



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

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

0 4 FEB. 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200803489-9  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mirjana Rakic

Dato:

Arkivkode: 531

Byggeplass:	MIDTVEIEN 1	Eiendom:	123/55/0/0
Tiltakshaver:	AB Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

### RAMMETILLATELSE - MIDTVEIEN 1

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

Søknaden omfatter oppføring av tre eneboliger kjedet med to garasjer. Beregnet BRA for tiltaket er 340 m<sup>2</sup>. Grad av utnyttning, som følge av ny situasjon på eiendommen, er oppgitt å bli % BYA= 23,9 % (prosent bebygd areal).

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 11.03.2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, 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.

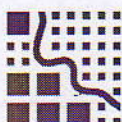
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket, carport (jf. etatens saknummer 200803307), kan plasseres 11,1 m fra midt regulert Midtveien.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.

Det foreligger ikke 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

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

**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.

**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 tre eneboliger kjedet med to garasjer. Beregnet BRA for tiltaket er 340 m<sup>2</sup>. Grad av utnytting, som følge av ny situasjon på eiendommen, er oppgitt å bli % BYA= 23,9 % (prosent bebygd areal).

**Spesielle forhold:**

Oppføring av tre eneboliger kjedet med to garasjer er en del av prosjektet som omfatter: oppføring av carport, riving av eksisterende garasje og sammenføring av eksisterende tomannsbolig til en enebolig. Det foreligger søknader til disse tiltak. Som konsekvens av hele prosjektet vil utnyttelsesgrad for tomten være %BYA= 23,9%.

**Godkjenninger:**

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200803489			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	05.02.2008	1/4
Utomhusplan	D2	14.02.2008	1/6
Plan 1. og 2. etasje	E1.1	08.02.2008	1/7
Kjellerplan og snitt	E1.2	08.02.2008	1/8
Gavlfasader	E2.1	08.02.2008	1/9
Langfasader hus A	E2.4	08.02.2008	1/10
Langfasader hus B	E2.2	08.02.2008	1/11
Langfasader hus C	E2.3	08.02.2008	1/12
Avkjørselplan		05.08.2008	6/3

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200803489	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK, ansvarlig søker, tiltaksklasse 2. PRO, KPR, ansvarlig prosjekterende og kontroll av prosjektering for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger i reguleringsplan S- 4220, vedtatt 15.03.2006.

**Byggetomten:**

Byggetomten ligger i Midtveien 1, bydel Bjerke, og har et bruttoareal på 1746 m<sup>2</sup>. Eksisterende bebyggelse er en tomannsbolig, en garasje og et uthus. Garasje og uthus søkes revet, jf. saksnummer 200803492. Atkomsten til tomten er fra Midtveien

**Estetiske krav:**

Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 og reguleringsbestemmelsenes § 7 kommer til anvendelse ved vurdering av tiltakets kvaliteter. Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 inneholder to elementer når det gjelder vurdering av estetikk. Tiltaket skal tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til sine omgivelser for å kunne godkjennes. Se Plan- og bygningsetatens samlede vurdering for nærmere vurdering av estetiske forhold.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing definert som sokkelløyd for hus A, B og C, fastsettes til kote + 116,00.

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.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Byantikvaren har uttalt seg i brevet datert 16.12.2008. Det er bekreftet at den arkeologiske registreringen ble gjennomført i perioden 14. – 16.12.2008. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner under registreringen. Undersøkelsesplikten er dermed oppfylt, og Byantikvaren har ingen videre merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner.

**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.

**Dispensasjoner:**

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

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, carport (jf. etatens saksnummer 200803307), kan plasseres 11,1 m fra midt regulert Midtveien.

**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, trafikksikkerhet, 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:**

##### *Tiltaket i forhold til seg selv:*

Omsøkte tiltak består av tre hovedvolumer, sammenbundet med to garasjer, som hver inneholder en boenhet. Bygningene har tilnærmet identisk utforming med saltak, stående panelkledning og møneretning nordøst - sørvest. Bygningene er godt proporsjonerte og med moderat detaljering. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket har tydelig småhuspreg både i volumbygging, detaljering og øvrig utforming.

##### *Tiltaket i forhold til omgivelsene:*

Området tiltaket ligger i består i hovedsak av frittliggende eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger, med tilhørende veletablerte hager og uteområder. Bebyggelsen er uensartet, både hva gjelder stilarter, volumer og tildels takformer.

De planlagte bygningene er forholdsvis små og er godt plassert på tomten. Tiltaket har tatt opp elementer i utformingen og materialvalg som viderefører eksisterende fellestrekk i nrområdet. Omsøkte husene vil i liten grad påvirke naboers og øvrige omgivelers utsikt eller lysforhold.

Parkeringskrav, i forhold til reguleringsplanens § 10, er oppfylt med to plasser per boenhet, noe som medfører at volumoppbygging er moderat.

Plan- og bygningsetaten godkjenner tiltaket og konkluderer med at tiltaket tilfredstiler kravene i plan- og bygningslov og gjeldende reguleringsplan.

#### **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. Forhåndsuttalelse med ledningskart/ tegninger attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse kan gis.
4. 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.

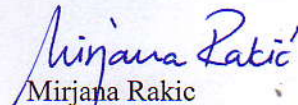
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Nord/Øst



Eli Frøystadvåg Aubert  
enhetsleder



Mirjana Rakic  
saksbehandler

**Kopi til:**

AB Eiendomsutvikling AS, Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO, [anders@aoe.no](mailto:anders@aoe.no)

**Vedlegg:**

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning>

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang

