



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 13 MARS 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200608130-5  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Fatima Parvin

Arkivkode: 531

|               |                            |             |                               |
|---------------|----------------------------|-------------|-------------------------------|
| Byggeplass:   | BJERKEFARET 2              | Eiendom:    | 194/288/0/0                   |
| Tiltakshaver: | Bygge Bo AS                | Adresse:    | Hemingveien 7 C, 0772 OSLO    |
| Søker:        | Nils Haugrud Sivilarkitekt | Adresse:    | Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO |
| Tiltakstype:  | Enebolig                   | Tiltaksart: | Riving                        |

### RAMMETILLATELSE TIL RIVING - BJERKEFARET 2

Svar på søknad om tillatelse for rivetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 d  
Vilkår for igangsettingstillatelse

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93d og § 95 nr. 1 godkjennes rivesøknaden mottatt Plan- og bygningsetaten den 11.7.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte utsnitt av reguleringskart og foto.**

**Bygningen som skal rives er en enebolig. BRA oppgis til 187m<sup>2</sup>.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.**

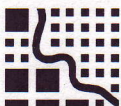
**Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll. I tillegg må klagefristen være utløpt. Eventuelle klager vil kunne bli gitt oppsettende virkning inntil klagen er endelig behandlet.**

**Denne tillatelse og de kart 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 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:

**Formål ved riving:**

Formålet med riving er å frigjøre plass i forbindelse med ny bebyggelse. Det anføres i søknaden at det søkes om oppføring av 2 eneboliger og garasje.

**Eksisterende forhold:**

Eiendommen er bebygget med et toetasjes bolighus, jf GAB-register er byggeår 1949. Terrenget på eiendommen er kupert. Huset grenser til Bjerkefaret mot øst og Dalsnaret i vest. Eksisterende atkomst for eiendommen er fra Dalsnaret. Det oppgis i søknaden at bygningen har BTA på 210m<sup>2</sup> og BRA 187 m<sup>2</sup>.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av S-3902, vedtatt 29.05.02; byggeområde for boliger.

**Godkjenninger:**

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

| Beskrivelse       | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
|-------------------|------------|------------|--------|
| Fotodokumentasjon | E-4        |            | 1/3    |
| Situasjonsplan    |            | 15.05.2006 | 1/4    |

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

| Orgnr og Navn                      | Beskrivelse                                      |
|------------------------------------|--|
| 970148469<br>Arkitekt Nils Haugrud | Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner. |

**Varsling:**

Det skal dokumenteres om eventuelle leieboere er varslet om rivingen, og at de er gjort kjent med pbl. § 91 a pkt. b om å kreve erstatningsbolig så langt de har oppsigelsesvern etter husleieloven. Det må videre fremgå av varslet at protest mot riving i tilfelle skal rettes til Plan- og bygningsetaten innen 14 dager fra mottagelse av varselet.

De som har pengeheftelser i eiendommen skal være varslet.

Følgende offentlige etater skal varsles:

- Hafslund Nett
- Telenor Servicesenter for nettutbygging

Dersom gate-/veigrunn må sperres/graves opp i forbindelse med rivingen må det sendes søknad om arbeids-/gravetillatelse til Samferdselsetaten når igangsettingstillatelse er gitt.

Dersom tiltaket er tilkoblet vann- og avløp må plugging av ledninger utføres i samsvar med rutiner fra Vann- og avløpsetaten.

Jfr. pbl § 95 nr. 3 skal også andre myndigheter som blir berørt av tiltaket varsles. Se veileder ”andre myndigheters rolle i byggesaksbehandlingen 78-0580”.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Byantikvaren har uttalt seg, jf brev fra Haugerud 27.06.2006, og har ingen merknader til riving av eksisterende bolig..

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Plan- og bygningsetaten finner det omsøkte tiltaket å være i overensstemmelse med gjeldende lov og regler, 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:**

Rivearbeidet 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, 19 og 28 i forskrift til pbl om saksbehandling og kontroll.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Miljøsaneringsrapport.
4. Det må foreligge uttalelse fra Hafslund Nett og Telenor Servicesenter for nettutbygging.
5. Bekreftelse må foreligge for at beboere er varslet. Berørte beboere må være skaffet erstatningsbolig som Plan- og bygningsetaten kan akseptere. Dette gjelder kun oppsigelige leiekontrakter jfr. pbl 91 a.
6. Bekreftelse må foreligge for at bygningen er fraflyttet (kun boliger)
7. Bekreftelse må foreligge på at de som har pengeheftelser i eiendommen er varslet.
8. Eventuelle klage(r) må være endelig behandlet.

