



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 18.03.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201214355-8  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Lars Hågård Bakke

Arkivkode: 531

Byggeplass: BERNT KNUDSENS VEI 13 Eiendom: 158/198/0/0  
Tiltakshaver: Bjørn Kringstad Adresse: Skogbakken 3, 1177 OSLO  
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO  
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

---

## RAMMETILLATELSE - BERNT KNUDSENS VEI 13

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

---

**Søknaden omfatter oppføring av enebolig med bebygd areal (BYA) 72 m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) 192 m<sup>2</sup>, samt riving av skur og veranda. Tomtens totale utnyttelsesgrad er oppgitt å være % BYA = 23,97 %. Brutto tomteareal er oppgitt til 997 m<sup>2</sup>.**

**I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl) § 20-1 første ledd bokstav a) og e) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 31.10.2012. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan, utomhusplan og ansvarsretter.**

**I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for:**

- Midlertidig fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

**Det foreligger protester til søknaden.**

**Det er godkjent 1 boenhet i tiltaket, totalt 2 boenheter på eiendommen.**

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

### Søknaden

Eiendommen er lokalisert på Bekkelaget i et veletablert småhusområde med variert bebyggelsesstruktur i bydel Nordstrand. Søknaden omfatter oppføring av enebolig med bebygd areal (BYA) 72 m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) 192 m<sup>2</sup>, samt riving av skur og veranda. Tomtens totale utnyttelsesgrad er oppgitt å være % BYA = 23,97 %. Brutto tomteareal er oppgitt til 997 m<sup>2</sup>.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10)

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

- Midlertidig fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Det bekreftes i e-post datert 14.03.2013 at søknad om garasje ikke er en del av denne søknaden. Dette er en feil i først innsendte materiale.

### **Gjeldende plangrunnlag**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt %BYA = 24 %. Maks tillatt møne- og gesimshøyde for valmet tak er henholdsvis 9,0 m og 6,5 m, for flate tak 7,0 m.

### **Uttalelser fra annen myndighet**

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren datert 21.11.2012:

”Det søkes om å rive eksisterende uthus og veranda på eksisterende bolig i forbindelse med oppføring av ny enebolig og garasje på eiendommen. Anlegget erkjennes ikke verneverdi og Byantikvaren har ingen merknad til søknaden om rivetillatelse.”

### **Protester/bemerkninger**

Det er innkommet protester fra eierne av Bernt Knudsens Vei 10, gnr./bnr.158/611, Eivind Bakke, datert 17.10.2012. Bemerkningene går i korthet ut på følgende:

- ”Det fremkommer ikke av oversendte tegninger hvordan biloppstillingsplass for 4 biler vil bli avskjermet mot vår eiendom. Det bes om at parkeringsområde avskjermes østover med beplantning eller annen egnet avskjerming.”

Ansvarlig søkers tilsvarende svar til bemerkningen:

Bakke har fremmet et ønske om beplantning mot biloppstillingsplassene. Vi har registrert dette som et ønske.

Tiltakshaver Bjørn Kringstad bemerker i telefonsamtale med Plan- og bygningsetaten 12.03 at det senere vil omsøkes en carport i parkeringsområdet.

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

Nabobebyggelsen består av frittliggende småhus. Som situasjonsplanen viser, består nabobebyggelsen av volumer som er noe større, eller av samme størrelse som det som nå er omsøkt.

Den omsøkte bebyggelsen er forsøkt utformet slik at den skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, og vi har derfor valgt å bygge en frittliggende bolig med samme areal som mange av nabohusene. Omkringliggende bebyggelse er for øvrig mangeartet med hensyn til takvinkel, volum, vindustyper og farger.

Bygningen er plassert lavt i terrenget for å unngå terrengendringer. På fasadetegningene er det vist beregninger av fremtidig planert terreng sammen med beregning av gjennomsnittshøyde i det området bygningen søkes plassert. På fasadetegningen har vi vist beregninger som både viser beregnet møne- og gesimshøyde, samt forholdet mellom planert og opprinnelig terreng. Som det fremgår av disse

beregningene er beregnet høyde innenfor plankravene og det er heller ingen forskjell mellom opprinnelig og planert terreng.

Utformingen av boliger er slik at det ikke stilles krav til universell utforming.

