



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: **27 JUNI 2007**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200610874-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger-Anne Cederstrøm

Arkivkode: 531

Byggeplass:	EDDAVEIEN 8	Eiendom:	27/667/0/0
Tiltakshaver:	Almås Eiendom	Adresse:	Ankerveien 28, 0785 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - EDDAVEIEN 8

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av en vertikaldelt tomannsbolig. Oppgitt BRA for hver boenhet er 170 m², samlet 340 m². Totalt bebyggt areal (BYA) for tomten blir 23,56 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a) og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 09.10.2006 med revideringer av 17.01.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Det foreligger midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedrørende krav om opparbeidelse av Eddaveien.

Det foreligger dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven § 29) slik at byggverket kan plasseres 9 m fra midt regulert Eddaveien.

Avkjørselsplan i henhold til veglovens §§ 40 – 43 er tidligere godkjent.

Det foreligger protester til den opprinnelig søknaden. Det er ingen protester til revidert søknad.

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
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:

Opprinnelig søknad er revidert og nabovarslet på nytt før saksbehandlingen er påbegynt. Revidert søknad omfatter oppføring av en vertikaldelt tomannsbolig. Oppgitt BRA for hver boenhet er 170 m², samlet 340 m². Totalt bebygd areal (BYA) for tomten blir 23,56 % inklusiv eksisterende bolig, omsøkt tomannsbolig, én garasje og 5 biloppstillingsplasser på terreng. Gesims- og mønehøyde er oppgitt til hhv 6,5 m og 8,65 m. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel er godkjent. Beregnet areal for uteopphold på eiendommen er 1081 m².

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan-, snitt- og fasadetegninger		17.01.2007	7/3
Situasjonsplan 1:250		16.01.2007	7/4
Situasjonsplan 1:500		17.01.2007	7/8

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK/PRO/KPR, ttk 2: Arkitektur og byggteknikk

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i vedtatt reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser av 15.03.2006, S-4220.

§10. Inntil 24% bebygd areal (BYA) kan tillates på den enkelte tomt. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass. Gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m tillates.

Byggetomten:

Eiendommen er bebygd med en enebolig og en halvdel av en dobbelgarasje som har atkomst fra Eddaveien i øst. Tomten faller sørover fra nord. Ny tomannsbolig søkes plassert mellom eksisterende bolig og Eddaveien.

Estetiske krav:

Det henvises til Plan- og bygningsetaten samlede vurdering i avsnitt nedenfor.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som sokkelhøyde, fastsettes til kote + 129,4.

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:

Avkjørselsplan er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) i sak nr. 200611804.

Veiplikt (pbl § 67):

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedrørende krav om opparbeidelse av Eddaveien i sak nr. 200613285. Tinglyst veierklæring foreligger.

Dispensasjon fra avstand til vei:

Dispensasjon fra avstand til vei (kfr vegloven § 29) er gitt i sak nr. 200700525. Tiltaket kan plasseres 9 m fra midt regulert Eddaveien.

Protester/bemerkninger:

Toril A. Gaardsrud, Eddaveien 9 protesterer på opprinnelig søknad. Det bemerkes at bygget vil ta solen mot vest fordi bygget blir liggende for langt mot nord, er for høyt og langt. Det bemerkes videre at det ikke er tatt høyde for at større trær kan beholdes og samtidig bes om en garanti for at all ferdsel i forbindelse med bygging, må snu og parkere på egen eiendom.

Advokat Christian Bruusgaard protesterer som eier av Arnebråtveien 23 C og på vegne av professor Kjell Karlsen, som eier av Eddaveien 10 mot fremlagt plan om bebyggelse.

For Arnebråtveien 23 C er det følgende merknader: Utkastet er et bygg med meget stor kubikk og med en uakseptable høyde. Gesimshøyden som er oppgitt til 9 m, vil gi en meget høy, stor og stygg langvegg, som helt vil dominere utsikten. I tillegg synes terrenget å skulle bygges opp, og vi stiller spørsmål ved målemetoden for høydeangivelsen.

