



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 15.11.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201310303-13  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ragnhild Christiansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBERST RODES VEI 60B	Eiendom:	158/570/0/0
Tiltakshaver:	ORV 60 B AS c/o Hjarne	Adresse:	Tungebråtveien 6, 0694 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

---

### RAMMETILLATELSE - OBERST RODES VEI 60 B

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

---

**Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig med parkering i kjeller.**

**I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 03.08.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan, utomhusplan og ansvarsretter.**

**I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for:**

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

**Det foreligger protester til søknaden.**

**Det er godkjent 1 boenhet i tiltaket, totalt 3 boenheter på eiendommen.**

---

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

#### Søknaden

Tiltaket er lokalisert i Munkleia sør i bydel Nordstrand, i et småhusområde med variert villabebyggelse. Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig med parkering i kjeller. Boligen plasseres øst for eksisterende tomannsbolig på eiendommen. Bolig er oppgitt til å ha BYA = 110,2 m<sup>2</sup> og BRA = 268,0 m<sup>2</sup>. Tomtens totale utnyttelsesgrad etter samlet utbygging er oppgitt til å være BYA = 251,4 m<sup>2</sup> og %BYA = 23,52 %. Netto tomt er oppgitt til 1068 m<sup>2</sup>.



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)

Sentralbord: 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: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

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

Det foreligger tinglyst avtale med rett for eiendom 158/570 til å kjøre over eiendom 158/338.

### **Gjeldende plangrunnlag**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013. 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 og for pulttak 7,5 m for høyeste gesims og 6,5 m for laveste gesims. Totalhøyde er maks 10,5 m.

### **Protester/bemerkninger**

*Det er innkommet protest fra eiere av:*

*Gnr 158 Bnr 338, Oberst Rodes vei 60, Kari Breistøl og Odd Inge Brugrand, datert 15.08.201,*

*Gnr 158 Bnr 627, Kaptein Oppegaardsvei 40 b, Per og Tove Sjønnesen, datert 20.08.2013 og*

*Gnr 158 Bnr 314, Kaptein Oppegaardsvei 40, Julie Gjerdi og Guillaume Lecrecq, datert 15.08.2013 og 23.08.201.:*

- Eksisterende enebolig er nylig blitt seksjonert til tomannsbolig og det oppføres videre en ny enebolig på eiendommen. Enebolig har hatt tinglyst atkomst over eiendom 158/338, men det motsettes at denne retten utvides til å gjelde for to nye boenheter. Adkomstrett for over eiendom 158/338 for tre boenheter må dokumenteres med tinglyst rettighet. Adkomsten over eiendom 158/338 er videre svært uheldig plassert og hindrer bruk av en forholdsmessig stor del sydøst på tomten. Med mindre denne plasseringen er kartfestet gjennom tinglyst erklæring, kreves adkomsten omlagt dersom den skal tjene 3 boenheter. Adkomsten må da plasseres langs felles grense og lengre vekk fra den mest brukte uteplassen på terrassen, da denne blir sterkt skadelidende av den økte trafikken så tett på uteplassen.
- Avkjørselsplan viser at store deler av eiendom 158/338 er planlagt benyttet til snumulighet for de tre boenheten og beslaglegger dermed store deler av eiendommen. Rett til snumulighet på eiendom 158/338 må dokumenteres med tinglyst rettighet.
- Boligen vil både i sin plassering og i sin høyde og volum stikke seg ut fra de andre boliger i nrområdet og bryter med plan- og bygningsloven § 29-2, og reguleringsbestemmelsenes § 7. Dette medfører at boligen vil dominere utsikt, skygge for kvelds- og ettermiddagssol og gi sjenerende innsyn til hager for tomtene øst for tiltaket. Boligen må derfor modereres i høyde og volum, samt flyttes vekk fra kollen.
- Tiltakets plassering avviker fra kvartalets eksisterende byggelinje.
- Det anlegges støttemur tett inntil eiendom 158/338. Dette er ikke dokumentert med tilstrekkelig snitt og oppriss, og det motsettes støttemur og terrengfylling så nærme nabogrense.
- Tiltaket er plassert på en kolle hvor det i dag står flere trær av større omkrets enn 90 cm. Det er ikke søkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 6.7, og dispensasjonen kan ikke gis siden trefelling kan unngås ved å plassere tiltaket nærmere eksisterende bolig på tomten.
- Det er ikke sendt nabovarsel til eiendom 158/627 og varsel er sendt midt i fellesferien.

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

Søknaden omfatter oppføring av en bolig med parkering i underetasjen. Det er ikke planlagt felles parkering. Boligene har et bruksareal (BRA) på 268 kvm. Eksisterende bolig er en tomannsbolig med

parkering for én bil i underetasjen. Eksisterende garasje på 18 kvm skal beholdes og det er lagt til 36 kvm for to biler på terreng. Bebygd areal er på 197,2 kvm + 54=251,4 kvm. Eiendommen får en grad av utnyttning på 23,52 % BYA Tomt netto er 1068 kvm. Øverste møne- og gesims er henholdsvis 8,45 meter og 6,20 meter over ferdig oppr. terrengs gjennomsnittsnivå.

Det er en fem trær på den delen av eiendommen som er berørt av utbyggingen. De må erstattes av et tilsvarende antall trær ved innplantning. Det er utarbeidet utomhusplan som viser at det knapt er planlagt terrengendringer som følge av tiltaket. Unntaket er nødvendig planering for parkeringsområdet. Det søkes midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 18.1 mht opparbeidelse av vei. Det søkes godkjenning av utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

Det ubebygde arealet er hageareal med noe vegetasjon. På motsatt side av veien er bebyggelsen plassert med en definert byggelinje mot veien. På østsiden av veien er de to nabohusene på sydsiden plassert omtrent som den eksisterende boligen. Begge disse har fortettingsmulighet i bakkant, slik at det omsøkte prosjektet er starten på en ny struktur sydover. Eiendommene videre nordover har boligene plassert midt på tomte slik at fortetting her må utføres ihht en egen struktur. For å etablere og forsterke de strukturelle forholdene i området oppfatter vi det slik at dette er den beste løsningen. Mht møneretning og takform er det varierende forhold, men for nye boliger i denne strukturen vil den valgte møneretningen være den riktige

Nabobebyggelsen består av eneboliger med to etasjer. De nærmeste har saltak og en del oppsporing av vindusruter. Utformingen er slik at den skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, og vi har derfor valg å bygge enbolig med samme etasjehøyde og takform som de nærmeste av nabohusene. Omkringliggende bebyggelse er forøvrig mangeartet med hensyn til takvinkel volum, vindustyper og farger.

Høydeplasseringen er definert som sokkelhøyde fastsettes til cotehøyder som er vist på kartet. Beregningen av terrengets opprinnelige høyde er vist på fasadetegningene. Den opprinnelige gjennomsnittshøyden er stiplet inn og er basis for de angitte høydene for møne og gesims. Høyden er beregnet i forhold til opprinnelig terreng som er nokså flatt i det aktuelle området og ligger litt over 149 coten. Høydene ligger noe lavere enn det som maksimalt kan godkjennes i planområdet. På fasadetegningene er det vist beregninger av fremtidig planert terreng sammen med det opprinnelige som er stiplet med blå strek. På utomhusplanen er det vist en rekke beregninger og 8x8 m kvadrater for uteopphold. Forøvrig er det i liten grad plassert garasjer og parkering ut mot veien. Vi har derfor plassert biloppstillingen bakerst på tomte for å hensynta dette forholdet.

Avkjørselen mot Oberst Rodes vei er uendret og er ihht reguleringen. Vi har utformet snuplassen slik alle biler kan snu på egen grunn før de kjører ut. Stigningsforholdet i avkjørselen er forskriftsmessig. Det er nødvendig å foreta en mindre endring i forhold til dagens situasjon.

