



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitekt Nils Haugrud
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 17 FEB. 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200511112-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Marius L-S. Ødegaard

Arkivkode: 531

Byggeplass: SØRBYHAUGEN 11
Tiltakshaver: Torfinn Skogen
Søker: Arkitekt Nils Haugrud
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 32/259
Adresse: Sørbyhaugen 11, 0377 OSLO
Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - SØRBYHAUGEN 11

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

Søknaden omfatter oppføring av en enebolig. BRA oppgitt å være 160 m².

I medhold av plan- og bygningslovens, pbl § 93 a) godkjennes søknaden; mottatt Plan- og bygningsetaten 16.09.2005. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsrett og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

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

Det foreligger 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 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 en enebolig. BRA oppgitt å være 160 m². Beregnet grad av utnyttning for tomten er beregnet til %BYA=24,3%.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
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
Situasjonsplan	D1	11.01.2006	6/6
Plan	E1	10.01.2006	6/7
Fasade a	E2-1	10.01.2006	6/8
Fasade b	E2-2	10.01.2006	6/9

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 HAUGRUD NILS ARKITEKT	SØK ansvarlig søker i tiltaksklasse 2 og PRO/KPR for arkitektur og byggeteknikk i tiltaksklasse 2

Spesielle forhold:

I utgangspunktet var det søkt om en tomannsbolig på eiendommen, etter ønske fra tiltakshaver har prosjektet blitt endret til å være to eneboliger, denne søknaden gjelder for Hus A.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-3591 av 25.06.1997 hvor byggetomten er regulert til byggeområde for bolig.

Estetiske krav:

Tiltaket er vurdert i forhold til reguleringsplanens bestemmelser §§ 3.1 og 3.3 og plan- og bygningslovens § 74.2. Tiltaket vil verken virke skjemmende for de bygde- eller naturgitte omgivelsene da tiltaket er en enbolig med trekledning og saltak. Området består av forskjellige bygninger med forskjellig utforming.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som sokkelhøyde og fastsettes til kote + 77,6.

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 fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

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 vanngjennomstrømmingen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger en protest fra Hilde og Halfdan Wennevold av 25.01.2006. Wennevold protester mot tiltaket da de mener at bebyggelsen er planlagt i et boligområde med en særegen bebyggelse i funkisstil. Eksisterende bebyggelse består av store bygninger og ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse. Planlagt bebyggelse representerer et stilbrudd med områdets karakter.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker har i søknaden kommentert naboprotesten:

Begrunnelsen for å bygge to små frittliggende boliger i stedet for en tomannsbolig er forbundet med reguleringsplanens oppfordring til å bygge i høyden. Dvs BYA beregning. Denne beregningsmetoden forutsetter at man bygger på tre plan eller flere så lenge man ikke overskrider planens høydebestemmelser.

I sterkt skråne terreng vil slike bygninger lett få store tak og veggflater som både i forhold til fjemvirkning og bakenforliggende bebyggelse kan virke sjenerende.

I denne situasjonen har vi valgt og endre løsningen for at det eksisterende huset ikke skal bli urimelig sjenert av en lang horisontal linje som legger seg opp i horisonten sett både fra 1. etasje og fra utearealene.

Vi har også forsøkt å finne fram til løsninger med et flater pulttak, men det horisontale veggarealet vil sett fra nedsiden bli ruvende og få boligen til å se ut som blokkbebyggelse.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Eiendommen står ikke på Byantikvarens "Gule-liste". Plan- og bygningsetaten anser at området planlagt tiltak er plassert i, består av en sammensatt og ikke ensartet bebyggelse hvor takformer og fasadeuttrykk har forskjellige former og uttrykk.

At tiltakshavere ønsker å bebygge eiendommer med ytterligere bebyggelse i tråd med reguleringsplanen for området er etter Plan- og bygningsetatens syn forenelig med intensjonen om foretting av byggesonen i Oslo.

Dispensasjoner:

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67, vedrørende veiopparbeidelse av Sørbyhaugen.

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

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket er i tråd med den samlede plan- og bygningslovgivning og kan godkjennes.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst

være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

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. Forenklet avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. 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

Åpen by team 2.



Bjørn Vemer
for avdelingsenhetsleder



Marius Lorentzen-Styr Ødegaard
saksbehandler

Kopi til:

Torfinn Skogen, Sørbyhaugen 11, 0377 OSLO
Hilde og Halfdan Wennevold, Sørbyhaugen 1a, 0377 OSLO

Vedlegg:

Informasjon om elektronisk saksbehandling
Godkjent avkjørselsplan
Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.