



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 6 AUG. 2008

| | | | |
|---------------|----------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200800918-6 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Bård Mæland | Arkivkode: 531 |
| Byggeplass: | HAGAVEIEN 1 | Eiendom: | 102/288 |
| Tiltakshaver: | Inka Eiendom AS | Adresse: | Hausmannsgate 19, 0182 OSLO |
| Søker: | Nils Haugrud Sivilarkitekt | Adresse: | Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Oppføring |

RAMMETILLATELSE - HAGAVEIEN 1

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

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig, HUS C-D. Bruksareal (BRA) er oppgitt til 170 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 24.01.2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 12,2 m fra midt regulert Hagaveien og med en byggeavstandstrekant på 36 m X 29,5 m mellom Hagaveien og Nybrottveien.

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.

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.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst
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

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig, HUS C-D. BRA er oppgitt til 170 m². Bebygd areal (BYA) er oppgitt til 138 m². Gesimshøyde er oppgitt til 6,35 m. Mønehøyde er oppgitt til 8,77 m. Tiltaket vurderes i sammenheng med søknad om tomannsbolig, HUS A-B, samt søknader om garasjer, GARASJE A-B og GARASJE C-D, på samme tomt. Det vises i denne forbindelse til etatens saksnr. 200800916, 200800902 og 200800904. Samlet %-BYA i forbindelse med tiltakene er oppgitt til 23,98 %.

Godkjenninger:

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

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
|--------------------|------------|------------|--------|
| Plan og snitt | D1- | 30.07.2008 | 7/3 |
| Situasjonskart | D | 18.07.2008 | 5/4 |
| Fasade øst og vest | D 2-1 | 30.07.2008 | 7/4 |
| Utomhusplan | Unummerert | 18.07.2008 | 5/5 |
| Fasade nord og syd | D 2-2 | 30.07.2008 | 7/5 |

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

| Orgnr og Navn | Beskrivelse |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD | SØK/ PRO/ KPR - tiltak 1, for bygninger og installasjoner, herunder arkitektur og byggeteknikk. |

Gjeldende plangrunnlag:

Tomten er regulert til byggeområde for bolig i Småhusplanen, S-4220, datert 15.03.2006.

Byggetomten:

Tomten ligger nord for krysset Hagaveien-Nybrottveien. Eiendommen skråner fra nord mot sør med et fall på ca 5 meter.

Estetiske krav:

Plan- og bygningsetaten skal tilse at ethvert byggetiltak tilfredsstiller lovens krav til estetikk i seg selv og i forhold til sine bygde og naturgitt omgivelser, jf. pbl § 74 nr. 2. Det vises i denne forbindelse også til gjeldende reguleringsbestemmelser §§ 6 og 7.

Nærområdet, definert som småhusbebyggelsen mellom Hagaveien-Nybrottveien og Stovnerveien-Riksvei 163, samt området sør for Nybrottveien. Rekkehusområdet vest for Hagaveien representerer etter etatens en bygningstypologi som er unntaket i bebyggelsen i området. Nærområdet er preget av blandet småhusbebyggelse, i hovedsak ene- og tomannsboliger, med skrånede takformer med ulike former for takopplett. Fotavtrykkene varierer noe. Byggene orienteres i hovedsak med langside eller gavlvegg mot tilstøtende veiarealer. Det finnes imidlertid også eksempler på bygningsvolumer som er skråstilt i forhold til vei.

Huset oppføres i 2 etasjer og kjeller. Det er trepanel på vegger og skrånet takform. Saltaket trekkes ned til overkant 1. etasje. Det etableres lysåpninger i forbindelse med takarker mot nord og syd, samt i gavlvegg. Det etableres balkonger mot syd, trapp til terreng mot nord og syd, samt karnapp mot øst og vest. Boenhet A og B er i all hovedsak helt like og en speilet versjon av hverandre.

Tiltaket i seg selv:

Vinduer, dører, takarker og bygningsdeler for øvrig synes i noen grad å være organisert symmetrisk og fasadelivet framstår tilstrekkelig harmonisk.

Tiltaket i forhold til sine omgivelser:

Etter etatens oppfatning hensyntar bygningen omkringliggende bebyggelse i materialvalg, takform og størrelse. Fotavtrykk og orientering avviker noe fra hovedtrekkene i området da nybyggene forholder seg både til Hagaveien og Nybrottveien. Plan- og bygningsetaten anser imidlertid plasseringen av tiltakene samlet sett å være i tråd med reguleringsplanens bestemmelser da tiltakene søker å sammenbinde området. Boligene forholder seg til eksisterende orientering langs Nybrottveien. Garasjer forholder seg til Hagaveien med tilsvarende retning og avstand til denne som eksisterende sekundærbebyggelse langs den nevnte veien. Tiltaket medfører kun mindre terrengtilpasninger som må påregnes ved byggearbeider på tomten.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at tiltaket tilfredsstillende rimelige skjønnskriterier i seg selv og at tiltaket i tilstrekkelig grad er tilpasset sine omgivelser. Tiltaket tilfredsstillende lovens krav til estetikk.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som overkant gulv 1. etasje fastsettes til kote + 168,8. Overkant sokkel er oppgitt til kote + 168,5. Mønehøyde er oppgitt til kote + 176,5.

