



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 26082010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201003211-28  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Marianne Knuttsøn Lindeberg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	P.A.HOLMS VEI 33	Eiendom:	181/281/0/0
Tiltakshaver:	P. A. Holms vei 33 AS	Adresse:	Vingolfveien 37, 1170 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

---

### RAMMETILLATELSE - P.A.HOLMS VEI 33

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

---

Søknaden omfatter oppføring av to sammenkjedete eneboliger i to etasjer + kjeller på sammenlagt 151,2 m<sup>2</sup>. Det søkes separat om oppføring av to dobbeltgarasjer med et sammenlagt bebygd areal på 66 m<sup>2</sup>. Samlet bruksareal BRA for de to eneboligene er oppgitt til 410 m<sup>2</sup>. Samlet bebygd areal er 220,8 m<sup>2</sup> med en %-vis grad av utnyttning på henholdsvis 23,12 %. Medregnet i BYA er overbygget areal, garasjer og parkering på terreng. Oppgitt gesims- og mønehøyde er på henholdsvis 6,5 og 8,565 meter.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 04.05.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsretter.

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

- Midlertidig fra plan- og bygningsloven § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

---

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.



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  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

**Søknaden:**

Eiendommen med en oppgitt størrelse på 1050 m<sup>2</sup> og et nettoareal på 955 m<sup>2</sup>, ligger i bydel Nordstrand i et veletablert småhusområde, med varierende plassering og utforming på bebyggelsen. Tomten har en helning på 4 meter fra syd- øst mot nord- vest. Tomten er i dag bebygd med en tomannbolig som det er gitt rivetillatelse for. Søknaden omfatter oppføring av to sammenkjedete eneboliger i to etasjer + kjeller. Samlet bruksareal BRA for de to eneboligene er oppgitt til 410 m<sup>2</sup>. Samlet bebygd areal er 220,8 m<sup>2</sup> med en %-vis grad av utnyttning på henholdsvis 23,12%. Medregnet i BYA er overbygget areal, garasjer og parkering på terreng. Oppgitt gesims- og mønehøyde er på henholdsvis 6,5 og 8,565 meter.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner: Det er søkt og innvilget midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 67 vedrørende veiplikten.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Tomten er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av småhusplanen for Oslo ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt tomteutnyttelse er 24% bebygd areal BYA og maks tillat gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6,5 og 9,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger en rekke protester fra eiere av Slireveien 4- Tor Tenden og Anne Løken, eier av P. A. Holms vei 35- Trond Ingebretsen og eiere av P. A. Holms vei 35B- Pål Skomedal og Astrid Brustad Skomedal. De mange og omfattende protestene vil her ikke gjengis i sin helhet, men omhandler følgende hovedpunkter:

Tor Tenden og Anne Løken har følgende bemerkning:

- Det protesteres mot at andel av Gnr. 181 Bnr. 281, Slireveien 4, inngår som en del av prosjektet. Protesterende i Slireveien 4 vil gjøre gjeldende tidligere grense slik at deres tomt tilføres den del av 181/281 som protesterende hevder de eier.
- Ansvarlig søker har feil avlesning av gjeldende kartgrunnlag og det er som følge av dette feil i tegningsgrunnlaget.
- Protesterende godtar ikke en sokkelhøyde som åpner opp for at atskilte leiligheter kan innredes i kjeller, med grunnlag i utnyttelse og som innsigelse mot den trafikken som vil oppstå mot protesterendes tomt.
- Det protesteres mot plassering av omsøkte bebyggelse. Plassering av nye hus er klart i strid med reguleringsbestemmelsenes § 6.2.
- Det protesteres mot utformingen av bebyggelsen. Utformingen av bebyggelsen tar ikke tilstrekkelig hensyn til nabolikets eksisterende bebyggelse.
- Det protesteres mot at omsøkte oppføring av to sammenkjedete eneboliger og to garasjer deles inn i tre byggesøknader.
- Protesterende mener at prosjektering av byggesaken er gjennomsyret av forsøk på å lure naboer til og godta bebyggelse som klart bryter med lover og forskrifter

- Det bes om utsatt frist da det i tegninger fra arkitekt er påvist vesentlige mangler i forhold til opprinnelig nabovarsel.

(protesterende har supplert med illustrasjoner og bilder).

