



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 30 MARS 2009

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200811787-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Monica Lilloe-Salvesen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VARDEVEIEN 10	Eiendom:	149/203/0/0
Tiltakshaver:	Nord West AS	Adresse:	Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - VARDEVEIEN 10

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

Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig. BRA er oppgitt til 253 m². Det ligger en tomannsbolig på tomten i dag. Det er også søkt om en dobbeltgarasje oppgitt til BRA 30 m². %-BYA som følge av tiltakene er oppgitt til 23,2 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 24.10.2008. 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 veiloven § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

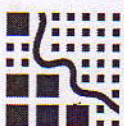
I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 22 66 24 94

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 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 ny enebolig. BRA er oppgitt til 253 m². Det ligger en tomannsbolig på tomten i dag. Det er også søkt om en dobbeltgarasje oppgitt til BRA 30 m². %-BYA som følge av tiltakene er oppgitt til 23,2 %.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200811787			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. etasje og underetasje	E 1.2	22.09.2008	2/9
Plan 2. etasje, plan loft og snitt	E-1.1	22.09.2008	2/10
Fasade nord og syd	E-2.1	22.09.2008	2/11
Fasade øst og vest	E-2.2	22.09.2008	2/12
Avkjørselsplan		13.03.2009	12/3
Utomhusplan		13.03.2009	12/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200811787	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK; Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1.
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	PRO; Arkitekturprosjektering, tiltaksklasse 1. KPR; Kontroll av arkitekturprosjektering, tiltaksklasse 1.

Gjeldende plangrunnlag:

Tomten er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i et etablert småhusområde på Brannfjell i bydel Nordstrand. Eiendommen opplyses i eiendomsregisteret å være 1374 m², hvorav 77 m² går med til areal for vei. Tomteareal for beregning av %-BYA blir dermed 1297 m². Tomten faller mot nord med en total høydeforskjell på 6 meter.

Estetiske krav:

Generelt skal tiltaket tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 74 nr. 2, samt reguleringsbestemmelsernes krav til utforming, jf. bestemmelsernes §§ 3, 6 og 7.

Beliggenhet og høydeplassing:

Tiltaket skal plasseres i henhold til 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.

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.

Protester/bemerkninger:

Vardeveien 12, Stein og Mary Hoftvedt Sandbo: Protesterende nabo hevder at utbyggingsforslaget er mer omfattende enn han kunne ønske og at man burde vente med å øke utnyttelsen i Vardeveien 10 inntil det kan skje i samarbeid med fremtidige eiere av naboeiendommene. Han mener videre at tomten er spesiell i formen og at store deler av tomten vil måtte brukes til parkering og kjøreareal og derfor bør ikke en utnyttelsesgrad på 24 % tillates.

Han kommenterer også det han mener er feil og mangler ved tegningsmaterialet:

Dette går bl.a. på at kjellertrapp skal regnes med i %-BYA, BYA for eksisterende hus er regnet feil, kote på parkeringsplass er feil, utomhusplan er ikke tilfredsstillende.

Det spekuleres også i om omsøkte enebolig skal romme to enheter basert på at tegningene viser gode høyder i kjeller og loft, egen kjellerinngang og store vinduer. Det etterlyses i den forbindelse flere parkeringsplasser.

Høydene på omsøkte hus blir kommentert som for høye. Det etterlyses plass for deponering av snø.

Tilslutt kommenteres husets plassering som lite heldig. Det forholder seg i for stor grad til eksisterende tomannsbolig på tomten og tar ikke hensyn til fremherskende bygningslinjer på ledige arealer på tomtene i nærheten.

Lyngveien 11, Egil Stensbøll: Protesterende hevder at BYA er oppgitt feil. Han har regnet BYA til å være 110,7 m² og ikke 108 m². Han mistenker også som nabo over at kjeller og loft vil kunne benyttes til varig opphold og at huset dermed vil kunne få flere boenheter. Han mener videre at oppfyllinger vil bli betydelig større enn angitt på tegninger og etterlyser i den forbindelse redegjørelse for håndtering av overvann.

