



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: **26 JUNI 2008**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200709486-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Fatima Parvin

Arkivkode: 531

Byggeplass: SOLÅSVEIEN 16 Eiendom: 144/736/0/0
Tiltakshaver: Anders Opsahl Eiendom as Adresse: Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - SOLÅSVEIEN 16

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig. Bruksareal (BRA) oppgis til 182,5 m² og prosent bebyggt areal (%-BYA)= 23,9%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 31.10.2007. 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 § 29) slik at byggverket kan plasseres 5,0 m fra midt regulert Solåsveien.

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

Det foreligger en protest og en bemerkning 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
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/øst
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

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 i to etasjer og underetasje. Tiltakets BRA og bebygd areal (BYA) oppgis henholdsvis til 182,5m² og 75m². Tomteareal oppgis til 943m². Bygningen har saltak, trepanelkledning og et tradisjonelt formspråk og arkitektonisk uttrykk. Oppgitt gesims- og mønehøyde er på hhv 6,5m og 8,4m. Det foreligger en avkjørselsplan og det er søkt om dispensasjon fra pbl. §67 og vegloven § 29, vedrørende krav om veiopparbeidelse og avstand fra bygning til midt regulert vei.

Samlet BYA, for ny bolig og eksisterende bolig inklusiv to p-plass på terreng, er oppgitt til 225,0m² som gir %-BYA= 23,9%

Beregningsgrunnlaget forutsetter at sammenslåing av boenheter i eksisterende tomannsbolig er gjennomført.

Se også under avsnitt *Særlige forhold*

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade vest/øst	E2-2	25.04.2008	12/3
Situasjonskart	Ikke nummerert	31.01.2008	10/4
Plan og snitt	E1	09.08.2007	3/8

Utomhusplan, avkjørselsplan og fasadetegning nord/sør må revideres da oppføring av garasje ikke er en del av omsøkte tiltak. Se også under avsnitt *Igangsettingstillatelse*.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK ansvarlig søker, tkl. 2 PRO/KPR ansvarlig prosjekterende og kontrollprosjekterende, arkitektur og byggeteknikk, tkl 2.

Særlige forhold:

I brev datert 31.01.2008 oppgir ansvarlig søker at eksisterende tomannsbolig på tomten skal søkes sammenføyet i egen søknad. Rammetillatelsen forutsetter at boligen er bruksendret til en boenhet ved søknad om igangsettingstillatelse.

Gjeldende plangrunnlag:

Tomten er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av småhusplanen for Oslo ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Krav til utforming og plassering er beskrevet i § § 6

og 7 i reguleringsbestemmelser. Maks tillatt grad av utnyttelse er 24%BYA. For bebyggelse med saltak tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter. Tillatt mønehøyde er inntil 9 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Parkeringsplasser på terreng skal beregnes i bebygd areal (BYA) med 18m² pr plass. Minimum 25% av parkeringskravet pr. tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng. Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by. Det skal settes av min 200m² uteoppholdsareal for eneboliger og 150 m² pr. boenhet for tomannsboliger.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i bydel Østensjø på Godlia. Tomten er i dag bebygd med en tomannsbolig med garasje i kjeller. Byggetomten er skrånende mot vest. Nærområdet er i hovedsak bebygd med ene- og tomannsboliger i to etasjer. Områdets eksisterende bebyggelse har i hovedsak kledning i trepanel, saltak/valmtak, men med ulike takvinkler, form og byggestil, som gjenspeiler at området er utbygd/fortettet i ulike tidsepoker.

Estetiske krav:

Generelt omfattes eiendommen av krav i pbl. §74 om estetisk utforming og planløsning. I tillegg gjelder reguleringsbestemmelsenes § § 6 og 7.

Ved vurdering av tiltakets plassering i forhold til nærområdet, er det sett på eksisterende småhusbebyggelse i området langs begge sider av Solåsveien. Nærområdets tomtestruktur og bebyggelsesstruktur er vurdert å være til dels dominerende med flere fellestrekk. Tomtene er rektangulære med henholdsvis bebyggelse og vegetasjon plassert mot vei. Med ankomst sør, er bebyggelsen på høyresiden av Solåsveien fra eiendom gnr/bnr 144/1485 til og med eiendom gnr/bnr144/922, trukket inn mot eiendommene og danner i denne strekningen et grøntdrag. Saltak og valmtak er klart den dominerende takformen i området. Videre er møneretning i nærområdet i hovedsak orientert mot nord/sør med langside vendt ut mot regulert vei.