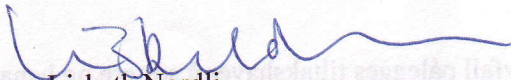
Etter igangsettingstillatelse er gitt, skal ansvarlig utførende foretak for sanitærarbeidene bestille vannavslag på kommunal vannledning av Vann- og avløpsetaten, samt bestille plugging av vann- og avløpsledninger

**Klageadgang:**

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

Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 1



Lisbeth Nordli  
for avdelingsenhetsleder



Fatima Parvin  
saksbehandler

**Kopi til:**  
Bygge Bo AS, Hemingveien 7 C, 0772 OSLO

**Vedlegg:**  
Forskrift om produksjonsavfall  
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall  
Skjema for avfallsplan og sluttrapport  
Informasjon om elektronisk saksbehandling



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Arkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Date: 20 APR. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200606639-10  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass: BJERKEFARET 2 Eiendom: 194/288/0/0  
Tiltakshaver: Bygge Bo AS Adresse: Hemingveien 7 C, 0772 OSLO  
Søker: Nils Haugrud Arkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO  
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

## RAMMETILLATELSE HUS A OG B - BJERKEFARET 2

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

Søknaden omfatter oppføring av vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer pluss kjeller med grunnflate på 125 kvm. BTA og bruksareal (BRA) på 166 kvm. BYA er oppgitt til 18,55%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 11.07.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

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

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.

### 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.

### Gjeldende plangrunnlag:

I henhold til reguleringsplan fra 29.05.2002 (S-3902) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger. Med BYA på 24%. Gesimshøyde er fastsatt til 6,0 m og mønehøyde til 8,5 m over gjennomsnittelig planert terreng rundt bygningen. Fasadelengde for sammenhengende bygningsvolum kan maksimalt være 16 m. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser. Utenfor byggegrense kan garasje på



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro:  
6003.05.58920

inntil 40 kvm. BTA med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates. Dersom større trær må fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. For hver boenhet skal det settes av gode uteoppholdsarealer med min. 200 kvm. for ene- og tomannsboliger. Antall parkeringsplasser skal anordnes i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

**Søknaden:**

Søknaden omfatter oppføring av vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer pluss kjeller med grunnflate på 125 kvm. BTA. BYA er oppgitt til 18,55%. Da er 2 stk. tomannsboliger, foreslått garasje og parkeringsplass for 4 biler på terreng regnet med. Fasadene er foreslått utført i trepanel og huset har saltak. Uterarealet er oppgitt til 1539 kvm. som er langt over bestemmelsene i reguleringsplanen. Mot Bjerkefaret, som er regulert til felles avkjørsel, er det foreslått 4 garasjer i fellesanlegg samt parkeringsplass for 4 biler på terreng. Eksisterende enbolig skal rives.

**Byggetomten:**

Eiendommen som har et nettoareal på 2190 kvm. ligger på hjørnet av Bjerkefaret og Dalsnaret. Den er bebyggt med en enebolig oppført i 1951. Tomten skråner sterkt fra øst mot vest.

**Estetiske krav:**

Bebyggelsen i nærområdet består av frittliggende villabebyggelse i hovedsakelig 2 etasjer og med fasader av trepanel. Takformene er stort sett saltak, men det finnes også hus med flatt tak på naboeiendommen i syd og øst. Det foreslåtte huset med sine 2 etasjer, saltak og fasader av trepanel vil tilpasse seg byggestilen i området på en god måte. Etter Plan- og bygningsetatens mening anses prosjekteringen å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing definert som overkant grunnmur fastsettes til kote 29,4. 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 i eget vedtak av 31.10.2006 gitt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedr. krav til veiopparbeidelse mot tinglyst erklæring.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger følgende protester:

Ingebjørg og Even Sandboe i Dalsnaret 2B, Anders Andersen og Randi Winther Andersen i Dalsnaret 2, Siv Eikeri i Dalsnaret 4 og 6 og Jan Egil Tynæs i Dalsnaret 7, har avgitt en felles protest. De anfører at det er uheldig at de nye husene er plassert på tomtens høyeste punkt. Husene bør derfor senkes i terrenget og få flate tak.

