



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Nils Haugrud
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 22 JAN. 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200811531-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Samra Lisic

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LINDBÄCKVEIEN 26B	Eiendom:	183/658/0/0
Tiltakshaver:	Truls Dahl	Adresse:	Lysaker Brygge 8, 1366 LYSAKER
Søker:	Arkitekt Nils Haugrud	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - LINDBÄCKVEIEN 26 B

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i 3 etasjer, med oppgitt BRA = 321,8m². Tiltaket medfører at eiendommen får et %BYA = 24%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 26.11.2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskar, ansvarsretter og utomhusplan.

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 12 m fra midt regulert Lindbackveien.

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
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

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.

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 enebolig i 3 etasjer, med oppgitt BRA = 321,8m². Tiltaket medfører at eiendommen får et %BYA = 24%. Tiltaket er prosjektert med valmtak. Møne- og gesimshøyden er henholdsvis oppgitt til 8,5m og 6,5m.

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan og snitt	E-1	15.09.2008	5/18
Fasade A	E-1.1	15.09.2008	5/19
Fasade B	E-1.2	15.09.2008	5/20
Situasjonsplan/Avkjørselsplan	D1/J3	05.01.2009	11/3
Utomhusplan	Unummerert	05.01.2009	11/4

Rev.dato er korrigert til 05.01.2009 på utomhusplanen, pga. skrivefeil fra søker.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK- hele tiltaket, tkl. 1 PRO, KPR- arkitektur og byggeteknikk, tkl. 1

Gjeldende plangrunnlag:

Tomten er regulert til byggeområdet for bolig og omfattes av småhusplanen for Oslo ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt tomteutnyttelse er 24 % BYA og maks tillatt gesims- og mønehøyde er i henholdsvis 6,5m og 9,0m, målt fra gjennomsnittelig terrengnivå.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i bydel Nordstrand i et veletablert småhusområde, med varierende plassering og utforming på bebyggelse. Tomten skrår svakt mot vest med total høydeforskjell på 4m. Eiendommen er på 666m², tomt er beregnet til 600m² og bebygd med et uthus på 8m² som skal rives.

Estetiske krav:

Generelt skal tiltaket tilfredsstillende rimelige skjønnhets hensyn, jfr. pbl § 74 nr.2, samt reguleringsbestemmelsenes krav til utforming, jfr. bestemmelsene § 3, 6 og 7.

Se for øvrig avsnittet om Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde fastsettes til kote + 145,5.

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:

Cecilie Baer eier av Lindbackveien 28, Liv og Erik Saxegaard eier Lindbackveien 23A og Ivar Fossum eier av Lindbackveien 23D har innsendt protest og kommet med følgende merknader:

- De mener veien allerede er overbelastet og de er bekymret for trafikken.
- Plassering av avkjørselen bør endres, da den ligger ved gangsonen til Lindbackveien 28 og kan føre til trafikkfare.
- Avkjørselen ligger midt i en uoversiktlig sving. Det er allerede flere eiendommer (8 biler) som har utkjøring i denne svingen.
- Det er observert salamander i nærområdet.
- Det er tvil om det omsøkte tiltaket er enebolig eller tomannsbolig.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

- Det er vist full parkeringsdekning på egen grunn. Området er et lite fortettet småhusområde.
- Eiendommen er godkjent fradelt og har dermed rett til egen avkjørsel. Søker kan ikke se at det foreligger begrensninger med hensyn til plassering.
- Det er en svak kurv, avkjørselen ligger på utsiden av svingen og dette medfører til at det blir ekstra god oversikt.
- På den andre siden av veien ligger et område med rekkehus. Bakenfor rekkehusområdet er det et område som er avmerket med registrering av biologisk mangfold. Den aktuelle eiendommen er ikke berørt av dette.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

- Veigruppen hos etaten har vurdert at tiltaket ikke medfører noe trafikkfare. Parkeringskravet er løst på egen grunn, avkjørsel i yttersving medfører til bedre sikt forhold.
- Vest for Lindbackveien er det en dam, denne er registret med biologisk mangfold. Den aktuelle eiendommen er ikke berørt av dette.
- Tillatelsen gjelder kun oppføring av enebolig. Eventuell ombygging av enebolig til tomannsbolig er søknadspliktig.

Dispensasjoner:

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, PBL § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Lindbackveien).

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 12m fra midt regulert Lindbackveien.

Begrunnelse: Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafiksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Området er preget av blandet småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger oppført i ulike tidsepoker. Bebyggelsen har varierende formspråk, fotavtrykk og fasadelengder, hvor takformen saltak er dominerende, men det er også noen valmtak. Materialbruken er i hovedsak av tre. Antall etasjer varierer fra en til to etasjer + underetasje eller loft. Strøket har en naturlig variasjon som har vokst frem over i tid og det er ikke noe strengt mønster når det gjelder plassering.

Boligen er tenkt oppført med fasade i liggende panel og valmtak. Boligen er i samsvar med tradisjonell småhusbebyggelse. Omsøkt tiltak samspiller med eksisterende boliger og terreng i nærområdet, gjennom sin høyde, lengde, takform og materialbruk.

Tiltaket holder seg innenfor reguleringsbestemmelsenes tillatte grad av utnyttning, høyder, krav til parkering, utomhusareal med mer.

Utbyggingen anses dessuten å tilfredsstille de krav som med rimelighet kan stilles i forhold til plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 og reguleringsbestemmelsenes §§ 6 og 7 vedrørende plassering og utforming.

For øvrig minner plan- og bygningsetaten at rom i kjelleren, er i søknaden kun omtalt som boder. Plan- og bygningsetaten understreker at kjeller ikke er godkjent som egen boenhet.

Omsøkt tiltak kan derfor godkjennes

Igangsettingstillatelse:

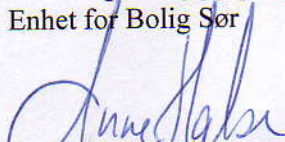
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

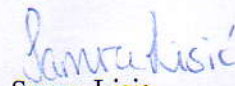
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan/Miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.

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 Sør


Anne Torill Halse
enhetsleder


Samra Lisic
saksbehandler

Vedlegg:

Vedlegg vann

Vedlegg avfall

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Truls Dahl, Lysaker Brygge 8, 1366 LYSAKER (med faktura uten vedlegg)

Cecilie Baer, Lindbäckveien 28, 1163 OSLO (uten vedlegg)

Liv og Erik Saxegaard, Lindbäckveien 23 A, 1163 OSLO, erik.saxegaard@broadpark.no (uten vedlegg)

Tarjei Unneland, Lindbäckveien 28, 1163 OSLO, CAXE@statoil.com (uten vedlegg)