



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 05 NOV. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200706752-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass: KAPTEIN OPPEGAARDSV. 34 Eiendom: 181/282/0/0

Tiltakshaver: Buseth & Haug AS

Adresse: Måltrostveien 19 B, 0786 OSLO

Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt

Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO

Tiltakstype: Enebolig Hus C

Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 34

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

Vilkår for igangsetting.

Eiendommen skal utbygges med i alt 1 vertikaldelt tomannsbolig, 1 enebolig og 1 carport. Denne søknaden omfatter oppføring av eneboligen - hus C. Bruksareal (BRA) oppgis til 173m², og bebygd areal (BYA) 65m². BYA for hus A-B og hus C inkl carport og parkeringsplasser på terreng oppgis til 260 m². Grad av utnyttning som følge av tiltaket oppgis til % -BYA = 23,9%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningssetaten den 14.06.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter og utomhusplan.

Det foreligger dispensasjon fra pbls § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Det foreligger dispensasjon fra reguleringsplanen slik at byggverket kan plasseres 10 m fra midt regulert Kaptein Oppegaards vei, og 9,5 m fra midt regulert Freidigveien.

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 bygningssetaten 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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
P.O. Box 246, 0101 Oslo

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

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:

Eiendommen skal utbygges med 1 vertikaldelt tomannsbolig, 1 enebolig og 1 carport. Denne søknaden omfatter oppføring av eneboligen. Bygningen oppføres i 3 etasjer inklusive kjeller, og er tenkt utført med liggende panel på fasadene og med valmet tak. Gesims- og mønehøyde oppgis til henholdsvis 6,20 m og 7,90 m. BRA for hus C er 173 m², og BYA 65 m². Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket oppgis til %-BYA =23,9%.

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller, 1., 2. etg. og snitt	E.1	28.04.2007	7/3
Fasader mot sydvest og nordøst	E.2.1	28.04.2007	7/4
Fasader mot sydøst og nordvest	E.2.2	28.04.2007	7/5
Situasjonsplan a	D1	14.05.2007	1/6
Utomhusplan	D-2	26.04.2007	1/8

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltakskl. 1 Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan er S-4220 vedtatt 15.03.2006 med reguleringsformål byggeområde for bolig. Vestre og høyre del av eiendommen er regulert til veiformål. Maks tillatt tomteutnyttelse er 24% BYA. Maks tillatt gesims- og mønehøyde for bygning er henholdsvis 6,5m og 9m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Byggetomten:

Eiendommen ligger på Munkerud i bydel Nordstrand, og befinner seg i et etablert villastrøk dominert av frittliggende småhus. Tomten oppgis å ha et areal på 1565 m² - veiareal 477 m² = nettoareal 1088 m². Eiendommen er pr i dag bebygd med en eksisterende enebolig med garasje oppført ca 1954 i 2 etasjer og kjeller som skal rives. Tomten er skrånende fra øst mot sydvest. Eksisterende avkjørsel til Kaptein Oppegaardsvei stenges, og ny atkomstvei og avkjørsel flyttes til Freidigveien.

Estetiske krav:

Generelt omfattes eiendommen av krav i pbl § 74 nr. 2. I tillegg gjelder reguleringsbestemmelsene §§ 6 og 7. Det skal legges vekt på tiltakets estetiske utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Eiendommen ligger i et typisk småhusområde som preges av en gradvis og variert utbygging av boliger. På østsiden av Kaptein Oppegaardsvei grenser eiendommen til boligblokkbebyggelse tilhørende Munkelia

borettslag, og på nord, vest- og sydsiden til småhusbebyggelse. Eiendommene langs veien var opprinnelig romslige eneboligtomter som i ettertid har vært gjenstand for deling og fortetting. Bebyggelsen langs Kaptein Oppegaards vei er i dag av ulik karakter og utforming. Nyere bebyggelse er oppført med svært varierende arkitektonisk uttrykk.

Den nye bebyggelsen består av 1 tomannsbolig og 1 enebolig, begge over 3 plan inklusive kjeller, og fremstår med to bygningsvolumer hvor tomannsboligen er plassert nærmest Kaptein Oppegaardsvei og eneboligen mot Freidigveien. Tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelsesstruktur idet plasseringen er tilnærmet samme avstand til vei som øvrig bebyggelse. Prosjektet innebærer mindre terrengendringer i form av utgraving og oppfyllinger, som etter Plan- og bygningsetatens vurdering anses som akseptabelt. Fotavtrykkene glir godt inn i området, og boligens volum er tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse, og takform, fasadeuttrykk, samt fasadematerialer av tre, samspiller med eksisterende bygninger i nærområdet.

