



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 30 MAI 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200611396-9  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Elena Jakobsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: BIRGER OLIVERS VEI 31 Eiendom: 157/339/0/0  
Tiltakshaver: Anders Opsahl Eiendom AS Adresse: Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO  
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO  
Tiltakstype: Tomannsbolig Tiltaksart: Oppføring

### RAMMETILLATELSE - BIRGER OLIVERS VEI 31

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter pbl § 93.

Vilkår for igangsetting.

**Søknaden gjelder oppføring av nybygg (vertikaldelt tomannsbolig) med et bebygd areal på 123 m<sup>2</sup> BYA og et bruksareal på 340 m<sup>2</sup> BRA.**

**I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 10.11.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og 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, jf. 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.



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

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 264 Sentrum

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

Bankgiro:  
6003.05.58920

Organisationsnummer:



**Søknaden:**

Søknaden gjelder oppføring av nybygg (vertikaldelt tomannsbolig) med et bebygd areal på 123 m<sup>2</sup> BYA og et bruksareal på 340 m<sup>2</sup> BRA. I forbindelse med tiltaket skal det etableres felles parkering på terreng bestående av 5 parkeringsplasser i nordøstre delen av tomten. Plassene skal være felles tilgjengelig for alle 3 boenheter. Tiltakets høyder ligger innenfor det tillatte. Ansvarlig søker opplyser at oppføring av tiltaket fører til at grad av utnytting blir 23,3 % BYA. Følgende arealer er tatt med i beregninger: eksisterende bolig (93 m<sup>2</sup>), nybygg (123 m<sup>2</sup>), 5 parkeringsplasser (90 m<sup>2</sup>), tomteareal (1311 m<sup>2</sup>). Eksisterende garasje skal rives og balkonger på eksisterende hus skal endres (se etatens saksnr 200612013). I følge ansvarlig søker vil tomannsbolig få 360 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, mens eksisterende bolig vil beholde 264 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

**Spesielle forhold:**

Avkjørselsplan med avkjøring fra Birger Olivers vei er godkjent den 31.10.2006. *Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent avkjørselsplan for brukstillatelse for tiltaket kan gis. Utearealer skal være opparbeidet før ferdigattest for tiltaket kan gis.*

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra § 67 i pbl vedrørende opparbeidelse av Birger Olivers vei den 31.10.2006.

Det er gitt dispensasjon fra § 29 i vegloven vedrørende plassering av nybygget nærmere enn 15 meter fra midt regulert Birger Olivers vei den 31.10.2006.

**Ansvar og kontroll:**

For dette tiltaket skal oppmålingsteknisk prosjektering gjennomføres i tiltaksklasse 3.

Det må spesifiseres hvorvidt Arkitekt Nils Haugrud er også ansvarlig for prosjektering av planløsning og utearealer i henhold til godkjent utomhusplan og hvilke fagområder inngår i "byggeteknikk". Resterende fagområder skal belegges med ansvarsrett.

**Godkjenninger:**

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	Vedlegg D-1	31.10.2006	2/7
Planer og snitt	Vedlegg E1	27.09.2006	2/9
Fasader øst og vest	Vedlegg E2-1	27.09.2006	2/10
Fasader syd og nord	Vedlegg 2-2	27.09.2006	2/11
Utomhusplan	Vedlegg D-2	31.10.2006	2/12

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner (arkitektur, byggeteknikk), tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering for bygninger og installasjoner (arkitektur, byggeteknikk), tiltaksklasse 2



**Gjeldende plangrunnlag:**

Tomten er regulert til byggeområde for boliger, jf. S-4220, stadfestet 15.03.2006. Tillatt grad av utnyttning er 24 % BYA. Tillatt maks mønehøyde er 9 meter og gesimshøyde 6,5 meter.

**Estetiske krav:**

Området hvor tiltaket plasseres består for det meste av frittliggende trehusbebyggelse i 2 etasjer. Vest for tiltaket ligger en boligblokk. Saltak er dominerende i området. Blokken har valmtak. Bebyggelsen rundt er ikke ensartet. Tiltaket er riktig plassert i forhold til bygde omgivelser slik at romslighet mellom bygninger består. Valgt takform og møneretning gjør at huset passer godt inn i omgivelsene. Tiltaket anses også å tilfredsstillende kravene vedrørende estetisk utforming i seg selv. Når det gjelder terrengtilpasning, så anser etaten terrenginngrep mot syd som unødvendig, men likevel akseptabel i henhold til både reguleringsbestemmelser og pbl

Konklusjonen er at tiltaket ivaretar de estetiske kravene i §§ 6 og 7 i reguleringsbestemmelsene og § 74 nr 2 i pbl

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing defineres som ok gulv i 1 etasje og fastsettes til kote + 120.5.

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.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger protest fra eiere av gnr/ bnr 157/372 i brev av 10.10.2006. Protesten gjelder plassering av felles parkering på terreng (og ikke nybygget). Det anføres at plassering av parkeringsplasser ikke kan aksepteres fordi at Vann- og avløpsetaten kommer til å nekte å sette opp garasje/carport på den aktuelle plassen på grunn av den skjulte bekken som går parallelt med felles eiendomsgrense og på gnr/339. Videre opplyses det at parkeringsplasser vil føre til vesentlig ulempe for beboere av gnr/ bnr 157/372 hva angår støy, lys fra billykter, forurensning (eksos) og estetikk. Det beskrives at sydlig del av gnr/ bnr 157/372 brukes som utearealer og at soveromsvinduer vender også mot syd. Det foreslås en alternativ plassering vest på eiendommen mot boligblokken med innkjøring langs eiendommens vestgrense, da en slik plassering vil gi mindre ulempe for blokkens beboere enn for beboere av gnr/ bnr 157/372 samt at det totale arealet for innkjøring og biloppstillingsplasser blir redusert.

**Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:**

Det foreligger kommentarer til protesten i brev av 28.10.2006. Ansvarlig søker opplyser at det finnes ingen dokumentasjon for at det er foretatt bekkelukking i eiendomsgrensen og at det heller ikke synlig at det er noen åpen bekk lenger oppe eller nedover. Parkeringsplasser plasseres 1 meter fra nabogrense slik at disse skal kunne overbygges med et takoverbygg på inntil 50 m<sup>2</sup> i etterkant. Det opplyses til skutt at forholdet mellom fuktighet i grunn og fundamentering blir avklart.



**Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:**

Vann- og avløpsetaten har vært på befaring på stedet og det ble konstatert at det ikke er noe bekk eller rør som går på eiendommen.

Denne søknaden gjelder blant annet opparbeidelse av parkeringsplasser på terreng og ikke oppføring av garasje/carport. Oppføring av garasje/carport er minst meldepliktig tiltak som også skal nabovarsles. Eventuelle kommentarer må da innsendes i forbindelse med den saken.

Parkeringsplasser er plassert i det hjørnet av tomten som er minst verdigfull som uteoppholdsareal. Ved å gi vestsiden av tomten for parkering vil eiendommen tape mye av de solrike utearealer på tomten.

Det er forståelig at eiere av gnr/bnr 157/372 ønsker at deler av tomten (gnr/bnr 157/339) forblir ubebygget slik at ikke noe blir til hinder for sol midt på dagen. Imidlertid har gnr/bnr 157/372 så pass stor uteoppholdsareal både syd og vest for huset at ulemper i forbindelse med anlegging av parkeringsplasser blir minimale. Med tanke på fortetningsprosjektet som foregår i Oslo kommune er det helt naturlig at tomter som gnr/bnr 157/339 blir bebygget. Når en velger å bo i Oslo må visse ulemper i form av støy, lys fra naboens biler påregnes. På bakgrunn av ovennevnte forhold finner etaten at det ikke foreligger forhold som tilsier at tiltaket strider mot pbl, gjeldende regulering samt tilhørende forskrifter og vedtekter.

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter pbl kun tar stilling til den offentligrettslige side av saken. Det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tillatelsen.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Søknaden og tiltaket anses å være i tråd med plan og bygningsloven og gjeldende regulering.

**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. Se også punkt "Ansvar og kontroll".
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Kopi av tinglyst veierklæring, jf. vedtak av 31.10.2006 skal foreligge.
4. Igangsettingstillatelse for riving og ombygging av eksisterende hus (etatens saksnr 200612013) skal 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  
Storkunder, Team 1

*Sven Sandberg*

Sven Sandberg  
for avdelingenshetsleder

*Elena Jakobsen*

Elena Jakobsen  
saksbehandler

**Vedlegg:**

Forskrift om produksjonsavfall  
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall  
Skjema for avfallsplan og sluttrapport  
Informasjon om elektronisk saksbehandling  
Orientering om klageadgang  
VAV vedlegg  
Avfall-vedlegg

**Kopi til:**

Anders Opsahl Eiendom AS, Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO (med faktura uten vedlegg)  
Grethe Stenhammer, Ekebergveien 168 C, 1177 OSLO





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

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

Dato: 18 JUNI 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200611396-11  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Elena Jakobsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: BIRGER OLIVERS VEI 31 Eiendom: 157/339/0/0  
Tiltakshaver: Anders Opsahl Eiendom AS Adresse: Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO  
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO  
Tiltakstype: Tomannsbolig Tiltaksart: Oppføring

---

**TILLEGG TIL RAMMETILLATELSE - BIRGER OLIVERS VEI 31**

---

Det vises til etatens vedtak av 30.05.2007 og innkommet e-post fra ansvarlig søker av 04.06.2007 hvor det er påpekt en ukorrekt fastsettelse av høydeplassering i etatens rammetillatelse.

Etaten er enig med ansvarlig søker. *Høydeplasseringen for dette tiltak defineres som topp grunnmur og fastsettes til cote + 120,5.*

Dette brevet må alltid følge rammetillatelsen av 30.05.2007.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1

*Sven Sandberg*  
Sven Sandberg  
For avdelingsenhetsleder

*Elena Jakobsen*  
Elena Jakobsen  
saksbehandler

Kopi til:

Anders Opsahl Eiendom AS, Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO  
Grethe Stenhammer, Ekebergveien 168 C, 1177 OSLO



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: