



Arkitekt Nils Haugrud
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 17. NOV. 2005

Deres ref. Vår ref (saksnr): 200509316-5 Saksbeh: Lisbeth Nordfi Arkivkode: 531
Oppgitt alltid ved henvendelse

Byggeplass: ØKERNLIVEIEN 5 Eiendom: 123/377/0/0
Tiltakshaver: Bygg 3 Hus DA Adresse: Pb 54 Vollebekk, 0516 OSLO
Søker: Arkitekt Nils Haugrud Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - ØKERNLIVEIEN 5, HUS B

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

Søknaden omfatter oppføring av frittliggende enebolig(hus B) i 2 etasjer pluss kjeller. Bruksareal(BRA) er lik 167 m². I tillegg til hus B oppføres det ytterligere to frittliggende eneboliger(hus A og C) på eiendommen. Disse er behandlet som egne saker. I følge opplysninger i søknaden har eiendommen etter utbygging av tre eneboliger et bebygd areal(BYA) lik 24,8 %.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 nr 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningssetaten 20.07.05. 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. Se sak 200509314.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 12 m fra midt regulert Økernliveien

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen(se sak 200509314). Se vilkår.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettningstillatelse.

Igangsettningstillatelse kan ikke gis for fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by isam i
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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.

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 frittliggende enebolig(hus B) i 2 etasjer pluss kjeller. BRA er lik 167 m². I tillegg til hus B oppføres det ytterligere to frittliggende eneboliger(hus A og C) på eiendommen. Disse er behandlet som egne søknader, sak 200509314 og sak 200509317. I følge opplysninger i søknaden har eiendommen etter utbygging av tre eneboliger et BYA lik 259 m², eller 24,8 %.

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	Ref. Økernliveien 5	14.10.2005	4/2
Snitt/planer	28-06-05 mottatt 11.11.05	11.11.2005	4/3
Fasade	28-06-05 mottatt 11.11.05	11.11.2005	4/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugerud	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig prosjekterende for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollere for prosjektering av arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

Spesielle forhold:

Plan- og bygningssetaten fattet vedtak om tillatelse til riving av eksisterende enebolig på eiendommen, 11.05.05.

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 på 28%. Maks tillatt gesims- og monehøyde er henholdsvis 8 m og 9 m.

Det pågår for tiden arbeid med planens bestemmelser.

Byggetomten:

Eiendommen er beliggende i bydel Bjerke, på hjørne Økernliveien og Krokliveien, og har et tomteareal på 1354 m². Netto tomt er lik 1060 m². Tomten har en svak stigning fra Krokliveien og opp mot eiendomsgransen i nordvest, og er i dag bebygget med en enebolig. Eiendommen har atkomst fra Krokliveien.

Estetiske krav:

Plan- og bygningssetaten anser det omsøkte tiltaket å være i henhold til reguleringsbestemmelsenes §§ 3.1 og 3.3, samt plan- og bygningslovens § 74 nr. 2. Eksisterende bebyggelse i området er sammensatt hva gjelder volum og uttrykk, men boligene har i hovedsak skråtak med varierende utførelse og takvinkel. Området har en relativt klar bebyggelsesstruktur idet bebyggelsen er plassert i en planmessig orden i forhold til vei. Omsøkt tiltak innordner seg dette mønsteret.

Tiltaket tilfredsstiller kravet til rimelig skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassingeringen definert som sokkelhøyde fastsettes til kote + 128,8.

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 bygningssetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR i tiltk 3 belegges med ansvarsrett.

Avkjørselsplan

er godkjent i sak 200509314 (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.

Dispensasjoner:

Det gis dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Krokliveien).

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

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 12 m fra midt Økernliveien.

Begrunnelse: Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafiksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningssetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningssetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Plan- og bygningssetatens samlede vurdering:

Under henvisning til hav som er anført foran, finner Plan- og bygningssetaten det omsøkte tiltaket å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift, og kan godkjennes.

Plan- og bygningssetaten påpeker at kjeller ikke godkjennes som egen boenhet.

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 for igangsettningstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningssetaten legge tvangsmulkt med hjemmel i Forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den forteneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettningstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt for ansvarlig søker/samordner har fått igangsettningstillatelse. Vedtak om igangsettningstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

- Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
- Forenklet avfallsplan for behandling av bygningsavfall må innsendes for godkjenning.
- Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
- Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten må foreligge og innsendes.

Klageadgang:

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