



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 30 MARS 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200812199-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Monica Lilloe-Salvesen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VARDEVEIEN 10	Eiendom:	149/203/0/0
Tiltakshaver:	Nord West As	Adresse:	Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - VARDEVEIEN 10

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

Søknaden omfatter oppføring av en dobbeltgarasje og etablering av to biloppstillingsplasser. BRA for tiltaket er oppgitt til 30 m². Det er også søkt om en ny enebolig på tomten i tillegg til eksisterende tomannsbolig. %-BYA som følge av tiltakene er oppgitt til 23,2 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 24.10.2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra veiloven § 29.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 2,5 m fra midt regulert Vardeveien. Tinglyst midlertidighetserklæring foreligger må sendes inn før igangsettingstillatelse.

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

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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 en dobbeltgarasje og etablering av to biloppstillingsplasser. BRA for tiltaket er oppgitt til 30 m². Det er også søkt om en ny enebolig på tomten i tillegg til eksisterende tomannsbolig. %-BYA som følge av tiltakene er oppgitt til 23,2 %.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200812199			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan, snitt og fasade		03.10.2008	1/7
Avkjørselsplan		13.03.2009	6/3
Utomhusplan		13.03.2009	6/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200812199	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK; Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1.
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	PRO; Arkitekturprosjektering, tiltaksklasse 1. KPR; Kontroll av arkitekturprosjektering, tiltaksklasse 1.

Gjeldende plangrunnlag:

Tomten er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i et etablert småhusområde på Brannfjell i bydel Nordstrand. Eiendommen opplyses i eiendomsregisteret å være 1374 m², hvorav 77 m² går med til areal for vei. Tomteareal for beregning av %-BYA blir dermed 1297 m². Tomten faller mot nord med en total høydeforskjell på 6 meter.

Estetiske krav:

Generelt skal tiltaket tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 74 nr. 2, samt reguleringsbestemmelsernes krav til utforming, jf. bestemmelsernes §§ 3, 6 og 7.

Beliggenhet og høydeplassering:

Tiltaket skal plasseres i henhold til godkjente tegninger.

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 bygningssetaten.

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.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med veiloven 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 lovvilket "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 veiloven, vedrørende avstand til midt regulert vei og avstand til kant regulert vei.

Det gis midlertidig dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 7,5 m fra midt regulert Vardeveien og 2,5 m fra kant regulert vei.

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 bygningssetaten 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 bygningssetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon>

Plan- og bygningssetatens samlede vurdering:

Det søkes om oppføring av en dobbeltgarasje for å erstatte eksisterende garasje på tomten. I tillegg anlegges to biloppstillingsplasser ved siden av for å dekke kravet til parkering for den eksisterende tomannsboligen. Den nye eneboligen får parkering i tilknytning til huset nord på tomten. Garasjen er en trekonstruksjon med saltak oppført i samme stil som eksisterende tomannsbolig. Frisiktlinjene er ivaretatt. Tiltaket er vurdert å tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltaket godkjennes.

Igangsettingstillatelse:

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

1. Tinglyst midlertidighetserklæring må foreligge før igangsetting kan gis.

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


Monica Lilloe-Salvesen
saksbehandler

Kopi til:

Nord West As, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, bjornar@emblabygg.no

Vedlegg:

Midlertidighetserklæring med veiledning om tinglysning

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang

Fødselsnr./Org.nr.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr 149 Bnr 203**
Vardeveien 10 i Oslo

Saksnummer : **200812199**

Type byggverk : **Dobbeltgarasje**

Tiltakshaver : **Nord West AS**

Den 20.03.2009 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 7 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 7,5 meter fra midt regulert Vardeveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den

.....
Eiers underskrift

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fødselsnr.

MIDLERTIDIGHETSERKLÆRING

ORIENTERING

I anledning av byggesak på eiendommen har Plan- og bygningsetaten i medhold av plan- og bygningsloven § 7 gitt dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven under forutsetning av at det avgis en tinglyst midlertidighetserklæring for tiltaket.

Vedlagt oversendes 2 eksemplarer av erklæringen som fylles ut og undertegnes av hjemmelsinnehaver. Den som begjærer tinglysing, må i følge Statens kartverk påføre fødselsnr./organisasjonsnr. øverst til venstre på erklæringen.

Erklæringene (2 eks.) innleveres eller sendes til:

Postadresse: Statens kartverk, Tinglysningen, 3507 Hønefoss
Besøksadresse: Kartverksveien 21, Hønefoss
Telefon: 32 11 88 00
Internett: www.tinglysing.no
e-mail: tinglysing@statkart.no

Etter tinglysningen vil vedkommende få tilsendt ett eksemplar av erklæringen samt faktura. Det tinglyste eksemplaret må videresendes til Plan- og bygningsetaten.

Vedrørende gebyrets størrelse tas kontakt med Statens kartverk.