



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 06 MARS 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200811800-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Grete Stokka

Arkivkode: 531

| | | | |
|---------------|----------------------------|-------------|---|
| Byggeplass: | BJØRNVEIEN 82B | Eiendom: | 33/861/0/0 <i>Ankeren 28 0785 OSLO</i> |
| Tiltakshaver: | Kristian Almås | Adresse: | Bjørnveien 82, 0773 OSLO |
| Søker: | Nils Haugrud Sivilarkitekt | Adresse: | Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Oppføring |

RAMMETILLATELSE - BJØRNVEIEN 82 B

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

Søknaden omfatter en vertikaldelt tomannsbolig. Bruksareal (BRA) er oppgitt til 364 m², bebyggt areal (BYA) er oppgitt til 160 m². Dette gir en oppgitt % BYA på 23,9 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 bokstav a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 03.12.2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utomhusplan, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

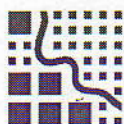
Det foreligger protester til søknaden.

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.



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 en vertikaldelt tomannsbolig. Bruksareal (BRA) er oppgitt til 364 m², bebygd areal (BYA) er oppgitt til 160 m². Dette gir en oppgitt % BYA på 23,9 %.

Godkjenninger:

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200811800 | | | |
|---|------------|------------|--------|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Situasjonsplan | | 26.09.2008 | 3/10 |
| Planer og snitt | E.1 | 03.09.2008 | 3/15 |
| Fasade nord og syd | E.2-1 | 03.09.2008 | 3/16 |
| Fasade vest og øst | E.2-2 | 03.09.2008 | 3/17 |

| Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200811800 | |
|--|--|
| Organisasjonsnr Navn | Beskrivelse |
| 970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD | SØK/PRO/KPR arkitektur tiltaksklasse 1 |

Gjeldende plangrunnlag:

S-4220, vedtatt 15.03.2006 reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by.

Byggetomten:

Byggetomten har en høydeforskjell på nærmere 7 meter opp fra vest mot øst. Den ligger i et etablert boligområde.

Estetiske krav:

Tomten ligger som en del av 6 tomter bebygd med tilsvarende like volum, utforming og retning på tomten. De er alle fra 1937-1940 i en enkel utforming og samtidige i sin arkitektur. Tiltaket innordner seg de eksisterende husene i nærområdet når det gjelder retning og volum. Arkitekturen er tilbakeskuende mot tidlig 1900-talls arkitektur. Den er akseptabel i forhold til estetiske krav.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som sokkelhøyde fastsettes til kote 129,2.

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, se sak nr. 200608486.

- 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.

Veiplikt (pbl § 67):

Det er gitt dispensasjon fra opparbeidelse av vei, mot tinglyst erklæring, se sak nr 200608486. Tinglyst erklæring må sendes inn før igangsettingstillatelse kan gis.

Protester/bemerkninger:

Gnr/bnr 33/1273, Holmenhavna 3 AS, v/Ada Schive for styret.

Styret i AS Holmenhavna har ingen bemerkninger til prosjektet som presentert.

Øystein Hærem, advokat, på vegne av

Gnr/bnr 33/858, Bjørnveien 76, Carl Petter Finne (Finne)

Gnr/bnr 33/741, Bjørnveien 78, Lars Opdahl m.fl. (Opdahl)

Gnr/bnr 33/860, Bjørnveien 80, Svei Skeide m.fl. (Skeide)

1. ber om kopi av melding samt en bekreftelse på at omsøkte tiltak er i samsvar med tidligere overenskomst for at den opprinnelige avtalen vedrørende veirett skal være gyldig.
2. Det mangler dokumentasjon i saken i forhold til § 20 i reguleringsbestemmelsen, det stilles spørsmål vedrørende mønehøyde, det påpekes at plassering og terrenginngrep er i strid med planen.
3. Dette punktet mangler.
4. Vann- og avløpsledningene som går over eiendommen er ikke offentlige.
5. Bebyggelsen vil være sjenerende i forhold til sol og utsikt pga høyder og plassering. Bebyggelsen er i strid med granneloven, og en analyse som beskrevet i reguleringsbestemmelsens § 20 ville dokumentere dette.
6. Det foreligger en servitutt som er til hinder for at eiendommen utbygges.
7. Søknaden må avslås inntil det foreligger tilstrekkelig med dokumentasjon, og inntil forholdene vedrørende vann og avløp er avklart.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

1. Kopi av søknaden er sendt som egen forsendelse. Advokat Hærem bekrefter med dette at det foreligger en bindende avtale mht til veirett dersom volumoppbyggingen og byggets høyder er uendret i forhold til det tidligere omsøkte prosjektet. Prosjektet er endret ved at det er lavere i terrenget.
2. Det er sendt inn tilstrekkelig materiale i forhold til kravene når det gjelder nabovarsel. Forøvrig er det opp til Plan- og bygningssetaten og vurdere om søknaden er tilstrekkelig opplyst. Mønehøyden

er dokumentert og i henhold til planen. Plassering er udiskutabel og terrengendringer er små og mer enn fire meter fra nabogrense.

3. Dette punktet mangler.
4. vedlagt brev fra Vann- og avløpsetaten viser at ledningene er offentlige.
5. Påstanden er underlig og motsetningsfull (se punkt 1.). Granneloven er ikke relevant i saksbehandling utført av Plan- og bygningsetaten. Påstanden knyttet til § 20 er irrelevant i denne sammenhengen.
6. Vi forholder oss til områdets godkjente reguleringsplan. Privatrettslige forhold er ikke relevante i byggesaksbehandling i henhold til plan- og bygningsloven.
7. Denne søknaden inneholder den samme informasjonsmengde som de siste tretti byggesøknadene som er utarbeidet fra vårt kontor og som er godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Plan- og bygningsetaten har vurdert søknaden til å være tilstrekkelig opplyst til å forta en reell behandling. Utnyttelsen av tomten er innenfor gjeldende bestemmelser og eventuell forringelse vedrørende sikt og solforhold er innenfor det som må påregnes i urbane strøk. Tomten er regulert til boligformål og et eventuelt servitutt som hindrer utbygging anses som privatrettslig forhold. Det skal foreligge endelig uttalelse fra Vann- og avløpsetaten før det kan gis igangsettingstillatelse.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger en uttalelse fra Byantikvaren datert 04.01.2006 vedrørende arkeologisk registrering. Den arkeologiske registreringen ble gjennomført i tidsrommet 24.11.-13.12.2006. Det ble ikke gjort funn, undersøkelsesplikten er dermed oppfylt og Byantikvaren har ingen videre merknader angående automatisk fredete kulturminner.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket forholder seg til nærområdet på en tilforlataelig måte, har en tilfredsstillende utforming og er innenfor gjeldende bestemmelser. Plan- og bygningsetaten godkjenner tiltaket.

Igangsettingstillatelse:

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

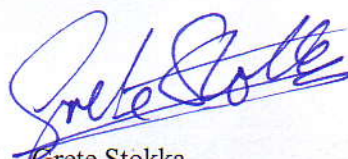
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan/Miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Tinglyst ubetinget rett til atkomst 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 Vest


Lisbeth Nordli
for enhetsleder


Grete Stokka
saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til: Ankerim. 28 . 0785 OSLO
Kristian Almås, Bjørnveien 82, 0773 OSLO
Carl Petter Finne, Bjørnveien 76, 0773 OSLO, Carl.Petter.Finne@klaveness.com
Øystein Hærem, Postboks 62, 3471 SLEMMESTAD, oystein@haerem.no