Plan- og bygningsetaten finner at tiltakets arkitektoniske utforming tilfredsstillende pbl § 74 nr.2 og reguleringsbestemmelsenes § 7 vedrørende krav til estetisk utforming og tilpassning til nærområde. Se Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som Sh fastsettes for hus C til kote + 140.

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

Protester/bemerkninger:

Det foreligger 3 protester til rivesøknaden:

Torill Wyller, Freidigveien 14 i brev av 11.05.2007

Svein Erik Sumstad, Freidigveien 16 i brev av 18.05.2007

Bjørn Sørensen, Freidigveien 5, i brev av 18.05.2007

Protestene er sammenfallende og kommenteres under ett. Det protesteres i det vesentlige til nytt prosjekt vedrørende ny innkjørsel, ny carport og nye boliger. Det anføres at man kan ikke akseptere ny innkjørsel til Freidigveien pga at denne veien er langt mer trafikkert enn Kaptein Oppegaardsvei.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Det foreligger tilsvar fra ansvarlig søker i forbindelse med innkomne protester, og det anføres at det forslaget som fremmes er i sin helhet basert på småhusplanens slik etaten forstår den etter siste revisjon, og man kan ikke se at forslaget inneholder momenter som er avvikende fra planen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Vedrørende dispensasjon vises til Plan- og bygningsetatens avsnitt "Vedr Dispensasjoner". Hva gjelder estetiske hensyn, er Plan- og bygningsetatens vurdering at omsøkt beliggenhet er godt tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur, og forholder seg til samme avstand til vei som øvrig bebyggelse i området.

Det henvises for øvrig til avsnitt Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren datert 05.06.2007, som anfører at man finner ingen grunn til å prøvegrave eiendommen.

Forhåndsuttalelse m/vedlegg attestert fra Vann- og avløpsetaten må være innsendt til Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse.

Vedr Dispensasjoner:

Se vårt saksnr 200706532.

Dispensasjon fra plan- og bygningslovens, pbl § 67 vedr. veiplikten, og dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 foreligger.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det er planlagt og godkjent flere nye boligprosjekter i tiltakets umiddelbare nærhet. Sett i forhold til utformingen av disse prosjektene skiller ikke de omsøkte tiltakene seg ut på en negativ måte.

Området er preget av variasjon av bygningsvolumer og arkitektoniske uttrykk. For å oppnå at området fremstår med et godt helhetlig preg har man valgt å legge de to bygningsvolumene med ulik møneretning og gitt dem en valmet takform. Den godkjente avstand til veien på begge sider av tomten kan ikke anses som urimelig da den ikke skiller seg ut fra lignende småhusområder som er blitt fortettet. En videreføring av et mønster i dette området hvor det plasseres bygninger i omtrent samme avstand til veien som omsøkte tiltak, anses ikke å være i strid med intensjonen om fortetting av småhusområdene.

Området har etter Plan- og bygningsetatens vurdering ikke en klar bebyggelsesstruktur eller ensartet utformet bebyggelse. Den forslåtte bebyggelsen er plassert slik at den er med på å forsterke det tilløpet til struktur som finnes i området. De omsøkte boligenes plassering harmonerer med de omkringliggende eiendommene, og omfatter relative tradisjonelle utformede boliger. Tiltakets volum, høyder, plassering og møneretning må anses som tilpasset omkringliggende bebyggelse. Områdets eksisterende bebyggelse har i hovedsak kledning i trepanel og saltak, men med ulike takvinkler, form og byggestil, som gjenspeiler at området er utbygd/fortettet i ulike tidsepoker. Omsøkt tiltak har tatt opp elementer i utformingen som viderefører eksisterende fellestrekk i nærområdet.

Terrenginngrep som følge av tiltaket medfører mindre justeringer av eksisterende terreng, og plassering og utforming av bygningene er til en viss grad tilpasset terrengets eksisterende fall mot syd. Plan- og bygningsetaten har vurdert at terrenginngrepene ikke er større enn det som er nødvendig ved oppføring av nytt bygg på tomten. Terrengjusteringene har en naturlig overgang til eksisterende terreng både på tomten og mot nabotomtene.