Plasseringen av boligen er basert på at avstanden til nabobebyggelsen skal være mere enn 8 meter. Det er trukket så langt tilbake på tomte som mulig og har alt sitt haveområde på motsatt side. Åtte relevante skyggediagrammer viser at skygger mot naboens bolig og haveareal på disse tidspunktene er relativt små. Naboer er varslet etter gjeldende regler. Det foreligger ingen bemerkninger, men det vil evt komme inn uttalelser i første delen av august pga ferieavvikling.

#### *Vedrørende naboprotester*

Vi har ingen spesielle bemerkninger til de synspunktene som fremføres og henviser til søknadens følgeskriv.

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

#### Naturgitte omgivelser, kulturminner, blågrønnstruktur, klimatilpasninger (f.eks flom/ras)

Naturmangfoldloven (nml) § 7 fastslår at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml §§ 8-12 anses dermed som ivaretatt i denne saken.

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

Tiltaket er del av et småhusområde i Munkleia sør med variert villabebyggelse. Bebyggelsen skriver seg fra ulike tidsepoker og har ikke en utpreget enhetlig bebyggelsesstruktur verken hva gjelder volumoppbygging, takform, møneretning, fotavtrykk, men har langs deler av vei lik avstand til Oberst Rodes vei med et hagebelte foran boligene. Eneboligen plasseres på den østlige delen av tomten., øst for eksisterende tomannsbolig. Plassering på tomten gir akseptable uteoppholdsarealer mot vest og lett tilgjengelig kjøreadkomst til bolig med dobbeltgarasje i kjelleretasje og snuplass på midtre del av tomt mellom boligene.

Etaten vurderer tiltaket til å være tilstrekkelig tilpasset omkringliggende bebyggelse. Tiltaket ligger på en lett skrånende tomt med en fallhøyde rundt omsøkte bolig på 2 meter og medfører kun mindre terrenginngrep, og er vurdert til å være i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 6.5.

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

Tiltaket er godt tilpasset og skiller seg ikke nevneverdig ut i forhold til omkringliggende bebyggelse. Boligen utføres med to etasjer og kjeller og fremstår med et tradisjonelt formspråk med panel, saltak og sprossede vinduer. Takform er valgt i samsvar med omkringliggende bebyggelse, hvor i hovedvekt saltak og valmet tak er representert. Boligen samspiller med omgivelsene når det gjelder volum, høyde, fotavtrykk, og forholder seg til omsøkt tomannsbolig på tomten og omkringliggende bebyggelses opprinnelige uttrykk ved at stil og materialbruk er videreført. Dører og vinduer er logisk utformet og plassert i forhold til indre planløsning.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som akseptable visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. Reguleringsbestemmelsene § 7 og pbl. § 29-2.

#### Universell utforming

Boligenes utearealer ligger godt tilgjengelig fra 1. etasjeplan, som holder stue, kjøkken, bibliotek, entré, og wc. I 2. etasje er det tre soverom, stue og bad. Kjellerplanet holder dobbeltgarasje, stue, hobbyrom, bad og bod. Det er avsatt snusirkel på bad i 2. etasje. Planløsningen synes god og tilpasset forutsatt bruk. Tiltaket innehar ikke alle funksjonene på inngangsplanet og utløser derfor ikke kravene til tilgjengelighet for boliger.

#### Vedrørende naboprotester

##### *1. Tinglyst rett til adkomst over eiendom 158/338*

I utgangspunktet skal privatrettslig forhold være kommunen uvedkommende. Det følger derfor av ordlyden i pbl. § 21-6 at det er først når det fremstår som klart at tiltakshaver ikke har en slik rett at søknaden kan avvises. Et unntak fra dette prinsippet følger av pbl. § 27-4 første ledd som stiller vilkår om at tomten må være ”sikret lovlig atkomst” til veien som er åpen for alminnelig ferdsel før tomten bebygges. I vurderingen av om tomten er ”sikret lovlig atkomst”, skal det vurderes om det eksisterer en rett til kjørevei og om denne retten omfatter kjørevei for de planlagte boenhetene, jf. NOU 2005:12 s. 349.

