



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO
nhaugrud@online.no

Dato: 30 OKT. 2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200807089-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Samra Lisic

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÅRVEIEN 9	Eiendom:	149/37/0/0
Tiltakshaver:	Pål Seterhagen	Adresse:	Vårveien 9, 1178 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - VÅRVEIEN 9

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

Søknaden omfatter oppføring av to kjedehus (hus A og B) som er bundet sammen med dobbelgarasje. Søknaden er en del av et prosjekt som omfatter totalt oppføring av tre eneboliger hvor to er kjedehus. Eneboligen (hus C) med dobbelgarasje er innregistrert som separat sak, jf etatens saknr: 200808246. Det er tatt en helhetsvurdering av hele prosjektet og søknadene er behandlet samtidig. Oppgitt BRA=336m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 04.07.2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at hus A kan plasseres 13,3m fra midt regulert Vårveien.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.

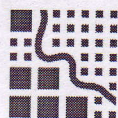
Det foreligger protester til søknaden.

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: 22 66 24 94

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 den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av to kjedehus (hus A og B) som er bundet sammen med dobbelgarasje. Søknaden er en del av et prosjekt som omfatter totalt oppføring av tre eneboliger hvor to er kjedehus. Eneboligen med dobbelgarasje er innregistrert som separat sak, jf etatens saknr: 200808246. Det er tatt en helhetsvurdering av hele prosjektet og søknadene er behandlet samtidig. Oppgitt BRA=336m². Tomtens grad av utnytting er oppgitt til å bli %BYA=24%. Møne- og gesimshøyde er oppgitt til henholdsvis

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	26.05.2008	3/6
Utomhusplan	D2	29.05.2008	3/7
Avkjørselsplan	I3	26.05.2008	3/8
Plan kjeller og 1 etasje	E 1.2	29.05.2008	3/9
Plan og snitt	E 1.1	29.05.2008	3/10
Fasade A	E 2.1	29.05.2008	3/11
Fasade B	E 2.3	29.05.2008	3/12
Fasade C	E 2.2	29.05.2008	3/13

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK - hele tiltaket tkl. 1 PRO, KPR - arkitektur og byggeteknikk tkl.1

Gjeldende plangrunnlag:

Tomten er regulert til byggeområdet for bolig og omfattes av småhusplanen for Oslo ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt tomteutnyttelse er 24 % BYA og maks tillatt gesims- og mønehøyde er i henholdsvis 6,5m og 9,0m, målt fra gjennomsnittelig terrengnivå.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i bydel Nordstrand i et veletablert småhusområde, med varierende plassering og utforming på bebyggelse. Tomten er tilnærmet flat med total høydeforskjell på 2m. Eiendommen er på 1159m², tomt er beregnet til 1123m² og eksisterende bebyggelse på tomten består av en eldre enebolig, dobbelgarasje og uthus. Det er gitt rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse, jf. etatens saknr: 200808244. Tomten har atkomst fra Vårveien..

Estetiske krav:

Generelt skal tiltaket tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn, jfr. pbl § 74 nr.2, samt reguleringsbestemmelsernes krav til utforming, jfr. bestemmelsene § 3, 6 og 7.

Se for øvrig avsnittet om Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde fastsettes til kote + 151,4 for hus A og B. 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 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 vanngjennomstrømmingen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Veiplikt (pbl § 67):

Veiplikten er oppfylt i samsvar med pbl § 67.

Protester/bemerkninger:

Kenneth og Vildegun Steinhaugen (gnr/bnr: 149/450) har innsendt protest datert 09.06.2008. De er sterkt i mot omsøkt dispensasjon fra veiloven § 29, vedrørende plassering til midt regulert vei. De mener at tre hus med garasjer er sjenerende og at boligene vil få større innsyn på deres eiendom enn de ville hatt om det bygges 15m fra midt regulert vei. De er helt klart av den oppfatning at utbygger bør holde seg innenfor 15m til midt regulert vei. Videre er de av den oppfatningen at utbyggingstettheten er stor i Vårveien og at det vil føre til stor trafikkrisiko med tre boliger på en tomt hvor det før var kun en enebolig. De undres også over at hus C er sendt i egen søknad.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Plasseringen av bygninger er utført i henhold til gjeldende praksis i Oslo kommune og kravene knyttet til strukturelle forhold i planene er ivaretatt. Søker kan ikke se at avkjørselen for tre boliger vil være farligere enn andre avkjørsler i området som dekker flere boliger. Kan ikke se at det blir noe forskjell fra det som er karakteristisk for området. Ansvarlig søker kommenterer videre at klager ikke forstår etatens krav til at sammenhengende bygninger skal være egne søknader, og derfor kommer med bemerkninger knyttet til at det skal ligge spekulasjon bak dette.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Vurderingen av dispensasjon fra veiloven § 29, vedrørende plassering til midt regulert vei går kun på vurdering av trafikkisikkerhet. Jf. avsnitt om dispensasjoner og begrunnelsen for gitt dispensasjon av plassering av omsøkt tiltak. Plan- og bygningsetaten vurderer den omsøkte plasseringen til ikke å medføre urimelig sjenanse for naboeiendommen (gnr/bnr: 149/450), siden avstanden mellom nybygg og boligen på naboeiendommen er rimelig stor (ca 15m). Det er foretatt en vurdering med hensyn til trafikkrisiko og etaten konkluderer at omsøkt tiltak ikke medfører urimelig ulempe og kan aksepteres. Etatens praksis er å kreve egen søknad for hver frittliggende bygning, da dette er mest hensiktsmessige med hensyn til saksbehandlingen. Dispensasjon fra veiloven § 29 har ikke noe med at hus C sendes i egen søknad.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har i rapporten om arkeologisk registrering, bekreftet at tiltaket har fullført og oppfylt undersøkelsesplikten. Arkeologisk registrering av eiendommen i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 9, ble gjennomført den 29.08.2008. Det ble ikke påtruffet automatisk fredet

kulturminner under registreringen. Byantikvaren har dermed ingen videre merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner.

Dispensasjoner:

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at hus A kan plasseres 13,3m fra midt regulert Vårveien.

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:

Nærområdet

I vurderingen av forholdet til nærområdet har Plan- og bygningsetaten i tillegg til tilstøtende eiendom, i hovedsak sett på de aller nærmeste naboene, gjenboere og eiendommene både sørøst og nordvest for Vårveien, som omfattes av samme reguleringsplan.

Området er preget av blandet småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger oppført i ulike tidsepoker. Bebyggelsen har varierende formspråk, fotavtrykk og fasadelengder, hvor takformen saltak er dominerende, men det er også noen valmtak. Materialbruken er i hovedsak av tre. Antall etasjer varierer fra en til to etasjer + underetasje. Strøket har en naturlig variasjon som har vokst frem over i tid og det er ikke noe strengt mønster når det gjelder plassering.

Plassering

Bebyggelsen som grenser nærmest til omsøkt eiendom og langs Vårveien har en plassering med en viss avstand til vei, ellers er ikke nærområdet spesielt enhetlig. Det finnes det ikke noe dominerende bebyggelsestruktur i nærområdet. Dette antas i stor grad å skyldes områdets varierende terrengforhold, tomtestørrelser og utbyggingen over tid. Omsøkt tiltak har plassering med samme avstand som nabobebyggelsen og en plassering som viderefører områdets preg av frittliggende småhusbebyggelse. Boligen plasseres på et tilnærmet flatt areal. Plasseringen er vurdert til ikke å medføre urimelige ulemper for naboer, og er vurdert som tilfredsstillende.

Utforming

Boligen er tenkt oppført som kjedehus med fasade i stående panel og saltak. Boligen er i samsvar med tradisjonell småhusbebyggelse. Omsøkt tiltak samspiller med eksisterende boliger og terreng i nærområdet, gjennom sin høyde, lengde, takform og materialbruk. Omsøkt tiltak har utforming som viderefører fellestrekk, utgjør en tilpasset og lesbar fortsettelse av arkitekturhistorisk utvikling av strøket og vil etter etatens vurdering ikke bryte med nærområdets karakter. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltakets utforming som tilstrekkelig/rimelig tilfredsstillende.