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 i forbindelse med vårt saksnr. 200800916.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har uttalt seg i forbindelse med riving av eksisterende trevilla på tomten. Byantikvaren konkluderer med at bygget er en god representant for sin tid, men at riving kan aksepteres.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Det er gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bebyggelse. Det vises i denne forbindelse til vårt saksnr. 200800916. Riving er en forutsetning for det omsøkte tiltaket.

Dispensasjoner:

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, PBL § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Hagaveien).

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 12,2 m fra midt regulert Hagaveien og med en byggeavstandstrekant på 36 m X 29,5 m mellom Hagaveien og Nybrottveien.

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:

Vedrørende planløsning:

Boenhetene ønskes etablert med bodarealer, gang, bad og vaskerom i kjeller. Det etableres vindfang, hall, wc, kjøkken og stue i 1. etasje, mens 2. etasje inneholder 3 soverom, bad og gang. Planløsning tilfredsstillende etter etatens vurdering krav til planløsning, jf. pbl 74 nr. 1. Plan- og bygningsetaten minner om at rom i kjeller ikke er egnet til varig opphold.

Vedrørende uteoppholdsareal:

Det er oppgitt av ansvarlig søker at uteoppholdsarealer utgjør 1149 m². Minimumskrav til arealer for uteopphold er 600 m². Etter etatens oppfatning tilfredsstillende utearealer lovens krav.

Vedrørende ulemper for naboer:

Tiltaket oppføres minimum 4 m fra naboer. Tiltaket er i tråd med høydekrav i Småhusplanen. Byggetiltak medfører naturlig noe endret innsynsforhold, samt bygningsvolumene kaster noe skygge. Tiltaket anses imidlertid ikke å medføre urimelig ulempe for naboer utover det som må påregnes.

Konklusjon:

Tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Tiltaket tilfredsstillende lovens estetiske krav. Det er gitt dispensasjon fra krav til opparbeidelse av vei og byggverkets avstand til vei. Tiltaket kan godkjennes.

Igangsettingstillatelse:

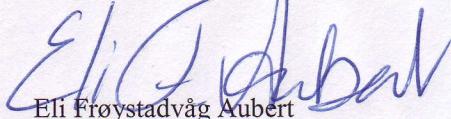
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.

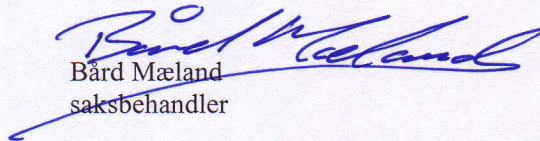
Klageadgang:

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
Enhet for Bolig Nord/Øst



Eli Frøystadvåg Aubert
enhetsleder



Bård Mæland
saksbehandler

Kopi til:
Inka Eiendom AS, Hausmannsgate 19, 0182 OSLO

Vedlegg:
Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

Dato: - 6 AUG. 2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200800918-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Eva Therese Askeland

Arkivkode: 531

| | | | |
|---------------|----------------------------|-------------|-------------------------------|
| Byggeplass: | HAGAVEIEN 1 | Eiendom: | 102/288/0/0 |
| Tiltakshaver: | Inka Eiendom AS | Adresse: | Hausmannsgate 19, 0182 OSLO |
| Søker: | Nils Haugrud Sivilarkitekt | Adresse: | Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Oppføring |

AVFALL - VURDERT - HAGAVEIEN 1

Manglene under må være avklart før tillatelse/igangsettingstillatelse kan gis

Avfallsplan

Avfallsplan må innsendes for godkjenning. Oslo kommune anbefaler at SFTs skjema for avfallsplan og sluttrapport benyttes.

I prosjekter med flere søknader som har felles tiltakshaver og avfallshåndtering skal det sendes inn felles avfallsplan. Innsendt dokumentasjon skal merkes med alle berørte saksnummer.

Hvis rive- og oppføringsarbeidene er delt i flere søknader, skal det utarbeides en avfallsplan for rivearbeidene og en avfallsplan for oppføringsarbeidene.

Nye krav til avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelse i byggesaker

Fra 1. januar 2008 er det innført et nytt kapittel 15 i avfallsforskriften, som blant annet stiller krav om avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelse for prosjekter over en viss størrelse (se § 15-2 i avfallsforskriften). SFT har utarbeidet et skjema for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse som Oslo kommune anbefaler at benyttes. SFTs skjema for miljøsaneringsbeskrivelse kan kun benyttes til prosjekter som gjelder riving/rehabilitering av bolig- og fritidsbebyggelse som ikke overskrider 400 m² BRA. For alle andre tiltak må det sendes inn en mer utfyllende miljøsaneringsbeskrivelse. Miljøkartlegging og miljøsanering skal utføres av personell med relevant utdanning og praksis.



Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Tilsyn, B A - avfall
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

Dersom det benyttes andre skjema/rapporter enn SFTs skjema, må disse dekke alle områder som SFTs skjema for avfallsplan og sluttrapport omfatter.

Ved nybygg:

Det skal sendes inn avfallsplan for nybygg over 300 m² BRA

Ved riving/rehabilitering:

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal sendes inn dersom det berørte arealet overskrider 100 m² BRA. Ved riving/rehabilitering av konstruksjoner og anlegg som vil generere mer enn 10 tonn avfall skal avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse sendes inn.

Det vises for øvrig til avfallsforskriften kapittel 15 om forskrift om gjenvinning og behandling av avfall. Forskriften, veiledning til forskriften og skjema for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse ligger tilgjengelig på SFT sine nettsider (<http://www.sft.no>). Trykk deg videre inn på temaet ”bygg- og anleggsavfall”. Skjemaene ligger også tilgjengelig under ”skjema” på SFTs hjemmesider.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Dato: 6 AUG. 2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200800918-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Åge Langerud

Arkivkode: 531

| | | | |
|---------------|----------------------------|-------------|-------------------------------|
| Byggeplass: | HAGAVEIEN 1 | Eiendom: | 102/288 |
| Tiltakshaver: | Inka Eiendom AS | Adresse: | Hausmannsgate 19, 0182 OSLO |
| Søker: | Nils Haugrud Sivilarkitekt | Adresse: | Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Oppføring |

VEDLEGG VANN

Etaten ber om at tilleggskopier som er krevd sendes PBE merket med saksnummer slik at saksbehandlingen kan gå raskest mulig.

Tinglyst rettighet for ledningsanlegg over annen eiers grunn og rettighet for tilknytning til privat ledningsanlegg dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

Behov for avklaring med Vann- og avløpsetaten (VAV) som ledningseier / forurensningsmyndighet

Tiltaket må avklares før igangsettingstillatelse kan gis;
med hensyn til tilknytning av stikkledninger for vann og avløp.
med hensyn til overvannshåndtering.

PBE anbefaler at vedlegg vann sendes sammen med anmodning om forhåndsuttalelse til VAV.

Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV)

Tiltaket må være avklart med VAV bla. med hensyn til tilknytning av stikkledninger.
Forhåndsuttalelse med ledningskart / tegninger attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse kan gis.

Øvrige forhold for tiltaket som kan være relevante å avklare med VAV er beskrevet i veileder for tiltakshaver / ansvarlig søker om VA-forhold 72-0551.

Forhåndsuttalelse med vedlegg attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse kan gis.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, 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

Om riving av tiltak

Dersom tiltaket er tilkoblet vann og avløp, må plugging av ledninger for vann og avløp utføres i samsvar med PBEs veiledning 72-0564, sanitærreglement for Oslo og øvrige rutiner fra VAV.

Vilkår for at ferdigattest kan gis

Tiltaket må være dokumentert avklart i forhold til at sluttokumentasjon er innsendt VAV.

Dokumentasjon som skal sendes til VAV

Anmodning om forhåndsuttalelse fylles ut i henhold til PBEs veiledning 72-0551 og sendes VAV vedlagt redegjørelse for tiltaket og situasjonskart/ledningskart i målestokk 1:500 med tiltaket og utvendige private vann- og avløpsledninger inntegnet og som viser ønsket tilknytningspunkt til kommunens eller private vann- og avløpsledninger. Det kan også være behov for relevante tegninger over innvendige installasjoner i målestokk 1:50 alt. 1:100.

Tinglysing

Tinglyst og dagbokført dokument vedrørende eventuell stikkledning over annen eiers grunn må være innsendt PBE.

Tinglyst og dagbokført dokument for eventuell felles stikkledning må være innsendt PBE.

Eventuell detaljprosjektering

Det må påregnes prosjektering for lokal overvannshåndtering.

Kontaktpunkt

Veiledning i forhold til anmodning om forhåndsuttalelse, ledningskart, skjemaer og rettledning kan fås ved henvendelse til VAVs kundesenter, **Herslebs gate 5, tlf 23 43 72 00** eller sentralbord tlf 02180 alt. vav.kundesenter@vav.oslo.kommune.no
Kart, dokumenter etc. kan også bestilles hos <http://www.infoland.no/>

Alle skjemaer kan også hentes på følgende link:
<http://www.vann-og-avlopsetaten.oslo.kommune.no/kundeinformasjon/>

Informasjon og veiledning om VA-tekniske forhold kan også fås ved henvendelse til kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, **Vahls gate 1, tlf 23 49 10 00** eller sentralbord tlf 02180 alt. <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> Se spesielt veileder om VA-forhold 72-0551 under tjenestetilbud "Byggesak".

Fødselsnr./Orgnr.

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 102 bnr 288 i Oslo, Hagaveien 1. Saksnr.: 200800918.

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 7 i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

Hagaveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring. På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.
3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.
4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomsverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsvervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

_____, den _____ 20....

_____ Fødselsnr.

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____ 20....

_____ Fødselsnr.