



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 04.01.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201015026-4  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Samra Lisic

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSLIVEIEN 6	Eiendom:	157/71/0/0
Tiltakshaver:	Åsliveien 6 AS	Adresse:	Hofstadåsen 21 C, 1384 ASKER
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

### RAMMETILLATELSE - ÅSLIVEIEN 6

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Vilkår for igangsetting.

**Søknaden omfatter oppføring av åpen garasje (A) på 45,36m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Søknaden er en del av et prosjekt som omfatter oppføring av total fire eneboliger og to åpne garasjer. Disse er imidlertid innregistrert som separate saker. Det er foretatt en helhetsvurdering av prosjektet. Grad av utnytting (%-BYA) er oppgitt til 24% som følge av tiltaket.**

**Innsetting av garasjeport tillattes ikke, jf. Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 20.11.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter**

**I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det midlertidig dispensasjon:**

- fra avstandsbestemmelsene i vegloven. Vedtaket er betinget av at midlertidighetserklæring tinglyses.

**Avkjørselsplan er godkjent i forbindelse med oppføring av nye boliger.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

#### Søknaden:

Eiendommen ligger på Bekkelaget i bydel Nordstrand i et veletablert småhusområde, med varierende plassering og utforming på bebyggelse. Tomten skrår svakt mot sørvest med total høydeforskjell på 6m. Eiendommen er på 1806m<sup>2</sup>, tomt er beregnet til 1677m<sup>2</sup> og eksisterende bebyggelse på tomten består av en



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

eldre enebolig og garasje. Det er søkt om riving av eksisterende bebyggelse, jf etatens saknr: 201015001. Tomten har atkomst fra Åsliveien.

Søknaden omfatter oppføring av åpen garasje på 45,36m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Søknaden er en del av et prosjekt som omfatter oppføring av total fire eneboliger og to åpne garasjer. Disse er imidlertid innregistrert som separate saker. Det er foretatt en helhetsvurdering av prosjektet. Grad av utnyttning (%-BYA) er oppgitt til 24% som følge av tiltaket.

Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2.

Byggetiltaket medfører dispensasjoner fra avstandsbestemmelsen i vegloven, jf. § 29.

#### **Gjeldende plangrunnlag:**

Tomten er regulert til byggeområdet for bolig og omfattes av småhusplanen for Oslos ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt tomteutnyttelse er 24 % BYA og maks tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6,5m og 9,0m, målt fra gjennomsnittelig terrengnivå.

#### **Uttalelser fra annen myndighet:**

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren vedrørende automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren har i brev datert 23.09.2010 uttalt/bekreftet at de ikke krever arkeologisk registrering av eiendommen i forbindelse med omsøkt tiltak.

#### **Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:**

Det søkes fritak for øvrig ansvar og kontroll for omsøkt tiltak.

#### **Plan- og bygningsetatens vurdering:**

Søknaden er en del av et prosjekt som omfatter oppføring av total fire eneboliger og to åpne garasjer. Prosjektet er godkjent med felles parkering. Det etableres to parkeringsplasser på terreng og det skal oppføres totalt to åpne garasjer. Garasjeport kan dermed ikke innsettes. Innsetting av garasjeport vil medføre at parkeringsløsningen faller utenfor definisjonen for felles parkering og maks tillatt %-BYA vil overstiges.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest for oppføring av åpen garasje må foreligge før brukstillatelse/ferdigattest for boligen kan gis.

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon. Tiltaket skal inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og bebygde og naturlige omgivelser.

Lovfestede visuelle kvaliteter vurderes å være ivaretatt gjennom kvaliteter i tiltakets utforming og plassering, og dets forhold til bebygde og naturgitte omgivelser.

Tiltaket plasseres 1m fra nabogrense i nord. Etaten vurderer tiltaket som mindre konstruksjon som faller under pbl § 29-4. Plasseringen vurderes å ikke medføre urimelig ulempe for naboer eller omgivelsene for øvrig. Naboene i nord (gnr/bnr: 157/75) har garasje som går parallelt med den omsøkte. Tiltaket er derfor gjennomførbart innenfor Plan- og bygningsetatens lovregulering med tilhørende forskrift og vedtekter.

Søknaden er innsendt av ansvarlig søker og arkitekturprosjekteringen er ansvarsbelagt. Omsøkt tiltak vurderes som mindre tiltak som i utgangspunktet faller inn under pbl § 20-2 og kan unntas for ansvarsrett. Plan- og bygningsetaten fritar dermed for øvrig ansvarsbelegging.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med vegloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 5,5 m fra midt regulert Åsliveien.

Dette begrunnes med at Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen er til vesentlig ulempe for trafikk eller kommer i strid med hensyn til trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at dispensasjon kan innvilges.

**Konklusjon**

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

**Godkjenning**

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201015026</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Situasjonsplan	D1	20.10.2010	1/14
Plan, snitt og fasade	Unummerert	15.10.2010	1/15

<b>Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201015026</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK - hele tiltaket, tkl. 1 PRO - arkitekturprosjektering, tkl. 1

**Plassering**

Høydeplasseringen definert som overkant gulv fastsettes til kote + 149,2. Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

**Igangsettingstillatelse:**

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Tinglyst midlertidighetserklæring.
2. Igangsettingstillatelse for riving av eksisterende bebyggelse må foreligge før igangsettingstillatelse for oppføring av nybygg kan gis. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest for riving må foreligge før brukstillatelse/ferdigattest for nybygg kan gis.

**Klageadgang:**

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

**Bortfall av tillatelse**

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig Sør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.12.2010 av:*

*Samra Lisic - Saksbehandler  
Anne Torill Halse - Enhetsleder*

**Vedlegg:**

Midlertidighetserklæring med veiledning om tinglysning  
Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Åsliveien 6 AS, Hofstadåsen 21 C, 1384 ASKER, bente@exaro.no