Kari og Tor Vattekar i Bjerkefaret 1B, henstiller om at avløp fra de foreslåtte boligene føres til ledningsnett i Dalsnaret da dette er av nyere dato og bedre dimensjonert enn ledningene i Bjerkefaret.

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

Ansvarlig søker har i brev av 27.06.2006 gitt tilsvaret til protesten fra naboene og anfører at den valgte plassering på tomten er gjort på bakgrunn av regulerte byggegrenser og for å bevare den karakteristiske åsryggen som slutter i veikrysset på tomtens nordside. Dersom husene blir senket slik som foreslått i protesten vil det dannes en unaturlig hylle i terrenget som medfører at den topografiske karakteren blir ødelagt. For øvrig henholder både gesims- og mønehøyde seg i forhold til gjeldende reguleringsplan.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Når det gjelder avløpets tilnytningspunkt er det Vann- og avløpsetaten som bestemmer dette. De foreslåtte husene er med sin trearkitektur, høyder og utforming med saltak godt tilpasset byggeskikken i området. Plasseringen på tomten er også etter etatens mening tilpasset terrenget på en god måte. Da søknaden for øvrig er i samsvar med gjeldende reguleringsplan kan søknaden godkjennes.

**Godkjenninger:**

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

| Beskrivelse             | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
|-------------------------|------------|------------|--------|
| Situasjonsplan          | D1         |            | 3/5    |
| Utomhusplan             | D2         |            | 3/6    |
| Plan til vegetasjon     | E3         |            | 3/9    |
| Planer og snitt         | E.1        | 17.05.2006 | 3/10   |
| Fasade øst og vest      | E.2-1      | 17.05.2006 | 3/11   |
| Fasade nord og syd      | E.2-2      | 17.05.2006 | 3/12   |
| Oppriss mot Bjerkefaret | E-5        | 27.06.2006 | 3/13   |

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

| Orgnr og Navn                      | Beskrivelse  |
|------------------------------------|--|
| 970148469<br>Arkitekt Nils Haugrud | PRO/KPR Arkitektur og byggeteknikk tiltaksklasse 2 |

**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 bygningssetaten 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:**

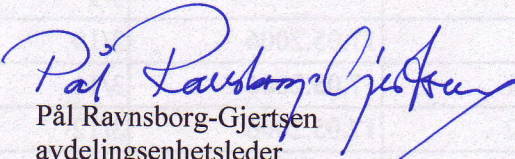
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

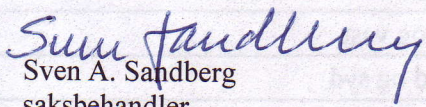
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten 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  
Storkunder, Team 1

  
Pål Ravensborg-Gjertsen  
avdelingsleder

  
Sven A. Sandberg  
saksbehandler



**Vedlegg:**

Forskrift om produksjonsavfall  
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall  
Skjema for avfallsplan og sluttrapport  
Informasjon om elektronisk saksbehandling  
Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)  
Kari og Tor Vattekar, Bjekefaret 1B, 1168 Oslo  
Ingebjørg og Even Sandboe, Dalsnaret 2B, 1168 Oslo  
Anders Andersen og Randi Winther Andersen, Dalsnaret 2, 1168 Oslo  
Siv Eikeri, Dalsnaret 4, 1168 Oslo  
Jan Egil Tynæs, Dalsnaret 7, 1168 Oslo



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

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: **20 APR. 2007**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200608160-5  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

|               |                            |             |                               |
|---------------|----------------------------|-------------|-------------------------------|
| Byggeplass:   | BJERKEFARET 2              | Eiendom:    | 194/288/0/0                   |
| Tiltakshaver: | Bygge Bo AS                | Adresse:    | Hemingveien 7 C, 0772 OSLO    |
| Søker:        | Nils Haugrud Sivilarkitekt | Adresse:    | Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO |
| Tiltakstype:  | Tomannsbolig/rekkehus      | Tiltaksart: | Oppføring                     |

