



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 02 MAI 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200701367-5 Saksbeh: Anne Torill Halse Arkivkode: 531
Oppgitt alltid ved henvendelse

Byggeplass: STOVNERVEIEN 72B Eiendom: 102/321/0/0
Tiltakshaver: Buseth & Haug AS Adresse: Måltrostveien 19 B, 0786 OSLO
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - STOVNERVEIEN 72B

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig (hus C) i tre etasjer, hvorav en kjelleretasje. Boligen har oppgitt bruksareal (BRA) = 194,6m². Tomtens grad av utnyttning som følge av tiltaket er oppgitt til %-BYA = 23,8%. Plan- og bygningsetaten har ytterligere tre søknader på samme tomt til behandling. Det søkes totalt om oppføring av tre eneboliger og en trippelgarasje. (se saksnr. 200701363, 200701366 og 200701314)

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 30.01.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utomhusplan, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 er det gitt midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger. Se saksnr. 200608488.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 er det godkjent avkjørselsplan den 24.07.2006. Se vilkår.

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
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:

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 enebolig (hus C) i tre etasjer, hvorav en kjelleretasje. Boligen har trepanelkledning og valmet tak med fall på 27°. Gesims- og mønehøyde er oppgitt til henholdsvis 6,5m og 8,34m. Boligen har oppgitt bruksareal (BRA) = 194,6m². Tomtens grad av utnytting som følge av tiltaket er oppgitt til %-BYA = 23,8%. Plan- og bygningsetaten har ytterligere tre søknader på samme tomt til behandling (se saksnr. 200701363, 200701366 og 200701314). Det søkes totalt om oppføring av tre eneboliger og en trippel carport. I søknaden er det prosjektert fellesparkering med totalt fem parkeringsplasser, hvorav to på terreng.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	mottatt 300122007, vedlegg D1	28.06.2006	1/5
Utomhusplan	mottatt 30012007, vedlegg D2	10.01.2007	1/6
Plan og snitt	mottatt 30012007, vedlegg E1	07.01.2007	1/7
Fasade sydøst og nordvest	mottatt 30012007, vedlegg E2	07.01.2007	1/8
Fasade nordøst og sydvest	mottatt 30012007, vedlegg E2-2	07.01.2007	1/9

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK/PRO/KPR arkitektur og byggteknikk, tiltaksklasse 2

Spesielle forhold:

Det er søkt om tillatelse i ett trinn, men da det ikke er innsendt søknad om ansvarsrett for UTF/KUT er søknaden omgjort til rammesøknad.

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra veiplikt, jf. pbl § 67, for oppføring av to tomannsboliger, totalt fire boenheter (saksnr. 200608488). Omsøkt tiltak omfatter tre eneboliger og dermed en boenhet mindre. Tiltaket er vurdert å være innenfor rammene gitt i dispensasjon og det kreves ikke ny søknad om dispensasjon for nevnte forhold.

Gjeldende plangrunnlag:

Tomten er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av småhusplanen for Oslo ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maksimal tillatt grad av utnyttning er %-BYA= 24,0 %, og det kan tillates gesims- og mønehøyde inntil hhv 6,5m og 9,0m.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i et etablert småhusområde på gamle Stovner i bydel Stovner. Eiendommen har areal oppgitt lik 1336m², hvorav 26m² er regulert til vei, og tomtens størrelse er oppgitt til 1310m². Tomten er relativt flat og skrår svakt mot nordøst med total høydeforskjell på ca. 2m.

Estetiske krav:

Se avsnittet om Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Beliggenhet og høyde plassering:

Høyde plasseringen definert som sokkelhøyde fastsettes til kote + 192,5.

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

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for 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.

Veiplikt (pbl § 67):

Tinglyst veierklæring må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har vurdert at eiendommen har lite potensial for å inneholde uregistrerte fredete kulturminner. Tiltaket kan tillates uten at det foretas arkeologisk forundersøkelse, men dersom det viser seg at igangsatte arbeider kan virke inn på automatisk fredete kulturminner må arbeidet umiddelbart stanses og Byantikvaren varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2.ledd.

Vedrørende dispensasjoner:

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens (pbl) § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Stovnerveien). Se saksnr. 200608488.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Området består av småhusbebyggelse av ulik karakter. Nærområdet er i hovedsak bebygget med ene- og tomannsboliger i halvannen og to etasjer med trepanelkledning og saltak. Eksisterende bebyggelse har ulik arkitektonisk utforming, takvinkler, møneretning og plassering i forhold til gateløp/ grøntdrag.

Plassering: Etter Plan- og bygningsetatens vurdering har området ikke en klar bebyggelsesstruktur. Omsøkt tiltak har en plassering som viderefører områdets preg av frittliggende småhusbebyggelse. Plasseringen er vurdert å ikke medføre urimelig ulempe for naboer, og er vurdert som tilfredsstillende.

Bygningen i seg selv og i forhold til omgivelsene: Omsøkt enebolig har trepanelkledning og valmet tak. Selv om de fleste hus i området har saltak, finnes det også enkelte hus med valmet tak. Huset har større gesimsutstikk og har mer utsmykket detaljering enn nærområdets øvrig bebyggelse. Området er variert i form og uttrykk, og etaten har vurdert at tiltaket er tilstrekkelig tilpasset området og tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Konklusjon: Under henvisning til hva som er anført foran finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltaket å være i henhold til gjeldende lover og bestemmelser, 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:

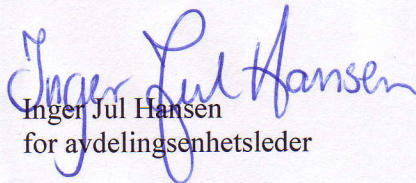
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

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. (se vedlegg avfall)
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Forhånduttalelse fra Vann- og avløpsetaten. (se vedlegg vann)

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


Inger Jul Hansen
for avdelingenshetsleder


Anne Torill Halse
saksbehandler

Kopi til:

Buseth & Haug AS, Måltrostveien 19 B, 0786 OSLO
(med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:

Vedlegg vann
Vedlegg avfall
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
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang