



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 29 MAI 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200706727-11, Saksbeh: Une Kristin Hofgaard Arkivkode: 531
200706726-10, 200706730-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	VARDEHEIMVEIEN 13	Eiendom:	107/149/0/0
Tiltakshaver:	Inka Eiendom AS	Adresse:	Hausmannsgate 19, 0182 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - VARDEHEIMVEIEN 13

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

For ovennevnte eiendom søkes det om oppføring av tre tomannsboliger.

Denne rammetillatelsen gjelder følgende saker:

200706727 (hus A-B)

200706726 (hus C-D)

200706730 (hus E-F)

BRA for hver av tomannsboligene er 274 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 05.06.2007, med revideringer mottatt 06.11.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

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

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; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.



Plan- og bygningsetaten Besøksadresse:
Avdeling for byggeprosjekter Vahls gate 1, 0187 Oslo
Enhet for Plan og Næring - Åpen by
Internett: pbl.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbl.oslo.kommune.no

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 tre tomannsboliger over tre plan på ovennevnte eiendom. Atkomst vil være fra Vardeheimveien, og det er tegnet inn biloppstillingsplasser og garasjer. Egne søknader for garasjer ventes innsendt. BRA for hver av tomannsboligene er 274 m², og en tomteutnyttelsen på 23,8 % BYA.

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1		8/4
Utomhusplan	D2	20.09.2007	8/5
Avkjørselsplan	I3 avkjørselsplan		8/6
Planer og snitt	E.1	19.09.2007	8/7
Fasade vest og øst	E.2-1	19.09.2007	8/8
Fasade nord og syd	E.2-2	19.09.2007	8/9

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	PRO/KPR Arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by – S-4220, vedtatt 15.03.2006, og er regulert til byggeområde for boliger. Maksimal utnyttelse er på 24% BYA.

Byggetomten:

Tomten ligger på Høybråten i bydel Stovner nordøst i Oslo. Tomten er tilnærmet flat ved Vardeheimveien, og skråner noe opp mot vest og sør. Området er et veletablert boligstrøk med mye frittliggende småhus bestående av eneboliger, tomannsboliger og noen større volumer flermannsboliger og rekkehus. Det har tidligere ligget en bolig sørvest på eiendommen, som det kun er en ruin igjen av. Vegetasjonen på tomten karakteriseres som kratt.

Estetiske krav:

Tomannsboligene har en tradisjonell stil, med stående panel, hjørnekasser og tverrgående etasjeskille, med oppdelte vindusflater og saltak med takoppløft. Området bærer ikke preget av noen utpreget enhetlig stil, og utformingen av nærliggende bebyggelse varierer i takvinkler, material- og fargebruk. Omsøkte boliger anses som tilstrekkelig tilpasset bygningene i nærområdet. Plassering og orientering på tomten er i tråd med områdets bebyggelsesstruktur. Terrengebearbeidelsene anses som tilfredsstillende. Se for øvrig Plan- og bygningsetatens samlede vurdering. Tiltaket anses å tilfredsstillende estetiske krav som stilt i plan- og bygningslovens § 74.2 og reguleringsbestemmelsene § 7, både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som overkant gulv første etasje og fastsettes til kote 177,6 for hus A-B, kote 177,2 for hus C-D og kote 179,7 for hus E-F.

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 midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest 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.

Protester/bemerkninger:

Fra Astrid Vaggstein Andersen i forbindelse med første innsendte søknad: Vedr. avstand til nabogrense: Krever at også trapp ligger minst 4 m fra.

Samlebrev fra fem naboer:

- Motsetter seg dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av Vardeheimveien.
- Motsetter seg dispensasjon for avstand til Vardeheimveien pga stor trafikk og bussholdeplass ved eiendommen.
- Det er en dam på tomten, naboer er bekymret for fukt i kjellere på nedenforliggende bygninger ved igjennfylling.
- Forutsetter at gjeldende reguleringsbestemmelser følges og at det tas hensyn til gesims- og mønehøyder i skrånende terreng, samt viser til § 9 i småhusplanen.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Utvendig trapp ligger tre meter fra nabogrensen, dette tillates i henhold til teknisk forskrift § 4.3 og vanlig saksbehandlingspraksis.

Det er ikke riktig at bygningene er for høye. Maks gesims/møne kan være 6,5 / 9,0 meter. Omsøkt bebyggelse har tilsvarende 5,88 / 8,23 for hus A-B. Det er overvannsproblematikk knyttet til eiendommen i det området som er avsatt til parkering. Dette er forhold som normalt vil løse seg i forbindelse med at ledningsnett nedlegges. Naboene har definert overvannsproblemet som et tjern.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Trappen er kun en meter dyp, og i veiledning til teknisk forskrift (mars 2007) § 4-3 angis det at "Når bygningen har mindre utspring, inntil 1 m dype, måles avstanden fortsatt fra fasadelivet.