---

## RAMMETILLATELSE HUS C OG D - BJERKEFARET 2

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

---

**Søknaden omfatter oppføring av vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer pluss kjeller med grunnflate på 125 kvm. BTA og bruksareal (BRA) på 166 kvm . BYA er oppgitt til 18,55%.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 11.07.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.**

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

**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.

### 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.

### Gjeldende plangrunnlag:

I henhold til reguleringsplan fra 29.05.2002 (S-3902) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger Med BYA på 24%. Gesimshøyde er fastsatt til 6,0 m og mønehøyde til 8,5 m over gjennomsnittelig planert terreng rundt bygningen. Fasadelengde for sammenhengende bygningsvolum kan maksimalt være 16 m. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser. Utenfor byggegrense kan garasje på



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro:  
6003.05.58920

inntil 40 kvm. BTA med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates. Dersom større trær må fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. For hver boenhet skal det settes av gode uteoppholdsarealer med min. 200 kvm. for ene- og tomannsboliger. Antall parkeringsplasser skal anordnes i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

**Søknaden:**

Søknaden omfatter oppføring av vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer pluss kjeller med grunnflate på 125 kvm. BTA. BYA er oppgitt til 18,55%. Da er 2 stk. tomannsboliger, foreslått garasje og parkeringsplass for 4 biler på terreng regnet med. Fasadene er foreslått utført i trepanel og huset har saltak. Uterarealet er oppgitt til 1539 kvm. som er langt over bestemmelsene i reguleringsplanen. Mot Bjerkefaret, som er regulert til felles avkjørsel, er det foreslått 4 garasjer i fellesanlegg samt parkeringsplass for 4 biler på terreng. Eksisterende enbolig skal rives.

**Byggetomten:**

Eiendommen som har et nettoareal på 2190 kvm. ligger på hjørnet av Bjerkefaret og Dalsnaret. Den er bebygd med en enebolig oppført i 1951. Tomten skråner sterkt fra øst mot vest.

**Estetiske krav:**

Bebyggelsen i nærområdet består av frittliggende villabebyggelse i hovedsakelig 2 etasjer og med fasader av trepanel. Takformene er stort sett saltak, men det finnes også hus med flatt tak på naboeiendommen i syd og øst. Det foreslåtte huset med sine 2 etasjer, saltak og fasader av trepanel vil tilpasse seg byggestilen i området på en god måte. Etter Plan- og bygningssetatens mening anses prosjekteringen å ha ivarett kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing definert som overkant grunnmur fastsettes til kote 29,4.

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 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 i eget vedtak av 31.10.2006 gitt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedr. krav til veiopparbeidelse mot tinglyst erklæring.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger følgende protester:

Ingebjørg og Even Sandboe i Dalsnaret 2B, Anders Andersen og Randi Winther Andersen i Dalsnaret 2, Siv Eikeri i Dalsnaret 4 og 6 og Jan Egil Tynæs i Dalsnaret 7, har avgitt en felles protest. De anfører at det er uheldig at de nye husene er plassert på tomtens høyeste punkt. Husene bør derfor senkes i terrenget og få flate tak.

Kari og Tor Vattekar i Bjerkefaret 1B, henstiller om at avløp fra de foreslåtte boligene føres til ledningsnett i Dalsnaret da dette er av nyere dato og bedre dimensjonert enn ledningene i Bjerkefaret.

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

Ansvarlig søker har i brev av 27.06.2006 gitt tilsvaret til protesten fra naboene og anfører at den valgte plassering på tomten er gjort på bakgrunn av regulerte byggegrenser og for å bevare den karakteristiske åsryggen som slutter i veikrysset på tomtens nordside. Dersom husene blir senket slik som foreslått i protesten vil det dannes en unaturlig hylle i terrenget som medfører at den topografiske karakteren blir ødelagt. For øvrig henholder både gesims- og mønehøyde seg i forhold til gjeldende reguleringsplan.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Når det gjelder avløpets tilnytningspunkt er det Vann- og avløpsetaten som bestemmer dette. De foreslåtte husene er med sin trearkitektur, høyder og utforming med saltak godt tilpasset byggeskikken i området. Plasseringen på tomten er også etter etatens mening tilpasset terrenget på en god måte. Da søknaden for øvrig er i samsvar med gjeldende reguleringsplan kan søknaden godkjennes.

