



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 23 FEB. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200605592-22
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Torill Halse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	EKEBERGVEIEN 189	Eiendom:	156/99/0/0
Tiltakshaver:	Bien eiendom AS	Adresse:	Postboks 102 - Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - EKEBERGVEIEN 189

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av en tomannsbolig og tilhørende terrenginngrep. Tiltaket har oppgitt bruksareal (BRA) = 308m². Tomtens grad av utnyttning som følge av tiltaket er oppgitt til %-BYA = 23,98%. Plan- og bygningsetaten har til behandling søknad om oppføring av to carporter, for 3 parkeringsplasser i hver, og støyskjerm på samme tomt.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 10.05.2006 med reviderte tegninger og kart mottatt 15.01.2007 og 01.02.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

Godkjent avkjørselsplan foreligger, datert 09.02.2006.

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
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

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 en vertikaldelt tomannsbolig i to etasjer og kjeller. Boligen har valmet tak med 23° helning. Gesims- og mønehøyde er oppgitt å være henholdsvis 6,4m og 8,4m. Omsøkt tomannsbolig har oppgitt BRA = 308m². Eksisterende tremannsbolig har oppgitt BRA=280m², og totalt for ny og eksisterende bolig er oppgitt BRA=586m². Tomtens grad av utnyttning som følge av tiltaket er oppgitt til %-BYA=23,98%.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra jernbanelovens § 10.

Plan- og bygningsetaten har mottatt to søknader om oppføring av carport, samt søknad om oppføring av støyskjerm på samme tomt, se saksnr. 200605342, 200605342 og 200613265.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonskart	14012007, revidert	14.01.2007	20/3
Utomhusplan	31012007, revidert	31.01.2007	21/3
Plan-, snitt- og fasadetegninger	14012007, revidert	14.01.2007	20/5

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugerud	Ansvarlig søker tiltaksklasse 2. Ansvarlig prosjekterende for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2. Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av arkitektur og byggteknikk, tiltaksklasse 2.

Spesielle forhold:

Godkjent tiltak er revidert i forhold til innsendt søknad mottatt 10.05.2006. Boligens plassering er endret i plan og høyde. Se avsnitt "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering" og Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester".

Tiltaket godkjennes under forutsetning at det etableres felles parkering for omsøkt tomannsbolig og eksisterende flermannsbolig. Felles parkering kan etableres der det foreligger minst 3 boenheter. Disse parkeringsplassene skal være felles tilgjengelig for alle beboerne og være tilstrekkelig samlet. Dette medfører at parkeringsplassene ikke kan omfatte garasjer, kun åpne carporter.

Gjeldende plangrunnlag:

Tomten er regulert til byggeområde for boliger og omfattes av småhusplanen for Oslo ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maksimal tillat grad av utnyttning er 24,0 % BYA, og gesims- og mønehøyde inntil henholdsvis 6,5m og 9,0m.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i et etablert småhusområde på Kastellet, Bydel Nordstrand. Tomten grenser til Ekebergbanen i øst og til Ekebergveien i vest. Tiltak nærmere enn 30m fra spormidte Ekebergbanen er avhengig av dispensasjon fra jernbaneloven. Eiendommen er på 1824m², og fratrukket areal regulert til veiformål, er tomtens areal oppgitt lik 1802,4m². Tomten er tilnærmet flat og er i dag bebygd med en bolig med tre boenheter. Eksisterende atkomst fra Ekebergveien skal benyttes og endres ikke som følge av tiltaket.

Estetiske krav:

Se avsnitt "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering"

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp grunnmur fastsettes til kote + 113,2.

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 for 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:

Tove Siljeholt, Ekebergveien 189 B, g-/bnr. 156/217 : Det vises til brev fra siv.ing. Bjørn Bekkevold datert 05.01.2006: Sokkelhøyde og mønehøyde er ikke målsatt. Planløsning i sokkeletasje tyder på separate

boenheter, som fører til at tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene vedrørende utnyttelsesgrad. I nabovarselet er det ikke oppgitt hva dispensasjonssøknaden omfatter. Ønsker ny og fullstendig nabovarsling.

Berit og Andreas Mortensen, Steinhammerveien 43, g-/bnr. 156/254 : Det vises til brev fra adv. Jan Ivar Brataas datert 06.01.2006 og 06.03.2006. Plassering av tomannsboligen er ikke lagt som en naturlig forlengelse i aksene fra eksisterende bolig. BYA er ikke opplyst, men virker høy. Mener at tomten bør bebygges med kun en enebolig. Antar at omsøkte terrenginngrep er i strid med reguleringsbestemmelsene. Inngangsparti synes for nær nabogrense. Stiller spørsmål om krav til uteoppholdsareal tilfredstilles. Tomtestørrelse mindre enn 600m². Krever fagmessig oppmåling ved plassering av boligen.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

I søknad datert 29.04.2006 har søker følgende kommentar: Beregnet tomteutnyttelse er 24,0%BYA. Oslo oppmåling skal forestå alle oppmålingsarbeider. Eksisterende terreng skal ikke sprenges vekk.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

På reviderte tegninger er kote for sokkelhøyde og mønehøyde oppgitt, og møne- og gesimshøyde er oppgitt til å holde seg innenfor tillatte høyder. Etter to revideringer av tiltaket er sokkelhøyden og mønehøyden senket med 1,25m i forhold til opprinnelig søknad, og nødvendige terrenginngrep som følge av tiltaket er redusert. Etaten har på grunnlag av mål oppgitt i søknaden kontrollregnet %-BYA, og funnet at tiltaket er innenfor gjeldende bestemmelser. Det er ikke omsøkt separate boenheter i kjelleretasje. Søknaden om dispensasjon omfatter avstand til spormidte Ekebergbanen, og ansees ikke som relevant for naboer. Ny nabovarsling er gjennomført ved revidering av tiltaket, og Plan- og bygningsetaten forutsetter at varslingen er tilfredsstillende utført. Tomten er over 600m², da tomten ikke er fradelt. Oslo Oppmåling AS skal forestå alle oppmålingsarbeider. Se for øvrig under Plan- og bygningsetaten samlede vurdering.

Uttalelser fra annen myndighet:

AS Oslo Sporveier har i brev datert 25.04.2006 gitt dispensasjon fra jernbanelovens § 10 under forutsetning at tiltakshaver påtar seg ansvaret for nødvendige støyreduserende tiltak. De støyreduserende tiltakene må ta hensyn til fremtidig trafikkgrunnlag, og tilfredsstillende gjeldende grenseverdier i forskrift og retningslinjer når det gjelder støy utendørs/innendørs.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Plan- og bygningsetaten har mottatt, men ikke vurdert, søknad om oppføring av støyskjerm. Etaten forutsetter at støyreduserende tiltak i henhold til AS Oslo Sporveier sin uttalelse er ivarettatt før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Vedrørende dispensasjoner:

Tiltaket er plassert nærmere enn 30m fra spormidte Ekebergbanen og er avhengig av dispensasjon fra jernbanelovens § 10. Se under avsnittet "uttalelser fra annen myndighet".

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Bygningen i seg selv og i forhold til omgivelsene: Omsøkt tiltak ligger i et område med variert småhusbebyggelse. Det er variasjon i volum, form og stilart, men de fleste boligene har saltak eller valmet tak. Området er preget av nøktern og enkel detaljutforming. Eksisterende bolig har valmet tak, enkel vindusomramming og beskjedent gesimskasse. Omsøkt tomannsbolig har også valmet tak, men med en betraktelig større gesimskasse, som krager ca 1m fra vegggliv. Videre har omsøkt bolig vinduer med sprosser samt kraftig og detaljrik vindusomramming. Omsøkt bolig har valmet tak og form som ligner

eksisterende bolig, men harmonerer ikke når det gjelder gesimskasse og detaljutforming. Plan- og bygningsetaten har allikevel vurdert at bygningen tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Plassering: Omsøkt tomannsbolig har lik møneretning som eksisterende bolig, men er forskjøvet med ca. 2,5m mot nord i forhold til eksisterende bolig. Nærområde har etter etatens vurdering ikke en klar bebyggelsesstruktur, og etaten har således ingen innvendinger mot boligens plassering.

Terrenginngrep: Omsøkte terrengarbeider er betydelig redusert i forhold til opprinnelig søknad. Reviderte tegninger viser at terrenginngrepene er moderate og at eksisterende terreng i vesentlig grad er beholdt. Plan- og bygningsetaten har vurdert omsøkte terrenginngrep å være i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 6.

Tomtens helhetsutforming: Tomten er i dag bebygd med en bolig omtrent midt på tomten. Omsøkt tomannsbolig er plassert mellom eksisterende bolig og Ekebergbanen. Omsøkt parkeringsområde, med to trippel carporter og tre biloppstillingsplasser, er plassert på motsatt side av eksisterende bolig, mot Ekebergveien. Parkeringsområde med to relativt store carporter med tett konstruksjon bryter eksisterende grøntdrag langs gateløp og utgjør et visuelt dominerende element på tomten sett fra Ekebergveien. Plan- og bygningsetaten har vurdert plassering og størrelse på parkeringsområde som estetisk uheldig, men konkluderer med at det allikevel ikke er i strid med pbl § 74 nr.2 eller reguleringsbestemmelsenes § 6, vedrørende rimelige skjønnhetshensyn og videreføring av bebyggelsesstruktur.

Konklusjon: Boligens form, volum og plassering har etter etatens vurdering tatt tilstrekkelig hensyn til nærområdet eksisterende bebyggelse, men etaten anmoder om en detaljutforming som bedre harmonerer med de bygde omgivelser. Til tross av argumenter som taler mot tiltaket, har Plan- og bygningsetaten vurdert tiltaket å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift, og kan godkjennes.

Plan- og bygningsetaten påpeker at kjeller ikke godkjennes som egen boenhet.

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. Igangsettingstillatelse for riving av eksisterende garasje må foreligge.
4. Rammetillatelse for støyreducerende tiltak i henhold til krav gitt i dispensasjon fra jernbanelovens § 10 må foreligge.

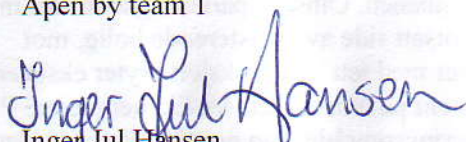
Klageadgang:

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



Inger Jul Hansen
For avdelingsenhetsleder



Anne Torill Halse
Saksbehandler

Kopi til:

Bien eiendom AS, Postboks 102 - Bekkelagshøgda, 1109, OSLO (med faktura uten vedlegg)
Tove Siljeholt, Ekebergveien 189B, 1177 Oslo (vedlegg: orientering om klageadgang)
Berit og Andreas Mortensen, Steinhammarveien 43, 1177 Oslo (vedlegg: orientering om klageadgang)

Vedlegg:

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