Omsøkte tiltak skiller seg ut mhp. nærområdets overordnede tomte- og bebyggelsesstruktur. Huset fortetter et tidligere grøntområde og møneretning er orientert mot øst /vest, med gavlfasade vendt mot vei.

Plan- og bygningsetaten vurderer plassering og utforming som akseptabel da omsøkte tiltak i all hovedsak opprettholder småhuskarakter. Tak- og volumoppbygging bryter ikke med omkringliggende bebyggelse i særlig grad. Presedens tiltaket eventuelt medfører anses ikke å være uheldig i vesentlig grad. Omsøkt tiltak har tatt opp elementer i utformingen og materialvalg som viderefører eksisterende fellestrekk i nærområdet. Plan- og bygningsetaten har vurdert at tiltaket tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Se også under avsnitt *Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.*

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som O.K gulv underetasje fastsettes til kote + 160.4
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:

Det er innkommet en bemerkning datert 21.08.2007 fra Grete Svendsen Gudim, Solåsveien 14 gnr/bnr 144/705, vedrørende plassering for nære tomtegrense. Høyde på bebyggelse og retning på møne som vender annen vei enn resterende bebyggelse i område. Bebyggelse på tomten blir stor.

Det er innkommet en protest datert 23.08.07 fra Karen Marie Melstveit, Solåsveien 11, gnr/bnr 144/742: Nybygget er trukket for nære gateplan. Reagerer på store stuevinduer som øker innsyn til egen bolig. Boliger i nærområdet har mindre vinduer.

Ansvarlig søkers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker har ingen bemerkninger til protesten.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Se under etatens samlede vurdering.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse. Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, PBL § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Solåsveien).

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 5m fra midt regulert Solåsveien

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:

Omsøkte tiltak har en tradisjonell og strøkstilpasset utforming. Se også avsnittet "Estetiske krav". Plan- og bygningsetaten har vurdert at tiltaket tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Terrenginngrep som følge av tiltaket medfører små justeringer av eksisterende terreng. Plassering og utforming av bygget er til en viss grad tilpasset terrengets eksisterende fall mot vest. Bygningenes høyder trappes ned der terrenget er lavest, og ingen fasade har mønehøyde over 9m. Plan- og bygningsetaten har vurdert at terrenginngrepene ikke er større enn det som er nødvendig ved oppføring av nytt bygg på tomten, og at terrengjusteringene har en naturlig overgang til eksisterende terreng både på tomten og mot nabotomtene.

Tiltaket kan skape presedens for fremtidig fortetting av nærområdet. I Plan- og bygningsetatens samlede vurdering vektlegges at det i den enhetlige bebyggelsesstrukturen i nærområdet er nyere strukturer i hagen med tilsvarende møneretning og plassering, eksempelvis hus(gnr/bnr 144/2053), tilbygg/utbygg (gnr/bnr 144/2029, 144/723) og garasje (gnr/bnr 144/ 677). Nye byggetiltak kan oppleves som en ulempe mhp forringelse av sol-, lys-, utsyns- og utsiktsforhold for naboer. Etter etatens vurdering kan naboeiendommene dog ikke regne med å opprettholde disse kvalitetene fullt ut når et område eller en eiendom bygges ut. I en fremtidig utbygging av grøntdraget langs østsiden av Solåsveien, kan det videre anses som en fordel at husene har kortenden vendt mot vei. En slik orientering og plassering vil fra gateplan kunne dempe inntrykket av den samlede volumoppbyggingen.

Plan- og bygningsetaten påpeker at oppføring garasje ikke er en del av omsøkte tiltak.

Under henvisning til hva som er anført foran finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltaket å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift, og kan godkjennes.