Gjeldende reguleringsbestemmelers § 9 heter "Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag." Det er ikke registrert vassdrag eller andre vann i våre kartverk, og heller ikke i oversikten over historiske bekkeløp. Håndtering av overvannsproblematikk ivaretas i teknisk forskrifts kapittel XI.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren (Brev av 20.12.2007 til INKA Eiendom AS): Arkeologisk registrering ble gjennomført 10.12.2007. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Undersøkelsesplikten er oppfylt og Byantikvaren har ingen videre merknader vedrørende fredete kulturminner.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med arealplanen 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 lovvilkårer "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 krav om opparbeidelse av regulert vei, og dispensasjon vedrørende avstand til vei. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

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

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 hus A-B kan plasseres 9,0 m fra midt regulert Vardeheimveien, og byggverket hus C-D kan plasseres 9,3 m fra midt regulert Kleiva.

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. Bebyggelsen rett sør ligger enda nærmere regulert Vardeheimveien enn omsøkte tiltak. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket tilfredsstillende reguleringsplanens krav til tomteutnyttelse, høyder, uteoppholdsareal, plassering og utforming. Tiltaket gir etter etatens oppfatning, en tilfredsstillende løsning på plassering av bebyggelse, og er i tråd med den samlede plan- og bygningslov og kan godkjennes. Dispensasjonen i denne saken er en forutsetning for oppføring av boligene.

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:

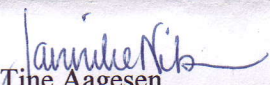
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

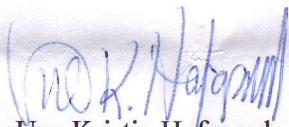
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Forhåndsuttalelse og tinglyste rettigheter i forbindelse med vann. Se vedlegg vann.
5. Søknad for garasjer som vist må foreligge.

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 Plan og Næring - Åpen by

for: 
Tine Aagesen
Fungerende enhetsleder


Une Kristin Hofgaard
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Protesterende parter: (Vedlegg: Kun orientering om klageadgang)

Tomas Bjerke, Vardeheimveien 14 B, 1088 Oslo
Hjørdis Solberg, Vardeheimveien 14 C, 1088 Oslo
Astrid V. Andersen, Vardeheimveien 15, 1088 Oslo
Helge Solberg, Vardeheimveien 14 A, 1088 Oslo
Petter Struksnæs, Vardeheimveien 11 B, 1088 Oslo
Eva Augestad, Vardeheimveien 16 A, 1088 Oslo
B. W. Bjom, Vardeheimveien 15 B, 1088 Oslo

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Vannteknisk vedlegg
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

_____ Fødselsnr.

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

VEIERKLÆRING

ORIENTERING

I anledning byggesak på eiendommen har Plan- og bygningsetaten gitt midlertidig dispensasjon fra gjeldende plan- og bygningslov (pbl) § 67.1 forutsatt at det blir tinglyst erklæring vedrørende tomtas veiplikt, jfr. pbl § 7.

Vedlagt oversendes 2 eksemplarer av erklæringen som undertegnes av hjemmelsinnehaver på nederste linje. Eventuell fester undertegner på nest nederste linje. 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.

Fødselsnr./Orgnr.

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

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 107 bnr 149 i Oslo. Vardeheimveien 13. Saksnr.: 200706727.

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 7 i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

Kleiva godkjennes når den er opparbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser. Vardeheimveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.
3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.
4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomsverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
- Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsvervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

_____, den _____ 20....

_____ Fødselsnr.

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

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____ 20....



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

29 MAI 2008

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200706727-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mirja Emilia Ottesen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VARDEHEIMVEIEN 13	Eiendom:	107/149/0/0
Tiltakshaver:	Inka Eiendom AS	Adresse:	Hausmannsgate 19, 0182 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

AVFALL - VURDERT - VARDEHEIMVEIEN 13

Manglene under må være avklart før tillatelse/igangsettingstillatelse kan gis.

Avfallsplan

Avfallsplan må innsendes for godkjenning. Blankett 88-7110 skal benyttes i Oslo kommune.

I prosjekt med flere søknader som har felles tiltakshaver og avfallshåndtering skal det sendes inn felles avfallsplan, miljøsaneringsrapport 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 retningslinjer for behandling av BA-avfall i Oslo kommune, blankett 88-7130. Alle blanketter er tilgjengelige på www.byggesak.com. Trykk deg inn på Oslo kommune og velg "Avfallsbehandling" under innholdsfortegnelsen eller "Maler" i menyen på høyre side. Blankettene kan fylles ut digitalt ved å klikke på Word-ikonet øverst i høyre hjørne på blankettene.



Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Tilsyn, B A - avfall
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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