



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 27 OKT. 2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200806844-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mirjana Rakic

Arkivkode: 531

Byggeplass: VENÅSVEGEN 14

Eiendom: 143/464/0/0

Tiltakshaver: TS Eiendomsutvikling AS

Adresse: Skjellbergvegen 9 A, 2680 VÅGÅ

Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt

Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - VENÅSVEGEN 14

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

Søknaden omfatter oppføring av en tomannsbolig. Beregnet BRA er 364 m². Grad av utnyttning som følge av tiltaket, er oppgitt å bli % BYA= 21,1 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 06.06.2008. 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 10,75 m fra midt regulert Venåsvegen.

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.

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



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

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

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 tomannsbolig. Beregnet BRA er 364 m². Grad av utnytting som følge av tiltaket, er oppgitt å bli % BYA= 21,1 %.

Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67, angående krav om veiopparbeidelse av Venåsvegen.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) for plassering av tomannboligen 10,75 m fra midtregulert Venåsvegen.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) for plassering av en garasje 6,0 m fra midtregulert Venåsvegen.

Spesielle forhold:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) for plassering av en garasje 6,0 m fra midtregulert Venåsvegen er ikke knyttet til oppføring av tomannsboligen og blir ikke behandlet i dette vedtaket. Søknaden må enten innsendes som egensøknad eller som en del av søknaden for oppføring av garasje.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200806844			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	23.01.2008	1/5
Utomhusplan	D2	29.04.2008	1/6
Avkjørselsplan	I 3	23.01.2008	1/7
Planer og snitt	E.1	25.04.2008	1/8
Fasade vest og øst	E.2-1	25.04.2008	1/9
Fasade nord og syd	E.2-2	25.04.2008	1/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200806844	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK, ansvarlig søker, tiltaksklasse 2. PRO, KPR, ansvarlig prosjekterende og kontroll av prosjektering for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger i reguleringsplan S- 4220, vedtatt 15.03.2006.

Byggetomten:

Tomten ligger i Venåsvegen 14, G nr./ B n r. 143/ 464, bydel Alna. Den har et areal på 1205 m² og atkomsten er fra Venåsvegen.

Tidligere eier, Oslo kommune, har fylt om den opprinnelige tomten med tilkjørte masser for en del år siden. Tomten slik den er i dag er oppmålt med koter med ekvidistanse 0,5 m og er den faktiske tomten som er vist i søknaden, opplyser ansvarlig søker/ prosjekterende i søknadsbrevet sitt.

Estetiske krav:

Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 og reguleringsbestemmelsenes § 7 kommer til anvendelse ved vurdering av tiltakets kvaliteter. Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 inneholder to elementer når det gjelder vurdering av estetikk. Tiltaket skal tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til sine omgivelser for å kunne godkjennes.

Se Plan- og bygningsetatens samlede vurdering for nærmere vurdering av estetiske forhold.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som sokkelhøyde fastsettes til kote + 181,4.

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.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan/plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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

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 10,75 m fra midt regulert Venåsvegen.

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:Tiltaket i forhold til omgivelsene:

Området tiltaket ligger i består av frittliggende ene- og tomannsboliger, og rekkehus bebyggelse med tilhørende veietablerte hager og uteområder, . Bebyggelsen er uensartet, både hva gjelder stilarter, volumer og tildels takformer. Den planlagte tomannsboligen er forholdsvis godt plassert på tomten og faller naturlig inn i bebyggelsesstrukturen i området.

Det planlagte tiltaket vil i liten grad påvirke naboers og øvrige omgivelers utsikt eller lysforhold.

Plan- og bygningsetaten anser tiltaket er godt tilpasset omgivelsene.

Tiltaket i forhold til seg selv:

Huset er en variant av typisk mindre østnorsk bolighus fra tidlig forrige århundre. Bygningen er godt proporsjonert og med moderat detaljering. Fasadenes oppbygning er helt symmetrisk og kunne med fordel vært gitt elementer eller en komposisjon som løste litt opp i det litt stivnede uttrykket. Stuevindue i vestfasadens 1. etasje er litt store men svekker ikke, i for stor grad, et ellers harmonisk helhetsinntrykk. Planløsningen i 1. etasje er åpen og oversiktlig og tillater lyset å slippe helt gjennom bygningen.

2. etasjes plan avslører svakheter i gangløsningen som gir dårlig utnyttelse av soverommene. Plan- og bygningsetaten finner at tiltaket tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn.

Plan- og bygningsetaten godkjenner tiltaket og konkluderer med at tiltaket tilfredsstiller kravene gitt i plan- og bygningslov og reguleringsplan.

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 med ledningskart / tegninger attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse kan gis.

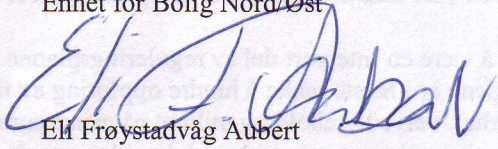
Klageadgang:

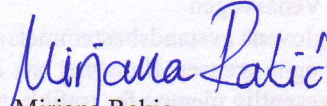
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Nord/Øst


Eli Frøystadvåg Aubert
enhetsleder


Mirjana Rakic
saksbehandler

Kopi til:

TS Eiendomsutvikling AS, Skjellbergvegen 9 A, 2680 VÅGÅ

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang