



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: **23 JUNI 2008**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200706042-15
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Lars Grimsby

Arkivkode: 531

Byggeplass:	RINGSHUSSTUBBEN 6	Eiendom:	158/60/0/0
Tiltakshaver:	Bien Eiendom AS	Adresse:	Postboks 102 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltaksstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - RINGSHUSSTUBBEN 6

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

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig, som del av utbygging der det i egne søknader søkes om enebolig og carport på samme tomt. Bebygd areal (BYA) for eneboligen er oppgitt til 112 m² og bruksareal (BRA) til 306 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 22.08.2007. 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.

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
Enhet for Bolig Sør
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

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 enebolig, som del av utbygging der det i egne søknader søkes om tomannsbolig og carport på samme tomt. Bebygd areal (BYA) for eneboligen er oppgitt til 59 m² og bruksareal (BRA) til 157 m².

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	28.03.2008	12/5
Plantegning	D2	28.03.2008	12/8
Planer og snitt - tomannsbolig	E1	28.03.2008	12/12
Fasade a - tomannsbolig	A 2.1	28.03.2008	12/13
Fasade b - tomannsbolig	A 2.2	28.03.2008	12/14

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1 Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, S – 4220 vedtatt 15. mars 2006. Området er regulert til byggeområde for boliger.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i bydel Nordstrand. Tomten er tilnærmet flat og ligger midt i et boligområde med en privat veistubb mellom Bernt Knudsens vei i øst og Ringshusveien i vest.

Estetiske krav:

Se Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen defineres som sokkelhøyde, topp grunnmur og fastsettes til kote + 166,2

Avkjørselsplan:

Avkjørselsforhold ansees å være ivaretatt via Ringshusstubbens eksisterende avkjørsel mot offentlig vei.

Veiplikt (pbl § 67):

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, PBL § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Bernt Knudsens vei). Begrunnelse: Vei forholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protester/bemerkninger fra 5 naboer. Det er i denne oppsummeringen bare tatt med de forhold Plan- og bygningsetaten finner relevant i forhold til egen myndighet. Øvrige forhold ansees som privatrettslige og vil kun bli kommentert i kortform.

Beboer i Bernt Knudsens vei 3 protesterer på avstand til nabogrense ved at kjellertrapp får en avstand på 3,1 meter fra grensen til hans eiendom. Videre viser han til at dispensasjonssøknad som er oppgitt som vedlegg til søknad, ikke er vedlagt nabovarsel.

Beboerne i Ringshusstubben 1 og 2 uttrykker bekymring for forholdene i anleggsperioden og stiller i den forbindelse generelle spørsmål til Plan- og bygningsetaten.

Beboere i Ringshusstubben 4a og 4b mener utnyttelsesgraden er overskredet og at det er satt av for få parkeringsplasser i forhold til parkeringsnormen. I tillegg bes det om at siktlinjene overholdes i forbindelse med avkjørsel.

Beboer i Ringshusstubben 3 mener maksimal utnyttelse er overskredet og at tiltaket ikke tilfredsstillende krav i § 10 i reguleringsbestemmelsene, og ber om en mer moderat utbygging.

Beboer i Ringshusstubben 7 mener utnyttelsesgraden synes å være oversteget. Videre viser han til dispensasjonssøknad som ikke er vedlagt nabovarsel.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Avstand 3,1 meter er ihht gjeldende praksis basert på Plan- og bygningsetatens forståelse av teknisk forskrifts § 4,3.

Som det fremgår av nabovarselet har vi søkt dispensasjon fra veiopparbeidelsen.

Parkeringsberegningen er ihht til planen og gjeldende parkeringsnorm. Videre at parkeringsnormen inkluderer gjesteparkering.

Avkjørselen er planlagt med frisikt som om Ringshusstubben skulle vært en offentlig vei.

Øvrige bemerkninger knyttet til atkomstveien oppfattes ikke som protester.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Som nevnt under "Protester/bemerkninger" er de forhold som gjelder privat vei ikke under Plan- og bygningsetatens myndighet. Veiens beskaffenhet og eventuelle belastningsskader under byggeperioden er forhold som brukere/eiere av veien må avklare selv. Dette er forøvrig kommentert av utbygger. Siden dette dreier seg om en privat vei er spørsmålet om siktlinjer i forhold til avkjørsel fra tomte ikke tema for Plan- og bygningsetaten. Videre er de forhold som gjelder utgraving/sprenging noe ansvarlig utførende har ansvar for.

