



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: **13 AUG. 2009**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200905195-4 Saksbeh: Ellen Gulbrandsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	STEINHAMMERVEIEN 8B	Eiendom:	155/33/0/0
Tiltakshaver:	OMNI AS	Adresse:	Ekebergveien 155, 1177 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - STEINHAMMERVEIEN 8 B

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

Søknaden omfatter en carport på med bebyggt areal på 26 m². Bebyggt areal for tomten totalt er oppgitt til 23,5 % BYA medregnet eksisterende bolig(76 m²), ny bolig (125,0 m²) og tre p-plasser a 18 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 11.05.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter .

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 7,5 m fra midt regulert Ekebergveien. Dispensasjonen forutsetter tinglyst midlertidighetserklæring.

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.

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 264 Sentrum

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefax: 23 49 10 01

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 omfatter en carport på med bebygd areal på 26 m². Bebygd areal for tomten totalt er oppgitt til 23,5 % BYA medregnet eksisterende bolig (76 m²), ny bolig (125,0 m²) og tre p-plasser a 18 m². Det er søkt om dispensasjon for plassering inntil eksisterende støttemur som ligger i kant regulert Ekebergveien. Avstand til midt regulert Ekebergveien er oppgitt til 7,5 m.

Godkjenninger:

Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	10.03.2009	1/12
Plan, snitt og fasade	E-1-100	10.05.2009	1/13

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970 148 469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK/PRO/KPR tkl. 2, arkitektur og byggeteknik

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt av Bystyret 15.03.2006. Ihht. reguleringsbestemmelsens § 10 tillates en utnyttelse på inntil 24 % bebygd areal og maksimal gesims- og mønehøyde er fastsatt til hhv. 6,5 m og 9,0 m.

Byggetomten:

Tomten har et areal på 1192 m² og har en kvadratisk form. Tomten begrenses av Ekebergveien i øst og boligeiendommer for øvrig. Avkjørselen endres ikke og opprettholdes til Steinhammarveien som i dag. Terrenget er relativt flatt men ligger en del lavere enn Ekebergveien.

Tomten er bebygd med en enebolig, plassert på nordre del av tomten. Mot Ekebergveien er det i nesten hele tomtens lengde oppført en rampe som går fra tomten og opp til Ekebergveien. Det er søkt om å rive rampen. .

Estetiske krav:

Garasjen har en enkel utforming og utføres med saltak. Tiltaket anses å tilfredsstillere reguleringsbestemmelsenes krav til utforming.

Beliggenhet og høydeplassering:

Tiltaket godkjennes med beliggenhet som vist på situasjonsplan datert 10.03.2009, D1.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan/avstandsbestemmelsenes i veglovens § 29 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan/avstandsbestemmelsene veglovens § 29, vedrørende avstand til midt regulert vei.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at det er en høydeforskjell på ca 3 m hvor garasjen skal plasseres. Ekebergveien ligger ca 3 m høyere..

Det gis midlertidig dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 7,5 m fra midt regulert Ekebergveien.

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:

Utbyggingen er holdt innenfor reguleringsplanens bestemmelser både når det gjelder høyder, utnyttelse, krav til parkering, uteoppholdareal m.m. og etter Plan- og bygningsetatens vurdering tilfredstilles reguleringsplanenes og lovens bestemmelser med hensyn til plassering og utforming. Jf også avsnitt om estetikk.

Igangsettingstillatelse:

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

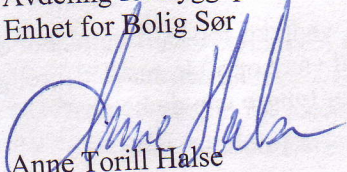
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan/Miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning
3. Tinglyst midlertidighetserklæring må foreligge.

Klageadgang:

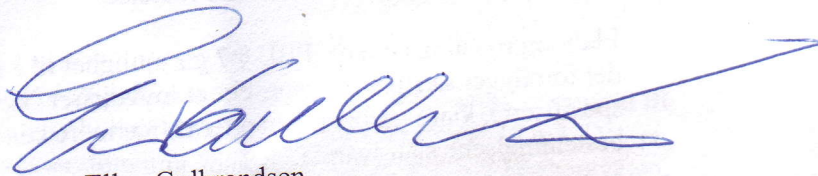
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Saksnr: 200905195-4

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør



Anne Torill Halse
enhetsleder



Ellen Gulbrandsen
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:

Midlertidighetserklæring med veiledning om tinglysning
Orientering om klageadgang