Konklusjon

Tiltaket holder seg innenfor reguleringsbestemmelsenes tillatte grad av utnytting, høyder, krav til parkering, utomhusareal med mer.

Utbyggingen anses dessuten å tilfredsstillende krav som med rimelighet kan stilles i forhold til plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 og reguleringsbestemmelsenes §§ 6 og 7 vedrørende plassering og utforming.

For øvrig minner plan- og bygningsetaten at rom i kjelleren, er i søknaden kun omtalt som boder og ett soverom. Plan- og bygningsetaten understreker at kjeller ikke er godkjent som egen boenhet.

Omsøkt tiltak kan derfor godkjennes

Igangsettingstillatelse:

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

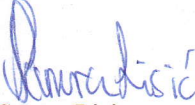
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Villkår gitt av VAV må være oppfylt.

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
Enhet for Bolig Sør


Anne Torill Halse
enhetsleder


Samra Lisic
saksbehandler

Vedlegg:

Vedlegg vann
Vedlegg avfall
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Pål Seterhagen, Vårveien 9, 1178 OSLO (med faktura uten vedlegg)
Kenneth og Vildgun Steinhaugen, Vårveien 7 B, 1182 OSLO (uten vedlegg)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

Dato: **30 OKT. 2008**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200807089-6 Saksbeh: Mirja Emilia Ottesen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÅRVEIEN 9	Eiendom:	149/37/0/0
Tiltakshaver:	Pål Seterhagen	Adresse:	Vårveien 9, 1178 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

AVFALL - VURDERT - VÅRVEIEN 9

Manglene under må være avklart før tillatelse/igangsettingstillatelse kan gis

Avfallsplan

Avfallsplan må innsendes for godkjenning. Oslo kommune anbefaler at SFTs skjema for avfallsplan og sluttrapport benyttes. Avfallsplanen skal inkludere alt avfall som genereres i forbindelse med tiltaket, også de arbeider som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

I prosjekter med flere søknader som har felles tiltakshaver og avfallshåndtering skal det sendes inn felles avfallsplan, miljøsaneringsbeskrivelse og/eller tiltaksplan. Innsendt dokumentasjon skal merkes med alle berørte saksnummer.

Hvis rive- og oppføringsarbeidene er delt i flere søknader, skal det utarbeides en avfallsplan for rivearbeidene og en avfallsplan for oppføringsarbeidene.

Det vises for øvrig til veileder for avfallsprodusenter med flere (TA 2357/2007) og skjema for avfallsplan og sluttrapport samt skjema for miljøsaneringsbeskrivelse for boliger og fritidsbebyggelse på SFT sine nettsider (<http://www.sft.no>)



Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA

Generell informasjon:**Nye krav til avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelse i byggesaker**

Fra 1. januar 2008 er det innført et nytt kapittel 15 i avfallsforskriften, som blant annet stiller krav om avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelse for prosjekter over en viss størrelse (se § 15-2 i avfallsforskriften). SFT har utarbeidet et skjema for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse som Oslo kommune anbefaler at benyttes. SFTs skjema for miljøsaneringsbeskrivelse kan kun benyttes til prosjekter som gjelder riving/rehabilitering av bolig- og fritidsbebyggelse som ikke overskrider 400 m² BRA. For alle andre tiltak må det sendes inn en mer utfyllende miljøsaneringsbeskrivelse. Miljøkartlegging og miljøsanering skal utføres av personell med relevant utdanning og praksis.

Dersom det benyttes andre skjema/rapporter enn SFTs skjema, må disse dekke alle områder som SFTs skjema for avfallsplan og sluttrapport omfatter.

Ved nybygg:

Det skal sendes inn avfallsplan for nybygg over 300 m² BRA

Ved riving/rehabilitering:

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal sendes inn dersom det berørte arealet overskrider 100 m² BRA. Ved riving/rehabilitering av konstruksjoner og anlegg som vil generere mer enn 10 tonn avfall skal avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse sendes inn.

