



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 05.08.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201103294-15  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ellen Gulbrandsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLTVEIEN 27	Eiendom:	157/241/0/0
Tiltakshaver:	Holtveien 27 AS	Adresse:	Vingolfveien 37, 1170 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

---

### **RAMMETILLATELSE - HOLTVEIEN 27**

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

Vilkår for igangsetting.

---

**Dette vedtak erstatter tidligere vedtak av 18.05.2011 i sin helhet da tabell over tegninger viser til feil tegningsdokumentasjon.**

**Det søkes om oppføring av 3 identiske frittliggende eneboliger samt to carport/garasjer i tillegg til eksisterende bebyggelse. Denne søknaden omfatter hus C. Bruksareal pr. ny bolig er beregnet til 188 m<sup>2</sup>. Totalt for eiendommen inkl eksisterende bebyggelse er bruksarealet(BRA) beregnet til 770 m<sup>2</sup>. Bebygd areal pr. ny bolig er oppgitt til 62,37 m<sup>2</sup>. Samlet bebygd areal for tomten medregnet eksisterende bolig og carport/garasjer er oppgitt til 398 m<sup>2</sup> og % BYA til 24 %.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 10.03.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter og utomhusplan.**

**I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det midlertidig dispensasjon for fra plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.**

**Det foreligger protest til søknaden.**

---

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

#### **Søknaden:**

Eiendommen ligger i bydel Nordstrand og har et nettoareal på 1657 m<sup>2</sup>(fratrukket areal regulert til vei). Terrenget er relativt flatt. Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig og en garasje på 15 m<sup>2</sup>. Boligen



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

har et bruksareal på 207 m<sup>2</sup> i følge GAB-arkiv. Garasjen skal rives. På grunn av størrelsen kan garasjen rives uten søknad.

Området har ikke en klar definert bebyggelsesstruktur, bortsett fra at boligene ligger i en viss orden i forhold til veiene.

Søknaden omfatter tre eneboliger og to carport/garasjer. Bebygd areal pr bolig er oppgitt til 62,37 m<sup>2</sup>, for carport/garasje 30 m<sup>2</sup>. Totalt for tomten er bebygd areal oppgitt til 398 m<sup>2</sup>, % BYA 24%, medregnet tre nye eneboliger, to carport/garasjer og eksisterende enebolig. Eksisterende garasje skal rives.

Garasjen har et areal på 15 m<sup>2</sup> og kan rives uten søknad. Imidlertid innvirker bygningen på grad av utnyttning og må være fjernet før igangsettingstillatelse kan gis for boligene.

Gesimshøyde og mønehøyde for hus A er oppgitt til henholdsvis 6,5 m og 9,0 m.

Det foreligger søknad om dispensasjon fra pbl § 18.1 vedrørende krav om veiopparbeidelse. Det blir en avkjørel for alle boligene, plassert nordøst på eiendommen.

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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner: Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 18.1 vedrørende krav om veiopparbeidelse, Det foreligger søknad om dispensasjon.

#### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, (Småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt % BYA = 24%. Maks tillatt gesims- og mønehøyde for saltak er henholdsvis 6,5 m og 9,0 m.

#### **Uttalelser:**

Overvannshåndteringen/ Den lokale overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF. Eventuell behov for rettighet til å føre vann- og avløpsledninger over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, må være sikret ved tinglyst dokument og må dokumenteres ovenfor PBE.

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

Det foreligger protest fra nabo nord, eier av 157/734, Erling Loua. Protesten omfatter sjenerende innsyn fra stuevindu i fasade mot nord, mønehøyde og reduserte solforhold.

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

Rammesøknad for oppføring av tre frittliggende eneboliger og to carporter. Riving av eksisterende garasje. Tomten; Eiendommen er bebygd med en enebolig og en garasje.

Det ubebygde arealet er hageareal med ca 7 trær som må hugges.

Brutto tomteareal er 1784 kvm. Netto tomt er beregnet til  $(1784-127)= 1657$  kvm. Omkringliggende bebyggelse er også for det meste eneboliger. Naboeiendommen på nordsiden er fortettet etter samme prinsipp som i det omsøkte prosjektet.

Avkjørselen er endret og omplassert. Bilene kan snu på egen grunn. Det er plassert fellesparkering for 1,7 biler pr bolig. Det er svingdiameter med YD 12 i manøvreringssonen bak carporten.

Bebygd areal er :Eksisterende bolig Sum= 97,0 kvm

Boligene:  $(3 \times 6,3 \times 9,9) =$  kvm Sum= 187,0 kvm

Car port 2 stk a 30 kvm Sum= 60,0 kvm

Sum bygninger : Sum= 344,0 kvm

Parkering for 3 biler á 18 kvm= Sum= 54,0 kvm

Totalsum =398,0 kvm

Tomteutnyttelse er  $398/1657= 24,00\%$  BYA

Summen av bruksarealet pr bolig er beregnet til 235 kvm. Kjeller= 54,2 kvm 1.etg = 55,7 og 2. etg er 56,8 kvm i tillegg kan det medregnes 21,3 kvm på loft.= 188,0 kvm

Uteareal; Nettotomten er 1657 kvm. Veiareal og parkering beslaglegger 246. Bygningene er 310 kvm.(3x71) +97

Beregnet areal for uteopphold er:  $1657\text{ kvm}-(246+310)\text{ kvm}=1101\text{ kvm}$ .

Utforming; Den omsøkte bebyggelsen er forsøkt utformet slik at det skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, og har derfor valg små, frittliggende enebolig.

Omkringliggende bebyggelse er mangeartert med hensyn til takvinkel volum, vindustyper og farger.

Trafikkstøy; Miljøakustikk as vil foreta støymålinger i forbindelse med at det søkes IG.

Kulturminner; Denne eiendommen ligger ikke i område med forventet funnpotensiale.

Det omsøkte tiltaket er mindre enn 300 kvm.

Rivesøknad for eksisterende garasje; Garasjen søkes revet for å gi plass til ny bebyggelse

Valg av høyder; Bebyggelsen er lagt så lavt i terrenget at det i liten grad er nødvendig å foreta terrengendringer.

På fasadetegningene vises opprinnelig terreng med blå stiplet linje.

Langs store deler av fasaden faller opprinnelig og nytt terreng sammen.

Nytt dobbeltspor til Ski;.

Det skal rettes en forespørsel til jernbaneverket mht plassering av bygninger på eiendommer som er berørt av dette forholdet.

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

#### Naturgitte omgivelser, kulturminner.

Tiltaket ligger ikke i område med forventet funnpotensiale og er mindre enn 300 m2. uttalelse fra Byantikvaren mht § 18.1 er derfor ikke nødvendig.

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

Småhusplanens § 6 stiller krav til plassering av bebyggelse, både når det gjelder bebyggelsesstruktur og terrenginngrep.

Omsøkte eiendommen er relativt flat og tiltaket innebærer små endringer av terrenget. Mindre terrengendringer vil være påregnelig når ny bebyggelse etableres. De terrengendringer som er vist på tegningene er innenfor rammen av hva som kan aksepteres ved oppføring av nye bygg.

Området har ikke en entydig bebyggelsesstruktur bortsett fra at en del av boligene ligger i en viss orden i forhold til veiene. På eiendommene nord og sør for omsøkte eiendom er det allerede bygget "rad 2" og tiltaket legger seg på linje med disse. Der hvor tomtene er så store at det gir plass for nye boenheter anses det akseptabelt å fortette ved å utnytte "eplehagene".

Omsøkte tiltak er plassert vest på eiendommen med god avstand til eksisterende bolig. Boligene har en rektangulær form, to etasjer pluss kjeller og loft og er utformet med saltak. Eneboligene er tilnærmet identiske og ligger tett inntil hverandre med en innbyrdes avstand på 1,5 m. På grunn av at bygningene er

forskjøvet noe i forhold til hverandre får alle tre tilfredsstillende uteoppholdsareal mot vest og syd. Avstand til naboer i syd og nord er henholdsvis 4,1 m og 4,35 m.

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

Bestemmelser til småhusplanen § 7 stiller krav til bygningers utforming. Nye tiltak skal sikre kvalitet utforming både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i seg selv. I tillegg gjelder plan- og bygningslovens § 29-2 som sier at tiltaket skal prosjekteres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene

Nærområdet består i hovedsak av ene- og tomannsboliger med forskjellig takform. Fotavtrykk, volum og møneretning varierer. Når det gjelder materialbruk er det i hovedsak benyttet tre. r.

Eksisterende bolig på eiendommen er plassert slik i forhold til veien at det gis plass for ny bebyggelse i ”eplehagen” mot vest. Boligen er en enkel tomannsbolig i to etasjer med saltak og utført i tre.

Boligene har to boligetasjer + kjeller og uinnredet loft. Gesims og mønehøyde er oppgitt til 6,5 m og 9,0m. Boligenes volum skiller seg ikke vesentlig ut fra de omkringliggende boligene.

Parkeringen er løst som fellesparkering i form av to carporter/garasjer + 3 p-plasser på terreng, plassert ved Holtveien, nordøst for eksisterende bolig.

Grad av utnyttning for tomten totalt er oppgitt til 24 % BYA.

#### Plan og bygningsetatens kommentarer til protesten:

##### Vedrørende innsyn/solforhold

Veileder til småhusplanens § 6 påpeker at ny bebyggelse bør plasseres slik at innsyn til private uteoppholdsareal for eksisterende bebyggelse begrenses og at akseptable solforhold for disse oppnås. Det påpekes i tillegg at naboeiendommene ikke kan påregne å opprettholde disse kvaliteter fullt ut når et område eller en eiendom bygges ut.

Etaten ser at de nye tiltakene kan påvirke solforhold på nabotomtene, men det vurderes at akseptable solforhold for naboeiendom i nord er i varetatt. Omsøkte boliger er forskjøvet parallelt med eiendomsgrense mot vest for å gi like solforhold for den enkelte bolig. Dette vil også innvirke positivt på solforholdene for nabo i nord.

Boligene er plassert med avstand til nabogrense ihht krav i plan og bygningsloven. Hus A ligger 4,35 m fra grense. Eventuelt innsyns i forbindelse med vindu i fasade nord i hus A anses ikke å være til urimelig sjenanse ut over hva som kan forventes ved fortetting i småhusområdene. Hus C ligger 4,1 m fra grense i syd.

##### Vedrørende høyder.

Veileder til småhusplanens § 7 påpeker at ved etablering av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal nye bygninger ha en størrelse/volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse. Boligenes gesimshøyde er oppgitt til 6,5 m og mønehøyde til 9 m.. Boligene har små fotavtrykk og relativt små volumer., men har benyttet maks tillatt gesims- og mønehøyde for saltak. Omkringliggende bebyggelse er oppført med forskjellig gesims og mønehøyde, og 9 m mønehøyde er ikke uvanlig. Tiltaket ligger innenfor maks krav til mønehøyde i hht reguleringsbestemmelsenes § 10. Som nevnt ovenfor må det ved etablering av ny bebyggelse påregnes endring i solforholdene.

##### Dispensasjon

Tiltaket 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 Holtveien).

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.

Tinglysningspærer ligger i sak for hus A, 20113290.

#### Vedrørende avfall:

Tiltaket utløser krav til avfallsplan jf. TEK 10 §9-6. Avfallsplan skal ikke behandles og godkjennes av etaten. Vilkår for ferdigattest: Sluttrapport av avfallshåndtering skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. SAK § 8-1.

#### **Konklusjon**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling av planområdet med bebyggelse med småhuskarakter og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter

Omsøkte eiendom er i dag bebygd med en enebolig men har klart utbyggingspotensiale. Omsøkte tiltak ligger innenfor gjeldende krav i reguleringsbestemmelser, lov og forskrift. Det er redegjort for tilstrekkelig uteoppholdsareal for 4 boenheter.

Det gjøres oppmerksom på at endring av tilleggsdel (boder) i kjeller er søknadspliktig og må omsøkes før rom i kjeller tas i bruk som hoveddel (oppholdsrom)

Parkeringsdekningen er akseptert som felles ut fra at alle plassene er tilgjengelig for alle. Dersom det ønskes innsatt porter i carport/garasjene er dette søknadspliktig og vil være avhengig av dispensasjon fra grad av utnyttning da parkeringsløsningen ikke lenger vil kunne defineres som felles.

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

#### **Godkjenning**

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201103294</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Fasade øst og vest		23.01.2011	1/6
Fasade nord og syd		23.01.2011	1/7
Situasjonsplan - Hus C	D1	26.04.2011	9/7
Utomhusplan		27.04.2011	9/8
Plan - Snitt	E-1.1	10.05.2011	10/2

<b>Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201103290</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
970148469 Nils Haugrud sivilarkitekt	SØK/PRO, tkl.1 arkitektur

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

**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 vanngjennomstrømmingen.
- Eventuell nedsenkning 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 overkant gulv 1 etasje> fastsettes til kote + 107,4 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.>

**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. Uttalelse fra Jernbaneverket i forbindelse med dobbeltspor til Ski..
5. Dokumentasjon som viser at eksisterende garasje er revet.
6. Forhåndsuttalelse fra VAV.

Overvannshåndteringen/ Den lokale overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF.

Eventuell behov for rettighet til å føre vann- og avløpsledninger over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, må være sikret ved tinglyst dokument og må dokumenteres ovenfor PBE.

**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 05.08.2011 av:*

*Ellen Gulbrandsen - Saksbehandler  
Anne Torill Halse - Enhetsleder*

**Kopi til:**

Holtveien 27 AS, Vingolfveien 37, 1170 OSLO, pnyga@online.no  
Erling Loua, Holtveien 25 C, 1177 OSLO

**Vedlegg:**

Midlertidighetserklæring med veiledning om tinglysning  
Orientering om klageadgang