**Godkjenninger:**

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

| Beskrivelse        | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
|--------------------|------------|------------|--------|
| Situasjonsplan     | D1         |            | 1/5    |
| Utomhusplan        | E-3        | 27.06.2006 | 1/7    |
| Planer og snitt    | E.1        | 17.05.2006 | 1/8    |
| Fasade øst og vest | E.2-1      | 17.05.2006 | 1/9    |
| Fasade nord og syd | E.2-2      | 17.05.2006 | 1/10   |
| Fasade oppriss     | E5         | 27.06.2006 | 1/11   |

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

| Orgnr og Navn                      | Beskrivelse  |
|------------------------------------|--|
| 970148469<br>Arkitekt Nils Haugrud | PRO/KPR Arkitektur og byggeteknikk tiltaksklasse 2 |

**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:**

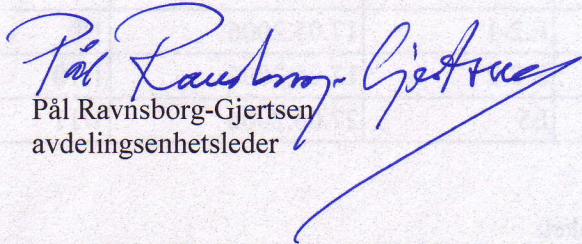
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

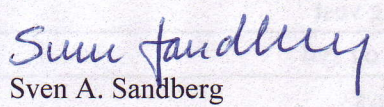
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten 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  
Storkunder, Team 1

  
Pål Ravensborg-Gjertsen  
avdelingsenhetsleder

  
Sven A. Sandberg  
saksbehandler

**Vedlegg:**

Forskrift om produksjonsavfall  
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall  
Skjema for avfallsplan og sluttrapport  
Informasjon om elektronisk saksbehandling  
Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)  
Kari og Tor Vattekar, Bjekefaret 1B, 1168 Oslo  
Ingebjørg og Even Sandboe, Dalsnaret 2B, 1168 Oslo  
Anders Andersen og Randi Winther Andersen, Dalsnaret 2, 1168 Oslo  
Siv Eikeri, Dalsnaret 4, 1168 Oslo  
Jan Egil Tynæs, Dalsnaret 7, 1168 Oslo



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 20 APR. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200608140-6  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass: BJERKEFARET 2 Eiendom: 194/288/0/0  
Tiltakshaver: Bygge Bo AS Adresse: Hemingveien 7 C, 0772 OSLO  
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO  
Tiltakstype: Bod/garasje Tiltaksart: Oppføring

### RAMMETILLATELSE FOR GARASJE - BJERKEFARET 2

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

**Søknaden omfatter oppføring av garasje for 4 biler med bebygd areal på 95,4 kvm. Garasjen ligger delvis under terreng med avkjørsel vinkelrett på Bjerkefaret. BYA er oppgitt til 18,55%.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 11.07.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.**

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

**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.

#### 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.

#### Gjeldende plangrunnlag:

I henhold til reguleringsplan fra 29.05.2002 (S-3902) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger Med BYA på 24%. Gesimshøyde er fastsatt til 6,0 m og mønehøyde til 8,5 m over gjennomsnittelig planert terreng rundt bygningen. Fasadelengde for sammenhengende bygningsvolum kan maksimalt være 16 m. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser. Utenfor byggegrense kan garasje på



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:  
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920  
Telefaks: 23 49 10 01

inntil 40 kvm. BTA med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates. Dersom større trær må fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. For hver boenhet skal det settes av gode uteoppholdsarealer med min. 200 kvm. for ene- og tomannsboliger. Antall parkeringsplasser skal anordnes i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

**Søknaden:**

Søknaden omfatter oppføring av garasje for 4 biler med bebygd areal på 95,4 kvm. Garasjen ligger delvis under terreng med avkjørsel vinkelrett på Bjerkefaret. Garasjen er foreslått oppført i mur. BYA er oppgitt til 18,55%. Da er 2 stk. tomannsboliger, foreslått garasje og parkeringsplass for 4 biler på terreng regnet med.

