



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: **13 NOV. 2007**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200703389-10 Saksbeh: Lars Grimsby
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LINNEAVEIEN 17	Eiendom:	149/237/0/0
Tiltakshaver:	Bien eiendom AS	Adresse:	PB 102, Bekkelaghøgda, 1109 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - LINNEAVEIEN 17

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

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig og opparbeiding av parkeringsareal. BRA for tiltaket er oppgitt til 161m². Ny %-BYA for eiendommen er oppgitt til 23,75 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 16.05.2007 Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

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

Godkjent avkjørselsplan foreligger.

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:

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:

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 tomannsbolig og opparbeiding av parkeringsareal. BRA for tiltaket er oppgitt til 161m². Nytt %BYA for eiendommen er oppgitt til 376m² = 23,75 % BYA.

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan	utomhusplan	06.09.2007	11/3
Situasjonsplan	D1	06.09.2007	11/5
Plan og snitt	E1	04.03.2007	2/6
Fasade a	E2-1	04.03.2007	2/7
Fasade b	E2-2	04.03.2007	2/8

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Nytt følgeskriv til rammesøknad datert 06.09.2007 er det som er lagt til grunn for dette vedtak.

Gjeldende plangrunnlag:

Området omfattes av reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220 vedtatt 15. mars 2006. Området er regulert til byggeområde for boliger. Maksimalt tillatt %-BYA = 24%

Byggetomten:

Tomten ligger i bydel Nordstrand, skråner lett mot nordvest og nord fra Linneaveien i sør, noe brattere i nordre del av tomten. Innkjøring og parkering skjer fra Linneaveien og inn på søndre del av eiendommen. Tomten er i dag bebygd med en tomannsbolig. Det går offentlig vannledning over tomten. Den legges noe om i forbindelse med tiltaket. Tomten har et netto areal på 1583m².

Estetiske krav:

Se "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering"

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som sokkelhøyde fastsettes til kote + 145,9.

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 er mottatt bemerkninger fra nabo i Svaleveien 12, Harald Brenne, der han påpeker tiltakets beliggenhet og størrelse, og mener dette vil påvirke sol og lysforhold på hans eiendom. I bemerkningen bes det om at bygget legges lavere i terrenget eller at nybyggets høyde og størrelse reduseres.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Søker mener å ha utarbeidet et forslag som er i henhold til planbestemmelsene og ber om at etaten vurderer tiltaket i forhold til det.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Tiltaket forutsetter at noe av den vegetasjonen som nå er på tomten fjernes. Dette er trær som i dagens situasjon allerede tar mye lys fra nabotomten (Svaleveien 12). Selv om tiltaket ligger rett sør for, og utvilsomt blir liggende høyt i forhold til nevnte eiendom, mener Plan- og bygningsetaten at lysforholdene ikke kommer til å endre seg i større grad. Tiltakets forholdsvis romslige avstand til nabogrense er også med på å redusere eventuelle ulemper. Etaten vurderer likevel at sol og utsiktsforhold vil måtte endre seg over tid innenfor regulerte byggeområder.

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til å ligge innenfor planbestemmelsens krav til størrelse og høyder i området. Bemerkningene fra nabo i Svaleveien 12 vil derfor ikke få innvirkning på Plan- og bygningsetatens behandling av søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har levert en arkeologisk vurdering i forbindelse med en tidligere byggesak på tomten (09.06..2006) der de konkluderer med at eiendommen har lite potensial for å inneholde uregistrerte automatiske fredete kulturminner. Byantikvaren har ingen merknader angående automatiske fredete kulturminner.

Dispensasjoner:

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

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

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:*Tiltaket i forhold til omgivelsene:*

Området mellom Simensbråtveien og Vårveien har i hovedsak et uensartet bebyggelsesmønster, men med noen tydeligere strukturer. Eksisterende bebyggelse i området består i hovedsak av frittliggende ene og tomannsboliger i en til to etasjer med saltak og forskjellige takvinkler og møneretninger. Tiltaket faller inn som ledd i en liten rekke med to etasjers hus som ligger med mønene i øst – vestlig retning. Tiltaket vil være med å tydeliggjøre denne strukturen og endrer ikke områdets helhetlige uttrykk.

