



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: **17 DES. 2007**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200700010-12 Saksbeh: Sven Sandberg  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: P.A.HOLMS VEI 20 Eiendom: 181/192/0/0  
Tiltakshaver: Nordstrand eiendomsselskap AS Adresse: Vingolfveien 37, 1170 OSLO  
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO  
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

---

### RAMMETILLATELSE HUS A-B - P.A.HOLMS VEI 20

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

---

**Søknaden omfatter oppføring av vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer pluss kjeller. BYA er oppgitt til 24% og gesims- og mønehøyde til henholdsvis 6,5 og 8,8 m.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 27.12.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.**

**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.

#### 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 vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer pluss kjeller. (Hus A og B). Gesimshøyde er 6,5 m og mønehøyde 8,8 m over ferdig gjennomsnittelig planert terreng rundt bygningen. Utnyttelsen (BYA) er 24% som også er i henhold til reguleringsbestemmelsene. Fasadene er tenkt oppført i trekonstruksjoner. Uteoppholdsareal er godt over minimumskravet.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1  
Internett:

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

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:



**Gjeldende plangrunnlag:**

I henhold til reguleringsplan fra 15.03.2006 (S-4220) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger med BYA på 24%. Gesimshøyde er fastsatt til 6,5 m og mønehøyde til 9,0 m. Alle høyder skal måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo, åpen by. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 kvm. pr. plass og minst 25% av parkeringskravet pr. tiltak, dog minst en plass skal ligge på terreng. For tomannsboliger skal det avsettes min. 300 kvm. uteoppholdsareal. Før søknad om tiltak kan sendes inn til bygningsmyndighetene, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven.

**Byggetomten:**

Tomten ligger på nordvestsiden av P. A. Holms vei og skråner fra nord ned mot veien med 5-6 m. På eiendommen står et eldre bolighus. Eiendommen er bevokst med store trær.

**Estetiske krav:**

Omkringliggende bebyggelse består for det meste av frittliggende eneboliger, tomannsboliger og rekkehus oppført i trekonstruksjoner. På vestsiden ligger det en barnehage. Takformen er saltak og valmede tak. Det eksisterende huset på eiendommen som skal bevares er i trekonstruksjoner og har også saltak. De nye husene vil derfor være beslektet med husene på nabotomtene. Etter Plan- og bygningsetatens mening anses prosjekteringen å ha ivarett kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

**Beliggenhet og høydeplassering:**

Høydeplasseringen definert som overkant ferdig grunnmur fastsettes til kote + 141,4.

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:**

Avkjørselsplan er godkjent i eget vedtak den 07.12.2006.

**Veiplikt (pbl § 67):**

Dispensasjon fra kravet til opparbeidelse av vei er gitt i eget vedtak av 06.12.2006. Dette vedtaket ble fattet samme dag som nabovarsel ble sendt ut. Innenfor nabovarselfristen er det innkommet bemerkning fra en av naboene ang. veiforholdet som ikke ble vurdert. Dispensasjonsvedtaket er derfor å anse som ugyldig og må oppheves. Før igangsettingstillatelse kan gis må det derfor søkes om dispensasjon på nytt og forholdet omkring et eventuelt krav til veiopparbeidelse må vurderes på nytt.



**Protester/bemerkninger:**

Georg Boasson og Solvor Berlin Boasson i P. A. Holms vei 22, har i brev av 18.12.2006 bemerket at P. A. Holms vei er smal og derfor bør utvides til regulert bredde i forbindelse med utbyggingen. Veien benyttes av skolebarn og da det ikke er snuplass foran SFO- bygningen kjører derfor mange foreldre opp i P. A. Holms vei for å snu. Det oppfordres også til at det i anleggsperioden tas hensyn til sikkerheten til barn på skolevei.

Eva Dammen og Frode Manzano i P. A. Holms vei 23 C, har i brev av 24.10.2007 uttalt at forslaget til utbygging av eiendommen synes anstrengt og mener tomten blir for sterkt utnyttet. Etter deres mening er det et hus for mye. Den nye bebyggelsen vil skape mer trafikk til og fra eiendommen og skape trafikkproblemer/parkeringsproblemer i den smale P. A. Holms vei. Det bes om at veien blir utvidet med fortau.

**Uttalelse fra annen myndighet:**

Byantikvaren har i brev av 11.01.2007 uttalt at det eksisterende huset på eiendommen ikke står på den Gule liste eller regulert til bevaring i småhusplanen. Imidlertid vurderes eneboligen å ha en historisk egenverdi og interesse i en større arkitekturhistorisk sammenheng, og han fraråder derfor riving og foreslår at den blir bevart. I brev av 24.05.2007 uttaler Byantikvaren at det er foretatt arkeologiske på tomten uten at det er gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Undersøkelsesplikten er dermed oppfylt.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Når det gjelder bebyggelsen er denne i tråd med reguleringsbestemmelsene hva angår både gesims- og mønehøyde og utnyttelse (BYA). Som opplyst foran er det nye huset godt tilpasset omgivelsene og har etter Plan- og bygningsetatens mening på en harmonisk måte opprettholdt nabolikets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Med sin høyde, grunnflate, takform og materialbruk samspiller det med eksisterende bygninger og terreng i nabolikets område.

Når det gjelder bemerkningen fra naboer ang. utvidelse av P. A. Holms vei skal bemerkes at det allerede den 06.12.2006 ble gitt dispensasjon for utvidelse. Dette vedtaket ble fattet samme dag som nabovarsel ble sendt ut. Innenfor nabovarselfristen er det innkommet bemerkning fra en av naboene ang. veiforholdet som ikke ble vurdert. Dispensasjonsvedtaket er derfor å anse som ugyldig og må oppheves. Før igangsettingstillatelse kan gis må det derfor søkes om dispensasjon på nytt og forholdet omkring et eventuelt krav til veiopparbeidelse må vurderes på nytt.

På bakgrunn av hva som er nevnt foran finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne søknaden

**Godkjenninger:**

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	B-1-1	07.12.2006	1/6
Utomhusplan	D2	06.12.2006	1/8
Plan kjeller og 1. etasje	E1-1	03.12.2006	1/9
Plan 2. etasje, snitt og fasader øst	E1-2	03.12.2006	1/10
Fasade øst og vest	E2-1	03.12.2006	1/11
Fasade nord og sør	E2-2	03.12.2006	1/12



Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

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

**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:**

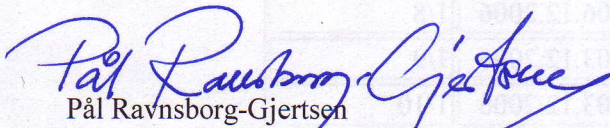
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

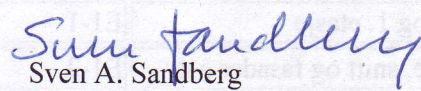
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten må foreligge.
4. Spørsmålet ang. veiopparbeidelse må være avklart.

**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  
Storkunder, Team 1

  
Pål Ravensborg-Gjertsen  
avdelingsenhetsleder

  
Sven A. Sandberg  
saksbehandler



**Vedlegg:**

Vedlegg avfall

Vedlegg vann

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Forskrift om produksjonsavfall

Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall

Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Georg Boasson og Solvor Berlin Boasson, P. A. Holms vei 22, 1164 Oslo

Eva Dammen og Frode Manzano, P. A. Holms vei 23 C, 1164 Oslo