Ansvarlig søkers kommentarer til protester:

Ansvarlig søkers kommentarer til Stein og Mary Hoftvedt Sandbo: Han bemerker at ny frittliggende enebolig ligger 10 meter fra eksisterende tomannsbolig og mer enn 4 meter fra nabogrenser. Han presiserer at det heller ikke søkes om dispensasjoner fra planen.

Kjellertrapper under terreng skal ikke medregnes i BYA. Selv om arealet målt av nabo skulle stemme vil fremdeles ikke %-BYA overskrides. Terreng høyden foran inngangen til den nye boligen skal være 167,45. På kommentarer fra nabo om at han er for dårlig orientert om terrengbearbeidelsene svarer han at all dokumentasjonen som etterspørres er på tegningene som ble levert med nabovarslene. Det er ikke planer om endring av terrenget mot hans eiendom med unntak av en lav støttemur (under 1 meter høy) mellom eksisterende hus og den omsøkte boligen og denne ligger mer enn 4 meter fra nabogrensen. Terrenget ved adkomstveien er jevnt fallende og terrengbearbeidelsene vil bli minimale. Påførte koter viser dette. Bygningen er plassert lavt i terrenget, og fasadetegningene viser at det er minimale avvik mellom nytt og eksisterende terreng.

Det presiseres fra søker at tegninger av loftet viser at det ikke skal kunne brukes til varig opphold og ingen av rommene i kjeller er avstengt fra resten av boligen. Det er ikke søkt om at kjeller skal kunne benyttes som egen enhet.

Det er god plass til snølagring på vestsiden av adkomstveien og ved større snøfall er det også deponimuligheter på nedsiden av p-plassen, på husets gavlside.

Ansvarlig søkers kommentarer til Egil Stensbøll: På kommentar fra nabo ang. feil beregnet BYA vil heller ikke en utregning av %-BYA basert på naboens målinger overskride kravet. Søker presiserer at kjeller ikke tilfredsstillende forskriftskrav med tanke på varig opphold når det gjelder størrelse og brystningshøyde. Gesims- og mønehøyder er beregnet i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Bunnen av en brønn foran vinduer er ikke planert terreng. I forhold til påstanden om betydelig forskjell mellom opprinnelig og planert terreng tilbakeviser han det med at maks forskjell er på 20 cm. Dette begrunnes i at man ikke ønsker å foreta større terrengbearbeidelser enn nødvendig mellom husene og det foretas ingen bearbeidelse på nedsiden av eneboligen. Avslutningsvis ønsker søker å bemerke at denne protesten er svært utidig da den kun refererer til spekulasjoner og udokumenterte påstander.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Plan- og bygningsetaten anser søknadsdokumentasjonen for god nok og dokumentasjon vedlagt nabovarslingen som tilstrekkelig for å kunne danne seg et bilde av situasjonen. Ansvarlig søker dokumenterer at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra kravene i planen og tilbakeviser dessuten naboenes bemerkninger. Pbe kan ikke se at protesterende naboer vil kunne få noen økt ulempe utover det som må forventes med det nye tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:

Forholdet til automatisk fredete kulturminner skal være avklart før søknad om tiltak sendes bygningsetatene, jf. reguleringsbestemmelsene § 18 og i samsvar med kulturminneloven §§ 8, 9 og 10.

Byantikvaren påpeker at det er gjort funn av automatiske fredete kulturminner i nærområdet, men sier videre at tomtens topografi ikke tilsier at det er sannsynlighet for å finne automatiske fredete kulturminner her. Byantikvaren vil ikke kreve arkeologisk registrering i forbindelse med det omsøkte tiltaket, men minner om at kulturminneloven § 8 annet ledd gjelder generelt.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 67 vedrørende krav om opparbeidelse av vei.

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

Begrunnelse: Veforholdene 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 enebolig er en trevilla med saltak utført i klassisk stil. Huset har en noe rikere detaljering enn eksisterende tomannsbolig på tomten. Den nye boligen forholder seg til eksisterende bolig på en god måte og danner private uteplasser for alle boenheter. Boligens plassering synes å ligge godt i terrenget og uten at kvalitetene til eksisterende tomannsbolig forringes.

Omsøkte tiltak er vurdert å ha en utforming som er tilpasset omgivelsene på en tilfredsstillende måte. Pbe mener også at tiltaket tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Boligens planløsning synes løst på en praktisk og logisk måte, med gode størrelser på rommene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.

