



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 8 MAI 2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200709394-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Pål Erik Olsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VARDEVEIEN 39	Eiendom:	149/132/0/0
Tiltakshaver:	Vølund Eiendom AS	Adresse:	Stranden 3 A, 0250 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - HUS AB - VARDEVEIEN 39

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

Vilkår for igangsetting..

Søknaden gjelder oppføring av tomannsbolig med BRA 147,5 m² per boenhet. Areal i kjeller er verken omsøkt eller godkjent som selvstendig boenhet eller sekundærleilighet. Tiltaket inngår i samlet utbygging av eiendommen som gir %-BYA = 23,9 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 27.08.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsretter.

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 10 m fra midt Vardeveien.

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



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
Bankgiro: 6003.05.58920

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningssetaten 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 gjelder oppføring av tomannsbolig med BRA 147,5 m² per boenhet. Tiltaket inngår i samlet utbygging av eiendommen som gir %-BYA = 23,9 %, jamfør etatens saksnummer 200709388.

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt	E1.1	08.06.2007	1/7
Situasjons- og avkjørselsplan	Unummerert	04.06.2007	7/7
Plan U. og 1. etasje - Hus C-D	E1.2	25.03.2008	7/9
Plan 2 og loft etasje - Hus C-D	E1.1	25.03.2008	7/10
Fasade øst og vest - Hus C-D	E2.1	25.03.2008	7/11
Fasade nord og sør - Hus C-D	Unummerert	25.03.2008	7/12

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK ttk 2, Ansvarlig søker PRO/KPR ttk 2, Arkitektur og byggeteknikk

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maksimalt tillatt %-BYA = 24 % og for saltak tillates ikke høyder over 6,5 og 9,0 meter for henholdsvis gesims og møne.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i Bydel Nordstrand og har i henhold til GAB-registeret et areal på 1471 m². Eksisterende bebyggelse består av en eldre enebolig som etaten ga tillatelse til å rive 04.12.2007, jamfør saksnummer 200709381.

Estetiske krav:

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 7 skal nye tiltak på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Det skal være sikret kvalitet i utformingen både i forhold til omgivelsene og i selve det nye tiltaket. Tiltak skal ha størrelse/volum tilsvarende nærområdets bebyggelse og skal i høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med bygde og naturlige

omgivelser i nærområdet. Videre gjelder krav i pbl § 74.2 om at tiltak skal ha god estetisk utforming og tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Plan- og bygningsetaten definerer eiendommens umiddelbare nærområde som bebyggelsen mellom Jonsokveien og Vardeveien. Videre avgrenses det bygningsmessige nærområdet av friområder både i øst og vest. Bebyggelsen i området er preget av småhusbebyggelse med relativt variert utforming og størrelse. Tradisjonell utforming med mønetak og panelkledning er imidlertid utbredt. Langs Vardeveien er det vanlig med husene plassert mot vei med hageareal i vestvendte bakhager.

Omsøkte tiltak er en tomannsbolig i nostalgisk stil med saltak, stående panelkledning og symmetrisk fasadedetaljering. Mot midten av begge langfasadene er det vist små takoppløft. Disse krager 25 cm over takflaten og endrer ikke beregningsgrunnlaget for gesimshøyde. Fasadene er preget av små og mellomstore vinduer med markerte vinduskarmer. Mot vest har hver boenhet sokkeletasje samt balkong utenfor 2. og 3. etasje.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket i materialvalg, takform og volumoppbygging i stor grad er tilpasset nærområdets eksisterende strøkspreg ettersom tradisjonell småhusutforming er tydelig representert langs både Vardeveien og Jonsokveien. Videre anses det som positivt at de to boenhetene er tydelig definert. Kombinasjonen av små og mellomstore vinduer, balkonger og markert vindusinnramming gir på langfasadene et noe urolig uttrykk, men etaten anser likevel at tiltaket er i tråd med hensikten bak reguleringsplanen. Omsøkte tomannsbolig tilfredsstillende med dette krav til utforming i lov og reguleringsplan.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som SH fastsettes til kote 197,8.

