



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 10. Aug. 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200905192-6  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ellen Gulbrandsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	STEINHAMMERVEIEN 8B	Eiendom:	155/33/0/0
Tiltakshaver:	OMNI AS	Adresse:	Ekebergveien 155, 1177 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

### RAMMETILLATELSE - STEINHAMMERVEIEN 8 B

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

Søknaden omfatter en tomannsbolig med BRA 322 m<sup>2</sup> fordelt på tre plan. Bebygd areal for ny bolig er oppgitt til 125 m<sup>2</sup>. Bebygd areal totalt for eiendommen er oppgitt til 281 m<sup>2</sup> (medregnet eksisterende bolig 76 m<sup>2</sup>, carport 26 m<sup>2</sup>, 3 stk p-plasser a 18 m<sup>2</sup>= 54 m<sup>2</sup>)% BYA samlet er oppgitt til 23,5 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 11.05.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

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.

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.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



**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 en tomannsbolig med BRA 322 m<sup>2</sup> fordelt på tre plan, kjeller + to etasjer. Bebygd areal for ny bolig er oppgitt til 125 m<sup>2</sup>. Bebygd areal totalt for eiendommen er oppgitt til 281 m<sup>2</sup> (medregnet eksisterende bolig 76 m<sup>2</sup>, carport 26 m<sup>2</sup>, 3 stk p-plasser a 18 m<sup>2</sup>= 54 m<sup>2</sup>). % BYA samlet er oppgitt til 23,5 %. Gesims og mønehøyde er oppgitt til 5,7 m og 8,8 m. Boligene skal utføres i tre og med saltak. Parkeringen er løst ved 2 stk i carport og 3 p-plasser på terreng. Antall plasser er prosjektert på bakgrunn av felles parkering.

**Godkjenninger:**

Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	10.03.2009	1/14
Utomhusplan	10032009	10.03.2009	1/15
Plan og snitt	E.1-1	10.03.2009	1/16
Fasader vest og øst	E.2-1	10.03.2009	1/17
Fasader nord og sør	E.1-2	10.03.2009	1/18

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970 148 469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK/PRO/KPR, ttkl.2, arkitektur og bygeteknikk.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt av Bystyret 15.03.2006, S-4220. Ihht. reguleringsbestemmelsenes § 10 tillates en utnyttelse på inntil 24% bebygd areal og maksimal gesims- og mønehøyde er fastsatt til hhv. 6,5 m og 9,0 m.

**Byggetomten:**

Tomten har et areal på 1192 m<sup>2</sup> og har en kvadratisk form. Tomten begrenses av Ekebergveien i øst og boligeiendommer mot syd, vest og nord. Avkjørselen endres ikke og opprettholdes til Steinhammarveien som i dag. Terrengtet er relativt flatt i forhold til naboeiendommene, men ligger en del lavere enn Ekebergveien.

Tomten er bebygd med en enebolig, plassert på nordre del av tomten. Mot Ekebergveien er det i tomtens lengde oppført en rampe som går fra eiendommen opp til Ekebergveien. Det er søkt om å rive rampen.

**Estetiske krav:**

I medhold av reguleringsbestemmelsenes § 7 skal nye tiltak på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse og i seg selv. Nye bygninger skal ha størrelse/volum tilsvarende



nærområdets bebyggelse. Tiltak skal i høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng. Jf. Også plan og bygningslovens §74.2.

I vurdering av nærområde har Plan- og bygningsetaten sett på bebyggelsen som ligger til Steinhammarveien og Ekebergveien, begrenset av Ekebergbanen i vest og Nordseterveien i øst. Området er preget av blandet småhusbebyggelse, som for det meste består av ene- og tomannsboliger med saltak eller valmet tak og ulike takvinkler. Området har ingen ensartet bebyggelsesstruktur bortsett fra et stykke langs Ekebergveien. Her er husene plassert med samme avstand fra Ekebergveien.

Omsøkte bolig legger seg på denne linjen og medvirker til at strukturen mot veien forsterkes. Boligens fotavtrykk, volum, materialbruk og høyder samspiller med bebyggelsen i området på en akseptabel måte.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering oppfylder tiltaket lovens og reguleringsplanens krav til utforming. Både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

#### **Beliggenhet og høydeplassing:**

Tiltaket godkjennes plassert som vist på situasjonsplan datert 10.03.2009.

Høydeplassing definert som sokkelhøyde fastsettes til kote + 116.0.

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.

#### **Dispensasjoner:**

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

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra plan og bygningslovens § 67, vedrørende krav til veiopparbeidelse.

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

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

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

Utbyggingen er holdt innenfor reguleringsplanens bestemmelser både når det gjelder høyder, utnyttelse, krav til parkering, uteoppholdareal m.m og etter Plan- og bygningsetatens vurdering tilfredstilles reguleringsplanens og lovens bestemmelser med hensyn til plassering og utforming. Jf også avsnitt "Estetiske krav".



På bakgrunn av de vurderinger som er foretatt finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne søknaden om rammetillatelse.

**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. Avfallsplan/Miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring vedr. pbl.§ 67 må foreligge.
4. Forhåndsuttalelse fra VAV foreligge.
5. Igangsettingstillatelse for riving av rampen foreligge.

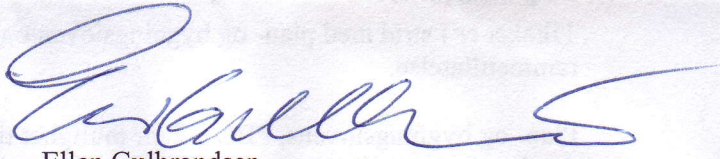
**Klageadgang:**

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 Sør

  
Anne Torill Halse  
enhetsleder  
Ellen Gulbrandsen  
saksbehandler**Kopi til:**

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

**Vedlegg:**Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning.  
Orientering om klageadgang