



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 15 MARS 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200601770-6  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul-Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRATTVOLLVEIEN 12	Eiendom:	181/592/0/0
Tiltakshaver:	Brattvollveien 12 AS v/ Truls Dahl	Adresse:	Vardeveien 65, 1182 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig – Hus B	Tiltaksart:	Oppføring

### RAMMETILLATELSE HUS B - BRATTVOLLVEIEN 12

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

**Søknaden omfatter oppføring av ny frittliggende enebolig. Bruksareal oppgis til BRA 201 m<sup>2</sup>, og bebygd areal BYA 107,5 m<sup>2</sup>.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 10.02.06. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.**

**Det er gitt midlertidig dispensasjon fra pbl § 67 med skjema over disk 09.02.2006; jf vårt saksnr 200601611. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger før igangsettingstillatelse.**

**Avkjørselsplanen er tidligere godkjent. 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.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 1  
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 en ny enebolig i 1 ½ etasje og kjeller. Samlet prosjekt omfatter oppføring av to frittliggende eneboliger; dvs totalt BRA 402 m<sup>2</sup> og BYA 215 m<sup>2</sup>. Jf kommunens GAB-register er eiendommens brutto tomteareal 1000m<sup>2</sup> – reg.vei 104m<sup>2</sup> – netto 896 m<sup>2</sup>. Beregnet grad av utnyttning som følge av hele prosjektet er BYA lik 24 %.

**Godkjenninger:**

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	16.01.2006	1/7
Utomhusplan	D2	16.01.2006	1/8
Planer og snitt	E1	16.01.2006	1/9
Fasade a	E2-1	16.06.2006	1/10
Fasade b	E2-2	16.01.2006	1/11

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 arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, S-3591, vedtatt 25.06.1997. Eiendommen er regulert til boligformål med maks tillatt BYA 24 % av netto tomt. Maks tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8 meter og 9 meter. Det pågår for tiden arbeid med revidering av planens bestemmelser.

**Byggetomten:**

Eiendommen ligger i bydel Nordstrand. Byggetomten er pr i dag ubebygget og har tilhørende atkomst fra Brattvollveien.

**Estetiske krav:**

Tomten ligger i et boligområde dominert av småhusbebyggelse, og nærområdet består av boligbebyggelse av svært ulik karakter og størrelse fra flere ulike tidsepoker. Det er ikke noe enhetlig bebyggelsesmønster i området; tvert imot har man bebyggelse langs gateløpene som ikke har noen enhetlig byggeavstand til vei, flere fortetningsprosjekter i hagene osv. Det er blant annet stor variasjon med hensyn til takvinkel, volum,

vindustyper og farger. Plan- og bygningsetatens oppfatning er at det omsøkte tiltaket er tilfredsstillende tilpasset nærområdet med tanke på utforming.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er tiltaket i tråd med intensjonene i plan- og bygningslovens § 74.2 og estetiske krav er i varetatt gjennom kvaliteter, utformning, tilpassing til eksisterende og tiltaket anses å tilfredsstillende de lovfestede krav.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing definert som SH fastsettes til kote + 133,5.

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.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger protest fra eiere av gnr 181/bnr 369 + 971 + 585 og 465 v/ Margrethe Rones i brev datert 29.01.06. Det anføres at naboene til Brattvollveien 12 oppfatter det byggemeldte prosjektet som uakseptabelt i forhold til følgende § 3.1, 4 og 5 i reguleringsplan for småhusområder i Oslo.

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

Det foreligger tilsvarende til protester fra ansvarlig søker. Det anføres bla at man har valgt å utforme et prosjekt med møne- og gesimshøyde som er lavere enn plankravet som er foreslått vedtatt i endringsforslaget til S-3591, og høydene er ikke i strid med gjeldende plan. Videre anføres at med bakgrunn i ovennevnte er bebyggelsen tilpasset til nabobebyggelsen i hht planen. Vedr anførsler av § 5 - deling av eiendom - så er dette et krav som ikke er relevant ved bygging, men ved deling før byggesøknad.

**Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:**

Vedrørende høyder er disse i hht gjeldende regler for eiendommen.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Forhåndsuttalelse fra VAV må foreligge.

**Vedr Dispensasjoner:**

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra pbl § 67 med skjema over disk 26.01.2006. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger før igangsettingstillatelse.

Avkjørselsplanen er tidligere godkjent.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Etter den gitte dispensasjonen vedrørende veiopparbeidelse er tiltaket i henhold til den samlede plan- og bygningslovgivning. Tiltaket er et typisk fortettingsprosjekt i småhusområdene, og er tilfredsstillende i sin utforming, og er plassert slik på eiendommen at den sikrer gode lys- og utsiktsforhold for omkringliggende bebyggelse. Tiltaket overskrider ikke tillatt utnyttelsesgrad og tillatte gesims- og mønehøyder (jfr. § 4 i reguleringsbestemmelser til S-3591). Tillatte avstander til nabogrense overholdes (jfr. pbl § 70.2). Krav til utoppholdsareal tilfredsstilles (jfr. § 8 i reguleringsbestemmelser til S-3591).

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innenfor plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og vedtekter 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 ilagge 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. Felles avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.