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 vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen protester til nabovarsling av hus AB. Innkomne merknader knytter seg til hus CD vest på eiendommen, jamfør etatens saksnummer 200709388.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren, rapport fra arkeologisk registrering 16.10.2007 – 29.11.2007.

- Arkeologisk registrering er blitt gjennomført uten funn av automatisk fredete kulturminner.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Uttalelsen er tillagt betydelig vekt i behandling av søknaden og etaten anser med dette forholdet til reguleringsbestemmelsenes § 18 som ivaretatt.

Dispensasjoner:

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, pbl § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Vardeveien).

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 10 m fra midt regulert Vardeveien.

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:

Omsøkte tiltak oppfyller materielle bestemmelser i lov og reguleringsplan og har en utforming som kan godkjennes. Ansvarlig søker har lagt fellesparkering til grunn for beregning av parkeringsdekning og situasjonsplan viser 7 biloppstillingsplasser hvorav 2 er på terreng. Plassene er tilstrekkelig samlet og har snumulighet på egen eiendom. Byantikvaren har gjennomført arkeologisk registrering og forholdet til reguleringsbestemmelsenes § 18 er dermed ivaretatt.

I medhold av reguleringsbestemmelsenes § 6 skal nærområdets bebyggelsesstruktur og terreng være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Det skal legges vesentlig vekt på eksisterende bebyggelses avstand til vei og bygningers plassering i forhold til hverandre. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bebyggelse enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for tillates ikke.

Omsøkte tiltak er lagt inn terreng som faller moderat mot vest. Videre er tiltaket, i likhet med de aller fleste husene langs Vardeveien, plassert mot veien. Plasseringen oppfyller med dette krav til terrengtilpasning og er også i tråd med eksisterende bebyggelses avstand til vei.

Innsendte romprogram viser plan 1 med en relativt åpen løsning bestående av stue og kjøkken, mens plan 2 inneholder bad og soverom. Kjellerplanet har nødvendig bodareal og adgang til trapp via utvendig trapp. Sokkeletasje er videre vist med blant annet stue og bad, men er verken omsøkt eller godkjent som

selvstendig boenhet. Plan- og bygningsetaten anser tiltaket samlet oppfyller krav til forsvarlig planløsning i pbl § 74.1.

I medhold av reguleringsbestemmelsenes § 5 skal det sendes inn utomhusplan som viser uteoppholdsareal, bearbeiding av terreng og opparbeiding av eiendommen. Videre følger det fra § 12 i de samme bestemmelsene at det for tomannsboliger skal settes av 300 m² uteoppholdsareal. Etaten kan ikke se at innsendte dokumentasjon inneholder utomhusplan, men ser samtidig fra godkjente situasjonsplan at terrenginngrepene er innenfor det som kan godkjennes og at uteoppholdsarealene har størrelse og brukbarhet som oppfyller krav i reguleringsbestemmelsenes § 12. Innsendelse av utomhusplan stilles dermed som vilkår for igangsettingstillatelse. Etaten knytter særlig interesse til uteoppholdsarealene i forbindelse med boenhet mot nord i hus AB.

Tiltaket 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.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Det må sendes inn utomhusplan til godkjenning, jamfør reguleringsbestemmelsens § 5.
5. Godkjent beregning av %-BYA forutsetter oppføring av carporter. Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge godkjenning av carporter i henhold søkers beregning av %-BYA.

Klageadgang:

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

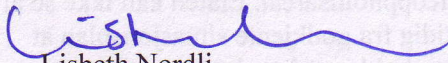
Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

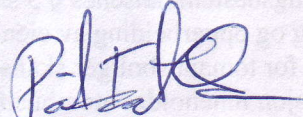
Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Vest



Lisbeth Nordli

enhetsleder



Pål Erik Olsen

saksbehandler

Kopi med faktura til:

Vølund Eiendom AS, Stranden 3 A, 0250 OSLO

