



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

19 NOV. 2007

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200709259-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Pål Erik Olsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	STEINHAMMERVEIEN 12	Eiendom:	157/747/0/0
Tiltakshaver:	Knut Øyvind Østhagen	Adresse:	Oberst Rodes vei 23 B, 1152 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - STEINHAMMERVEIEN 12

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden gjelder oppføring av enebolig med BRA 211 m². Tiltaket inngår i en utbygging av eiendommen som samlet gir %-BYA = 24 %.

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 31.08.2007. 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.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.

Det foreligger merknad 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 gjelder oppføring av enebolig med BRA 211 m². Tiltaket inngår i en utbygging på eiendommen som samlet gir %-BYA = 24 %. Beregning av %-BYA er betinget av at omsøkte bolig og garasjer på eiendommen godkjennes, jamfør etatens saksnummer 200709633, 200709620 og 200709621

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	08.09.2006	2/6
Utomhusplan	D2	01.04.2007	2/7
Plan og snitt	E1	02.07.2007	2/8
Fasade a	E2.1	02.07.2007	2/9
Fasade b	E2.2	02.07.2007	2/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK ttk 2, Ansvarlig søker PRO/KPR ttk 2, Arkitektur og byggeteknikk

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maksimalt tillatt %-BYA = 24 %.

Byggetomten:

Eiendommen tilhører Bydel Nordstrand og er i dag bebygd kun med et mindre anneks. Etaten har i vedtak 20.07.2007 gitt tillatelse til riving, jamfør saksnummer 200601071. Terrenget skrår svakt mot Steinhammerveien i vest.

Estetiske krav:

I medhold av reguleringsbestemmelsenes § 7 skal nye tiltak på en harmonisk måte opprettholde nørørådets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse og i selve det nye tiltaket. Nye bygninger skal ha størrelse/volum tilsvarende nørørådets bebyggelse. Tiltaket skal i høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk skal samspille med eksisterende bygninger og terreng.

Omsøkte tiltak er en enkel enebolig med pyramidetak og panelkledning. Foruten trapp til terreng har vestfasaden balkong utenfor 2. etasje, mens overbygd inngangsparti er orientert mot biloppstillingsplasser og garasjer i øst. Vinduene er rutete og har til dels markant detaljering i vindusrammene. Øvrig fasadedetaljering har et enkelt og dempet uttrykk.

Eksisterende bebyggelse langs Steinhammerveien består i hovedsak av tradisjonelle småhus med saltak og panelkledning, selv om bebyggelse med et noe mer moderne uttrykk også er representert i gateløpet. Plan-

og bygningsetaten anser at omsøkte tiltak med sitt tradisjonelle småhuspreg på tilfredsstillende måte er tilpasset områdets bygningsmessige karakter, til tross for at pyramidetakformen introduserer et nytt element til bygningsmiljøet. Det tillegges vekt i vurderingen at omsøkte tiltak er plassert mellom bebyggelse som har avvikende møneretning. Til tross for at vindusrammene og balkong i 2. etasje har tydelig detaljering, anser etaten at utformingen kan godkjennes all den tid fasadene for øvrig har et rolig og dempet uttrykk. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket oppfyller krav til utforming i lov og reguleringsplan.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som SH fastsettes til kote 115,9.

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 vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Veiplikt (pbl § 67):

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra krav til veiplikt i pbl § 67. Veierklæring følger vedlagt.

Protester/bemerkninger:

Gunnar og Reidun Høgenhaug, datert 16.08.2007.

- Godtar garasjenes plassering under forutsetning at heller ikke takutstikket kommer mindre enn 1 meter fra nabogrense. Ber om at omsøkte eneboliger plasseres 1-2 meter nærmere Steinhammerveien.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker ber om at omsøkte plassering godkjennes, men vil etterkomme et eventuelt ønske fra Plan- og bygningsetaten.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Etaten anser at tiltaket er plassert på en hensiktsmessig måte. Det vises til den samlede vurderingen av tiltaket. Plassering av garasjer vil bli behandlet i vurdering av søknad om oppføring av disse, jamfør etatens saksnummer 200709620 og 200709621.

Dispensasjoner:

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

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:

Omsøkte tiltak er i henhold til reguleringsplanens materielle bestemmelser og det er gitt nødvendig dispensasjon fra krav til veiplikt i pbl § 69. Avkjørselsplanen er godkjent og tiltakets omfang er for lite til at det utløser krav om vurdering av automatisk fredete kulturminner, jamfør reguleringsbestemmelsenes § 18.

Det følger av § 6 i reguleringsbestemmelsene at nærområdets bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Eksisterende bebyggelses avstand til vei og plassering i forhold til hverandre skal tillegges vesentlig vekt. Videre skal ny bebyggelse ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene.

Mellom Steinhammerveien og Ekebergveien er boligene hovedsakelig plassert i to rekker med relativt ensartet avstand til veiene de grenser mot. Dette gir en relativt enhetlig bebyggelsesstruktur som omsøkte tiltak på en tilfredsstillende tilpasser seg. Etaten vurderer at bebyggelsens plassering på eiendommen gir en gunstig oppdeling av trafikkområder mot øst og store, sammenhengende uteoppholdsarealer foran hver bolig mot vest. Det vurderes som positivt at plassering av byggverket medfører minimale terrenginngrep.

Innsendte dokumentasjon viser åpen planløsning bestående av kjøkken og stue i 1. etasje, mens 2. etasje består av en mindre stue, soverom og bad. Kjellerplanet har flere større boder, bad og vaskerom, men er grunnet begrenset lysinnslipp vurdert som uegnet for varig opphold. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket oppfyller krav til forsvarlig planløsning, jamfør pbl § 74.1.

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. Plan- og bygningsetaten registrerer at innsendte situasjonsplan er datert september 2006 og at den således er eldre enn 6 måneder. Etaten ser imidlertid at eksisterende situasjon er uendret siden utskriftsdato og setter dermed som vilkår for igangsettingstillatelse at ny situasjonsplan sendes inn.
5. Det må foreligge godkjenning av omsøkte garasjer, jamfør etatens saksnummer 200709620 og 200709621.

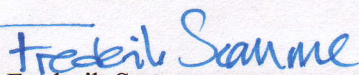
Klageadgang:

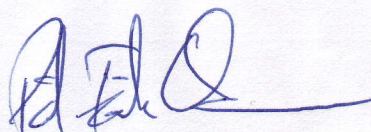
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1


Frederik Sømme
avdelingsenhetsleder


Pål Erik Olsen
saksbehandler

Kopi med faktura til:
Knut Øyvind Østhagen, Oberst Rodes vei 23 B, 1152 OSLO

Kopi til:
Gunnar og Reidun Høgenhaug, Ekebergveien 159, 1177 OSLO