Plan- og bygningsetaten må prejudisielt ta stilling til det privatrettslige spørsmålet, til tross for at forholdene bare kan avkjøres med rettslig bindende virkning av domstolene, jf. Sivilombudsmannens sak 2009/260.

I ordlyden ”sikret” stilles det krav til vanlig sannsynlighetsovervekt for at domstolen vil konstatere at vegretten omfatter kjørevei til de planlagte boenhetene, jf. Fylkesmannsavgjørelse datert 09.11.2011 (saksnr. 2011/20051-2) som legger til grunn Bygningslovsutvalgets vurdering i NOU 2005:12 s. 349. Det er ikke omtvistet at det eksisterer en rett til bruk av privat stikkvei over eiendom gnr. 158 bnr. 338 for eiendom gnr. 158 bnr. 570. Problemstillingen i saken er om denne retten omfatter tre boenheter. Hvor omfattende veiretten er, beror på en tolkning av stiftelsesgrunnlaget. Det fremgår følgende av den tinglyste veiretten: ”g.nr 158 br.nr 570 skal ha veirett over g.nr 158 br.nr 338”

Etter etatens vurdering er ordlyden uklar og generell og den åpner for flere tolkningsalternativer, herunder både kjørevei for eksisterende boenhet og for ytterligere to boenheter på gnr. 158 og bnr. 570. Isolert sett gir formuleringen ikke uttrykk for noen begrensninger ned hensyn til hvor intens bruken kan utøves.

På bakgrunn av ovenstående finner retten at stiftelsesgrunnlaget for veiretten ikke gir et entydig svar på om den tjenende eiendom må finne seg i at veiretten utvides, og spørsmålet må da løses etter servituttløven § 2, jf. § 1 annet ledd. Bestemmelsen lyder slik:

*”Korkje rettshavaren eller eigaren må bruka rådveldet sitt over eigedomen såleis at det urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe for den andre.*

*I avgjerda om noko er urimeleg skal det leggjast vekt på kva som er føremålet med retten, kva som er i samsvar med tida og tilhøva, og kva som høver til å fremje naturmangfaldet på staden.”*

Vurderingsmomentene etaten skal ta stilling til er derfor om bruken er urimelig (hvor det skal legges vekt på formålet med retten og om den er i samsvar tidens utvikling), og om bruken er til ulempe for den tjenende eiendom.

Når det gjelder formålet med den eksisterende veiretten, er dette å gi bnr. 570 adkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel. Servitutten ble etablert i forbindelse med overdragelse av omsøkt eiendom. Det synes som en forutsetning at eiendommen skulle bebygges, uten at erklæringen sier noe om antall boenheter. Formålet fremstår således åpent, og utelukker ikke kjøring til mer enn 1 boenhet. Med hensyn til hva som er i ”samsvar med tida og tilhøva”, legger forarbeidene til bestemmelsen vekt på at rådighetsutøvelsen skal fastlegges med tanke på en tidsmessig og framtidsrettet utnyttelse. Utvikling av områder i by, som småhusplanen legger opp til, er en påregnelig utvikling. Dette innebærer at bnr. 338, dersom samfunnsutviklingen tilsier det, må tåle endringen i måten veiretten utøves på, og da selv om endringen består i mer intens bruk

Det avgjørende i ulempevurderingen vil være om økningen i omfanget påfører eieren av den tjenende eiendom en ikke uvesentlig økning i byrden for hans eiendom, jf. Rt. 1968 s. 695.