Tiltaket i forhold til seg selv:

Tiltakets utforming er av typisk ferdighuskarakter, har tradisjonelt saltak med takutstikk, stående panel, etasjeskille markert i fasaden og ellers med trekk og elementer fra forskjellige stilarter. På nord og sørsiden er symmetrien i fasadene brutt ved at arkene har fått forskjellig størrelse. Dette er på en positiv måte med på å løse opp et ellers noe ensformig fasadeuttrykk. En tydeligere konsekvens i bruken av forskjellige stilelementer hadde vært ønskelig, men vi finner likevel at tiltaket tilfredsstiller plan og bygningslovens krav til estetisk utforming. Tiltaket har åpen planløsning i 1. etasje som gir gode åpne oppholdsarealer. 2. etasje har en tradisjonell løsning med sentralt gangareal og tilnærmet lik størrelse på soverommene. Kjellerplanet er tilfredsstillende løst.

Kjellerplan godkjennes **ikke** som selvstendig boenhet.

Utomhusplanen er, til tross for et litt stort areal avsatt til snuplass og parkering, godt løst og gir anvendelige uteoppholdsarealer. Bortsett fra to parkeringsplasser nærmest nybygget (nordøstlig hjørne av parkeringen) er det **ikke** søkt om terrengendringer i forbindelse med parkeringsarealet. Bygningen er ellers plassert fint inn i det skrånende terrenget uten å endre de eksisterende terrengforhold i nevneverdig grad.

Det nye huset blir liggende rett sør for nabo, i Svaleveien 12, som har kommet med bemerkninger om størrelse og plassering. Plan- og bygningsetaten finner at tiltaket holder seg innenfor reguleringsplanens bestemmelser, og finner ikke at disse forhold får betydning for søknaden.

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. Forenklet avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring må foreligge.

Klageadgang:

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

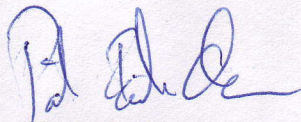
Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Harald Brenne, Svaleveien 12, 1182 Oslo

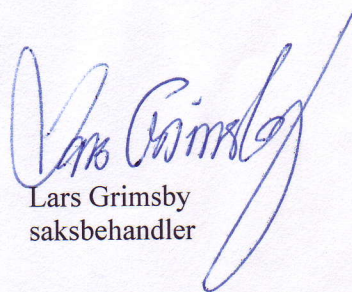
Vedlegg:

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1



Frederik Sømme
Avdelingsenhetsleder



Lars Grimsby
saksbehandler

Kopi til:

Bien eiendom AS, PB 102, Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

Fødselsnr./Orgnr.

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 149 bnr 237 i Oslo, Linneaveien 17, Saksnr.: 20070338.

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:

Linneaveien 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 eiendomsserverv 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 eiendomsservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

_____, den _____ 20....

_____ Fødselsnr.

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

_____, den _____ 20....

_____ Fødselsnr.

VEIERKLÆRING

ORIENTERING

I anledning byggesak på eiendommen har Plan- og bygningsetaten gitt midlertidig dispensasjon fra gjeldende plan- og bygningslov (pbl) § 67.1 forutsatt at det blir tinglyst erklæring vedrørende tomtas veiplikt, jfr. pbl § 7.

Vedlagt oversendes 2 eksemplarer av erklæringen som undertegnes av hjemmelsinnehaver på nederste linje. Eventuell fester undertegner på nest nederste linje. Den som begjærer tinglysing, må i følge Statens kartverk påføre fødselsnr./organisasjonsnr. øverst til venstre på erklæringen.

Erklæringene (2 eks.) innleveres eller sendes til:

Postadresse: Statens kartverk, Tinglysningen, 3507 Hønefoss
Besøksadresse: Kartverksveien 21, Hønefoss
Telefon: 32 11 88 00
Internett: www.tinglysing.no
e-mail: tinglysing@statkart.no

Etter tinglysningen vil vedkommende få tilsendt ett eksemplar av erklæringen samt faktura. Det tinglyste eksemplaret må videresendes til Plan- og bygningsetaten.

Vedrørende gebyrets størrelse tas kontakt med Statens kartverk.