



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

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

Dato:

17 JULI 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200613951-8 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbeh: Stig Rolfsvåg	Arkivkode: 531
Byggeplass:	OBERST RODES VEI 87B	Eiendom:	181/58/0/0
Tiltakshaver:	Oberst Rodes vei 87 B US	Adresse:	Vingolfveien 37, 1170 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

## RAMMETILLATELSE - OBERST RODES VEI 87B

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

**Søknaden gjelder oppføring av en tomannsbolig, BRA 340 m<sup>2</sup>.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 25.01.07. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.**

**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.**

**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.

### 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  
Åpen by team 2  
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:



**Søknaden:**

Eiendommen er pr. i dag bebygget med en tomannsbolig og en garasje. Det er parallelt innsendt søknad om oppføring av en tomannsbolig og en enebolig. Foreliggende søknad gjelder oppføring av en tomannsbolig, BRA 340 m<sup>2</sup>.

**Godkjenninger:**

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		25.01.2007	4/5
Utomhusplan		22.01.2007	4/6
Plan og snitt		22.01.2007	4/8
Fasade nord og syd		22.01.2007	4/9
Fasade øst og vest		22.01.2007	4/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK/PRO/KPR/ tkl 2 - arkitektur og byggeteknikk

**Gjeldende plangrunnlag:**

Reguleringsplan S-4220 for småhusområder i Oslo ytre by. Eiendommen er regulert til formål byggeområde for boliger.

**Estetiske krav:**

Plan- og bygningsloven § 74 nr. 2:

Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Reguleringsbestemmelse § 7:

Nye tiltak skal på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket.

Ved etablering av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal nye bygninger ha en størrelse / volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse.

Nye bygninger, eller andre tiltak, skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet. I områder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal kravet til tilpasning til eksisterende bebyggelse tillegges særlig vekt.

**Beliggenhet og høydeplassering:**

Beliggenhet og høydeplasseringen skal være som vist på godkjente tegninger.



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:**

Avkjørselsplan ble godkjent 07.12.06.

**Veiplikt (pbl § 67):**

Midlertidig dispensasjon ble gitt 07.12.06. Tinglyst veierklæring må foreligge før IG.

**Protester/bemerkninger:**

Det er innkommet protest datert 20.12.06 fra Bjørn Danielsen og Beate E. Alsos fra eiendommen Oberst Rodes vei 85A. Protesten går på plassering og tap av sollys. De foreslår at bygningen forskyves ca. 2 m syd/sydvest og at den senkes i 1m dypere i terrenget.

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

Søker uttaler følgende i søknadsbrev datert 27.11.06:

”Som det vil fremkomme av det prosjekterte materialet, er de omsøkte byggene plassert lavt i terrenget, slik at de skal sjenere den eksisterende bebyggelsen minst mulig. Dette gjelder særlig tomannsboligen, hvor vi senker terrenget vesentlig i samråd med de berørte naboene.”

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

I KOM-rundskriv H-180/90 står det bl.a. følgende vedr. plassering etter plan- og bygningsloven § 70 nr.1: ”Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboer og omkringliggende miljø.”

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at tiltakshaver ønsker å plassere boligen så langt nord og øst på tomten som mulig for å oppnå bl.a. en god utnyttelse med tanke på brukbare utearealer. Etaten mener også at det med hensyn til god terrengtilpasning ikke vil være tilrådelig med en enda lavere plassering enn omsøkt.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er grunnlag for å kunne kreve annen plassering enn den som er omsøkt. I den gitte situasjon kan etaten ikke se at tiltaket vil påføre naboen større ulemper enn hva som kan sies å være påregnelig i denne type boligområder med gjeldende regulering.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Byantikvaren uttaler i skriv av 11.01.07 bl.a. at de ikke har merknader angående automatisk fredete kulturminner på eiendommen.



**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Plan- og bygningsetaten mener gjeldende krav om estetisk god utforming må anses som oppfylt, både hva gjelder tiltaket i seg selv og tiltaket sett i forhold til naturgitte og bygde omgivelser. Etaten mener videre at tiltaket ligger innenfor regulerte rammer. Tiltaket 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:

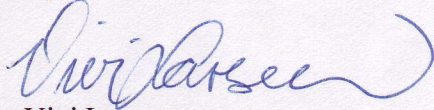
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning Se vedlegg.
3. Forhåndsuttalelse fra vann- og avløpsetaten. Se vedlegg.
4. Tinglyst veierklæring må foreligge.

**Klageadgang:**

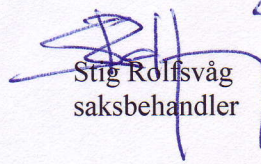
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.



PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 2



Vivi Larsen  
for avdelingsenhetsleder



Stig Rølfsvåg  
saksbehandler

**Kopi til:**

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)  
Bjørn Danielsen, Oberst Rodes vei 85 A, 1165 Oslo

**Vedlegg:**

Vedrørende avfall  
Vedrørende vann og avløp  
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**  
Avdeling for byggeprosjekter

Dato: 02052007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200613951-6  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Lissie Hagen

Arkivkode: 531

Byggeplass: OBERST RODES VEI 87B Eiendom: 181/58  
Tiltakshaver: Oberst Rodes vei 87 B US Adresse: Vingolfveien 37, 1170 OSLO  
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO  
Tiltakstype: Tomannsbolig Tiltaksart: Oppføring

### VEDLEGG VANN

Etaten ber om at tilleggsdokumentasjon som er krevd sendes PBE 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) 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.

#### Vilkår for at ferdigattest kan gis

Tiltaket må være dokumentert avklart i forhold til at sluttdokumentasjon 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



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team I  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:  
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@ pbe.oslo.kommune.no Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



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, VA-tekniske forhold, ledningskart, stikkledningsinformasjon og diverse skjemaer kan fåes ved henvendelse til kundesenteret i Vann- og avløpsetaten eller på internett.

**Besøksadresse Herslebs gate 5, tlf 23 43 72 00, internett: [www.vav.oslo.kommune.no](http://www.vav.oslo.kommune.no)** se bl.a. punkt "Kundeinformasjon".

Informasjon og veiledning om VA-tekniske forhold kan også fåes ved henvendelse til kundesenteret i Plan- og bygningsetaten eller på internett. Se spesielt veileder om VA-forhold 72-0551 og veileder for rivetiltak / plugging av ledninger 72-0564.

**Besøksadresse Vahls gate 1, tlf 23 49 10 00, internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)** se bl.a. tjenestetilbud "Byggesak".





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Ressursenteret

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: **17 JULI 2007**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200613951-7  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Ann Jeanett Manstad-Hulaas

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBERST RODES VEI 87B	Eiendom:	181/58/0/0
Tiltakshaver:	Oberst Rodes vei 87 B US	Adresse:	Vingolfveien 37, 1170 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

---

### **AVFALL - VURDERT - OBERST RODES VEI 87B**

---

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 saksnummer. 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](http://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@](mailto:postmottak@)

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer: