises det til at prosjektet er i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser og lover, med unntak av avstand til vei.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket er en enkelt, frittliggende garasje i tradisjonell stil med valmet tak og trepanel. Den er plassert i tomtens sørøstre hjørne. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201014284			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	06.09.2010	6/14
Plan, snitt og fasade	A20-4	06.09.2010	6/15

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201014284	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK, tkl. 1 PRO, tkl. 1, prosjekterende av b) arkitektur

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 2.

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 fastsettes til kote + 177,05. 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.

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 og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart må foreligge.
3. Overvannshåndteringen må ansvarsbelegges og fremkomme av gjennomføringsplanene for PRO/UTF.
4. Redegjørelse av tilgjengelighet og utskiftbarhet av naboenes stikkledninger som følge av planlagte tiltak.

Til orientering:

Eiendommene 149/896 og 149/683 har sine ledninger over eiendommene som nå er planlagt utbygget. Søker/ utbygger må selv sjekke forholdet stikkledningsanlegg og planlagte tiltak. Mest sannsynlig vil det være behov for å utføre tiltak på begge stikkledningsanleggene. Se forøvrig vedlegg vann.

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 02.02.2011 av:

*Line Hellum Fomenko - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder*

Vedlegg:

Orientering om klageadgang
Vedlegg vann

Kopi til:

Anders Opsahl Eiendom AS, Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO, anders@aoe.no
Arne Enger, VARDEVEIEN 67, 1182 OSLO
Espen Skoglund, VARDEVEIEN 69 B, 1182 OSLO, espen@julinkapital.no
Helen Nøkleholm Nielsen, BRANNFJELLVEIEN 106 B, 1182 OSLO
Torbjørn Jensen, Vardeveien 65 A, 1182 OSLO
Unni Brakestad, BRANNFJELLVEIEN 106 A, 1182 OSLO
Ellen C. Holte og Geir Eide, Brannfjellveien 102 B, 1182 OSLO