



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 21 AUG. 2009

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200705145-53  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bård Mæland

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERSETERVEIEN43A-B	Eiendom:	35/1232
Tiltakshaver:	SH Bygg AS	Adresse:	Oksenøyveien 14, 1366 LYSAKER
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

### RAMMETILLATELSE - FROGNERSETERVEIEN 43 A-B

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

**Dette vedtak erstatter rammetillatelse av 10.03.2008. Grunnen til at saken har blitt vurdert på nytt er at tidligere vedtak ble fattet på feil grunnlag. Plan- og bygningsetaten beklager lang saksbehandling. Dette skyldes i hovedsak sakens kompleksitet, samt at det er flere byggesaker på den aktuelle byggetomten.**

**Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig. Bebygd areal (BYA) er oppgitt til 122,8 m<sup>2</sup>. Samlet BYA på tomten er oppgitt til 208,5 m<sup>2</sup>. Tiltakets bruksareal (BRA) er oppgitt til 319,4 m<sup>2</sup>.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 15.06.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.**

**I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.**

**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.

#### 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 vedtaksdato.





**Søknaden:**

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig. Tiltaket vurderes i forbindelse med søknad om oppføring av garasje på samme tomt. Det vises i denne forbindelse til vårt saksnr. 200706606. Bygningsvolumets størrelse har blitt redusert i forbindelse med revidert søknad. Total BYA på tomten, etter tiltak, er i følge ansvarlig søker 208,5 m<sup>2</sup>. %-BYA er oppgitt til 24,0 %. Biloppstillingsplass på terreng og garasje er medtatt i BYA- beregninger.

Ny frittliggende tomannsbolig oppføres med saltak og panelkledning. Det etableres kjeller delvis under terreng. Et stort tre, samt en del krattskog, må felles i forbindelse med tiltaket. Det vises for øvrig til at det er andre byggesaker på tomten som påvirker, og har blitt vurdert i sammenheng med, den aktuelle byggesaken; oppføring av garasje (etatens saksnr. 200706606), oppføring av støyskjerm (etatens saksnr. 200813682 og omlegging av hovedledningsanlegg (etatens saksnr. 200903952).

**Godkjenninger:**

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200705145</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Situasjonskart	Kart 500	30.03.2009	50/4
Uteoppholdsareal A	Unummerert	24.03.2009	50/6
Uteoppholdsareal B	Unummerert	24.03.2009	50/7
Plan og snitt	E1	26.03.2009	50/8
Fasade nordvest og sydøst	E-2.1	26.03.2009	50/9
Fasade nordøst og sydvest	E-2.2	26.03.2009	50/10

<b>Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200705145</b>	
<b>Organisasjonsnr</b>	<b>Navn</b>
	<b>Beskrivelse</b>
970148469	Arkitekt Nils Haugrud
	SØK/ PRO/ KPR, tiltak 2, for bygninger og installasjoner, herunder arkitektur- og byggteknisk prosjektering.
980958833	MILJØAKUSTIKK AS
	PRO/ KPR - tiltak 2, for bygninger og installasjoner, herunder lydforhold (ekstern støy).

**Spesielle forhold:**

- Det er gitt tillatelse den 21.02.2001 for oppføring av 4 boenheter, vår sak med ref. nr. 200004413. Vedtaket ble påklaget. Klagen er ikke tatt til følge i Fylkesmannens avgjørelse av 07.01.2003. Prosjektet ble ikke oppført.
- Det er gitt tillatelse for omlegging av hovedledninger for vann og avløp den 25.06.2001, vår sak med ref. nr. 200103337.
- Det er gitt tillatelse for omlegging av stikkledninger den 13.07.2001 med fornyet vedtak den 23.09.2001. Det vises i denne forbindelse til vår sak med ref. nr. 200105412. Vedtaket ble påklaget. Klagen er ikke tatt til følge i Fylkesmannens avgjørelse den 09.01.2003.
- Søknad datert 09.05.2006, vedrørende oppføring av 2 boenheter samt 2 dobbeltgarasjer på tomten, ble avslått 26.03.2007.



- Det ble gitt rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig, samt dobbel garasje, 10.03.2008. Vedtakene ble imidlertid fattet på feil grunnlag, da tomtestørrelse som lå til grunn for beregning av BYA var feil. Dette vedtak erstatter i sin helhet vedtak av 10.03.2008.
- Det ble gitt tillatelse til omlegging av hovedledningsanlegg 18.05.2009. Vedtaket ble påklaget. Klagesak til avgjørelse av Fylkesmannen ble oversendt fra etaten 08.06.2009.
- Det ble gitt rammetillatelse for oppføring av støyskjerm mot Frognerseterveien 29.06.2009.

### **Gjeldende plangrunnlag:**

Tomten er regulert til byggeområde for bolig i S-4220, datert 15.03.2006. Tillatt grad av utnyttning er 24 % BYA. Maks tillatt mønehøyde er 9,0 m. Maks tillatt gesimshøyde er 6,5 m.

### **Byggetomten:**

Eiendommen ligger ved Frognerseterveien og har et tomteareal på 869 m<sup>2</sup>. Tomten er skrånende med en høydeforskjell på ca 6 m fra laveste punkt ved veien i vest og høyeste punkt mot eiendomsgrensen mot øst. Terrenget er brattest mot naboeiendommene mot øst som ligger på et betydelige høyere nivå enn gjeldende tomt. Tomten er ubebygget og har atkomst fra Frognerseterveien.

### **Estetiske krav:**

Plan- og bygningsetaten skal tilse at ethvert byggetiltak tilfredsstiller lovens krav til estetikk i seg selv og i forhold til sine omgivelser, jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 74 nr. 2. Det vises for øvrig til gjeldende reguleringsbestemmelser, S-4220, §§ 6 og 7.

Den omsøkte tomannsboligen er tilbaketrasket på tomten og skiller seg ikke i vesentlig grad fra omkringliggende bebyggelse i form og volum. Bygningens fasadelengde som eksponeres Frognerseterveien.

Tiltaket i seg selv tilfredsstiller "*rimelige skjønnhetshensyn*" i henhold til pbl § 74-2. Plan- og bygningsetaten har også vurdert tiltakets hensyntagen av terreng og bygningenes størrelse, høyde og volum i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Terrengarbeider anses ikke som omfattende utover det som er normalt ved etablering av denne type bebyggelse i skrånende terreng. Tiltaket anses således å ta tilstrekkelig hensyn til eksisterende terreng.

Omkringliggende bebyggelse har ikke et entydig og enhetlig preg. Det er boliger med småhuspreg i forskjellige størrelser og med ulike takform. Skrånet takform med ulike helning, med og uten takopplett, anses som hovedtakform i området. På vestsiden av Frognerseterveien er det terrasseleiligheter med flatt tak. Dette oppfattes ikke som retningsgivende for ny bebyggelse i området. Det viktigste i dette aktuelle tiltaket er forholdet til Frognerseterveien, eksisterende bebyggelse langs veien, samt områdets topografi. Bebyggelsen langs Frognerseterveien er hovedsakelig orientert med langsiden mot veibanen.

Tomannsboligen følger denne strukturen. Det er brukt trepanel som kledning på flere bygg i området. Det nye frittliggende boligprosjektet slutter seg til og tar hensyn til disse forholdene. Etter etatens oppfatning tar det omsøkte tiltaket tilstrekkelig hensyn til omkringliggende bebyggelse i form, struktur, møneretning, takform, materialitet og størrelse på en god måte. Tiltaket er for øvrig innenfor reguleringsplanens maksimumskrav i forhold til høyder og bebygget areal.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at tomannsboligen tilfredsstiller lovens krav til estetikk.



**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing definert som mønehøyde fastsettes til kote + 181,2. Overkant gulv 1. etasje fastsettes til kote + 173,5.

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 bygningssetaten.

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

**Avkjørselsplan:**

Det vises til godkjent avkjørselsplan i forbindelse med saksnr. 200604540. Selve avkjørselsforholdene er ikke endret i forbindelse med ny søknad. Avkjørselsplanen 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 vanngjennomstrømmingen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

**Veiplikt (pbl § 67):**

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 67, vedrørende krav til opparbeidelse av vei. Viser i denne forbindelse til eget dispensasjonspunkt.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger protester til søknaden:

- Henrik Lous på vegne av nabo Berit Lous, Skogryggveien 6:
  - Høyde må reduseres minst 2 m på grunn av forringelse av egen utsikt.
  - Gårdsplass bør ikke få "ørkenlignende preg". Asfalt bør unngås.
  - Hus- og garasjefarge bør ikke være for dominerende og "grell". Lyse farger og hvitt bør unngås. Mørk brun, svart eller dyprød anbefales.
  - Takstein bør være matt, sort eller mørk grå, slik at denne ikke blir for dominerende ovenfra.
  - Plassering av huset bør være mot nord og øst.
- Sameiet Skogryggveien 8 v/ styreformann Hans Kristian Skarpholt og Kristin og Ola Ebbesen, Skogryggveien 8b:
  - Skogryggveien 8b har tinglyst byggeforbud på Gnr. 35 Bnr. 1232. Tiltaket kan av denne grunn ikke tillates.
  - Tiltaket vil forringe egen utsikt.
  - Strømføringer, vann- og kloakkføringer for Skogryggveien 8 går over den angjeldende eiendommen.
  - Eksisterende sti, og således allmenn ferdsel over eiendommen, forringes av tiltaket.



- Frognerseterveien er skolevei for 3 skoler. Dette er ikke vurdert i forhold til avkjøringsplan.
- Sprengningsarbeider kan påføre naboeiendommer skade.
- Tiltaket innehar ikke "tilfredsstillende" uteoppholdsareal i henhold til pbl 69.
- Det vises til S-3591 § 12. Grunnet blant annet skrånende terreng og bilmanøvreringsarealer på tomt tilfredsstillende tiltaket ikke krav til uteoppholdsarealer.
- Det vises til reguleringsplanens § 10. Protesterende nabo er usikker på om krav til utnyttelsesgrad er overskredet i forbindelse med prosjektet.
- Det vises til reguleringsplanens § 6. Større trær og annen verdifull vegetasjon, samt fugleliv, vil bli skadelidende av den massive utbyggingen.
- Sikt i forbindelse med avkjørsel er begrenset.
- Det vises til reguleringsbestemmelsenes §§ 3 og 7. Det omsøkte bygget bryter med områdets bebyggelsesmønster og utforming.
- Det vises for øvrig til reguleringsbestemmelsenes §§ 5, 15 og 20. Nabo påpeker at det mangler dokumentasjon, herunder utomhusplan og redegjørelse for støydependende tiltak.

Sameiet Skogryggveien 8 v/ advokat Hans Kristian Skarpholt har for øvrig påklaget tidligere rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig på tomten, samt omlegging av hovedledninger på tomten. I klage på rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig presiseres blant annet:

- Hovedstrømtilførsel til Skogveien 8 er lagt i luftlinje over eiendommen.
- Offentlig sti over eiendommen blir berørt.
- Verdifull vegetasjon og fulgelig blir berørt.
- Problemer/ ulemper ved sprengningsarbeider er ikke kommentert.
- Uttalelse fra statens bygningstekniske etat skulle vært innhentet i forbindelse med arealets størrelse.

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

Ansvarlig søker anfører at de protesterende forutsetter en annen tolkning av planbestemmelsene enn det som er lagt til grunn for søknaden. Det påpekes for øvrig at advokat Skarpholt tar opp privatrettslige forhold. Søker konstaterer at klagen ikke inneholder momenter som er avvikende fra tilsvarende søknader som er gitt rammetillatelse i den siste tiden.

I forbindelse med lydteknisk prosjektering har prosjektet blitt endret noe. Firmaet Miljøakustikk har søkt ansvarsrett for lydforhold. Søknad om støyskjerm har blitt innsendt.

Tiltakshaver kommenterer protest fra advokat Skarpholt i brev av 15.06.2007:

Det presiseres at protest fra Ebbesen og sameiet Skogryggveien 8 prøver å villedet etaten med uriktig dokumentasjon vedrørende påstått byggeforbud på eiendommen. Det vises til vedlagt grunnboksutskrift. Det foreligger altså ikke byggeforbud på eiendommen. Videre påpekes det at det er gitt tillatelse til omlegging av vannledning som forsyner 33-147. Privatrettslige forhold skal for øvrig ikke påvirke etatens behandling av byggesøknaden.

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

Plan- og bygningsetaten konstaterer at det ikke taes stilling til privatrettslige forhold i forbindelse med realitetsbehandlingen av det omsøkte byggetiltaket. Etaten vurderer det slik at det omsøkte tiltaket ikke medfører vesentlig ulempe for naboer utover det som normalt må kunne påregnes ved utbygging på eiendommen som er regulert til boligformål. Byggetomten ligger vesentlig lavere i terrenget enn bebyggelsen mot øst, herunder blant annet Skogryggen 6, 8 og 8B. Utsiktsforhold berøres derfor ikke vesentlig utover det som må beregnes.



Bygget forholder seg til reguleringsbestemmelsene og er innenfor maksimumskrav til gesimshøyde og mønehøyde i S-4220. Plan- og bygningsetaten vurderer det aktuelle omsøkte tiltaket og tiltakets plassering på tomten. Det registreres at naboer ønsker omsøkt bolig flyttet lenger mot nord og øst. Etaten kan ikke se at det foreligger avgjørende argumenter som medfører at tiltaket bør endre plassering. Etter etatens oppfatning synes det urimelig å sette krav til farge på huset og dekke på gårdsplassearealer i et område hvor det i denne forbindelse ikke er noe klart mønster.

Tomten er regulert til boligformål, ikke tursti, friluftsområde, veiarealer eller lignende. At bygget kommer i konflikt med naboers gangarealer over eksisterende ubebygde tomt medfører ikke at det omsøkte boligbygget kan avslås. Forhold knyttet til strømføringer på tomten må avklares med Hafslund før igangsettingstillatelse kan gis. Etaten minner om at ansvarlig søker og ansvarlig utførende foretak er ansvarlige for at disse anleggsarbeider ikke medfører fare og vesentlig ulempe for naboer. Det foreligger ikke offentlige restriksjoner i forhold til biologisk mangfold på tomten. Plan- og bygningsetaten registrerer for øvrig at det i revidert prosjekt har blitt vurdert støyteknisk prosjektering av eksternt støy.

Ved en ny gjennomgang av søknadsdokumentasjonen fant etaten at søker hadde utregnet BYA på tomten med utgangspunkt i feil tomtestørrelse. Plan- og bygningsetaten beklager at dette ikke ble oppdaget ved forrige gjennomgang av byggesøknaden. Etaten konstaterer imidlertid at søker har innsendt revidert tegningsmateriale, samt nye utregninger. Tomannsboligens lengde har blitt redusert med 0,2 m. Tiltaket overstiger ikke tillatte 24% BYA.

Kopi av dette vedtak, samt vedtak i saksnr. 200706606, sendes til protesterende naboer, jf. pbl § 95 nr. 6.

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

Det foreligger uttalelse med samtykke fra Vann- og avløpsetaten (VAV). Rammetillatelse kan anbefales.

#### **Plan- og bygningsetaten kommentarer til uttalelse:**

Prosessen rundt ledningsomlegging av hovedledninger må være slutført før det søkes om igangsettingstillatelse.

#### **Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens § 67 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

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

Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

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

Vedrørende uteoppholdsarealer:

Uteoppholdsarealer er i hovedsak orientert mot sør og vest på tomten. Plan- og bygningsetaten registrerer for øvrig at utearealer ut mot Frognerseterveien skjermes ved etablering av omsøkt støyskjerm. Etter etatens oppfatning tilfredsstiller tiltaket krav til uteoppholdsarealer.



**Vedrørende avkjøring og bilmanøvreringsarealer:**

Byggetiltak, garasje, behandles i egen byggesøknad, saksnr. 200706606. Ansvarlig søker har synliggjort at gårdsplass er egnet for oppstilling av 2 biler samt å manøvrere biler til og fra eiendommen. Det vises for øvrig til tidligere godkjent avkjørselsplan.

**Vedrørende planløsning:**

Rom i kjelleretasje kan synes å ha noe begrenset lys og utsynsforhold. Trimrom og bodarealer i kjelleretasje er ikke egnet for beboelse i seg selv. Det presiseres i denne forbindelse at kjelleretasjen ikke kan nyttes som egen boenhet. Boenhetene for øvrig anses imidlertid å ha tilstrekkelig med tilgang på lys og utsyn. Etter etatens vurdering tilfredsstillende tiltaket totalt sett lovens krav til planløsning, jf. pbl § 74 nr. 1.

**Vedrørende terrengarbeider:**

Den frittliggende tomannsboligen er tilpasset det skrånede terrenget på en tilfredsstillende måte. Det etableres støttemurer i forbindelse med utbyggingen. Støttemurer og terrengbearbeidelser er av mindre karakter, unntatt søknadsplikt i seg selv, og medfører etter etatens oppfatning ikke vesentlig endret terrengsituasjon på tomten utover det som er normalt i forbindelse med denne type utbygging. Arbeider i forbindelse med støyskjerm er omsøkt i egen søknad.

**Vedrørende vegetasjon:**

Ansvarlig søker har opplyst gjennom egen vegetasjonstegning at det i hovedsak er ett stort tre, samt en del kratt, som må felles i forbindelse med det omsøkte tiltaket. Vegetasjon mot sørøst og nordvest beholdes i stor grad. Det vil bli plantet 10 nye trær i forbindelse med tiltaket. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket å ivareta vegetasjonsforhold på en tilfredsstillende måte. Ethvert utbyggingsprosjekt vil påvirke vegetasjonsforhold i noen grad. Etter etatens oppfatning forringer ikke tiltaket vegetasjonsforhold utover det som må kunne anses som normalt i forbindelse med utbygging av en tomt som er regulert for boligformål.

Vedrørende estetikk vises det til eget punkt. Det vises for øvrig til kommentarer i forbindelse med naboprotester.

**Konklusjon:**

Tiltaket tilfredsstillende kvantitative og kvalitative krav i gjeldende reguleringsplan. Tiltaket ivaretar rimelige skjønnhetshensyn. Plan- og bygningsetaten viser for øvrig til ovennevnte vurderinger. Tiltaket godkjennes.

**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/Miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tiltaksplan for forurenset grunn må innsendes for godkjenning.
4. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.



5. Uttalelse med samtykke fra Hafslund

**Klageadgang:**

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

**Vedlegg:**

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning.

Informasjon om elektronisk saksbehandling


Orientering om klageadgang

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Sør

  
Lisbeth Nordli  
enhetsleder

  
Bård Mæland  
saksbehandler

**Kopi til:**

SH Bygg AS, Oksenøyveien 14, 1366 LYSAKER

Henrik Lous på vegne av Berit Lous, Louises gate 17A, 0169 OSLO

Advokatfirmaet Skarpholt, Postboks 4 Slemdal, 0710 OSLO, skarpholt@broadpark.no

Sameiet Skogryggeveien 8, Skogryggeveien 8, 0781 OSLO

Dan Söderberg, dan.v.soderberg@shgroup.no

Trollbygg AS, Steinaldersveien 10A, 1407 VINTERBRO