



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitekt Nils Haugrud  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 24 FEB. 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200601295-6  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Marius L-S. Ødegaard

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRBYHAUGEN 11	Eiendom:	32/259
Tiltakshaver:	Torfinn Skogen	Adresse:	Sørbyhaugen 11, 0377 OSLO
Søker:	Arkitekt Nils Haugrud	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

### RAMMETILLATELSE - SØRBYHAUGEN 11 HUS B

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

**Søknaden omfatter oppføring av en enebolig, hus B. BRA oppgitt å være 160 m<sup>2</sup>.**

**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 m<sup>2</sup>. 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		11.01.2006	1/4
Plan	E1	10.01.2006	1/6
Fasade a	E2-1	10.01.2006	1/7
Fasade b	E2-2	10.01.2006	1/8

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 B.

**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 + 77,0.

Ansvarelig 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 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 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 funksistil. 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 skrånede terreng vil slike bygninger lett få store tak og veggflater som både i forhold til fjemvirkning og bakenforliggende bebyggelse kan virke sjenende.

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 fortetting 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. 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



Stian Pettersen  
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  
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.