Trafikk til 3 boenheter medfører økt trafikkmengde på veien i forhold til den tidligere eneboligen. Dette må anses som en økt ulempe for den tjenende eiendom. Det dreier seg imidlertid om samme type bruk, kjøring til og fra bolig. At trafikken ikke endrer karakter begrenser således omfanget av ulempen. Veien benyttes i dag av en enebolig og en økning fra 1 til 3 boenheter kan ikke sies å være markant. Etter etatens vurdering vil ikke de nevnte ulempene resulterer i en merbelastning som i våre dager er upåregnelige, eller som kan karakterisere som urimelige.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering foreligger det vanlig sannsynlighetsovervekt for at domstolen vil konstatere at veiretten omfatter kjørevei for 3 boenheter, og da er veiretten sikret i lovens forstand, jf. Pbl. § 27-4.

Plan- og bygningsetaten kan videre ikke ta stilling til de privatrettslige forhold og PBE siterer her § 21-6 fra pbl:

#### § 21-6. Privatrettslige forhold

*Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan søknaden avvises. Eventuell tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for tiltakshaver for supplering av søknaden.*

Plan og bygningsetaten påpeker at vilkåret for å kunne avvise en søknad er at det er "klart" at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter. Vilkåret stiller krav til både jus og faktum. I denne konkrete saken foreligger det en tvist mellom nabo (158/338) og tiltakshaver (158/570) om intensiteten av vegretten. Det er ikke uklart at den eksisterer. Tvisten sett fra PBE's synspunkt så er det uklart om vegretten gjelder 1 eller 3 boenheter. Etaten finner dermed å måtte behandle søknaden etter pbl. med underliggende regelverk. Nabo (158/338) som hevder at vegretten gjelder en boenhet må da henvises til domstolene og de alminnelige søksmålsregler for å få dom for sin påstand om at vegretten er begrenset til 1 boenhet.

PBE påpeker for ordens skyld at vurderingen av de privatrettslige forholdene er prejudisiell basert på innsendt dokumentasjon, og tar ikke stilling til det underliggende privatrettslige spørsmålet. Etter etatens vurdering på det nåværende tidspunkt har tiltakshaver (158/570) i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at vedkommende har vegrett i samsvar med pbl. § 27-4, og etaten finner å godkjenne søknaden.

Plan- og bygningsetaten har etter dette ikke tatt stilling til den privatrettslige tvisten mellom partene.

#### 2. Snuplass og plassering av eksisterende adkomstvei

Ansvarlig søker skriver i redegjørelse og viser i utomhusplan at det er avsatt plass til å snu på egen eiendom (158/570). Etaten vurderer at krav om snuplass på egen eiendom er ivaretatt og forutsetter at avsatt snuplass etableres og brukes i henhold til innsendt materiale.

Krav om flytting av adkomstvei, hvor det ikke foreligger kart over tinglyste forhold, er av privatrettslig art som ikke kan tas stilling til av Plan- og bygningsetaten, jf. overliggende tekst i punkt 1. Da det i overliggende punkt er vurdert at tiltakshaver (158/570) i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at vedkommende har veirett i samsvar med pbl. § 27-4, vil etaten godkjenne søknaden i henhold til innsendt materiale.

#### 3. Boligtetthet/ bebyggelsesstruktur og byggelinjer

Hensikten med området reguleringsplan, å sikre videre fortetning med en best mulig utnyttelse av arealressursene samtidig som det tas tilstrekkelig hensyn til småhusområdenes arkitektoniske og miljømessige kvaliteter, anses å være imøtekommet. Plan- og bygningsetaten vurderer ikke området til å ha enhetlig bebyggelsesstruktur i henholdt til reguleringsbestemmelsenes § 6.1, men at bebyggelsen har en byggelinje med lik avstand mot Oberst Rodes vei som bør videreføres. Tiltaket plasseres derimot på bakre del av eiendom, bak eksisterende bolig som ligger i byggelinje, og tiltaket anses av Plan- og bygningsetaten til å være i henholdt til reguleringsbestemmelsenes § 6.4 ved at den nye bebyggelsen plasseres i og muliggjør en nyskapende struktur i bakre del av tomtene langs Oberst Rodes vei. Det arkitektoniske helhetsgrepet er akseptabelt i forhold til tomten og omkringliggende omgivelser, og volum og materialbruk

sammenfaller med nabobebyggelsen. Omkringliggende bebyggelse har varierende takform, fotavtrykk, volum, samt møne- og gesimshøyder, og tiltaket føyer seg inn i nærområdets eksisterende bebyggelse. Tiltaket anses å tilfredsstille de krav som stilles i reguleringsbestemmelsene § 7 og i plan- og bygningslovens § 29-2.

