



KOPI

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 31 AUG. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200507162-5 Sakshet: Inger Jul-Hansen Arkivkode: 531

Byggeplass: STASJONSVEIEN 6 Eiendom: 33/228/0/0

Tiltakshaver: Eiendomsplan AS v/ Egil Garder Adresse: Thunes vei 2, 0274 OSLO
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig – Hus EF og GH Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - STASJONSVEIEN 6

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

Søknaden omfatter oppføring av 2 stk vertikaldelt tomannsbolig. Bruksareal er oppgitt til BRA ca 600 m². Samlet for hele prosjektet inkl felles garasjeanlegg BRA 1401 m².

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3, 4 og 5, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 29.08.05, utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis 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) slik at byggverket kan plasseres 12,5m fra midt regulert Stasjonsveien.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen; se saksnr 200507169.

Det foreligger ikke 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 bystyrevedtatt av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtatt 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.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbc.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbc.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 38920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Saksnr: 200507162-5

Side 3 av 5

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

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene belegges med ansvarsrett.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av 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 nedsenkning av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Bemerkninger: Saksdokumentene ligger på saksnr 200507169.

Uttalelser fra annen myndighet:
Forhåndsuttalelse fra VAV må foreligge før søknad om igangsettingstillatelse: Rammetillatelse anbefales av VAV.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan/plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.
Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovtilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensynsbestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.
Det gis dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Stasjonsveien).

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 12,5m fra midt regulert Stasjonsveien.
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

Saksnr: 200507162-5

Side 2 av 5

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, ved mindre tiltak etter § 86 a fra den dag melding er sendt kommunen, ved enkle tiltak etter § 95 b ved utløp av 3-ukersfristen og en dispensasjon fra den dag den er meddelt tiltakshaver, jfr. § 96, 3. punktum.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av 2 stk vertikaldelte tomannsboliger. Samlet prosjekt omfatter oppføring av 4 stk tomannsboliger med tilhørende felles garasjeanlegg. Jf kommunens GAB-register er eiendommens brutto tomteareal 2816 m² – reg.vei = netto tomt 2608 m². Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket oppgis til BYA = 24 %. Samlet prosjekt utgjør 624 m² BYA medregnet ny bebyggelse samt bloppstillingsplasser. Eksisterende bebyggelse er ikke medregnet da disse skal rives.

Spesielle forhold:

Det foreligger godkjenning gitt i rammetillatelse datert 08.07.02 til oppføring av flermannsbolig (7 boenheter) over 3 etasjer med underliggende garasje og to frittliggende eneboliger. Samlet medførte dette prosjektet et bebygd areal på BYA 685 m² og utnyttelsesgrad på 26,85 %. Det prosjektet ønsker ikke utbygger å gjennomføre, og denne tillatelsen vil bli trukket i forbindelse med at omsøkt prosjekt blir godkjent.

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan er S- 3591, reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 25.06.1997, med endring av hele § 4, vedtatt 13.06.2001, og endring av hele § 11, vedtatt 30.06.2003. For eiendommen tillates boligbebyggelse med tillatt bebygd areal (BYA) på inntil 28 % av netto tomt, og med gesimshøyde 8 m og mønehøyde 9 m.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i et etablert villastrøk på Slemdal i bydel Vestre Aker og ligger i en gate som preges av forholdsvis ulik bebyggelse. Eiendommen har en jevn helling mot vest/nordvest med et flate område rundt eksisterende bolig samt et mindre platå i sydøstlige hjørne og med tilhørende atkomst fra Stasjonsveien. Det som er karakteristisk for området er store boliger som er orientert vestover, dvs gavlisiden mot Stasjonsveien. For å gi en bedre markert oppdeling av bygningsmassen er det lagt opp til en avstand mellom bygningene på 2,7 m. Alle parkeringsplasser er åpne med en felles parkering for i alt 8 nye boliger dvs 14 biler. Eksisterende bebyggelse på eiendommen består av en enebolig oppført ca 1900 og et mindre uthus. Bygningene skal rives for å frigjøre plass i forbindelse med ny bebyggelse på eiendommen. Slike søknader er imidlertid pr idag ikke innsendt til kommunen.

Estetiske krav:

Nybygget faller fint sammen med eksisterende bebyggelse og tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, slik loven krever. Lovfestede estetiske krav er ivarettatt gjennom kvaliteter i tiltakets egen utforming og plassering. Plan- og bygningsloven samt reguleringsplanens krav til estetikk og tilpasning anses ivarettatt; jf PBL § 74.2 og reguleringsbestemmelsens § 3.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som SH fastsettes til for Hus EF og GH kote + 139. Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

Saksnr: 200507162-5

Side 4 av 5

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det området omsøkte eiendom er en del av, reguleres av småhusplanen. Prosjektet er godt gjennomarbeidet og oppfyller gjeldende krav til god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til tilpasning til områdets bebyggelse. Etaten vurderer at omsøkte nybygg er holdt i samme stil som den øvrige bebyggelsen og tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene og krav stilt i den samlede plan- og bygningslov.

Ut i fra en samlet vurdering mener Plan- og bygningsetaten at prosjektet følger intensjonen i reguleringsplanen, og tilpasser seg naturgitte og bygde forutsetninger på en tilfredsstillende måte. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at omsøkte prosjekt ligger innenfor regulerte rammer.

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/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

- Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
- Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
- Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
- Forhåndsuttalelse fra VAV 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 1

Berit Solbrækken
For avdelingsleder

Inger Jul-Hansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)