



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 07.06.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201117383-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kaisa Maria Sollos Gjertsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: SETERHØYVEIEN 23

Eiendom: 157/517/0/0

Tiltakshaver: Seterhøyveien 23 AS

Adresse: Vingolfveien 37, 1170 OSLO

Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt

Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - SETERHØYVEIEN 23 – HUS B

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

Søknaden omfatter hus B, oppføring av enebolig med bebygd areal (BYA) 171 m² og bruksareal (BRA) 192 m². Tomtens totale utnyttelsesgrad er oppgitt til å være %BYA=23,62%. Brutto tomteareal er oppgitt til 1297 m².

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 10.01.2012. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon:

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

Det foreligger protester til søknaden.

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

Søknaden

Eiendommen er lokalisert på Kastellet i et veletablert småhusområde med variert bebyggelsesstruktur i bydel Nordstrand. Søknaden omfatter hus B, oppføring av enebolig med bebygd areal (BYA) 171 m² og bruksareal (BRA) 192 m². Tomtens totale utnyttelsesgrad er oppgitt til å være %BYA=23,62%. Brutto tomteareal er oppgitt til 1297 m².

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10).



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: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Tiltaket er del av et større byggeprosjekt på eiendommen. Denne byggesaken sees i sammenheng med sak nr. 201117383 som gjelder oppføring av enebolig, hus A, samt sak nr. 201200480 og 201200483, som gjelder riving av eksisterende bolig på eiendommen og oppføring av carport.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

Midlertidig fra pbl. § 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.

Protester/bemerkninger

Det er innkommet protester fra eierne i Seterhøyveien 19, Jørild Dior og Dag Syvertsen, datert 20.12.2011, eierne av Seterhøyveien 25a, Ingvild Elden og Eyving Mossige, datert 01.12.2011 og eier av Nordseterveien 30, Helen Knudsen, datert 01.12.2011. Da protestene stort sett er sammenfallende kommenteres de samlet:

- De synes ikke flatt tak med takterrasser passer inni deres omgivelser og godtar ikke denne takløsningen på eneboligene. Takterrassene hevdes å være et fremmedelement i området og vil medføre store ulemper med innsyn til alle omkringliggende naboer og være til stor sjanse for naboer. De synes utbygger bør søke en takløsning tilsvarende de 4 nyoppførte boligene på naboeiendom GNR 157/BNR 409. Dette vil også være mer i overensstemmelse med øvrig bebyggelse i området.
- De hevder det er klart sjenerende for naboer å ha innsyn fra "oven" uten anledning til å skjerme seg. Diverse uteaktivitet på takterrassene blir til en vesentlig plage og ulempe for dem med soverommene mot nybyggene.
- Det hevdes at husene har mange store vinduer i 1. og 2. etasje samt utgangsdør fra stue vendt mot Seterhøyveien 25. Dette vil medføre unødvendig innsyn til Seterhøyveien 25 a og b. Størrelsen på vinduene må reduseres. Utgangsdør/ terrassedør stue flyttes til sørsiden, eventuelt fjernes. Seterhøyveien 23 A burde speilvendes slik at vinduene vender mot hus B.
- Takterrassene gjør husene unødvendig høye. Tomtenes størrelse tilsier at det er unødvendig med takterrasse for å få gode utsiktsforhold. Høyden må reduseres ytterligere. Takterrassene må fjernes.
- Utvendig trapp opp til taket hevdes å forringe utseende av husene, og protesterende forstår ikke hensikten med denne.
- Det synes å være uklart hvordan privatveien inn til Seterhøyveien 23 og 25 er planlagt. Det er i forbindelse med bygging av Seterhøyveien 25 avtalt felles vei med 23 og 25 og med 3 parkeringsplasser knyttet til 25. Det er også stilt krav om grøntareal mot naboeiendommene. Det blir også skjemmende med ytterligere to store søppelcontainere i oppkjørselen. Hva med å utrede felles og nedgravd anlegg med 25 slik vi ser dette gjøres i bla. Stavanger?

Deler av protestene omfatter også omsøkte carport, sak nr. 201200483, og vil kommenteres i ovennevnte byggesak.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

Søknaden omfatter oppføring av to eneboliger på tre plan med flatt tak, samt carport. Denne søknaden gjelder oppføring av HUS B. Boligen har et bruksareal (BRA) på 60+61+71= 192 m². Bebygd areal er på

171 m². Det er tillagt 36 kvm for to biler på terreng. Eiendommen får en grad av utnytting på 23,62 %BYA. Øverste gesimshøyde er henholdsvis 6,93 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Beregnet areal for uteopphold er: $876 \text{ m}^2 (257+171+14) \text{ m}^2 = 434/2 = 217 \text{ m}^2$ pr bolig. Det ubebygde arealet er hageareal med fire større trær som må hugges. Det betyr at det skal plantes fire nye trær. Brutto tomteareal er 1217 m². 95 m² av arealet er regulert til vei.

Estetisk utforming, farger og ytterkledning

Omkringliggende bebyggelse består av frittliggende småhus, for det meste eneboliger, men nabotomten mot øst er nylig bebygget med rekkehus. Det er ingen synlig bebyggelsesstruktur i dette området, og svært store forskjeller i størrelse og volumoppbygging. Som situasjonsplanen viser, består nabobebyggelsen av volumer som er av samme størrelse som det omsøkte. I det siste har vi mottatt bemerkninger i en del rammetillatelser som kommer med oppfordringer om at man bør tilstrebe å utforme boligene slik at de i større grad gjenspeiler vår tid. Tiltakshaver ønsker her en utforming som i større grad er bygget på det som grunnlag, til tross for at den eldre bebyggelsen er noe mere tradisjonell. Omkringliggende bebyggelse er forøvrig mangeartet med hensyn til takvinkel, vindustyper og farger.

Den omsøkte bebyggelsen får trepanel som ytterkledning og vil bli fargebehandlet i lyse gråtoner. Den omkringliggende bebyggelsen er rød, gul og hvit. Alle omkringliggende bygninger ser ut til å være kledd med trepanel, enten stående eller liggende. Selv om et flertall er hvite, ønsker vi en litt mere dempet farge. Tomtestørrelsen er 907 m² som muliggjør en maksimal tomteutnyttelse på $907 \times 0,24 = 217 \text{ m}^2$.

Dersom man hadde valgt å plassere alle bilene inn i bygningene, ville dette gitt et samlet volum på $217 \times 7 = 1519 \text{ m}^3$. De to boligene som vi har søkt godkjent representerer en flate på til sammen 141 m² som gir et volum på $141 \times 7 = 987 \text{ m}^3$. Garasjen er 30 m² som gir et volum på $30 \times 3 = 90 \text{ m}^3$. Samlet volumoppbygging er $987 + 90 = 1077 \text{ m}^3$. Dette er da $(100 \times 1077) / 1519 = 70,9 \%$ av det som maksimalt ville kunne oppføres. I tillegg kommer noen utkragede volumer som også kunne ha vært tillagt til en bebyggelse med maksimal volumutnytting. Bygningene er adskilt og er hver for seg vesentlig mindre enn både boligene på nordsiden og på sydsiden. Siden bygningene er utformet med flatt tak, er bygningenes største høyde to meter lavere enn det den kunne blitt med saltak. Denne takformen er etterhvert godkjent i mange områder hvor størstedelen av bebyggelsen har flate tak. Området er ikke unntatt for forretting, og den nye bebyggelsen på østsiden er utformet som rekkehus.

Avkjørsel

Avkjørselen mot Seterhøyveien er uendret. Vi har planlagt vendehammer bakover mot inngangssiden til Hus A, slik at også biler fra naboeiendommen kan snu for de kjører ut i adkomstveien. Stigningsforholdet i den eksisterende avkjørselen synes å være forskriftsmessig. Det søkes midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 18.1 mht opparbeidelse av vei. Det søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Vi er kjent med at vedtaket forutsetter tinglysning av veierklæring.