For Eddaveien 10 er det bemerket: Hele eiendommens solforhold vil bli påvirket av det store volumet på bygget og i særdeleshet den store høyden. I tillegg kommer at bebyggelsens utforming er slik at den vil virke svært dominerende for nr. 10. Eiendommen mister utsikt, og den delen som vender mot veien blir sterkt forringet.

Videre bemerkes at man ved et prosjekt som dette skal ta utgangspunkt i områdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Med den meget store bebyggelse som foreslås, representerer forslaget et ganske drastisk brudd med omgivelsene. Det er særlig en reduksjon av høyden som er påkrevet.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker har kommentert protesten fra Advokat Christian Bruusgaard: Tiltaket ligger 20 m fra klagers bolig i retning nor øst. Det er høy tett skog mellom bygningene, slik at klager mister verken sol eller utsikt som følge av tiltaket. Mht nabo på motsatt side ligger det omsøkte tiltaket i 20 m avstand til deres bolig. Området er flatt med høye trær rundt, slik at det innvirker verken på sol eller utsikt for denne eiendommen heller.

I revidert søknad bemerkes at i henhold til nabomerknadene til den opprinnelige søknaden er takformen endret og takvinkelen senket slik at byggets kontur blir mindre. Videre har det reviderte forslaget ingen oppfyllinger og bare de aller mest nødvendige terrengtilpassningene langs fasaden.

Søker har i mail datert 21.05.2007 bekreftet at det ikke er innkommet nabomerknader til revidert søknad.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Det henvises til Plan- og bygningsetaten samlede vurdering i avsnitt nedenfor.

Uttalelser fra annen myndighet:

I brev av 10.01.2007 har Byantikvaren vurdert om tiltaket kommer i konflikt med uregistrerte automatisk fredete kulturminner, jf. reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, boligformål § 18. Byantikvaren har ingen merknader angående automatisk fredete kulturminner på eiendommen.

Det foreligger uttalelse fra Vann- og avløpsetaten, datert 20.09.2006.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det legges i vår vurdering særlig vekt på estetisk utforming, både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene og terreng. Generelt omfattes eiendommen av krav i pbl § 74 nr. 2. I tillegg gjelder reguleringsbestemmelsenes §§ 6 og 7, vedrørende plassering og utforming av bebyggelsen.

Området er i stor grad bebygd med frittliggende ene- og tomannsboliger i to etasjer oppført i tre med ulike volum og takformer, men med enhetlig møneretning og forholdsvis enhetlig avstand til Eddaveien. Eksisterende enebolig på eiendommen er oppført i to fulle etasjer med stående panel.

Opprinnelig søknad er revidert med hensyn på bedre terrengtilpasning, høyder og takform. Tiltaket bygges i tre med liggende panel og valmtak som har samme møneretning som øvrig bebyggelse vest for Eddaveien. Tiltaket har et tradisjonelt uttrykk i to fulle etasjer pluss kjeller. Plasseringen av tiltaket viderefører det eksisterende bebyggelsesmønsteret vest for Eddaveien med omtrent samme avstand til vei som blant annet Eddaveien 12A og 14B. Bygningens volum kan sammenlignes med boligene i Eddaveien 12 B og Eddaveien 16A/B. Etter revideringene foretas det ingen vesentlige terrengendringer på tomten som følge av tiltaket.

På bakgrunn av ovennevnte konkluderer Plan- og bygningsetaten med at tiltaket tilpasses området i volum, form og plassering fordi det viderefører eksisterende bebyggelsesstruktur og ikke skiller seg ut fra områdets hovedtrekk. Tiltaket vurderes derfor å tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene og terreng. Videre kan etaten ikke se at søknaden strider mot reguleringsplanen eller annet regelverk.

Vedrørende naboenes merknader i forhold til høyder og volum, mener Plan- og bygningsetaten at tiltaket ikke påfører de protesterende naboer ulemper i en slik utstrekning at det ikke kan tolereres etter plan- og bygningsloven. Det omsøkte tiltaket ligger innenfor reglene i plan- og bygningsloven, og lovens minimumskrav til avstand, samt maksimumskrav til høyder er et uttrykk for hva naboer må akseptere.