I evalueringen av prosjektet har man særlig lagt vekt på volumoppbygging og terrenginngrep i forhold til omkringliggende bebyggelse. Disse to forhold anses å være tilfredsstilt. Bygningstype og formspråk fraviker ikke fra hva som er vanlig i dette småhusområdet. Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltaket å tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Videre er tiltaket vurdert å ikke være i strid med gjeldende lover og bestemmelser og kan godkjennes.

Plan- og bygningsetaten påpeker at det er ikke omsøkt eller godkjent egen boenhet i kjeller.

Konsekvenser for naboer:

Omsøkte tiltak forholder seg til reguleringsbestemmelsenes § 10 hva gjelder grad av utnyttning og byggehøyder. Videre tar bebyggelsen ved sin plassering hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur langs både Kaptein Oppegaardsvei og Freidigveien. Bygningsvolum, fasadetrykk og takform er tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet. Prosjektet tilfredsstiller etter Plan- og bygningsetatens vurdering reguleringsbestemmelsenes § 6 og 7 hva gjelder plassering og utforming, og er således i tråd med reguleringsbestemmelsene i forhold til byggehøyder og utnyttelsesgrad. Etter Plan- og bygningsetatens mening kan boligene neppe være til slik urimelig ulempe for de protesterende at protestene kan tas til følge.

Under henvisning til hva som er anført foran finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltaket å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift, 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:

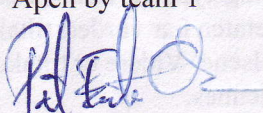
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.

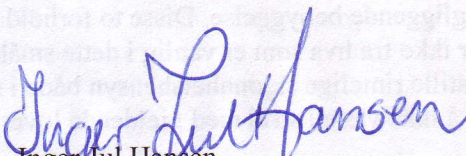
Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Aydeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1


Frederik Sømme
avdelingsenhetsleder


Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Kopi til:

Bjørn Sørensen, Freidingveien 15, 1163 OSLO, bsorens1@start.no
Svein Erik Sumstad, Freidigveien 16, 1163 OSLO
Torill Wyller, Cicignongaten 13 A, 1606 FREDRIKSTAD

Vedlegg:

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressursenteret

Dato: 05 NOV. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200706752-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mirja Emilia Ottesen

Arkivkode: 531

Byggeplass: KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 34 Eiendom: 181/282/0/0

Tiltakshaver: Buseth & Haug AS

Adresse: Måltrostveien 19 B, 0786 OSLO

Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt

Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Oppføring

AVFALL - VURDERT - KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 34

Manglene under må være avklart før tillatelse/igangsettingstillatelse kan gis.

Avfallsplan

Avfallsplan må innsendes for godkjenning. Blankett 88-7110 skal benyttes i Oslo kommune.

I prosjekt med flere søknader som har felles tiltakshaver og avfallshåndtering skal det sendes inn felles avfallsplan, miljøsaneringsrapport og/eller tiltaksplan. Innsendt dokumentasjon skal merkes med alle berørte saksnr. Hvis rive- og oppføringsarbeidene er delt i flere søknader, skal det utarbeides en avfallsplan for rivearbeidene og en avfallsplan for oppføringsarbeidene.

Det vises for øvrig til retningslinjer for behandling av BA-avfall i Oslo kommune, blankett 88-7130. Alle blanketter er tilgjengelige på www.byggesak.com. Trykk deg inn på Oslo kommune og velg "Avfallsbehandling" under innholdsfortegnelsen eller "Maler" i menyen på høyre side. Blankettene kan fylles ut digitalt ved å klikke på Word-ikonet øverst i høyre hjørne på blankettene.



Plan- og bygningsetaten
Ressursenteret
Tilsyn, B A - avfall
Internett:

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Dato: 05 NOV. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200706752-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: John Philip Santillan

Arkivkode: 531

Byggeplass: KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 34 Eiendom: 181/282
HUS-C
Tiltakshaver: Buseth & Haug AS Adresse: Måltrostveien 19 B, 0786 OSLO
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

VEDLEGG VANN

Etaten ber om at tilleggsdokumentasjon 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.

Tiltaket må avklares med hensyn til tilknytning av stikkledninger.

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 <ramme> 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.

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.



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:

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

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 rettleiding 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.vav.oslo.kommune.no/kundeinformasjon/skjema/>

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".