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

#### Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Nærområdet har ingen dominerende bebyggelsesstruktur. Nærområdet består av blandet småhusbebyggelse med ulikt fotavtrykk, volum og utforming. Boligen med flatt tak utføres i betong, med markerte volumer malt i ulike farger, som vist i innsendt dokumentasjon. Tiltaket tilfredsstiller etter Plan- og bygningsetatens vurdering krav til tilpasning til eksisterende bebyggelse, jf. reguleringsbestemmelsenes § 7.

Tiltaket plasseres øst for eksisterende hus, på en tilnærmet flat tomt. Tiltaket er etter Plan- og bygningsetatens vurdering godt tilpasset eiendommen og naboeiendommene rundt. Tiltaket er prosjektert som et kompakt volum over tre etasjer, hvor boligen felles naturlig inn i det eksisterende terrenget. Hovedinngangen er en trapp på nordøstsiden av huset opp til 1.etasje.

#### Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Jf. Småhusplanen § 7 skal nye tiltak sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket. I tillegg sier plan- og bygningslovens § 29-2 at tiltaket skal prosjekteres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Eneboligen utføres i to etasjer, i tillegg til en kjelleretasje med inngang fra kjellertrapp. Bygningen får takterrasse med adgang trapp fra 2.etasje. Deler av 2. etasje krager noe ut over 1. etasjen, og sammen med oppbrutte fasader og balkonger i 2.etasje er det med på å skape liv i fasadene.

Eneboligen spiller sammen med omgivelsene når det gjelder volum, høyde, grunnflate og materialbruk. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som akseptable visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. reguleringsbestemmelsene § 7 og pbl § 29-2. I etatens vurdering vektlegges at tiltaket gjennom volum, høyder og materialbruk opprettholder nærområdets småhuskarakter.

#### Universell utforming

Eneboligens utearealer ligger godt tilgjengelig, da det finnes to utganger til terreng fra 1.etasje. Kjelleretasjen inneholder 3 boder, bad og vaskerom. Trapp er sentralt plassert. 1.etasje inneholder gang, stue, kjøkken og wc. Det er avsatt snusirkel i gang. 2.etasje inneholder tre soverom, bad, gang, stue og utgang til takterrasse. Det er avsatt snusirkel på bad. Planløsningen synes god og tilpasset forutsatt bruk, og etaten anser at tiltaket tilfredsstiller kravene som stilles i TEK10 for tilgjengelighet for boliger. Tiltaket innehar ikke alle funksjonene på inngangsplanet og utløser derfor ikke kravene til tilgjengelig boenhet.

#### Dispensasjon

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

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det gis midlertidig dispensasjon fra pbl § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten (opparbeidelse av Bernt Knudsens vei).

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 18-1 første ledd bokstav a). Dispensasjonen er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon 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 201214355</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Situasjonskart			1/12
Utomhusplan		10.10.2012	1/13
Plantegninger		08.10.2012	1/16
Snitt og Fasader mot Øst og Vest		08.10.2012	1/17
Fasade - Nord og Syd		08.10.2012	1/18

<b>Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201214355</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
970149469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK tkl. 1, Ansvarlig søker for tiltaket PRO tkl. 1, Ansvarlig prosjekterende for b)arkitektur

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3

### Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som overkant gulv 1. etasje fastsettes til kote + 169,6. 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.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidige vei.

### Avkjørselsplan

Avkjørselsplan er godkjent (kfr vegloven §§ 40 - 43). Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei. Veilovgivning har nærmere krav til utformingen av avkjørselen som stigningsforhold, siktlinjer, snuplass og bredde. Avkjørselens tilknytning til offentlig vei må derfor følge Plan- og bygningsetatens retningslinjer som er hjemlet i vegloven §§ 40-43:

- 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 vanngjennomstrømmingen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Bymiljøetatens normer.

### **Igangsettingstillatelse**

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

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Oppdatert gjennomføringsplan.
3. Tinglyst veierklæring i forhold til opparbeidelse av vei.
4. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge.
5. Overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF.

### **Klageadgang**

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

### **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 18.03.2013 av:*

*Lars Hågård Bakke - Saksbehandler  
Stig Arne Lærkerød - for enhetsleder Åse Munthe Sandvik*

### **Vedlegg**

Veierklæring til tinglysning  
Orientering til veierklæring  
Vedlegg vann

Orientering om klageadgang

**Kopi til**

Bjørn Kringstad, Skogbakken 3, 1177 OSLO, [bk@report.no](mailto:bk@report.no)