



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: **27 DES. 2005**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200504291-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Nina Ullestad

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRÅKKA 2A	Eiendom:	33/2761/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyst Utvikling AS v/Jon Kristian Lunke	Adresse:	Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - TRÅKKA 2A

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

Søknaden gjelder oppføring av garasje delvis under terreng. Bebygd areal for garasjen er 36 m².

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 a) og pbl § 95 nr 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 07.04.2005. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter, utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at bygverket kan plasseres 10,2 m fra midt regulert Tråkka.

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.



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

Telefon: 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

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 gjelder oppføring av garasje delvis under terreng. Det foreligger to søknader om totalt 4 eneboliger i kjede på samme eiendom med saksnummer 200503789 og 200504290.

Godkjenninger

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	vedlegg D1	26.01.2005	1/5
Utomhusplan	vedlegg D2	02.03.2005	1/6
Tegninger ny	stemplet 1	06.02.2005	1/7

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	PRO/KPR Arkitektur og byggeteknikk

Spesielle forhold:

Opprinnelig søknad kom inn før eiendommene er sammenføyd. Saken har derfor ligget i påvente av at sammenføring av eiendommene var avklart.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av S-3591, reguleringsplan for småhusbebyggelse i Oslos ytre by, vedtatt 25.06.97. Eiendommen er regulert til boligformål.

Estetiske krav:

Tiltaket består av garasje delvis under terreng. Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens § 74.2.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som ferdig dekke over garasjetak fastsettes til kote + 122 .
Ansvarlig 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 i tiltk 3 belegges med 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 vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest fra Wikborg Rein advokatfirma på vegne av den Japanske Stats Ambassade.

Det påpekes at tiltaket vil få negative sikkerhetsmessige konsekvenser for den japanske ambassadørboligen.

Det anmodes om at det settes opp et høyt, tett gjerde i hele nabogrensen mot ambassadørboligen.

Det stilles også krav om at eksisterende store trær på eiendommen må bli stående, samt ambassadørboligen må få beholde sine lyskastere.

Det foreligger også protest fra Sameiet Tråkka 1 v/ Lasse Espelid.

Det protesteres mot tiltakets utnyttelsesgrad og antall boenheter, mot trafikale konsekvenser og mot at det søkes dispensasjon fra avstand til vei.

Videre hevdes det at tiltakets utforming og plassering strider mot områdets karakter. Argumentet for dette er at tiltaket er for høyt og for tett utnyttet i forhold til hva som er vanlig området. I tillegg påpekes det at det i det siste er bygget ca 30 nye boenheter i dette området.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker påpeker at tiltaket er i henhold til den samlede plan- og bygningslovgivning.

Vedrørende protestene fra den japanske ambassaden påpekes det at evt gjerde må besørges av ambassaden selv. Det vises til at lyskastere på ambassadens eiendom må omsøkes hvis dette ikke allerede er gjort.

Vedrørende trær vil ikke trær bli bevart om de ligger nærmere enn 6-8 m fra nye bygninger på eiendommen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Ang gjerde blir dette et privatrettslig forhold. Så vidt plan- og bygningsetaten kan bedømme er det ingen trær på eiendommen som er fredet. Dersom store trær på eiendommen fjernes bør disse erstattes av nye trær.

Forøvrig er i tiltaket i henhold til plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan med bestemmelser.

Dispensasjoner:

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 11,1 m fra midt Tråkka.

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, trafiksikkerhet, 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:

Tiltakets nærområde består av boligbebyggelse oppført over en lang tidsperiode. Området er ikke å betrakte som helhetlig hva gjelder byggeskikk, og det er ikke noe enhetlig bebyggelsesmønster i området i forhold til plassering på eiendom, avstand til vei eller størrelse på ubebygde deler av eiendommene. Tiltaket har sammen med eksisterende bebyggelse på eiendommen, fire nye eneboliger i kjede et samlet bebygd areal BYA på 813 m², tilsvarende 24% av netto tomt. Tiltaket tilfredsstiller gjeldende reguleringsbestemmelser i forhold til grad av utnyttning, antall parkeringsplasser og krav til uteoppholdsarealer. Tiltaket er også i henhold til reguleringsbestemmelse med hensyn til utforming, volum, gesims- og mønehøyder og plassering på eiendommen. Terrengoppfyllinger i forbindelse med tiltaket er vurdert til å være innenfor hva som kan tillates.

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.

Løfteinnretninger/heis

Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner 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.

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



Ellen Gulbrandsen
For avdelingsenhetsleder



Nina Ullestad
saksbehandler