



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 18.10.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201016549-9  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Christian Trender

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELLINGA 5	Eiendom:	158/296/0/0
Tiltakshaver:	Realestate as	Adresse:	Frognerveien 10, 0257 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

## RAMMETILLATELSE – HELLINGA 5, HUS A

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

Vilkår for igangsetting.

**Søknaden omfatter oppføring av en enebolig. Det skal oppføres ytterligere to frittliggende eneboliger samt carport på eiendommen og tiltaket er vurdert samlet. Grad av utnyttning er oppgitt til å være % BYA = 24 %, boligens BRA er 200 m<sup>2</sup>.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 28.03.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.**

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

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

**Det foreligger protester til søknaden**

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

### Søknaden:

Tiltaket er lokalisert i et område med variert småhusbebyggelse på Lambertseter i bydel Nordstrand. Søknaden omfatter oppføring av en enebolig. Det skal oppføres ytterligere to boliger samt carport på



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  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

eiendommen og tiltaket er vurdert samlet. Grad av utnyttning er oppgitt til å være % BYA = 24 %, boligens BRA er 200 m<sup>2</sup>.

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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

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

#### **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.

#### **Protester/bemerkninger:**

Det foreligger en protest til tiltaket.

- Mette Britt Sunde og John Kjoss i Oberst Rodes vei 44c mener tiltaket vil medføre merkbart dårligere lys- og solforhold og dårligere utsikt og ber om ny vurdering av plassering/høyde på de tre husene. Et alternativ burde være færre hus med lavere høyde.

Plan- og bygningsetatens vurdering av protest

- Plan- og bygningsetaten mener at bygningenes plassering på eiendommen er tilfredsstillende og legger opp til en god utnyttelse av tomten. Alternativ plassering vil gi en dårligere løsning med hensyn til adkomst og eksisterende bebyggelse. Bygningens høyde er dessuten lavere enn hva planen tillater. Tiltaket vil ikke medføre større ulempe med hensyn til lys- og solforhold enn det som må forventes ved foretting av området.

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

Eiendommen er i dag bygget med en enbolig, et anneks og en carport. Bak carporten er det oppført et skur som vises på kartet. Carporten er plassert slik i terrenget at et er naturlig å parkere på to plan slik som vist. Anneks og skur søkes revet. Det ubebygde arealet er hageareal med fire løvtrær som må hugges. Det betyr at det skal plantes fire nye trær. Omkringliggende bebyggelse er også for det meste eneboliger og rekkehus. Det er ingen synlig bebyggelsesstruktur i dette området. Vi har derfor valgt å søke om oppføring tre frittliggende eneboliger. Nabobebyggelsen består av frittliggende småhus. De nærmeste har saltak tak og en del oppsprossing av vindusruter. Den eksisterende boligen har valmtak. Som situasjonsplanen viser, består nabobebyggelsen av volumer som er omtrent av samme størrelse som det omsøkte. Den omsøkte bebyggelsen er forsøkt utformet slik at den skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, og har derfor valg å bygge frittliggende boliger med samme areal og takform som mange av nabohusene. Omkringliggende bebyggelse er forøvrig mangeartet med hensyn til takvinkel volum, vindustyper og farger.

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

Bygningen er plassert hensiktsmessig på eiendommen og det vil i liten grad være behov for terrengjusteringer. Uteoppholdsarealene er størrelsesmessig tilfredsstillende og boligen vil få gode solrike utearealer mot sydvest, avskjermet fra adkomstveien. Beplantning mot nabobebyggelsen vest og nord vil være positivt for å skjerme eksisterende og ny bebyggelse mot innsyn. Området har en svært variert og relativt tett bebyggelse og omsøkte tiltak tilpasser seg i så måte den eksisterende strukturen. Estetisk sett får husene typisk småhuspreg både i forhold til volum og arkitektur og de forholder seg til hverandre slik

at det blir liten grad av innsyn selv om de ligger tett. Planløsningen er tilfredsstillende, men plan- og bygningsetaten minner om at rom merket bod kjeller ikke er godkjent for varig opphold. Vann- og avløpsforhold er avklart med Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

#### Dispensasjon

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

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, pbl § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten (opparbeidelse av Hellinga)

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 tingslyst veierklæring foreligger.

#### **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 201016549</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Situasjonsplan	D-1	14.02.2011	2/13
Avkjørselsplan	I-4	14.02.2011	2/14
Utomhusplan 1		08.02.2011	2/15
Planer og snitt		18.01.2011	6/2
Fasade øst og vest		18.01.2011	6/3
Fasade nord og syd		18.01.2011	6/4

<b>Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201016549</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	Ansvarlig søker (SØK) Ansvarlig prosjekterende (PRO) arkitektur tiltaksklasse 1

#### **Avkjørselsplan:**

Avkjørselsplan er godkjent (kfr vegloven §§ 40 - 43). Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei. Veilovgivningen 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 vanngjennomstrømningen.

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

**Plassering**

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde fastsettes til kote + 149. 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.

**Avfall:**

Tiltaket omfatter flere byggesaker og er vurdert samlet jf. TEK10 § 9-6, 2. ledd. Tiltaket utløser krav om felles avfallsplan jf. TEK10 § 9-6. Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

**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

**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. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid før fristen går ut. 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 26.09.2011 av:*

*Christian Trender - Saksbehandler*

*Anne Torill Halse - Enhetsleder*

**Kopi til:**

Realestate as, Frognerveien 10, 0257 OSLO, christian@krognos.no

Mette Britt Sunde og John Kjoss, Oberst Rodes vei 44c, 1152 OSLO, [jkjoss@online.no](mailto:jkjoss@online.no)

**Vedlegg:**

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Orientering om klageadgang