



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 21 FEB. 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200507055-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Berit Solbrækken

Arkivkode: 531

Byggeplass:	DOVRESVINGEN 9	Eiendom:	158/119/0/0
Tiltakshaver:	Bygge Bo AS v/ Bjørn Esbjørnsen	Adresse:	Hemingveien 7 C, 0772 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - DOVRESVINGEN 9

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig (hus C og D). BRA er oppgitt til 320 m2. %BYA inkl. tomannsbolig (hus A og B) og parkeringsarealer er oppgitt til 18%.

I medhold av plan- og bygningslovens, pbl § 93 litra a godkjennes søknaden; mottatt Plan- og bygningsetaten 6.6.2005. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Dovresvingen skal i henhold til plan- og bygningslovens § 67 være delvis opparbeidet og godkjent før brukstillatelse gis. I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten for resterende del. Tinglyst veierklæring foreligger.

Avkjørselsplanen er 01.12.2005 godkjent i saknr. 200514229. 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.



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

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.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig (hus C og D). Bygningen har underetasje, 1 ½ etasje med innredet loft og takoppløft. BRA er oppgitt til 320 m².

%BYA inkl. tilsvarende tomannsbolig (hus A og B) og parkeringsarealer (5 plasser i carport og 2 plasser på terreng) er oppgitt til 18%. Det er benyttet parkeringsnorm for felles parkering med 1,7 p-plasser pr. boenhet.

Innsendte søknader på eiendommen omfatter garasjeanlegg langs veien øverst på tomten og to lavereliggende bygninger plassert i forskjellig høyde og langs terrengkoter. Boligene har gangadkomst fra parkeringsarealet, uteoppholdsarealer mot vest og mellom bygningene.

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/6
Planer og snitt		24.06.2005	1/8
Fasade nord og syd		24.06.2005	1/9
Fasade øst og vest		24.06.2005	1/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK, PRO og KPR Arkitektur og byggeteknikk tilkl 2

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan er S-3591, reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 25.06.1997 og med endringer av 13.06.2001, 30.06.2003 og midlertidige retningslinjer for praktisering av bestemmelsene gjeldende fra 13.05.2003 inntil revidert Småhusplan er vedtatt.

Byggetomten:

Tomten er vestvendt og til dels svært bratt, særlig øvre del mot Dovresvingen. Dovresvingen er i tillegg bygget opp i forhold til tomtens terreng med en støttemur. Terrenget faller bratt videre nedover fra veien. På nedre del mot nabo i vest flater tomten ut. Netto tomt er oppgitt til 2.200 m². Eiendommen er bebygd med en eldre enebolig og garasje. Disse bygningene er tidligere gitt rammetillatelse for riving. Tomten har en frodig vegetasjon med mange større furu- og grantrær samt buskvegetasjon. Omsøkt tomt og

nabotomten mot nord danner et grønt vegetasjonsbelte i skråning. Det foreligger søknad om oppføring av flere boliger på naboeiendommen mot nord.

Estetiske krav:

Omkringliggende bebyggelse er frittliggende småhus med variert utførelse mht størrelse, takformer- og takvinkler. Karakteristiske trekk ved bebyggelsestrukturen på nedsiden av Dovresvingen er to bygninger i tomtens dybde med høyestliggende bygning relativt nær veien og en lavereliggende, hovedsakelig orientert langs koter. Omsøkt tiltak har en tradisjonell utforming som ikke avviker fra omkringliggende boligers byggeskikk. Plassering og orientering på tomten er i trå med områdets bebyggelsesstruktur.

Tiltaket anses å tilfredsstillende estetiske krav som stilt i plan- og bygningslovens § 74.2 og reguleringsbestemmelsene §§ 3.3 og 3.3, både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde fastsettes til kote + 171,9.