#### *4. Høyder/ plassering/ utsyn - innsynproblematikk*

Tiltaket er innenfor reguleringsplanens bestemmelser hva gjelder høyder, utnyttelsesgrad, størrelse og avstander. Gesims- og mønehøyde på omsøkte enebolig er henholdsvis 6,20 og 8,45 meter over eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Volum, bygningsform, fotavtrykk, materialbruk har fellestrekk med eksisterende bebyggelse på eiendommen og i nærområdet og er vurdert av etaten til å være i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 7 og Plan- og bygningslovens § 29-2. Tiltaket er videre plassert i henhold til avstandsbestemmelser i forhold til tomtegrenser og avstander mellom byggverk i plan- og bygningslovens § 29-4 og teknisk forskrifts (TEK 10) § 11-6. Omkringliggende bebyggelse har imidlertid varierende takform, takvinkel, fotavtrykk, volum, samt møne og gesimshøyder. Når en eiendom er regulert til byggeområde for bolig er det vanskelig å nekte tiltakshaver muligheten til å realisere en eiendoms utbyggingspotensial hvis alle krav i lov, forskrift og reguleringsplan følges. Det er forståelig av naboer reagerer når en eiendom som tidligere hadde lav utnyttelse i et småhusområde utbygges. Ubebygde eller ikke fullt utnyttede eiendommer kan være en ressurs for naboer når det gjelder å oppnå gode sol-, lys-, utsyns- og utsiktsforhold. Ny bebyggelse bør plasseres slik at innsyn til private uteoppholdsarealer for eksisterende bebyggelse begrenses og at akseptable solforhold for disse oppnås. Det påpekes imidlertid at naboeiendommene ikke kan påregne å opprettholde disse kvalitetene fullt ut når et område eller en eiendom bygges ut. Reduksjon av utsyn som følge av boligens plassering og utforming anses av Plan- og bygningsetaten som påregnelig i dette tilfellet. Tiltaket plasseres på østre del av tomt, på omtrentlig samme kotehøyde som naboer mot øst, og med gesims- og mønehøyde innenfor regulerte bestemmelser. Boliger på naboeiendommer møt øst er plassert nærme nabogrenser mot vest og har dermed hovedandelen av sine uteoppholdsarealer mot vest. Prosjektet vil kunne oppleves som en fortetning av eksisterende boligområde, men etaten kan ikke se at tiltaket medfører noen vesentlig forringelse av lys-, sol- og utsiktsforhold utover det som ivaretas av reguleringsbestemmelsene og plan- og bygningsloven, og som må påregnes i tettbebygd strøk.

#### *5. Avstand til tomtegrense for støttemur*

Tiltaket er plassert i henhold til avstandsbestemmelser i forhold til tomtegrenser i plan- og bygningslovens (pbl) § 29-4. Det etableres kun støttemurer ved nedkjøring til parkering i kjelleretasje som vist på situasjonsplan og utomhusplan, hvor nærmeste mur mot nord er plassert med en avstand på 4,35 meter til nabogrense.

#### *6. Felling av trær*

Felling av trær som del av et byggetiltak krever ikke dispensasjonssøknad. Hvilke trær som skal beholdes eller ønskes felt er vist i innsendt utomhusplan og vurderes som et ledd i saksbehandlingen. Eneboligen plasseres øst på tomten grunnet plassering av eksisterende bolig og garasje på tomten, og for å kunne innfri krav om uteoppholdsareal, parkering og snuplass på egne eiendom. Snuplass og parkering løses på denne måten på midtre del av eiendom i forhold til eksisterende garasje og for å ivareta eksisterende hagebelte langs Oberst Rodes vei. Det felles fem trær som følge av utbyggingen og tilsvarende antall trær beplantes på andre deler av tomten. Etaten vurderer valg av tiltakets plassering ut fra gjeldende forhold på tomten som logisk og i tråd med §6.7.

