



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 09 OKT. 2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200806789-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mohammud Hussein Aden

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRANSTUVEIEN 7	Eiendom:	160/95/0/0
Tiltakshaver:	Bien Eiendom AS	Adresse:	PB. 102, Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - GRANSTUVEIEN 7

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

Søknaden omfatter oppføring av garasje. BRA er oppgitt til 22 m². Tiltaket medfører at eiendommen får et samlet %-BYA=23,8%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 05.06.2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 7 m fra midt regulert Granstuveien.

Det foreligger ikke 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 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Pb. 264 Sentrum

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

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 omfatter oppføring av garasje. BRA er oppgitt til 22 m². Tiltaket medfører at eiendommen for et samlet %-BYA=23,8%.

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	17.04.2008	1/5
Plan, snitt og fasader		13.04.2008	1/6

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	Ansvarlig SØK/PRO og KPR for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av småhusplanen for Oslo ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maksimal tillatt tomteutnyttelse er 24% BYA.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i bydel Nordstrand. Tomten skrår mot øst med total høydeforskjell på 6 m. Eiendommen er på 1367 m², av dette er 204 m² regulert til veier. Nettotomten er 1163 m², og eksisterende bebyggelse på tomten består av en eldre enebolig og en garasje. Det foreligger søknad om riving av garasjen. Tomten har atkomst fra Granstuveien.

Estetiske krav:

Garasje skal oppføres i tre, har en etasje og saltak. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket er i tråd med intensjonene i plan- og bygningsloven § 74 nr. 2, og estetisk krav er ivaretatt gjennom utforming og tilpasning til eksisterende bolig og omgivelsene. Tiltaket anser å tilfredsstille de lovfestede krav og reguleringsbestemmelsene §§ 6 og 7.

Veiplik (pbl. § 67)

Det er gitt dispensasjon fra pbl. § 67, vedrørende veiplikt (opparbeidelse av Granstuveien) i sak 200806788, på samme tomt.

Avkjørselsplan:

Avkjørselsplanen er godkjent i sak 200806788.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren datert 23.07.2008, bl.a. at:

- Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering i forbindelse med det innsendte tiltaket.

- Byantikvaren minner om at kulturminneloven § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det gis midlertidig dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 7 m fra midt regulert Granstuveien.

Begrunnelse: Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Området tiltaket ligger består i hovedsakelig av frittliggende ene og tomannsbolig. Bebyggelsen er uensartet, både hva gjelder stilarter, volumer og takform. Garasjen har samme møneretning til eksisterende bolig på tomten, er forholdsvis godt plassert, og faller naturlig inn i bebyggelsesstrukturen i området. Tiltaket er godt tilpasset omgivelsene. Videre er høydeforskjellen på eiendommen tatt uten store skjæringer. Forholdet til reguleringsbestemmelsens § 6, anses dermed som ivaretatt. Tiltaket kan godkjennes.

Igangsettingstillatelse:

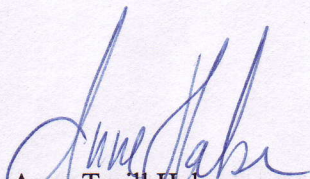
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

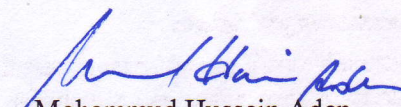
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

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
Enhet for Bolig Sør


Anne Torill Halse
enhetsleder


Mohammud Hussein Aden
saksbehandler

Vedlegg:

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

Kopi til:

Bien Eiendom AS, PB. 102, Bekkelagshøgda, 1109 OSLO, bieneien@start.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 09 OKT. 2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200806790-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mohammad Hussein Aden

Arkivkode: 531

Byggeplass: GRANSTUVEIEN 7

Eiendom: 160/95/0/0

Tiltakshaver: Bien Eiendom AS

Adresse: PB. 102, Bekkelaghøgda, 1109 OSLO

Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt

Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO

Tiltakstype: Bod/garasje

Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

RAMMETILLATELSE - GRANSTUVEIEN 7

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

Søknaden omfatter oppføring av frittliggende garasje. BRA er oppgitt til 22 m². Tiltaket medfører at eiendommen får et samlet % BYA=23,8%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 05.06.2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter .

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 9,5 m fra midt regulert Granstuveien.

Det foreligger ikke 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 bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:

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

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 frittliggende garasje. BRA er oppgitt til 22 m². Tiltaket medfører at eiendommen får et samlet % BYA=23,8%.

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	17.04.2008	1/5
Plan, snitt og fasader		13.04.2008	1/6

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	Ansvarlig SØK/PRO og KPR for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av småhusplanen for Oslo ytre by med reguleringsbestemmelse, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maksimal tillatt tomteutnyttelse er 24%-BYA.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i bydel Nordstrand. Tomten skråer mot øst med total høydeforskjell på 6 m. Eiendommen er på 1367 m², av dette er 204 m² regulert til veier. Tomten er 1163 m², og eksisterende bebyggelse består av en eldre enebolig og en garasje. Det foreligger søknad om riving av garasjen. Tomten har atkomst fra Granstuveien.

Estetiske krav:

Garasjen oppføres i tre, har en etasje og saltak.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket er tråd med intensjonene i plan- og bygningsloven § 74 nr. 2, og estetisk krav er ivaretatt gjennom utforming og tilpasning til eksisterende bolig og omgivelser. Tiltaket anser å tilfredsstille de lovfestede krav og reguleringsbestemmelsene §§ 6 og 7.

Avkjørselsplan:

Avkjørselsplanen er godkjent i sak 200806788.

Veiplikt (pbl § 67):

Det er gitt dispensasjon fra pbl. § 67, vedrørende veiplikt (opparbeidelse av Granstuveien) i sak 200806788, på samme tomta.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren datert 23.07.2008, bl.a. at:

- Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering i forbindelse med det innsendte tiltaket.

- Byantikvaren minner om at kulturminneloven § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det gis midlertidig dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 9,5 m fra midt regulert Granstuveien.

Begrunnelse: Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafiksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Området tiltaket ligger består i hovedsakelig av frittliggende ene og tomannsbolig. Bebyggelsen er uensartet, både hva gjelder stilarter, volumer og takform. Tiltaket har samme møneretning til eksisterende bolig på tomten, er forholdsvis godt plassert, og faller naturlig inn i bebyggelsesstrukturen i området. Garasjen er godt tilpasset omgivelsene. Videre er høydeforskjellen på eiendommen tatt uten store fyllinger eller skjæringer av terreng. Tiltakets forhold til reguleringsbestemmelsens § 6, anses dermed som ivaretatt. Tiltaket kan godkjennes.

Igangsettingstillatelse:

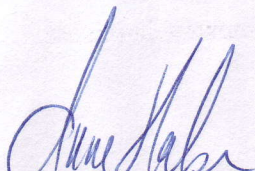
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

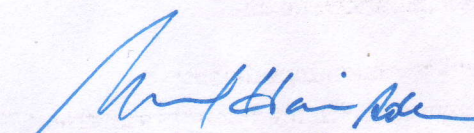
Klageadgang:

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
Enhet for Bolig Sør



Anne Torill Halse
enhetsleder



Mohammud Hussein Aden
saksbehandler

Vedlegg:

Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall

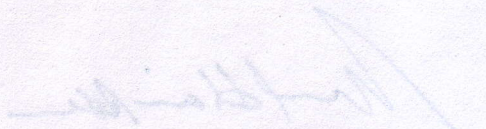
Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Bien Eiendom AS, PB. 102, Bekkelagshøgda, 1109 OSLO, bieneien@start.no


Mohammed Hassan Abo
saksbehandler


Anne Torill Halse
ansvarlig