



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 03 FEB 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr). 200513584-3  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeht: Marius L-S. Ødegaard

Arkivkode: 531

Byggeplass: OBERST RODES VEI 40  
Tiltakshaver: Eldar Vartdal  
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Tiltakstype: Bod/garasje

Eiendom: 158/257  
Adresse: Mosseveien 215 B, 1170 OSLO  
Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO  
Tiltaksart: Oppføring

---

### RAMMETILLATELSE - OBERST RODES VEI 40

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

---

**Søknaden omfatter en garasje for tre biler, BRA er oppgitt å være 49,8 m<sup>2</sup>.**

**I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 a) og pbl § 95 nr 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 11.11.2005. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter.**

**Det foreligger protest 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.**

---

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.

#### **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 en garasje for tre biler, BRA er oppgitt å være 49,8 m<sup>2</sup>.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 2  
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

**Godkjenninger**

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		11.11.2005	1/6
Plan/snitt/fasader	E-1	27.09.2005	1/7

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 HAUGRUD NILS ARKITEKT	SØK ansvarlig søker og PRO/KPR for arkitektur og byggeteknikk i tiltaksklasse 2

**Spesielle forhold:**

Gjenboer på gnr 158 bnr 334 er ikke nabovarslet. Etaten har vurdert forholdet og funnet at denne gjenboer ikke er direkte berørt av dette spesifikke tiltaket da grensen for eiendommen grenser ned til Lambertseterveien og kun er avkjørselen mot offentlig vei.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-3591 av 25.06.1997 hvor deler av eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og deler av eiendommen er regulert til offentlig vei.

**Estetiske krav:**

Garasjen er en garasje for 3 biler, den ønskes oppført i mur, trepanel og saltak. Garasjen er 4,0 meter høy. Tiltaket vil ikke virke skjemmende for de bygde eller naturgitte omgivelsene og etaten mener garasjen tilfredsstillende kravene i plan- og bygningenslovens § 71.2.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing definert som ok gulv for parkering og fastsettes til kote + 150,4.

Avstand til gnr. 158 bnr. 200 skal følge av situasjonskart og er fastsatt til 2,0 meter, avstand til regulert vei skal følge av situasjonskart og er fastsatt til 5,0 meter.

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 fagområdene PRO/KPR i tiltaksklasse 3 belegges med ansvarsrett.

**Protester/bemerkninger:**

Svein Krogstad har i meddelelse bedt om at bemerkningene til prosjektet skal betraktes som en protest. Krogstad skriver at tegningene fremstiller en tomannsbolig og ikke en enebolig. Krogstad mener videre at gjerdet mellom eiendommene skal flyttes 21 cm inn på eiendom 158/257, avstanden mellom husvegg til gjerdet vil da bli 4,0 meter.

**Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:**

Bruksarealet pr bolig er 52 m<sup>2</sup> pr etasjeplan, dvs 104 for summen av de to etasjene over terreng. Bygningens grunnflate er totalt, målt på utsiden av yttervegg 113 m<sup>2</sup>. Det er svært vanskelig å utforme en tomannsbolig på et mindre areal. Reguleringsplanen tillater en tomteutnyttelse på max 28% BYA. Det omsøkte prosjektet er beregnet til 20,9 %BYA.

I forbindelse med tomtebefaringen, så det ut som om deres bolig var plassert nærmere enn 4 meter fra gjerdet. Av kartmaterialet fremgikk det ikke klart om det var avvik mellom grense og gjerde. Dere har sikkert rett i at gjerdet kan være feilplassert. I byggesøknaden har vi derfor ikke plassert bygget fire meter fra grensen, men 8 meter fra deres bolig. Dette for å være imøtekommende i tilfelle dere skulle ha gjort avtaler med forrige eier hvor dere hadde fått tillatelse til å plassere boligen nærmere enn fire meter fra grensen. Vi skal benytte autorisert foretak som skal beregne og påvise beliggenhet av den nye bygningen i forhold til deres hus og grensen.

Med hensyn til flytting av gjerde, er dette et privatrettslig forhold som jeg foreslår at dere tar opp med tiltakshaver Vølund Eiendom AS. Her kan dere snakke med Eldar Vartdal på 916 10 601.

**Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:**

Denne protesten går i all hovedsak på plassering av tomannsbolig og ikke garasjen som behandles i denne saken.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Tiltaket er i tråd med den samlede plan- og byggesakslovgivning 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/samordner 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. Prosjektering for PRO/KPR oppmålingsteknikk i tiltaksklasse 3 og UTF/KUT oppmålingsteknikk i tiltaksklasse 2.

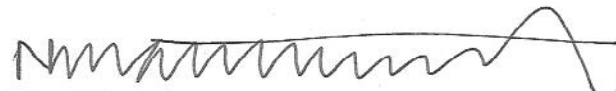
**Klageadgang:**

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

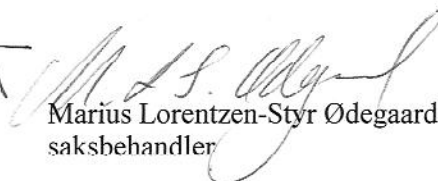
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Åpen by team 2



Nina Ullestad  
For avdelingsenhetsleder



Marius Lorentzen-Styr Ødegaard  
saksbehandler

**Vedlegg:**

Vedlegg avfall

Forskrift om produksjonsavfall

Retningslinjer for behandling av bygg- og anleggsavfall

Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang.

**Kopi til:**

Eldar Vartdal, Mosseveien 215 B, 1170 OSLO

Svein Krogstad, Oberst Rodes vei 38 B, 1152 OSLO