#### *7. Nabovarsel*

Nabovarselet er sendt til naboer senest to uker før søknaden ble sendt inn til Plan- og bygningsetaten i henhold til byggesaksforeskriftens (SAK 10) § 5-2. Varselet ble sendt ut i ferietider og ansvarlig søker har

belyst dette i redegjørelse til kommunen og ettersendt protester som er innkommet etter fristen for protester. Protester som er kommet inn etter tidsfrist blir behandlet av kommunen inntil vedtak er skrevet. Ansvarlig søker mottar nabovarslingsliste for naboer som skal varsles fra Plan- og bygningsetaten. Gjenboere er ikke oppført på denne listen, og eiendom 158/627, som er forskjøvet med 1 meter fra gjeldende eiendom er av den grunn ikke oppført på listen og dermed ikke varslet av søker. Protest er derimot behandlet og medtatt i vedtaket.

Det henvises for øvrig til Plan- og bygningsetaten samlede vurdering. Plan- og bygningsetaten har ingen ytterligere merknader.

#### Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og vegloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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

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 201310303</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Situasjonsplan	D1	15.07.2013	1/13
Utomhusplan	E.2	14.06.2013	1/14
Avkjørselsplan	I3	15.07.2013	1/15
Gavlfasader	E-1.3	31.05.2013	16/3
Plan underetasje og 1 etasje	E-1.2	31.05.2013	16/4
Plan 2 etasje og snitt	E.1-1	31.05.2013	16/5
Langfasader	E.1-4	31.05.2013	16/6

<b>Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201310303</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
970148469 HAUGRUD NILS ARKITEKT	SØK, tkl 1, ansvarlig søker PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende b) arkitektur



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

### **Krav om obligatorisk uavhengig kontroll**

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll for PRO/UTF av fagområdene b)våtrom i tiltaksklasse 1 og c) lufttetthet i tiltaksklasse 1.

Gjennomføring av kontrollen skal skje slik ansvarlig kontrollerendes ansvar er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Ansvarlig søker skal oppdatere gjennomføringsplanen i forhold til planlagte og gjennomførte kontroller. Kontrollerklæringene skal ikke sendes til kommunen, men oppbevares av ansvarlig søker.

### **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 bygningssetatens 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 nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Bymiljøetatens normer.

### **Plassering**

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som overkant sokkelhøyde fastsettes til kote + 149,65.

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 bygningssetaten.

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. Det er stilt krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Søknader om ansvarsrett for uavhengig kontrollerende må være innsendt og godkjent.
3. Oppdatert gjennomføringsplan
4. Tinglyst veierklæring for opparbeidelse av vei må foreligge
5. Overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF.
6. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge.

### **Klageadgang**

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

### **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  
Sør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.11.2013 av:*

*Ragnhild Christiansen - Saksbehandler  
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder*

### **Vedlegg**

Vedlegg vann  
Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning  
Orientering om klageadgang

### **Kopi til**

ORV 60 B AS c/o Hjarne, Tungebråtveien 6, 0694 OSLO, fredrik@fsolli.no  
Kari Breistøl og Odd Inge Brugrand, Ljøsne, 6887 Lærdal, kari1960@live.no  
Per og Tove Sjønnesen, Kaptein Oppegaardsvei 40 B, 1152 Oslo, [topesj@getmail.no](mailto:topesj@getmail.no)  
Julie Gjerdi og Guillaume Lecrecq, Kaptein Oppegaards Vei 40, 1152 Oslo, [lecrecq@hotmail.com](mailto:lecrecq@hotmail.com)