Når det gjelder avstand til nabogrense er det å si at teknisk forskrift, jf § 4.3, tillater mindre utspring inntil 1 meter dype, og avstanden skal da fortsatt måles fra fasadeliv. En kjellertrapp under bakkenivå antas å gjøre mindre av seg enn f.eks. en balkong og tolkes således inn i denne forskrift. Plan- og bygningsetaten finner tiltaket å ligge innenfor gjeldende regelverk.

Utnyttelsesgraden, bebygd areal (BYA) er, så langt Plan- og bygningsetaten kan se, korrekt utregnet av søker. Likedan er parkeringsnormen riktig tolket med 5 parkeringsplasser, inkludert gjesteparkering. (1,7 plasser x 3 = 5,1 ≈ 5)

Dispensasjonssøknaden det er snakk om gjelder dispensasjon fra plikt til opparbeidelse av tilstøtende offentlig vei. Dispensasjonen betinges av en erklæring om eventuelt senere delansvar hvis offentlig vei skal opparbeides.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket i forhold til omgivelsene:

Området tiltaket ligger i består i hovedsak av frittliggende ene og tomannsboliger, med tilhørende veletablerte hager og uteområder. Bebyggelsen er uensartet, både hva gjelder stilarter, volumer og tildels takformer. De planlagte bygningene er forholdsvis små og er godt plassert på tomten og faller naturlig inn i bebyggelsesstrukturen i området.

Det planlagte tiltaket vil i liten grad påvirke naboers og øvrige omgivelsers utsikt eller lysforhold. Tiltaket er i så måte godt tilpasset omgivelsene.

Tiltaket i forhold til seg selv:

Huset er en variant av typisk mindre østnorsk bolighus fra tidlig forrige århundre. Bygningen er godt proporsjonert og med moderat detaljering. Fasadenes oppbygning er helt symmetrisk og kunne med fordel vært gitt elementer eller en komposisjon som løste litt opp i det litt stivnede uttrykket. Stuevindue i sydfasadens 1. etasje er litt store men svekker ikke, i for stor grad, et ellers harmonisk helhetsinntrykk. Plan- og bygningsetaten finner at tiltaket tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn. Stilmessig er huset likt eneboligen på samme tomt.

Planløsningen i 1. etasje er åpen og oversiktlig og tillater lyset å slippe helt gjennom bygningen.

2. etasjes plan avslører svakheter i gangløsningen som gir dårlig utnyttelse av soverommene.

Løsningen er imidlertid innenfor det akseptable 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:

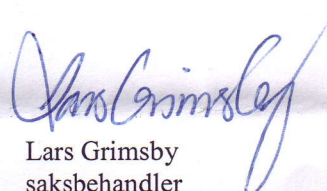
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Forhåndsuttalelse med ledningskart / tegninger attestert av VAV må være innsendt.
5. Tinglyst rettighet for ledningsanlegg over annen eiers grunn og eventuell rettighet for tilknytning til privat ledningsanlegg dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

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
Enhet for Bolig Sør


Anne Torill Halse
enhetsleder


Lars Grimsby
saksbehandler

Kopi til:

Bien Eiendom AS, Postboks 102 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO, bieneien@start.no
Eilert Wingaard, Ringshusstubben 7, 1176 OSLO
Elisabeth Eriksen, Ringshusstubben 3, 1176 OSLO
Kjetil Grydeland, Ringshusstubben 4 A, 1176 OSLO
Inger Lavik Opdahl og Nils Opdahl, Ringshusstubben 1, 1176 Oslo
Hanne Bergersen og Kjersti Bergersen, Ringshusstubben 2, 1176 Oslo
Espen Gjerstrøm, Bernt Knudsens vei 3, 1176 OSLO

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Fødselsnr./Orgnr.

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 158 bnr 60, Ringshusstubben 6 i Oslo, Saksnr.: 200709302

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 7 i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

Bert Knudsens vei 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.