Trond Ingebretsen har følgende bemerkning:

- Mottatt byggesakspapirer er sterkt villedende. Oppgitte terrenghøyder avviker med 2 til 3 meter i forhold til eksisterende terreng. Det er ikke mulig å anlegge terreng som inntegnet på mottatt byggemelding uten å anlegge en ca. 3 til 4 meter høy forstøtningsmur mot protesterendes og nabos eiendom. Den generelle høyden på kjeller + hus er for høy og vil i store deler av året fjerne alt sollys.
- Det protesteres på tomteutnyttelsen. Det planlegges full kjellerhøyde på 2,40 meter for fremtidig innredning av sokkelleilighet. Tomteutnyttelsen blir da på 33,6 %. Protesterende stiller spørsmålstegn ved om dette er en akseptabel utnyttelsesgrad, samt om ikke dette krever ytterligere areal for biloppstilling (4 boenheter vs 2).
- Det kreves nytt nabovarsel med korrigerede tegninger av bygg og kotehøyder samt løsning på terreng mot P. A. Holmsvei 35.

(protesterende har supplert med illustrasjoner).

Pål Skomedal og Astrid Brustad Skomedal har følgende bemerkning:

- Mottatt byggesakspapirer er sterkt villedende. Oppgitte terrenghøyder avviker med 2 til 3 meter i forhold til eksisterende terreng. Det er ikke mulig å anlegge terreng som inntegnet på mottatt byggemelding uten å anlegge en ca. 3 til 4 meter høy forstøtningsmur mot protesterendes og nabos eiendom. Den generelle høyden på kjeller + hus er for høy og vil i store deler av året fjerne alt sollys.
- Det protesteres på tomteutnyttelsen. Det planlegges full kjellerhøyde på 2,40 meter for fremtidig innredning av sokkelleilighet. Tomteutnyttelsen blir da på 33,6 %. Protesterende stiller spørsmålstegn ved om dette er en akseptabel utnyttelsesgrad, samt om ikke dette krever ytterligere areal for biloppstilling (4 boenheter vs 2).
- Det protesteres på avstand til omsøkte bygg fra protesterendes tomtegrense. Arkitekten/ ansvarlig søker beskriver at omsøkte tiltak plasseres omtrent i tilsvarende posisjon som eksisterende bolig på tomten (omsøkt revet). Dette er jf. protesterende sterkt misvisende, som for øvrig tidligere har anbefalt en bedre plassering av bygget. Sollys blir borte mange timer daglig og husets møne vil skygge ned på plen i P. A. Holms vei 35 og 35 B store deler av dagen.
- Det blir ikke tatt hensyn til Oslo kommunes reviderte plan for småhusbebyggelse i Oslo. Det protesteres på at det settes opp to eneboliger på tomten og det vises til reguleringsbestemmelsenes § 11 vedrørende minste størrelse på boligtomter (600 m<sup>2</sup>). Det bør jf. protesterende settes opp tomannsbolig for å øke avstand på bygget til nabogrenser.
- Arkitekt Haugruds prosjekt i P. A. Holms vei vil, i likhet med andre av hans prosjekter i samme gate, føre til et kaos av biler i en tidligere stille gate hvor det ligger to barnehager med tilhørende trafikk.

- Protesterende vil ha nye og riktig byggesaksdokumentasjon (tegninger etc.) fra ansvarlig søker/tiltakshaver av rekkehus for å få ned omfanget.

(protesterende har supplert protest med illustrasjoner og bilder).

#### **Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse og tilsvarende til protester/ bemerkning:**

- Søknad om overføring av tomtareal fra 181/281 til 181/1004 er tidligere behandlet og avslått av Plan- og bygningssetaten. Jf. ansvarlig søker kan ikke etaten avslå kravet slik det er fremmet av Slireveien(181/ 1004) for i neste omgang ta hensyn til samme argumentasjon ved utbygging av naboeiendommen.

De faktiske forhold er jf. ansvarlig søker følgende: Iht. GAB har Slireveien 4 et tomtareal på 661 m<sup>2</sup>. Byplankontoret nektet tidligere å gjennomføre denne delingen grunnet at avstanden til bolig på 181/ 281 ville bli for kort. I den grad nabo i 181/ 1004 privatrettslig skulle vinne frem med sin sak, foreligger det ikke noen avtaler om at grensen skal ligge fire meter fra nabobebyggelsen. Dersom grensen skulle forskyves over på eiendommen til P.A. Holms vei 33 (181/282) ville den ligge 3,5 meter fra omsøkt boligbebyggelse og avstanden mellom omsøkt og nabobebyggelse ville være ca. 10 meter. Dersom aktuell tomt skulle reduseres med et areal på 39 m<sup>2</sup>, ville samlet %-vis bebygd areal BYA være 24,10% (inkl. garasjer og parkering på terreng). Dette kan om ønskelig endres ved å redusere garasjene fra 5,9 meter lange til 5,8 meter.

Naboens krav oppfattes som grunnløst iht. plan- og bygningslovens søknadsbehandling.