Søknaden blir på grunnlag av forannevnte godkjent.

Til orientering opplyser vi om at det ikke er omsøkt eller godkjent egen boenhet/sekundærleilighet i underetasjen.

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.

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
Åpen by team 1


Inger Jul Hansen
for avdelingsenhetsleder


Inger-Anne Cederstrøm
saksbehandler

Kopi til:

Almås Eiendom, Ankerveien 28, 0785 OSLO (med faktura uten vedlegg)
Toril A. Gaardsrud, Eddaveien 9, 0772 OSLO
Björg Ven og Christian Bruusgaard, Arnebråtveien 23 C, 0376 OSLO
Kjell Karlsen, Eddaveien 10, 0772 OSLO

Vedlegg:

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressursenteret

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: **27 JUNI 2007**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200610874-4 Saksbeh: Mirja Emilia Ottesen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: EDDAVEIEN 8 Eiendom: 27/667/0/0
Tiltakshaver: Almås Eiendom Adresse: Ankerveien 28, 0785 OSLO
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

AVFALL - VURDERT - EDDAVEIEN 8

Manglene under må være avklart før tillatelse/igangsettingstillatelse kan gis.

Avfallsplan

Avfallsplan må innsendes for godkjenning. Blankett 88-7110 skal benyttes i Oslo kommune.

Det vises for øvrig til retningslinjer for behandling av BA-avfall i Oslo kommune, blankett 88-7130. Alle blanketter er tilgjengelige på www.byggesak.com. Trykk deg inn på Oslo kommune og velg "Avfallsbehandling" under innholdsfortegnelsen eller "Maler" i menyen på høyre side. Blankettene kan fylles ut digitalt ved å klikke på Word-ikonet øverst i høyre hjørne på blankettene.



Plan- og bygningsetaten
Ressursenteret
Tilsyn, B A - avfall
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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Informasjon: Ny måte å godkjenne dokumenter i byggesaker

Plan- og bygningsetaten vil gradvis gjøre endringer i sin måte å behandle innkomne saker på. Hovedendringene består i å ta i bruk den informasjon som finnes digitalt på en slik måte at man i større grad kan klare å flytte oppgaver og behandle saker uten å være avhengig av papirmapper og den tradisjonelle papirflyten

For våre kunder vil dette kunne merkes på følgende måter :

- ✓ Den tradisjonelle byggeplassmappen som vanligvis har fulgt etatens godkjenning, eksisterer ikke lenger. I hovedvedtaket og eventuelle tilleggsvedtak vil det nå henvises til hvilke kart, tegninger og ansvarsretter etaten har godkjent. Vedtakene fra etaten vil fortsatt sendes ut som papir.
- ✓ For at etaten skal kunne få til å henviser til tegninger, kart og dokumenter, er det viktig at disse har de nødvendige signaturer, dateringer og foretaks ID'er. Spesielt viktig er det at alle tegninger er utarbeidet og innsendt med et tydelig tittelfelt, og at det blanke tittelfeltet på det sort hvite reguleringskartet blir fylt ut ved innsendelse av situasjonsplan og avkjørselsplan
- ✓ Følgende opplysninger skal alltid oppgis i tegningenes tittelfelt:
 - Gårdsnummer/ Bruksnummer, evt. festenummer og seksjonsnummer
 - Adresse, postnummer, poststed og evt. bolignummer
 - Tiltakets art
 - Tegningsnummer og versjonsnummer
 - Målestokk og dato(kilde: NBR: Spesifikasjon for tegningsmateriale i byggesaker 10.10.2002)

Endringene i våre saksbehandlingsrutiner er en del av den moderniseringsprosess Plan- og bygningsetaten er inne i.

Hensikten er å få til en smidigere saks- og dokumentflyt og en bedre kommunikasjon med våre kunder - tuftet på moderne teknologi



Plan- og
bygningsetaten