Vedrørende naboprotester

Protesterende motsetter seg takutformingen/ bruk av takflaten til uteopphold, ønsker verken vinduer eller dører mot sin eiendom, ønsker at bygget skal senkes ytterligere, hevder den utvendige trappen forringer byggenes utseende, samt at det er uklart hvordan adkomstvei er planlagt brukt:

Den aktuelle fasaden ligger ca 8,5 m fra nabogrensen og trolig ca 19 meter fra klagers vestvente vegg. I mellomrommet er det plassert en lav carport med flatt tak. Byggets maksimale høyde er senket med to meter i forhold til det som først ble varslet. Begge utforminger har hatt høyder som er innenfor planens maksimale høyde. De to utvendige trappene vender innover mot mellomrommet mellom de to boligene og vil i liten grad være synlige fra nabobebyggelsen. Adkomstveien eies av Seterhøyveien 23.

Naboeiendommen har egen avkjørsel, men disse møter i utkjøringen mot Seterhøyveien. Siden naboeiendommen Seterhøyveien 25 a-d nylig er utbygget, oppfatter vi det som sli at avkjørselsforholdene er avklart i forbindelse med denne utbyggingen. Vi kan ikke se at det omsøkte prosjektet vil endre disse forutsetningene.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Da tiltaket er del av et større byggeprosjekt gjøres vurderinger i denne saken med referanse til prosjektet som helhet. Eiendommen er lokalisert i et veletablert, men uensartet småhusområde hovedsakelig bestående av eneboliger og tomannsboliger. Det er flere fortetningsprosjektet i nærområdet og omkringliggende bebyggelse er utformet med varierende fotavtrykk, volum og møneretninger.

Byggetomten er forholdsvis flat, med en svak helling fra nordøst til sørvest. Terrenginngrepene som gjøres i forbindelse med tiltaket anses å være innenfor det reguleringsbestemmelsene åpner for.

Det legges til rette for oppføring 2 like frittliggende eneboliger inntil hverandre med en relativt kort innbyrdes avstand på 3 m. Denne avstanden medfører noe skygge mellom eneboligene, men bebyggelsen er plassert slik at alle får gode uteoppholdsareal mot sør. Overnevnte organisering gir lett tilgjengelig kjøreatkomst til boligene samt gode forhold mellom inne- og utearealer. Eneboligene er lokalisert på midtre del av tomten, plassert relativt parallelt med langsiden mot hverandre. Bygningenes inngangsparti er lagt mot nord i tilknytning til intern gangvei og videre til parkeringsareal på terreng og carport. Parkeringsarealet er lagt på det mest hensiktsmessige stedet mot tomtens eksisterende avkjørsel, noe som medfører mindre terrenginngrep samtidig som opprettholdelse av uteareal og akseptable stignings- og avkjørselsforhold på tomten. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket er tilpasset terreng og bebyggelsesstruktur, jf. Reg. best § 6.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Jf. småhusplanen § 7 skal nye tiltak sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket. I tillegg sier plan- og bygningslovens § 29-2 at tiltaket skal prosjekteres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Tiltaket er del av et veletablert småhusområde på Kastellet med relativt variert utformet bebyggelse. Bebyggelsen skriver seg fra ulike tidsepoker, og etter Plan- og bygningsetatens vurdering har dette området ikke en utpreget enhetlig bebyggelsesstruktur verken hva gjelder volumoppbygging, takform, møneretning, fotavtrykk eller innbyrdes avstand. Området er imidlertid hovedsakelig preget av trehusbebyggelse og saltak med innslag av valmtak. Nærområdet har ingen fremtredende møneretning. Grunnflater varierer også i form og størrelse, men det som synes å være felles for omkringliggende bebyggelse er at grunnflatene er rektangler. Noen volum er enkle og klare – andre sammensatte. Noen hus har store glassflater, andre har smårutete vinduer. De bygde omgivelsene i nærområdet forøvrig legger få detaljerte føringer for bygningsmessig tilpasning.