- På grunn av en uklar informasjon på originalkartet er tidligere angitte høyde, eksempelvis sokkelhøyde c+ 140, feil. Alle cotehøyder er benevnt med en meter mer enn det som er korrekt. Korrekt sokkelhøyde er c+ 139,5. Prosjektets høyder/ terrengjusteringer er nå iht. gjeldende reguleringsbestemmelser.
- Det er ikke foretatt noen terrengendringer som har medført at bygningene ligger høyere enn det opprinnelig terreng forutsetter. Det tas alltid utgangspunkt i terrengets opprinnelige cotehøyder ved valg av høydeplassering. Dette er i samsvar med plankravet som sier at det ikke er tillatt å foreta terrengendringer som medfører at tomteutnyttelsen blir høyere enn det naturlig ligger til rette for. Opprinnelig terrengs gjennomsnittlige høyde er c+ 138,90. Cote for gjennomsnittlig planert terreng er 139,5-0,640 c+ 138,86. Gjennomsnittlig planert terreng ligger 4 cm lavere enn det opprinnelige terrenget. Terrenget er senket litt på sørsiden og hevet litt på nordsiden for at synlig grunnmur ikke skal bli for høy. Endringene er mindre enn 0,5 meter. De medfører ikke at beregnet høyde har økt i forhold til opprinnelig terreng og endringene er for øvrig avsluttet mer enn 2 meter fra nabofasade. Sokkelhøyden er redusert for å tilfredsstille de strenge kravene til høyder som ble vedtatt i planendringen i 2006. Ved å flytte huset lengre mot øst enn opprinnelig tenkt er sokkelhøyden også redusert med 10 cm slik at det relative forholdet mellom bygninger og opprinnelig terreng er uendret
- Fra de forskjellige naboene vil det kunne fremmes forskjellige argumenter mht. plassering, men det er her snakk om motstridende interesser slik at vi ber om at bebyggelsen plasseres slik den er vist i søknaden og som medfører liten endring i forhold til den høye tomannsboligen som står på tomten i dag. Omsøkte boliger er trukket en meter lengre mot øst enn det som først ble forevist. P. A. Holms vei 35 B får da bedre solforhold mot sin vestsida og uteareal. Hus i øst, 181/ 1004, er ikke orientert denne veien siden det ligger lavt i skråningen uten vinduer. Forslaget om å plassere en ny bygning 2 meter fra nabogrense i øst er verken ønskelig eller gjennomførbart. Forslaget om plassering av garasje

i kjeller vil frigjøre tomteutnyttelsespotensial som igjen vil gi større bygningsvolum samt mye sjenerende trafikk langt innover på eiendommen. Det er forsøkt å unngå et oppblåst bygningsvolum og at en for stor del av eiendommen blir trafikkareal. P. A. Holms vei 35 er allerede delt og fortettet. Valgte plassering medfører at en fluktlinje fra vestsiden av P. A. Holms vei 31 ned til 35B vil tangere fronten av omsøkte hus. Dette vil medføre at de omsøkte boligene i stedet får like gode solforhold som eksisterende tomannsbolig i stedet for å ha et uteareal på østsiden uten ettermiddagssol. Solinnfallet mot nabo i 35 B vil reduseres litt på formiddagen, men ved å skyve bygningen bakover vil lav vintersol komme inn på vestfasaden etter kl. 14. ( Ansvarlig søker har sendt ut nytt nabovarsel og på oppfordring fra Plan- og bygningsetaten supplert innsendt søknad med en type soldiagram).

- Forhold vedrørende innredning av kjellerareal til leilighet er et forhold som verken er planlagt eller omsøkt og tilhørende vinduer er plassert på en slik måte at de ikke tilfredsstiller teknisk forskrifts krav til utsyn.
- Bebyggelsen langs P. A. Holms vei er ikke ensartet verken mht. til størrelse, takform, vindustype eller høyder. De fleste bygningene er trukket bakover mot det bratte partiet på østsiden for å frigjøre vestvendt areal.

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

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

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

Aktuell eiendom, med et fall på terreng på om lag 3 meter fra syd- øst mot nord- øst, har i likhet med de omkringliggende eiendommene et fremtredende grøntpreg som etter Plan- og bygningsetatens vurdering er videreført i det omsøkte prosjektet. Området er preget av tradisjonell bebyggelse fra ulike tidsepoker og fremstår etter etatens vurdering som svært variert.