**Byggetomten:**

Eiendommen som har et nettoareal på 2190 kvm. ligger på hjørnet av Bjerkefaret og Dalsnaret. Den er bebygget med en enebolig oppført i 1951. Tomten skråner sterkt fra øst mot vest.

**Estetiske krav:**

Etter Plan- og bygningsetatens mening anses prosjekteringen å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing definert som overkant ferdig gulv fastsettes til kote 22,5.

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 i eget vedtak av 31.10.2006 gitt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedr. krav til veiopparbeidelse mot tinglyst erklæring.



**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger følgende protester:

Ingebjørg og Even Sandboe i Dalsnaret 2B, Anders Andersen og Randi Winther Andersen i Dalsnaret 2, Siv Eikeri i Dalsnaret 4 og 6 og Jan Egil Tynæs i Dalsnaret 7, har avgitt en felles protest. De anfører at det er uheldig at de nye husene er plassert på tomtens høyeste punkt. Husene bør derfor senkes i terrenget og få flate tak.

Kari og Tor Vattekar i Bjerkefaret 1B, henstiller om at avløp fra de foreslåtte boligene føres til ledningsnett i Dalsnaret da dette er av nyere dato og bedre dimensjonert enn ledningene i Bjerkefaret.

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

Ansvarlig søker har i brev av 27.06.2006 gitt tilsvarende til protesten fra naboene og anfører at den valgte plassering på tomten er gjort på bakgrunn av regulerte byggegrenser og for å bevare den karakteristiske åsryggen som slutter i veikrysset på tomtens nordside. Dersom husene blir senket slik som foreslått i protesten vil det dannes en unaturlig hylle i terrenget som medfører at den topografiske karakteren blir ødelagt. For øvrig henholder både gesims- og mønehøyde seg i forhold til gjeldende reguleringsplan.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Når det gjelder avløpets tilnytningspunkt er det Vann- og avløpsetaten som bestemmer dette. Den foreslåtte garasjen som er plassert delvis under eksisterende terreng er med sin høyde og utforming godt tilpasset byggeskikken i området. Plasseringen på tomten er også etter etatens mening tilpasset terrenget på en god måte. Da søknaden for øvrig er i samsvar med gjeldende reguleringsplan kan søknaden godkjennes.

**Godkjenninger:**

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

| Beskrivelse           | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
|-----------------------|------------|------------|--------|
| Situasjonsplan        | D1         |            | 1/5    |
| Utomhusplan           | D2         | 22.05.2006 | 1/6    |
| Plan, snitt og fasade | E1         | 22.05.2006 | 1/7    |

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

| Orgnr og Navn                      | Beskrivelse  |
|------------------------------------|--|
| 970148469<br>Arkitekt Nils Haugrud | PRO/KPR Arkitektur og byggeteknikk tiltaksklasse 2 |

**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 fra Vann- og avløpsetaten må foreligge.

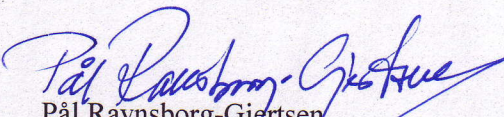
**Klageadgang:**

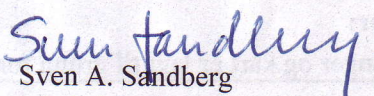
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Storkunder, Team 1

  
Pål Ravensborg-Gjertsen  
avdelingsenhetsleder

  
Sven A. Sandberg  
saksbehandler

**Vedlegg:**

Forskrift om produksjonsavfall

Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall

Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Kari og Tor Vattekar, Bjekefaret 1B, 1168 Oslo

Ingebjørg og Even Sandboe, Dalsnaret 2B, 1168 Oslo

Anders Andersen og Randi Winther Andersen, Dalsnaret 2, 1168 Oslo

Siv Eikeri, Dalsnaret 4, 1168 Oslo

Jan Egil Tynæs, Dalsnaret 7, 1168 Oslo