Omsøkte tiltak har et moderne formspråk med trepanelkledning, enkle vinduer uten sprosser og en generelt knapp detaljering. De 2 omsøkte eneboligene på tomten er identisk utformet og oppføres med presise rektangulære volum med flate tak og takterrasse. Boligene, vurdert i forhold til seg selv, er små, enkle volumer med et funksjonalistisk og rent uttrykk med fine proporsjoner. Tiltakene som helhet får et ensartet uttrykk som følge av at begge boligene er likt utført og som følge av den stramme volumoppbyggingen. Eneboligene samspiller med omgivelsene når det gjelder volum, høyde, grunnflate og materialbruk. Bebyggelsen vil bli fargebehandlet i lyse gråtoner, som sammenfaller med mye av øvrig bebyggelse i området. Material- og fargevalget bidrar til gi omgivelsene variasjon og spill samtidig som det binder bebyggelsen sammen. Eneboligenes fasader bygges opp av tette og åpne flater, godt komponerte med store vinduer mot syd som skaper et lett og gjennomsliktig uttrykk. Utbygging av eiendommer med boliger med flate tak anses å være like akseptabelt som andre takformer, da det eksisterer andre hus i området med pulttak som oppleves som flate tak pga den lave takvinkelen. Eneboligenes takterrasser er inntrukket slik at direkte innsyn til naboeiendommer blir begrenset.

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. reguleringsbestemmelsene § 7 og pbl § 29-2. I etatens vurdering vektlegges at tiltaket gjennom volum, høyder og materialbruk, opprettholder nærområdets småhuskarakter.

Universell utforming

Omsøkte boliger har kjøreadkomst via parkering på egen grunn som inneholder to biloppstillingsplasser på terreng og carport som holder to biloppstillingsplasser. Eneboligenes utearealer ligger godt tilgjengelig fra 1. etasjeplan, som er åpen med stue, kjøkken, wc og entre. Trapp er sentralt plassert. I 2. etasje er det tre soverom, bad, stue og gang. Det er avsatt snusirkel på badet. Planløsningen synes god og tilpasset forutsatt bruk, og etaten anser at tiltaket tilfredsstiller kravene som stilles i TEK10 for tilgjengelighet for boliger. Tiltaket innehar ikke alle funksjonene på inngangsplanet og utløser derfor ikke kravene til tilgjengelighet for boliger.

Vedrørende naboprotester

1. Boligens høyder, takutforming og innsynproblematikk

Tiltaket er innenfor reguleringsplanens bestemmelser hva gjelder utnyttelsesgrad, størrelse og avstander. Høyde på omsøkte enebolig er innenfor reguleringsbestemmelsenes krav til maksimale høyder, med 7 meter. Når en eiendom er regulert til byggeområde for bolig er det vanskelig å nekte tiltakshaver muligheten til å realisere en eiendoms utbyggingspotensial hvis alle krav i lov, forskrift og reguleringsplan følges. Omkringliggende bebyggelse har varierende takform, fotavtrykk, volum, samt møne- og gesimshøyder, og flere i nærområdet har utbygget takopplett og store vinduer. Det er forståelig av naboer reagerer når en eiendom som tidligere hadde lav utnyttelse i et småhusområde utbygges. Ikke fullt utnyttede eiendommer kan oppleves som en ressurs for naboer. Jf. Småhusplanens § 6 påpekes det at ny bebyggelse bør plasseres slik at innsyn til private uteoppholdsarealer for eksisterende bebyggelse begrenses og at akseptable solforhold for disse oppnås. Det påpekes imidlertid at naboeiendommene ikke kan påregne å opprettholde disse kvalitetene fullt ut når et område eller en eiendom bygges ut. Innsyn som følge av takterrassene anses av Plan- og bygningsetaten som påregnelig i dette tilfellet. De eventuelle ulempene innsyn måtte medføre ikke er så store at det omsøkte tiltaket ikke kan godkjennes, da boligen ikke representerer noen vesentlig større innsynproblematikk enn hva som må forventes mellom boliger i et boligområde. Prosjektet vil kunne oppleves som en fortetning av eksisterende boligområde, men etaten kan ikke se at tiltaket medfører noen vesentlig forringelse av lys-, sol- og utsiktsforhold utover det som ivaretas av reguleringsbestemmelsene og plan- og bygningsloven, og som må påregnes i tettbebygd strøk.

