



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 08-12-2009

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200912980-6  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mariann Dalseth

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SILURVEIEN 22	Eiendom:	28/538
Tiltakshaver:	Byggstart nr 11 AS	Adresse:	Grini Næringspark 12, 1361 ØSTERÅS
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

### RAMMETILLATELSE - SILURVEIEN 22

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

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig på bebygd eiendom. Tiltakets BRA er oppgitt å bli 362m<sup>2</sup>, fordelt på 181m<sup>2</sup>BRA per boenhet. Tiltakets BYA, inkludert parkering i henhold til gjeldende norm er oppgitt å bli (133m<sup>2</sup>+72m<sup>2</sup>) 205m<sup>2</sup>. Dette gir en total BYA på eiendommen på 391m<sup>2</sup>, og en %BYA på 22%. (Vedrørende tomtens areal, vises det til grensejusteringssak med saksnummer 200809891.)

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 5.11.2009. 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 midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 2,4 m fra kant regulert gangvei sørvest for eiendommen, (fra Silurveien til Ullernåsen Stasjon).

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.



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

**Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

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.

**Bortfall av tillatelse**

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

**Søknaden:**

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig i to etasjer, med loft, på bebygd eiendom. Parkering i henhold til gjeldende norm anordnes på terreng, nord på eiendommen. Tiltakets BRA er oppgitt å bli 362m<sup>2</sup>, fordelt på 181m<sup>2</sup>BRA per boenhet. Tiltakets BYA, inkludert parkering i henhold til gjeldende norm er oppgitt å bli (133m<sup>2</sup>+72m<sup>2</sup>) 205m<sup>2</sup>. Dette gir en total BYA på eiendommen på 391m<sup>2</sup>, og en %BYA på 22%. (Vedrørende tomtens areal, vises det til grensejusteringssak med saksnummer 200809891.)

**Godkjenninger:**

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200912980			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonskart/avkjørselsplan	D1	05.11.2009	1/11
Utomhusplan		23.10.2009	1/12
Plan kjeller og 1. etasje	E1.2	19.09.2009	1/16
Snitt og plan 2. etasje og loft	E1.1	19.09.2009	1/17
Fasader nordvest og sydøst	E2.2	18.09.2009	1/18
Fasader nordøst og sydvest	E2.1	19.09.2009	1/19

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200912980	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK: Bygninger og installasjoner, ttk2, ansvarlig søker PRO/KPR: Bygninger og installasjoner, ttk2, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig for kontroll av prosjektering, herunder arkitektur og byggeteknikk

**Krav om uavhengig kontroll:**

I medhold av pbl § 97 nr. 1 annet ledd, kreves uavhengig kontroll av prosjektering med hensyn på støy både for innvendige og utvendige oppholdsarealer. Søknad om ansvarsrett for funksjonen KPR i tiltaksklasse 3, for ovenfor nevnte fagområde, samt tilhørende kontrollertklæring, må innsendes etaten for godkjenning før/ved søknad om igangsettingstillatelse. Jfr. SAK § 30.

Årsaken til kravet er tiltakets kompleksitet, som følge av støyutsatt beliggenhet.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Hoveddelen av eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, Småhusplanen, vedtatt 15.03.2006. To mindre deler av eiendommen, mot nordvest, er regulert til henholdsvis: Bolig m/tilhørende anlegg, i V180108, mindre vesentlig endring av S-4304 (25.4.2007), Reguleringsbestemmelser for Ullernåsen Stasjon, vedtatt 18.1.2008, og Byggeområde for bolig, i S-4399, Reguleringsbestemmelser for del av Silurveien 22 Gnr. 28, bnr. 538. Sistnevnte reguleringer sier at områdene tillegges S-4220, med tilhørende bestemmelser.

**Byggetomten:**

Byggetomten er i GAB-registeret oppgitt å være 1869m<sup>2</sup>, og er således relativt stor. Eiendommen har en relativt plan topografi, med et mindre fall mot Silurveien, helt sørøst på tomten. Eiendommen har atkomst til Silurveien, sør på tomten.