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

Omsøkte tiltaks plassering, høyder og avstand til nabogrense er i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 70 nr.2 og i henhold til reguleringsbestemmelsenes § § 6 og 10. De sammenkjedete boligene er i likhet med annen bebyggelsen i området plassert tilbaketrukket på tomten og med lik avstand til naboer i nord-vest og syd- øst målt 3,062 meter fra kjellertrapp i terreng til nabogrense. Minsteavstand til nabogrense i nord- øst er på 5 meter. Eksisterende terreng er tilnærmelsesvis uendret. Det er jf. innsendt dokumentasjon tatt utgangspunkt i terrengets opprinnelige cotehøyder ved valg av høydeplassering og kun foretatt mindre terrengjusteringer. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til ikke å medføre betydelig ulemper for protesterende naboer og de omkringliggende omgivelser. Den foreslåtte orienteringen av boligene på eiendommen er hensiktsmessig i forhold til disponering av selve tomten, tilfredsstillende lys- og solforhold, samt i forhold til de omkringliggende omgivelsene

Avkjørelsesforholdene til eiendommen er uendret.

Vedrørende tvist mellom 181/ 281 og 181/ 1004 om tomtegrense: Plan- og bygningsetaten vil presisere at rammetillatelsen kun gjelder tiltakets forhold til plan- og bygningsloven. Tillatelsen innebærer ikke en avgjørelse av hvorvidt tiltaket er i strid med private rettigheter.

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

Omsøkte tiltak består av to identiske, sammenkjedete bygningsvolumer i to etasjer + kjeller. De to eneboligene er i likhet med store deler av området bebyggelse tradisjonelt utformet med skråtak(saltak), takstenstekking samt yttervegger med stående trepanel og sprossebelagte vinduer med omsluttende tredetaljer. Bygningsvolumenes møneretning er orientert i samme retning som nabobebyggelsen i P. A. Holms vei 35 og 35 B. Tiltakets hovedform og materialer gjenspeiler hovedtrekkene i den eksisterende bebyggelsen. Omsøkte tiltak anses å tilfredsstillende de krav som stilles i forhold til plan- og bygningslovens § 74 nr.2 (skjønnhetsparagrafen) samt reguleringsbestemmelsenes § § 3, 7 og 10 henholdsvis vedrørende reguleringsplanens hensikt, utforming av bebyggelse samt høyder og grad av utnytting.

Vedrørende protest til tomteutnyttelsen presiserer ansvarlig søker i sitt tilsvarende at det ikke er søkt om egne boenheter i kjellerareal. Plan- og bygningsetaten vil også presisere at det heller ikke ved denne rammetillatelsen er gitt tillatelse til flere boenheter enn det som faktisk er omsøkt.

De sammenkjedete eneboligenes planløsning anses som tilfredsstillende jf. plan- og bygningslovens § 74 nr.2 vedrørende planløsning og utseende.

Avsatte utearealer er iht. gjeldende lover og forskrifter samt krav i § 12 i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Innsending av separate byggesøknader for riving av eksisterende bolig, oppføring av eneboliger og oppføring av dobbeltgarasjer er i henhold til korrekt søknadsmetode.

Ansvarlig søker informerte selv Plan- og bygningsetaten om at det var oppgitt feil høyder. Omsøkt tiltak er oppgitt å ligge 1 meter høyere enn det som er tilfellet grunnet uklarheter i kartgrunnlaget. Som følge av dette har tegninger og annen søknadsdokumentasjon blitt rettet. Ansvarlig søker har valgt å ikke sende nytt nabovarsel vedrørende dette siden det jf. søker ikke er vanlig praksis å varsle naboer om at bygninger blir mindre eller lavere. Plan- og bygningsetaten har i dette tilfellet også vurdert det som lite hensiktsmessig å sende ut nytt nabovarsel for dette forholdet siden det har kun dreier seg om nedjustering av faktiske høyder og ikke endring av prosjektet som sådan. Vedrørende endret plassering av tiltaket, er dette nabovarslet.

#### Dispensasjon

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

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

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

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.

### Konklusjon

Under henvisning til det som 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 201003211			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan og snitt			18/5
Situasjonsplan			24/5
Utomhusplan			24/6
Kartskisse			25/3

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201003211	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK/PRO/KPR, arkitektur og byggeteknikk. Tkl. 1

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

### Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som overkant grunnmur 1.etasje fastsettes til kote + 139,5. 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.

### Veiplikt:

Det gis midlertidig dispensasjon fra pbl.§ 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tingslyst veierklæring foreligger.

### Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Avfallsplan og /eller miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Tilleggsdokumentasjon vann må innsendes
3. Erklæring vedrørende utsatt opparbeidelse av vei må være tingslyst

**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 Sør

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:*

*Marianne Knutssøn Lindeberg - Saksbehandler  
Anne Torill Halse - Enhetsleder*

**Vedlegg:**

Vann

Avfall

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

P. A. Holms vei 33 AS, Vingolfveien 37, 1170 OSLO, pnyga@online.no

Tor Tenden og Anne Løken, Slireveien 4, 1164 OSLO

Trond Ingebretsen, P. A. Holms vei 35, 1164 OSLO

Pål Skomedal og Astrid Brustad Skomedal, P. A. Holms vei 35 B, 1164 OSLO