



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: **23 NOV. 2009**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200908611-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: David Sucarrat

Arkivkode: 531

Byggeplass:	STEINHAMMERVEIEN 11	Eiendom:	157/303/0/0
Tiltakshaver:	Roar Sjøvåg	Adresse:	Steinhammerveien 11, 1177 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring av enebolig.

RAMMETILLATELSE - STEINHAMMERVEIEN 11

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden gjelder oppføring av enebolig med BRA 213 m². BYA er oppgitt til 267 m² noe som vil gi et prosent bebygd areal (% BYA) til 24 % av tomten.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 29.07.2009 Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan, ansvarsrett, avkjørselsplan og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 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.

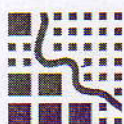
Det foreligger protester til søknaden.

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.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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.



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: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

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 vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Søknaden:

Søknaden gjelder oppføring av enebolig med BRA 213 m².

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200908611			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonskart			10/5
Plan og snitt	E1	25.10.2009	10/6
Fasader 1	E2.1	25.10.2009	10/7
Fasader 2	E2.2	08.07.2009	10/8
Avkjørselsplan			14/2

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200908611	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	PRO.Tiltaksklasse 2 Arkitektur og byggeteknikk. KPR Tiltaksklasse 2 Arkitektur og byggeteknikk.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og omfattes av småhusplanen for Oslo, ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Det kan tillates inntil 24% BYA.

Byggetomten:

Eiendommen består av en bygning som i dag fremstår som en tomannsbolig og har en garasje som er sammenbygget med naboens garasje på sydsiden av eiendommen. Det ubebygde areal er hageareal med lite vegetasjon, kun noen få frukttrær. Tomtens nettoareal er 1112 m². Brutto tomt er 1227 m².

Estetiske krav:

Omsøkte tiltak er en enebolig i to fulle etasjer. Huset grunnflate er rektangulær. Tiltaket vises med valmtak. Fasadene vises med store og mindre glassflater. Fasade syd og vest har balkonger og mellompartiet i fasade nord viser at annen etasje krager ut med et karnapp. Tiltakets volum harmonerer med omkringliggende bebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplassering defineres som 8,5 meter (møne) og fastsettes til cote + 121,00 m. Beregning vises fra gjennomsnittlige planert terreng ved cote +105,50 m.

Avkjørselsplan:

er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan for 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.

Veiplikt (pbl § 67):

Veiopparbeidelsen er ikke i orden. Vedtaket er betinget at tinglyst veierklæring skal foreligge i forbindelse med søknaden om igangsettingstillatelse.(se vedlegg om erklæring).

Protester/bemerkninger:

Det klages på at omsøkte tiltak er en tomannsbolig og at dette overskrider tomtens utnyttelsesgrad.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Vedlagte tegningsmateriale viser tiltaket som enebolig.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Etaten har behandlet søknaden som enebolig .Vedlagte tegningsmateriale viser en utnyttelsesgrad på 24%.Beregningen inkluderer søknad om car-port.

Uttalelser fra annen myndighet:

Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra jernbanelovens § 10 vedr. avstand til nærmeste forstadsbanespors senterlinje på Ekebergbanen. Det foreligger godkjennelse fra Kollektivtransportproduksjon AS datert 21.07.2009 som har gitt dispensasjonen på vilkår.Det fremkommer av brevet at godkjennelse tinglyses hos Statens kartverk. Det foreligger brev fra Vann- og avløpsetaten datert 20.10.2009 vedr. tiltaksplassering. VAV viser til Oslo kommunes vedtekt til Pbl. § 70 nr. 1 første ledd som tilføyelse vedrørende bygningens plassering:

"Bygninger må plasseres minst 2 m. fra kommunes vann- og avløpsledninger".

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Plan- og bygningsetaten finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

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

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:

Under henvisning til hva som er anført foran, finner Plan- og bygningsetaten omsøkte tiltak til 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.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning.

Midlertidighetserklæring med veiledning om tinglysning.

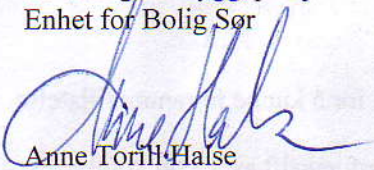
Informasjon om elektronisk saksbehandling.

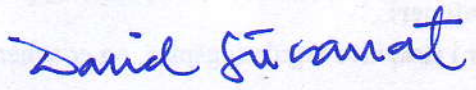
Orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Sør


Anne Torill Halse
enhetsleder


David Sucarrat
saksbehandler

Kopi til:

Roar Sjøvåg, Steinhammerveien 11, 1177 OSLO