



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 12.09.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201108994-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Christian Trender

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBERST RODES VEI 11	Eiendom:	158/37/0/0
Tiltakshaver:	Nord West AS	Adresse:	Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE – OBERST RODES VEI 11

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig. Det skal også oppføres to carporter på eiendommen. Grad av utnyttning er oppgitt til å være % BYA = 23,89 % og BRA for boligen er 211 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 26.06.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det dispensasjon for:

- **Midlertidig fra plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger**

Midlertidig utsettelse av veikravet fra plan- og bygningslovens § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten slik at veien kan opparbeides samtidig med bebyggelsen.

Det foreligger ikke protester til søknaden

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Søknaden:

Tiltaket er lokalisert i et område med variert småhusbebyggelse på Lambertseter i bydel Nordstrand. Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig. Det skal også oppføres to carporter på eiendommen. Grad av utnyttning er oppgitt til å være % BYA = 23,89 % og BRA for boligen er 211 m².

Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2

Eventuelt tidligere saksbehandling av betydning for anliggende søknad:

- Det har blitt rivetillatelse for garasje på eiendommen, med saksnummer 201002266.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

- Midlertidig fra plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt %BYA = 24 %. Maks tillatt møne- og gesimshøyde for valmet tak er henholdsvis 9,0 m og 6,5 m, for flate tak 7,0 m.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Søknaden omfatter til sammen oppføring av en frittliggende enebolig og to carporter. Den eksisterende eneboligen skal reduseres i størrelse slik som godkjent pr 170310 Bruksareal (BRA) på 210,5 kvm Bebygd areal er på 70 kvm for den nye boligen. 106 kvm for den gamle. Parkering for to biler i carport til hver bolig. Eiendommen får en grad av utnyttning på %BYA = 23,89% etter at tiltaket er ferdig.

Høyeste møne- og gesims er henholdsvis 9,00 meter og 6,50 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Nabobebyggelsen består av frittliggende småhus. De fleste har saltak og lite oppsprøssede vinduer. Volumet på den omsøkte boligen er noe mindre enn på øvrige boliger, men den er plassert slik at dette i liten grad vil kunne oppfattes som uheldig. Vi har plassert en smal gavlside mot naboen i øst får å redusere skyggevirksomheten mot denne eiendommen. Boligen på 158/49 ligger fire meter fra grensen med en utkraget balkong som i hht gjeldende teknisk forskrift kan ligge sju meter fra nabobebyggelsen, slik som det er i denne saken.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltaket er godt plassert på eiendommen, tomten er flat det legges til rette for gode uteoppholdsarealer mot sør og vest. Plasseringen ivaretar også gode uteoppholdsarealer for eksisterende bolig. Det er positivt at vegetasjonen mot sør reetableres i forbindelse med tiltaket. Terrengtilpasningen er god og det er i liten grad behov for terrenginngrep i forbindelse med plassering av boligen. Nærområdet har variert bebyggelse og tiltaket speiler dette godt i form og størrelse. Planløsningen er tilfredsstillende og sikrer gode forhold for lys og utsyn. Det presiseres at rom merket bod i kjelleretasje ikke er godkjent for varig opphold. Utvendig trapp ned til kjeller forutsettes sikret i henhold til forskrift. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Dispensasjon

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, pbl § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten (opparbeidelse av Oberst Rodes vei)

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 18-1 første ledd bokstav a). Dispensasjonen er betinget av at tingslyst veierklæring foreligger.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201108994			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan, utomhusplan		08.06.2011	1/14
Avkjørselplan	D1	03.05.2011	1/16
Planer og snitt		08.06.2011	1/17

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201108994	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	Ansvarlig søker (SØK) tiltaksklasse 1 Ansvarlig prosjekterende (PRO) Arkitektur. Tiltaksklasse 1 Ansvarlig prosjekterende (PRO) Tiltak mot utvendig støy. Tiltaksklasse 1

Avkjørselsplan:

Avkjørselsplan er godkjent (kfr vegloven §§ 40 - 43). Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei. Veilovgivningen har nærmere krav til utformingen av avkjørselen som stigningsforhold, siktlinjer, snuplass og bredde. Avkjørselens tilknytning til offentlig vei må derfor følge Plan- og bygningsetatens retningslinjer som er hjemlet i vegloven §§ 40-43:

- 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.

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde fastsettes til kote + 161,2. Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidige vei.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Oppdatert gjennomføringsplan
3. Tinglyst veierklæring i forhold til opparbeidelse av vei.
4. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra Vann- og avløpsetaten må foreligge.
Overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF.

Klageadgang:

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

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid før fristen går ut. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.09.2011 av:

*Christian Trender - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder*

Kopi til:

Nord West AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, espen@emblabygg.no

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Orientering om klageadgang