2. Arkitektonisk utforming og byggeskikk

Hensikten med områdets reguleringsplan, å sikre videre fortetning med en best mulig utnyttelse av arealressursene, samtidig som det tas tilstrekkelig hensyn til småhusområdenes arkitektoniske og miljømessige kvaliteter, anses å være imøtekommet. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at nybyggenes plassering bryter i for stor grad med eksisterende bebyggelsesmønster. Det arkitektoniske helhetsgrepet er akseptabelt i forhold til tomten og omkringliggende omgivelser, og volum og materialbruk sammenfaller med nabobebyggelsen. Tiltaket føyer seg inn i rekken av utbygginger på nærliggende eiendommer, der i blant mot øst med eneboliger plassert tett i rekkehusformasjon. I omsøkte prosjekt har man i midlertidig valgt å spre bebyggelsen og på den måten skapes et åpent uttrykk og tilgjengelig utforming. Eneboligene anses av Plan- og bygningsetaten for å være i tråd med reguleringsbestemmelsenes krav til utforming, symmetri og materialbruk. Tiltaket anses å tilfredsstille de krav som stilles i reguleringsbestemmelsene § 7 og i plan- og bygningslovens § 29-2. Det vises for øvrig til Plan- og bygningsetaten tidligere samlede vurdering.

3. Plassering av vinduer/dører mot naboeiendom

Ut i fra innsendt dokumentasjon og ansvarlig søkers redegjørelse synes omsøkte bolig å ligge 8,5 m fra nabogrense i vest og omtrent 19 m fra Seterhøyveien 25 a og b. Dette gir mer lys og luft rundt boligene enn hva som er vanlig i store deler av Oslo. Når det gjelder innsynproblematikk anser ikke etaten at vinduene i takopplettet representerer noen vesentlig større innsynproblematikk enn hva som må forventes

mellom boliger i ett boområde. Vinduene og dørene er av normal størrelse og huset innenfor høydebestemmelsene.

4. Vedrørende privatvei

Etaten anser at parkeringsløsningen med tilhørende avkjørsel for omsøkte tiltak er tilfredsstillende. Parkering og avkjørsel er prosjektert i henhold til Oslo kommunes parkeringsnormer og oppfyller disse. Det er omsøkt midlertidig dispensasjon fra kravet til veiopparbeidelse i nybyggsakene. Avkjørselsvei som betjener eiendommen er vurdert til å kunne håndtere trafikkøkningen tiltaket medfører.

Det henvises for øvrig til ansvarlig søkers redegjørelse. Plan- og bygningsetaten har ingen ytterligere merknader.

Dispensasjon

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

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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

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 tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 2011/7387			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	24.11.2011	4/14
Avkjørselsplan	D-1	24.11.2011	4/15
Utomhusplan		24.11.2011	4/16
Planer			9/2
Snitt og fasade			9/3
Fasade			9/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 2011/7383	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 HAUGRUD NILS ARKITEKT	SØK/PRO, tkl.1, ansvarlig prosjekterende for b) arkitektur.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Avkjørselsplan

Avkjørselsplan er godkjent (jf. 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 + 147,5. 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, jfr. 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. Erklæring av vedlagt sak 201117383 (Hus A).
4. Det skal foreligge endelig uttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV) før igangsettingstillatelse kan gis. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge. Overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF. Eventuell behov for rettighet til å føre vann- og avløpsledninger over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, må være sikret ved tinglyst dokument og må dokumenteres (må ses i forhold til hvor og hvordan tiltaket tilknytter seg). Samtykke for tilknytning til felles ledningsanlegg må dokumenteres (når en på eiendommen bygger ny bolig/boliger som tilknytter seg på eksisterende fellesledninger, må alle medeiere av fellesledningene gi sitt samtykke. Det må i tillegg vedlegges en kopi av eksisterende tinglyst rettighetserklæring for eiendommen). Bekreftelse/redegjørelse på mulig tilgang for utskifting, drift og vedlikehold av/på egne/egen/nabos ledninger/ledning for vann og avløp, jf. TEK 10 § 15-8 må innhentes. Se vedlegg vann.

Til orientering

Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

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 29.05.2012 av:

Kaisa Maria Sollos Gjertsen – Saksbehandler

Line Hellum Fomenko - for enhetsleder Anne Torill Halse

Vedlegg

Vedlegg Vann

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Seterhøyveien 23 AS, Vingolfveien 37, 1170 OSLO, pnyga@online.no

Eyvind Mossige, Seterhøyveien 25 A, 1176 OSLO, Eyvind.Mossige@industrienergi.no

Jørild Lior og Dag Syvertsen, Seterhøyveien 19, 0157 OSLO, dag.syvertsen@edb.com