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 fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

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 nedsenkning av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Veiplikt (pbl § 67)

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 67 stilles det i ovennevnte sak krav om at Dovresvingen opparbeides til regulert veikant langs eiendommen Dovresvingen 9 (gnr. 158/bnr. 119), i henhold til plan Id: 599115, Dato: 20/09/1915. For resten av stekningen gis det midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelsesplikten etter pbl § 67, forutsatt at det tinglyses veierklæring vedrørende tomtas veiplikt. Se vedlagte brev "Krav om delvis opparbeidelse av vei (pbl § 67) - Dovresvingen 9. (200506410-7).

Protester/bemerkninger:

Felles protest datert 17.5.2005 fra Ragna og Trond Dahlen, Granveien 10 av, Sigrid-Ann og Svein Mortensen, Granveien 10b, Else og Nils Skaga, Granveien 12:

Det ytres ønske om at det tas hensyn til tomtens vegetasjon med mange trær som har betydning både for å opprettholde et rikt fugleliv og for bebornes trivsel.

Fra Tormod Hareide, Dovresvingen 11 datert 13.5.2005 som har kommentarer til bevaring/fjerning av trær.

Fra Kari Ottesen, Dovresvingen 12D datert 16.5.2005:

Det anføres at hun finner nybyggenes utforming god i forhold til nåværende bebyggelse i Dovresvingen. Når det gjelder dispensasjon fra pbl § 67 bemerkes at det er lite gjennomgangstrafikk i veien i dag men mye gateparkering, det mangler fortau og veien er på vinteren glatt. Det bemerkes at økning i antall boenheter vil gi økt trafikk og at all parkering må ivaretas på egen eiendom.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Søker viser i sitt tilsvaret til at parkering er utformet slik det kreves i reguleringsplanens bestemmelser.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

For kommentarer til vegetasjon se Plan- og bygningsetatens samlede vurdering. Det er tilrettelagt for parkering på egen grunn iht gjeldende parkeringsnorm.

Uttalelser fra annen myndighet:

Forhåndsuttalelse fra VAV må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Avkjørselsplan er 01.12.2006 godkjent i sak nr. 200514229.

For denne saken gjelder bestemmelsene om tidsfrister etter § 23 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK). Tidsfrist for saksbehandling etter §23 er regnet fra 1.12.2005 som er tidspunkt for mottatt og behandlet søknad om dispensasjon fra arealplan, i dette tilfellet avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 (adkomst og plassering av parkeringsarealer i saknr 200513651). Dispensasjonen i denne saken er en forutsetning for oppføring av boligene.

Reguleringsplanen § 7 sier at større trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad skal bevares. Innsendt utomhusplan viser bla hvilke trær som skal hugges og innplantes med nye til erstatning for disse. Ny plassering av trær er ikke vist. Det er på planen vist lite eksisterende og ny vegetasjon på vestre del av tomten. Forslag til ny utomhusplan må innsendes for godkjenning senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Tiltaket tilfredsstiller reguleringsplanens krav til tomteutnyttelse, høyder, uteoppholdsareal, plassering og utforming. Tiltaket gir etter etatens oppfatning, med forbehold om utomhusplanens godkjenning, en tilfredsstillende løsning på plassering av bebyggelse på en bratt tomt, er i tråd med den samlede plan- og bygningslov 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:

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 (skjema 88-7110) for sakene 200506410 (hus a+b), 200507055 (hus c+d) og 200513651 (garasje) må innsendes for godkjenning.
4. Godkjent utomhusplan må foreligge.
6. Forhåndsuttalelse fra VAV må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.


Klageadgang:

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

Vedlegg:

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1


Inger Jul Hansen
For/avdelingsenhetsleder


Berit Solbrækken
saksbehandler

Kopi til:

Bygge Bo AS v/ Bjørn Esbjørnsen, Hemingveien 7 C, 0772, OSLO
Kari Ottesen, Dovresvingen 12D, 1184 Oslo
Tormod Hareide, Dovresvingen 11, 1184 Oslo
Ragna og Trond Dahlen, Granveien 10A, 0772 Oslo
Sigrid-Ann og Svein Mortensen, Granveien 10B, 0772 Oslo
Else og Nils Skaga, Granveien 12, 0772 Oslo