Igangsettingstillatelse:

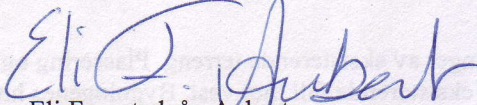
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Tinglyst veierklæring (kfr pbl. § 67) må foreligge.
3. Forhåndsuttalelse fra vann- og avløpsetaten (VAV) må foreligge.
4. Sammenføyning av eksisterende tomannsbolig.
5. Revidert utomhusplan, avkjørselsplan og fasadetegning nord/sør som ikke viser garasje.

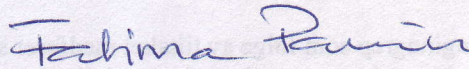
Klageadgang:

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



Fatima Parvin
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg):

Anders Opsahl Eiendom as, Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO, anders@aoe.no

Grete Svendsen Gudim, Solåsveien 14, 0671 OSLO

Karen Marie Melstveit, Solåsveien 11, 0671 OSLO

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Vedlegg vann

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Dato: **26 JUNI 2008**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200709486-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: John Philip Santillan

Arkivkode: 531

Byggeplass: SOLÅSVEIEN 16 Eiendom: 144/736
Tiltakshaver: Anders Opsahl Eiendom as Adresse: Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

VEDLEGG VANN

Etaten ber om at tilleggsdokumentasjon som er krevd sendes PBE merket med saksnummer slik at saksbehandlingen kan gå raskest mulig.

Tinglyst rettighetserklæringer skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis, dersom ledningsanlegget krysser over annen eiers grunn eller tilknyttes til privat fellesledningsanlegg .

Behov for avklaring med Vann- og avløpsetaten (VAV) som ledningseier / forurensningsmyndighet.

**Tiltaket må avklares:
med hensyn til overvannshåndtering.
med hensyn til tilknytning av stikkledninger for vann- og avløp.**

PBE anbefaler at vedlegg vann sendes sammen med anmodning om forhåndsuttalelse til VAV.

Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV)

Tiltaket må være avklart med VAV bla. med hensyn til tilknytning av stikkledninger.
Forhåndsuttalelse med ledningskart / tegninger attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse kan gis.

Øvrige forhold for tiltaket som kan være relevante å avklare med VAV er beskrevet i veileder for tiltakshaver / ansvarlig søker om VA-forhold 72-0551.

Forhåndsuttalelse med vedlegg attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse kan gis.



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, 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

Vilkår for at ferdigattest kan gis

Tiltaket må være dokumentert avklart i forhold til at sluttokumentasjon er innsendt VAV.

Dokumentasjon som skal sendes til VAV

Anmodning om forhåndsuttalelse fylles ut i henhold til PBEs veiledning 72-0551 og sendes VAV vedlagt redegjørelse for tiltaket og situasjonskart/ledningskart i målestokk 1:500 med tiltaket og utvendige private vann- og avløpsledninger inntegnet og som viser ønsket tilknytningspunkt til kommunens eller private vann- og avløpsledninger. Det kan også være behov for relevante tegninger over innvendige installasjoner i målestokk 1:50 alt. 1:100.

Tinglysing

Tinglyst og dagbokført dokument vedrørende eventuell stikkledning over annen eiers grunn må være innsendt PBE.

Tinglyst og dagbokført dokument for eventuell felles stikkledning må være innsendt PBE.

Eventuell detaljprosjektering

Det må påregnes prosjektering for lokal overvannshåndtering.

Kontaktpunkt

Veiledning i forhold til anmodning om forhåndsuttalelse, ledningskart, skjemaer og rettledning kan fås ved henvendelse til VAVs kundesenter, **Herslebs gate 5, tlf 23 43 72 00** eller sentralbord tlf 02180 alt. vav.kundesenter@vav.oslo.kommune.no
Kart, dokumenter etc. kan også bestilles hos <http://www.infoland.no/>

Alle skjemaer kan også hentes på følgende link:

<http://www.vav.oslo.kommune.no/kundeinformasjon/skjema/>

Informasjon og veiledning om VA-tekniske forhold kan også fås ved henvendelse til kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, **Vahls gate 1, tlf 23 49 10 00** eller sentralbord tlf 02180 alt. <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> Se spesielt veileder om VA-forhold 72-0551 under tjenestetilbud "Byggesak".