



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitekt Nils Haugrud
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: **22 FEB. 2006**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200509312-8 Saksbeh: Jørgen Knain
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: OBERST RODES VEI 5 B - C Eiendom: 158/34
Tiltakshaver: Buseth og Haug AS Adresse: c/o Brambani Økonomi AS, 0284 OSLO
Søker: Arkitekt Nils Haugrud Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

TILLATELSE ETT TRINN

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig (bolig E). Bruksareal oppgis til 216,5 m², bebygd areal oppgis til 84 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 20.07.2005. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

**I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra § 67 .
Dispensasjon fra Veglovens § 29 innvilges.**

Det foreligger protester til søknaden.

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 enebolig (bolig E). Huset er en del av en samlet utbygging av tomte, totalt oppføres to tomannsboliger og en enebolig med felles parkeringsanlegg på terreng. Endret og utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. All eksisterende bebyggelse rives, jfr egne rivesaker (igangsettingstillatelseter gitt). Bruksareal oppgis til 216,5 m², bebygd areal oppgis til 84 m². Samlet utnyttelsesgrad for tomte blir 23,2%.



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

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan		27.01.2006	10/2
Situasjonsplan a	D1	30.06.2005	1/6
Planer og snitt	E1	05.07.2005	1/8
Fasade	E2.1	05.07.2005	1/9
Fasade	E2.2	05.07.2005	1/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK, PRO, KPR - Arkitektur og byggeteknikk. Ttk 2.
970228667 Buseth Oddbjørn	UTF/KUT - Bygninger og installasjoner. Ttk 2.
929685164 Ugland Industrier AS	PRO/KPR - Takstoler. Ttk 2.
943919607 Juuls Rørservice AS	PRO/KPR - Bygninger og installasjoner. Ttk 1. UTF/KUT - Bygninger og installasjoner. Ttk 2.
972419761 Oslo Oppmåling AS	PRO/KPR - Oppmålingsteknisk. Ttk 3. UTF/KUT - Plassering, utstikking. Ttk 2.

Spesielle forhold:

Søknaden er opprinnelig innsendt som to-trinns søknad. Etter ønske fra søker behandles saken nå som ett-trinns søknad.

Gjeldende plangrunnlag:

S-3591. Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by. Formål boliger.

Byggetomten:

Tomteareal oppgitt til 2000 m². Tomten besto opprinnelig av gnr 158/ 34 og 158/978. Disse er sammenføyd til gnr. 158/34. Atkomst via Oberst Rodes vei.

Estetiske krav:

Plan- og bygningslovens § 74.2 lovfester estetiske krav til tiltak som omfattes av denne lov. §§ 3.1 og 3.3 i S-3591 er videreføring av ovennevnte.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing defineres som sokkelhøyde fastsettes til cote + 162,4.

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 kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

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:

Advokatfirmaet Sinding AS bemerker i brev datert 08.07.2005 på vegne av Kazimiera Eriksen, hjemmelshaver av gnr. Bernt Knudsens vei 12B:

Klient har planer for påbygging av eget hus i østlig retning, utbygging på gnr 158/34 og 158/978 må ta hensyn til dette. Det bør derfor etableres en servitutt på de nevnte eiendommer der det framgår at senere påbygging av eiendom med adresse Bernt Knudsens vei 12B aksepteres.

Det etterlyses nærmere plan for opparbeidelse av fellesområdet med henblikk på vegetasjon, plassering av faste installasjoner mv. Det må etableres en servitutt for så vidt gjelder dette område som nå hører under 158/34 om at fremtidig utbygging her ikke skal skje. Ytterligere utbygging utover det som nå er planlagt må forutsettes å føre til en for stor fortetning av boliger i området.

Utformingen av planlagte hus må tilpasses småhusbebyggelsen i sin helhet, ikke bare den øvrige nye bebyggelse.

Per Anders Stalheim, hjemmelshaver av Bernt Knudsens vei 61, protesterer i brev datert 09.07.2005:

Hus C&D legges slik at avstanden blir tre meter til gnr 158/612. Med det store arealet som er til disposisjon kan det ikke ses noen grunn til at avstanden til tomtegrensen skal være så liten. Det bes om en annen løsning. Man finner det for øvrig påfallende at nabovarslet er sendt ut midt i sommerferien.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Man har ingen kommentar til protestene utover at bygningenes plassering er i henhold til veiledning til teknisk forskrift § 4.3 og gjeldende praksis for saksbehandling i Oslo kommune.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Plan- og bygningsetaten behandler og godkjenner saken i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Etablering av evt. servitutter blir et privatrettslig anliggende mellom tiltakshaver og nabo.

Det er innsendt utomhusplan for tomten som viser etablering av vegetasjon o.l, jfr. godkjent utomhusplan av 27.01.2006.

Hus C&D plasseres i lovlig avstand fra nabogrense mot Bernt Knudsens vei 61 i henhold til pbl § 70.2. Utyendig trapp mot vest blir å regne som et fremspring som kommer 3 meter fra nabogrensen, men fremspring på inntil 1 meter ut fra fasadeliv er tillatt uten at avstanden til nabogrense må økes.

Uttalelser fra annen myndighet:

Vann- og avløpsetaten har avgitt uttalelse til de samlede utbygginger: igangsettingstillatelse kan anbefales. Jfr. brev datert 18.10.2005.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Vann- og avløpsetatens uttalelse registreres.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67, vedrørende veiopparbeidelse. Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at Oberst Rodes vei trolig ikke er opparbeidet i regulert bredde i området. Omsøkte prosjekt vil ikke medføre en så stor ekstrabelastning på veien at veiopparbeidelse kreves på dette tidspunkt.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7. Tinglyst veierklæring er innsendt til etaten.

Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra Veglovens § 29 vedrørende avstand til midt vei. Det innvilges dispensasjon slik at bygg plasseres 11,25 m fra midt vei.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det omkringliggende nærområde, her definert som bebyggelsen langs Oberst Rodes vei og tilgrensende veier som Karlsrudveien, Bernt Knudsens vei m.fl, domineres av bygningstypologien småhusbebyggelse i en eller to etasjer over terreng. Skrå takformer dominerer, i noen tilfeller med addisjoner som takopplett eller arker. Omsøkte tomannsbolig bedømmes å være tilpasset omgivelsene i forhold til utforming og volumer. Bebyggelsesstrukturen i området er ikke entydig, og tiltaket anses tilfredsstillende plassert i forhold til bebyggelsesstruktur. Estetiske krav anses ivaretatt.

Plasseringen kommer heller ikke i konflikt med avstandsbestemmelser i henhold til pbl § 70.2. Tillatte møne- og gesimshøyder overholdes. Tillatt utnyttelsesgrad overholdes. Krav til nok uteoppholdsareal er oppfylt. Gjeldende parkeringsnormers krav er oppfylt.

Ett-trinns tillatelse innvilges.

Avfallsplan:

Felles avfallsplan for sakene 2005-09037, 2005-09310 og 2005-09312 er godkjent.

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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



Berit Solbrækken
For avdelingsenhetsleder



Jørgen Knain
saksbehandler

Vedlegg:

Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Buseth og Haug AS, c/o Brambani Økonomi AS, 0284, OSLO
Advokatfirmaet Sinding AS, St. Olavs gate 12, 0165, OSLO
Per A. Stalheim, Bernt Knudsens vei 61, 1152, OSLO