



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitekt Nils Haugrud
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 15 MARS 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600423-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul-Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KÅRES VEI 23	Eiendom:	160/139/0/0
Tiltakshaver:	Arne Eldholm	Adresse:	Skogholtveien 6, 1178 OSLO
Søker:	Arkitekt Nils Haugrud	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - KÅRES VEI 23

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

Søknaden omfatter oppføring av ny frittliggende tomannsbolig. Bruksareal oppgis til BRA 159 m², og bebygd areal BYA 132,5 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 200601599. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger før 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 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

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 vertikaldelt tomannsbolig i 1 ½ etasje og kjeller. Samlet prosjekt omfatter i tillegg oppføring av en frittliggende enebolig; dvs totalt BRA 328 m² og BYA 306 m². Det foreligger en sluttforhandlet avtale om kjøp av gnr 160/bnr 750 beliggende vest for Kåres vei 23, beregnet til 220 m². Jf kommunens GAB-register er eiendommens brutto tomteareal 1155m² reg.vei 110m² = netto 1045 m². Totalt beregningsgrunnlag blir (1045 + 220) m² = 1265 m². Beregnet grad av utnyttning som følge av hele prosjektet oppgis til BYA = 24,1 %.

Spesielle forhold:

Det foreligger tillatelse til riving av eksisterende bygninger; jf vårt saksnr 200602127. I tillegg oppgis tomteareal 220 m² tilhørende gnr 160/ bnr 750 (nå med samme eier som omsøkte byggesak). Samlet netto areal for begge eiendommene oppgis til 1265 m². Det foreligger imidlertid ikke sammenføyningsattest for disse to eiendommene. Jf pbl § 95 nr 5 kan kommunen sette som vilkår for å gi tillatelse at eiendommer som har samme eier og som skal byttes under ett, blir sammenføyd i grunnboka; jf delingslovens § 4-3.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	Mottatt 17.02.06	16.11.2005	3/5
Utomhusplan	D2	18.01.2006	3/7
Planer og snitt hus c-d	E1	19.12.2005	3/8
Fasade øst og vest hus c-d	E2-1	19.12.2005	3/11
Fasade Nord og sør hus c-d	E2-2	19.12.2005	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 28 % 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 befinner seg i bydel Nordstrand, og har tilhørende atkomst fra Kåres vei. Eksisterende bebyggelse i dag er en enebolig og uthus med bebygd areal BYA ca 55 m² som skal rives. Tomten er relativt flat, og tiltaket vil ikke føre til vesentlige terrengendringer.

Estetiske krav:

Tomten ligger i et boligområde dominert av småhusbebyggelse, og omkringliggende bebyggelse har ulik karakter og størrelse fra flere ulike tidsepoker. Det er ikke noe enhetlig bebyggelsesmønster i området, 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, utforming, tilpassing til eksisterende og tiltaket anses å tilfredsstillende de lovfestede krav.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som SH fastsettes til kote + 164,5.

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 plangrensler, 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 vanngjennomstrømmingen.
- Eventuell nedsenkning av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger merknader til søknaden fra naboer i Kåres vei 21 A og 21 B ved/Oddbjørn Dammerud, Kåres vei 21 A i brev datert 03.01.06, samt fra eier av Kåres vei 25, Anne-Grethe og John Ole Hægeland i brev datert 12.01.06. Anførselen i brevet er i hovedsak relatert til biloppstillingsplasser og atkomst.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Det foreligger ikke tilsvaret til merknaden fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Plan- og bygningsetaten finner at prosjektet ligger innenfor de rammene for fortetting som reguleringen legger opp til. Etaten konkluderer med at naboen anmerkning vedrørende biloppstillingsplasser og atkomst og dens ulempe dette medfører for dem kan derfor ikke veie tyngre enn hensynene som taler for utbygging.

Uttalelser fra annen myndighet:

Forhåndsuttalelse fra VAV må foreligge.

Det foreligger dispensasjon fra jernbanelovens § 10 vedr avstand til T-banelinje i brev datert 09.03.06. Forutsetningen for at det gis dispensasjon er at utbygger påtar seg nødvendige støyreducerende tiltak for bebyggelsen og at det må tas hensyn til fremtidig trafikkgrunnlag når støynivået fra T-banen skal vurderes.

Vedr Dispensasjoner:

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra pbl § 67 med skjema over disk 09.02.2006. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger før igangsettingstillatelse.

Avkjørselsplanen er tidligere godkjent.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fortetting innenfor planområdet. Det omsøkte prosjektet tilfredsstiller reguleringsplanens bestemmelser, både når det gjelder grad av utnyttning og høyder, (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).

Etter den gitte dispensasjonen vedrørende veiopparbeidelsen er tiltaket i henhold til den samlede plan- og bygningslovgivning. Eiendommen befinner seg i et typisk område sammensatt av småhusbebyggelse hvor nabobebyggelsen ikke har noen særlige felles trekk. Prosjektet kan således ikke sies å bryte noe bebyggelsesmønster eller typiske kvaliteter i området. Tiltakets terrengtilpasning er også akseptabel. Plan- og bygningsetaten har vurdert det slik at eiendommen kan tåle denne plasseringen og anser at tiltaket tilfredsstiller de krav stilt i reguleringsbestemmelser m.h.t estetikk og tilpasning til omgivelser og de krav stilt i den samlede plan- og bygningslov.

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 illegge 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.
4. Sammenføyning av gnr 160/bnr 750
5. Nødvendige støyreducerende tiltak for bebyggelsen


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



Berit Solbrækken
For avdelingsenhetsleder



Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Kopi til:

Oddbjørn Dammerud, Kåres vei 21 A, 1185, OSLO
John Ole og Anne Grethe Hægeland, Kåres vei 25, 1185, OSLO

Vedlegg:

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