**Estetiske krav:**

I henhold til Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 skal kommunen se til at et hvert arbeid som omfattes av loven blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Byggetomtens nærområde er svært variert, med Ullernåsen Stasjon som nabo i vest, og lavblokker ved Mærradalen i øst. Området har både større offentlige bygg, kontor/forretningsbygg, blikkbebyggelse, samt enkelte ene- og tomannsboliger. Tomten tilhører et belte av ene- og tomannsboliger, og rekkehus, beliggende lang t-banelinjen. Eksisterende bolig på tomten er en typisk 1950-talls enebolig, oppført to etasjer med loft, med slakt saltak og panelte fasader. Boligen er tilbygd med en veranda til fasade mot sør. Det omsøkte tiltaket er en tomannsbolig i to etasjer, med loft. Bygningen har slakt saltak og liggende panel, og fremstår som tilpasset eksisterende bolig i volum og uttrykk. Bygningen er vist med store torams vinduer mot sørøst, og har et tradisjonelt fasadeuttrykk. Mot nordvest er det vist hele, klassiske vinduer med sprusser. Det er vist balkonger på fasade mot sørøst. Tiltaket medfører en fornuftig utvikling av tomten, ved at bygningen er tilpasset boligstrukturen langs banens østside, samtidig som området får et tilskudd av boenheter i et segment som er i mindretall i det umiddelbare nærområdet.

**Beliggenhet og høyde plassering:**

Defineres for alle nybygg, og for tilbygg hvor byggeavstand underskrides, eller kun holder de minimumsavstander som er fastsatt i veilov, jernbanelov eller i pbl. § 70; og som ellers har små feilmarginer i forhold til beliggenhet.

Høyde plasseringen definert som OK gulv 1. etasje fastsettes til kote + 86,7.  
OK møne fastsettes til kote + 95.

Byggets plassering skal skje med minimumsavstander som vist på situasjonsplan D-1, datert 5.11.2009.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret

prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

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

**Avkjørselsplan:**

er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- 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.

**Veiplikt (pbl § 67):**

Det er gitt dispensasjon fra pbl § 67, vedrørende krav til opparbeidelse av vei. Se avsnitt "Dispensasjoner".

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Kollektivtransportproduksjon AS har i brev datert 1.10.2009 gitt dispensasjon fra jernbanelovens § 10, om plassering av tiltak minimum 30m fra nærmeste banes senterlinje.

Kollektivtransportproduksjon uttales at: "Kollektivtransportproduksjon AS har (...) ingen innvendinger til tiltaket som angitt i søknaden med en avstand til nærmeste spors senterlinje på 14 meter."

Det er gitt forutsetninger for dispensasjonen.

Kollektivtransportproduksjon AS har i brev datert 12.10.2009 gitt samtykke til plassering av tiltak 2,4m fra nabogrense til eiendom med gnr/bnr 28/465.

**Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:**

Plan- og bygningsetaten viser til Kollektivtransportproduksjon AS sin uttalelse, og har ingen ytterligere kommentarer.

**Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og 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.

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, PBL § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Silurveien. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Begrunnelse: Vei forholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 2,4 m fra kant regulert gangvei sydvest for eiendommen, (fra Silurveien til Ullernåsen Stasjon).

**Begrunnelse:** Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Dispensasjon fra jembanelovens § 10, om plassering av tiltak 30 meter fra nærmeste spors senterlinje, er gitt av Kollektivtransportproduksjon AS, i brev datert 1.10.2009. Tiltaket tillates plassert i en avstand fra senterlinje på 14m. Se avsnitt "Uttalelse fra annen myndighet".

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Det omsøkte tiltaket er gitt de nødvendige dispensasjoner og samtykke vedrørende plassering, er ellers i tråd med gjeldende plan- og bygningslov og regulering.

Tiltaket kan tillates.

**Igangsettingstillatelse:**

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Søknad om ansvarsrett for oppmåling/utstikking (PRO/KPR/UTF/KUT) må innsendes, sammen med tilhørende kontrollerklæring for KPR. (Se under avsnitt "Beliggenhet og høydeplassering.")
3. Søknad om ansvarsrett for KPR for kvalifisert foretak, samt kontrollerklæring for samme, vedrørende støy, må innsendes for godkjenning. (Se avsnitt "Krav om uavhengig kontroll.")
4. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning. (Se vedlegg)
5. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge. (Se vedlegg)
6. Det må foreligge forhåndsuttalelse fra VAV, se vedlegg VANN for informasjon om hva som må avklares.

**Klageadgang:**

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Vest

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:*

*Mariann Dalseth - Saksbehandler*

*Lisbeth Nordli - Enhetsleder*

Vedlegg:

Vedlegg AVFALL

Vedlegg VANN

Veierklæring til tinglysning, med veiledning om tinglysning

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang

Kopi til: Byggstart nr 11 AS, Grini Næringspark 12, 1361 ØSTERÅS (med faktura, uten vedlegg)