



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 15 MARS 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200601270-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul-Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRATTVOLLVEIEN 12	Eiendom:	181/592/0/0
Tiltakshaver:	Brattvollveien 12 AS v/ Truls Dahl	Adresse:	Vardeveien 65, 1182 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig – Hus A	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - BRATTVOLLVEIEN 12

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

Søknaden omfatter oppføring av ny frittliggende enebolig. Bruksareal oppgis til BRA 201 m², og bebyggt areal BYA 107,5 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 10.02.06. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra pbl § 67 med skjema over disk 09.02.2006; jf vårt saksnr 200601611. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger for igangsettingstillatelse.

Avkjørselsplanen er tidligere godkjent. Se vilkår.

Det foreligger protester 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 bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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 en ny enebolig i 1 ½ etasje og kjeller. Samlet prosjekt omfatter oppføring av to frittliggende eneboliger; dvs totalt BRA 402 m² og BYA 215 m². Jf kommunens GAB-register er eiendommens brutto tomteareal 1000m² – reg.vei 104m² – netto 896 m². Beregnet grad av utnyttning som følge av hele prosjektet er BYA lik 24 %.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	16.01.2006	3/7
Utomhusplan	D2	16.01.2006	3/8
Planer og snitt	E1	16.01.2006	3/10
Fasade a	E2-1	16.01.2006	3/11
Fasade b	E2-2	16.01.2006	3/12

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1 Ansvarlig prosjekterende for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, S-3591, vedtatt 25.06.1997. Eiendommen er regulert til boligformål med maks tillatt BYA 24 % av netto tomt. Maks tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8 meter og 9 meter. Det pågår for tiden arbeid med revidering av planens bestemmelser.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i bydel Nordstrand. Byggetomten er pr i dag ubebygget og har tilhørende atkomst fra Brattvollveien.

Estetiske krav:

Tomten ligger i et boligområde dominert av småhusbebyggelse, og nærområdet består av boligbebyggelse av svært ulik karakter og størrelse fra flere ulike tidsepoker. Det er ikke noe enhetlig bebyggelsesmønster i området; tvert imot har man bebyggelse langs gateløpene som ikke har noen enhetlig byggeavstand til vei, flere fortettingsprosjekter i hagene osv. Det er blant annet stor variasjon med hensyn til takvinkel, volum, vindustyper og farger. Plan- og bygningsetatens oppfatning er at det omsøkte tiltaket er tilfredsstillende tilpasset nærområdet med tanke på utforming.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er tiltaket i tråd med intensjonene i plan- og bygningslovens § 74.2 og estetiske krav er i varetatt gjennom kvaliteter, utformning, tilpassing til eksisterende og tiltaket anses å tilfredsstillende de lovfestede krav.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som SH fastsettes til kote + 133,5.

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:

er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest fra eiere av gnr 181/bnr 369 + 971 + 585 og 465 v/ Margrethe Rones i brev datert 29.01.06. Det anføres at naboene til Brattvollveien 12 oppfatter det byggemeldte prosjektet som uakseptabelt i forhold til følgende § 3.1, 4 og 5 i reguleringsplan for småhusområder i Oslo.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Det foreligger tilsvarende til protester fra ansvarlig søker. Det anføres bla at man har valgt å utforme et prosjekt med møne- og gesimshøyde som er lavere enn plankravet som er foreslått vedtatt i endringsforslaget til S-3591, og høydene er ikke i strid med gjeldende plan. Videre anføres at med bakgrunn i ovennevnte er bebyggelsen tilpasset til nabobebyggelsen i hht planen. Vedr anførsler av § 5 - deling av eiendom - så er dette et krav som ikke er relevant ved bygging, men ved deling før byggesøknad.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Vedrørende høyder er disse i hht gjeldende regler for eiendommen.

Uttalelser fra annen myndighet:

Forhåndsuttalelse fra VAV må foreligge.

Vedr Dispensasjoner:

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra pbl § 67 med skjema over disk 26.01.2006. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger før igangsettingstillatelse.

Avkjørselsplanen er tidligere godkjent.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Etter den gitte dispensasjonen vedrørende veiopparbeidelse er tiltaket i henhold til den samlede plan- og bygningslovgivning. Tiltaket er et typisk fortettingsprosjekt i småhusområdene, og er tilfredsstillende i sin utforming, og er plassert slik på eiendommen at den sikrer gode lys- og utsiktsforhold for omkringliggende bebyggelse. Tiltaket overskrider ikke tillatt utnyttelsesgrad og tillatte gesims- og mønehøyder (jfr. § 4 i reguleringsbestemmelser til S-3591). Tillatte avstander til nabogrense overholdes (jfr. pbl § 70.2). Krav til utoppholdsareal tilfredsstilles (jfr. § 8 i reguleringsbestemmelser til S-3591).

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innenfor plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og vedtekter og 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. Felles avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.

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


Lisbeth Nordli
For avdelingsenhetsleder


Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Kopi til:

Margrethe Rones, P.A. Holms vei 19 C, 1164 Oslo

Vedlegg:

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