Det vises for øvrig til avfallsforskriften kapittel 15 om forskrift om gjenvinning og behandling av avfall. Forskriften, veiledning til forskriften og skjema for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse ligger tilgjengelig på SFT sine nettsider (<http://www.sft.no>). Trykk deg videre inn på temaet "bygg- og anleggsavfall". Skjemaene ligger også tilgjengelig under "skjema" på SFTs hjemmesider.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

Dato: 13.0 OKT. 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200807089-5 Saksbeh: Åge Langerud
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÅRVEIEN 9	Eiendom:	149/37
Tiltakshaver:	Pål Seterhagen	Adresse:	Vårveien 9, 1178 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

VEDLEGG VANN

Etaten ber om at tilleggsdokumentasjon som er krevd sendes PBE merket med saksnummer slik at saksbehandlingen kan gå raskest mulig.

Behov for avklaring med Vann- og avløpsetaten (VAV) som ledningseier / forurensningsmyndighet.

Tiltaket må avklares før igangsettingstillatelse kan gis;
med hensyn til tilknytning av stikkledninger for vann og avløp.
med hensyn til overvannshåndtering.

Tinglyst rettighet for ledningsanlegg over annen eiers grunn og rettighet for tilknytning til privat ledningsanlegg dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

PBE anbefaler at vedlegg vann sendes sammen med anmodning om forhåndsuttalelse til VAV.

Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV)

Tiltaket må være avklart med VAV bla. med hensyn til tilknytning av stikkledninger.
Forhåndsuttalelse med ledningskart / tegninger attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse kan gis.

Øvrige forhold for tiltaket som kan være relevante å avklare med VAV er beskrevet i veileder for tiltakshaver / ansvarlig søker om VA-forhold 72-0551.
Forhåndsuttalelse med vedlegg attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse kan gis.

Om riving av tiltak

Dersom tiltaket er tilkoblet vann og avløp, må plugging av ledninger for vann og avløp utføres i samsvar med PBEs veiledning 72-0564, sanitærreglement for Oslo og øvrige rutiner fra VAV.



Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA

Vilkår for at ferdigattest kan gis

Tiltaket må være dokumentert avklart i forhold til at sluttokumentasjon er innsendt VAV.

Dokumentasjon som skal sendes til VAV

Anmodning om forhåndsuttalelse fylles ut i henhold til PBEs veiledning 72-0551 og sendes VAV vedlagt redegjørelse for tiltaket og situasjonskart/ledningskart i målestokk 1:500 med tiltaket og utvendige private vann- og avløpsledninger inntegnet og som viser ønsket tilknytningspunkt til kommunens eller private vann- og avløpsledninger. Det kan også være behov for relevante tegninger over innvendige installasjoner i målestokk 1:50 alt. 1:100.

Tinglysing

Tinglyst og dagbokført dokument vedrørende eventuell stikkledning over annen eiers grunn må være innsendt PBE.

Tinglyst og dagbokført dokument for eventuell felles stikkledning må være innsendt PBE.

Eventuell detaljprosjektering

Det må påregnes prosjektering for lokal overvannshåndtering.

Kontaktpunkt

Veiledning i forhold til anmodning om forhåndsuttalelse, ledningskart, skjemaer og rettledning kan fås ved henvendelse til VAVs kundesenter, **Herslebs gate 5, tlf 23 43 72 00** eller sentralbord tlf 02180 alt. vav.kundesenter@vav.oslo.kommune.no
Kart, dokumenter etc. kan også bestilles hos <http://www.infoland.no/>

Alle skjemaer kan også hentes på følgende link:

<http://www.vann-og-avlopsetaten.oslo.kommune.no/kundeinformasjon/>

Informasjon og veiledning om VA-tekniske forhold kan også fås ved henvendelse til kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, **Vahls gate 1, tlf 23 49 10 00** eller sentralbord tlf 02180 alt. <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> Se spesielt veileder om VA-forhold 72-0551 under tjenestetilbud "Byggesak".