



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 22.11.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201008477-8  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Fatima Parvin

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KROSSVEIEN 1 OG 3	Eiendom:	59/24/0/0
Tiltakshaver:	Anne-Lise Bregård	Adresse:	Krossveien 1, 0881 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

### RAMMETILLATELSE - KROSSVEIEN 1 OG 3

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

Søknaden omfatter oppføring av en enebolig i tre etasjer, hvorav en kjelleretasje. Tiltakets bruksareal (BRA) er oppgitt til 217,6m<sup>2</sup>. Samlet prosent bebygget areal (%-BYA) for Krossveien 1 og 3, er oppgitt til 24 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 30.06.2010 og kompletterende materiale mottatt senest den 04.10.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsrett.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis

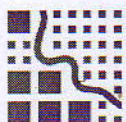
- midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.
- dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i veglovens § 29 slik at tiltak kan plasseres 13m fra midt regulert Krossveien.

Det foreligger ikke protester til søknaden

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.

#### Søknaden:

Søknaden gjelder oppføring av en enebolig i tre etasjer, inklusiv en kjelleretasje. BRA oppgis til 217,6m<sup>2</sup>. Bebygd areal (BYA) oppgis til 81,0 m<sup>2</sup>. Samlet BYA for Krossveien 1 og 3, inklusiv eksisterende to eneboliger, ny carport og tre parkeringsplasser på terreng, er oppgitt til 335,0m<sup>2</sup>. Samlet %-BYA oppgis til 24%. Bygget er utformet med saltak. Gesims- og mønehøyde målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

oppgis til henholdsvis 6,45m og 8,55m. Terrenget justeres noe rundt bygget, og mot fasade øst etableres en inngangsparti til kjelleretasje.

Byggetomten ligger på Korsvoll, i bydel nordre Aker. Areal regulert til bolig oppgis til 1396m<sup>2</sup>. Tomten er i dag bebygget med to eneboliger og to garasjer. Terrenget er noe skrånende mot sørøst.

Det foreligger krav om sammenslåing av Krossveien 1 og 2, eiendommene gnr.59 bnr.24 og gnr.59 bnr. 518, etatens saksnr.201008487. Det er gitt tillatelse til riving av to eksisterende garasjer og oppføring av en carport. Beregning av %-BYA forutsetter at sammenslåing av Krossveien 1 og 3 er gjennomført og at eksisterende garasjer er revet.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

- Midlertidig dispensasjon fra pbl § 67; veiopparbeidelseskravet.
- Dispensasjon for plassering av tiltak nærmere enn 15m fra midt regulert Krossveien, veglovens §29.

#### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til byggområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 15.03.2006. I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 10 tillates en utnyttelse på inntil 24 % BYA, og maksimal gesims- og mønehøyde for bebyggelse med saltak er henholdsvis 6,5m og 9,0 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

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

Det anføres at den omsøkte bebyggelsen er forsøkt utformet slik at den skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig. Omkringliggende bebyggelse er preget av frittliggende eneboliger med gavlside mot Krossveien. Det er ikke oppført garasjer eller p-plasser mo veien. Ved å rive eksisterende garasje muliggjør man at området ut mot veien kan får et forsterket preg av forhaver med beplantning.

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

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur, tiltakets visuelle forhold til omgivelsene og seg selv:

I henhold til reguleringsbestemmelsenes §§ 6 og 7 skal nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng være retningsgivende for plassering og gruppering av bebyggelse, og ny bebyggelse skal ha størrelse/ volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse. Nye bygninger/ tiltak skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet.

I vurderingen av tiltakets plassering i forhold til nærområdet er det sett på småhusbebyggelsen langs begge sider av Krossveien, Korsvollterrasse og Skjoldveien avgrenset av Korsvollterrasse og Krossveien. Nærområdets tomtestruktur og bebyggelsesstruktur fremstår som variert. Bebyggelsen i området har i hovedsak et tradisjonelt formspråk bestående av trehus i to med saltak og valmet tak. Bebyggelsen er plassert i noenlunde samme avstand til vei uten dominerende møneretninger. Omsøkte enebolig er gitt en tilsvarende enkel utforming og en detaljering som bebyggelsen i nærområdet. Bygget plasseres i byggelinje med tilgrensende nabohus i øst. Plassering og utforming er til en viss grad tilpasset terrengets eksisterende fall mot sørøst, og terrengendingene synes hensiktsmessige.

Plan- og bygningsetaten vurderer bygets plassering og utforming som akseptabel. I etatens vurdering vektlegges at tiltaket gjennom volum, høyder, takform og materialbruk, opprettholder nærområdets småhuskarakter.

Tiltaket og støyforhold

Deler av eiendommen ligger i støysone gul. I henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, støyretningslinjen T-1442, skal bebyggelse i rød sone unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone hvor ny beboelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Staten forutsetter at tiltak i henhold støyretningslinjen T-1442 ivaretas og at utearealer opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Vedrørende nye energikrav

Det forutsettes at tiltaket er prosjektert etter nye energikrav med ikrafttredelse fra 01.08.2009, jf. teknisk forskrift (TEK) 2007, kap. VIII.

Vedrørende kjelleretasje:

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell bruksendring av bod i kjelleretasje til oppholdsrom er søknadspliktig, jf. pbl § 93 c.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse. Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jf. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

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

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67. Dispensasjonen er betinget av at tingslyst veierklæring foreligger.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 13 m fra midt regulert Krossveien. Dette begrunnes med at Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen er til vesentlig ulempe for trafikk eller kommer i strid med hensyn til trafiksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at dispensasjon kan innvilges.

**Konklusjon**

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

**Godkjenning**

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201008477			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan, avkjørselsplan	D1	04.10.2010	6/9
Utomhusplan		04.10.2010	6/10
Planer, snitt, fasader	E-1	02.10.2010	6/11

<b>Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201008477</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
970148469 Arkitekt Nils Haugerud	SØK/PRO/KPR tk11 ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollprosjekterende; arkitektur og byggeteknikk

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR 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 vanngjennomstrømningen.
- 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 sokkelhøyde fastsettes til kote +193,1. 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, kontroll av prosjektering, utførsel og kontroll av utførsel må være innsendt og godkjent.
2. Erklæring vedrørende utsatt opparbeidelse av vei må være tinglyst.
3. Dokumentasjon på at sammenslåing av eiendommer er gjennomført.
4. Ferdigattest for riving av garasjer, saksnr.201008478.

#### **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. 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 Nord/Øst

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.11.2010 av:*

*Fatima Parvin - Saksbehandler  
Lisbeth Nordli - Enhetsleder*

**Vedlegg:**

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning>  
Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Anne-Lise Bregård, Krossveien 1, 0881 OSLO, annelisebregard@hotmail.com