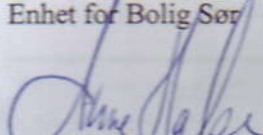
Klageadgang:

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

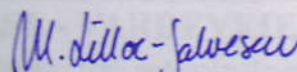
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Sør



Anne Torill Halse
enhetsleder



Monica Lilløe-Salvesen
saksbehandler

Kopi til:

Nord West AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, bjornar@emlabbygg.no
Stein og Mary Hoftvedt Sandbo, Vardeveien 12, 1182 OSLO
Egil Stensbøll, Lyngveien 11, 1182 Oslo

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning.
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

VEIERKLÆRING

ORIENTERING

I anledning byggesak på eiendommen har Plan- og bygningsetaten gitt midlertidig dispensasjon fra gjeldende plan- og bygningslov (pbl) § 67.1 forutsatt at det blir tinglyst erklæring vedrørende tomtas veiplikt, jfr. pbl § 7.

Vedlagt oversendes 2 eksemplarer av erklæringen som undertegnes av hjemmelsinnehaver på nederste linje. Eventuell fester undertegner på nest nederste linje. Den som begjærer tinglysing, må i følge Statens kartverk påføre fødselsnr./organisasjonsnr. øverst til venstre på erklæringen.

Erklæringene (2 eks.) innleveres eller sendes til:

Postadresse: Statens kartverk, Tinglysningen, 3507 Hønefoss
Besøksadresse: Kartverksveien 21, Hønefoss
Telefon: 32 11 88 00
Internett: www.tinglysing.no
e-mail: tinglysing@statkart.no

Etter tinglysningen vil vedkommende få tilsendt ett eksemplar av erklæringen samt faktura. Det tinglyste eksemplaret må videresendes til Plan- og bygningsetaten.

Vedrørende gebyrets størrelse tas kontakt med Statens kartverk.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dato: 28102008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200811787-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: John Philip Santillan

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VARDEVEIEN 10	Eiendom:	149/203
	Nybygg		
Tiltakshaver:	Nord West AS	Adresse:	Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

VEDLEGG VANN

Etaten ber om at tilleggsdokumentasjon som er krevd sendes PBE merket med saksnummer slik at saksbehandlingen kan gå raskest mulig.

Behov for avklaring med Vann- og avløpsetaten (VAV) som ledningseier / forurensningsmyndighet / lokal vassdragsmyndighet.

Tiltaket må avklares før igangsettingstillatelse kan gis;

- med hensyn til tilknytning av stikkledninger for vann og avløp.
- med hensyn til overvannshåndtering.
- Plasseringen kan være i konflikt med stikkledninger for vann- og avløp til eksisterende bolig.

Tinglyst rettighet for ledningsanlegg over annen eiers grunn og rettighet for tilknytning til privat ledningsanlegg dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

PBE anbefaler at vedlegg vann sendes sammen med anmodning om forhåndsuttalelse til VAV.

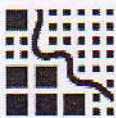
Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV)

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.

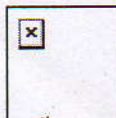
Forhåndsuttalelse med vedlegg attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse kan gis.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Vilkår for at ferdigattest kan gis

Tiltaket må være dokumentert avklart i forhold til at sluttokumentasjon 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 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, ledningskart, skjemaer og rettledning kan fås ved henvendelse til VAVs kundesenter, **Herslebs gate 5, tlf 23 43 72 00** eller sentralbord tlf 02180 alt. vav.kundesenter@vav.oslo.kommune.no
Kart, dokumenter etc. kan også bestilles hos <http://www.infoland.no/>

Alle skjemaer kan også hentes på følgende link:
<http://www.vann-og-avlopsetaten.oslo.kommune.no/kundeinformasjon/>

Informasjon og veiledning om VA-tekniske forhold kan også fås ved henvendelse til kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, **Vahls gate 1, tlf 23 49 10 00** eller sentralbord tlf 02180 alt. <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> Se spesielt veileder om VA-forhold 72-0551 under tjenestetilbud "Byggesak".