



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

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

27 AUG. 2009

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200902296-18  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Camilla Sunde

Arkivkode: 531

Byggeplass: TROSTERUDVEIEN 19B Eiendom: 41/937/0/0  
Tiltakshaver: Tor Johansen Adresse: Trosterudveien 19 B, 0778 OSLO  
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO  
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

---

### RAMMETILLATELSE - TROSTERUDVEIEN 19 B

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93.

Vilkår for igangsetting.

---

**Plan- og bygningsetatens vedtak av 03.07.2009 – rammetillatelse – utgår i sin helhet og erstattes av dette vedtak. Grunnen til dette er at etaten ved en feiltakelse har definert høydeplasseringen som overkant gulv og ikke topp grunnmur.**

Søknaden gjelder oppføring av frittliggende enebolig. Tiltakets BRA og BYA er henholdsvis 216 m<sup>2</sup> og 102,5 m<sup>2</sup>. I følge søker er ny beregnet %-BYA for eiendommen 19,6%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 02.03.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, avkjørselsplan og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Tinglyst veierklæring foreligger.

Det foreligger tinglyst avtale om atkomstvei over naboeiendom gnr. 41 bnr. 129, datert 10.01.1995.

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 det foreligger dokumentasjon på at eksisterende garasje og bod på eiendommen er revet.

---

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

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

**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 gjelder oppføring av frittliggende enebolig. Tiltakets BRA og BYA er henholdsvis 216 m<sup>2</sup> og 102,5 m<sup>2</sup>. I følge søker er ny beregnet %-BYA for eiendommen 19,6%. Gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6,5 m og 8,5 m.

**Godkjenninger:**

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200902296 |            |            |        |
|---|------------|------------|--------|
| Beskrivelse   | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
| Plan og snitt   | E-1        | 18.11.2008 | 1/13   |
| Fasader sør og nord   | E-2.1      | 18.11.2008 | 1/14   |
| Fasader øst og vest   |            | 18.11.2008 | 1/15   |
| Situasjonsplan  |            | 18.05.2009 | 9/14   |
| Avkjørselsplan  | D1         | 18.05.2009 | 9/16   |

| Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200902296 |  |
|--|--|
| Organisasjonsnr Navn   | Beskrivelse  |
| 970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD  | SØK Ansvarlig søker<br>PRO/KPR ttk. 1 Arkitektur og byggeteknikk   |
| 887043582 ANDERSEN OG AKSNES<br>RØRLEGGEBEDRIFT AS                       | PRO/KPR ttk. 1 Rørinstallasjoner og sanitær<br>UTF/KUT ttk. 2 Rørinstallasjoner og sanitær                 |
| 990097305 GRUNNMUR AS  | PRO/KPR ttk. 1 Grunnmur og kjellergulv<br>UTF/KUT ttk. 1 Grunnmur og kjellergulv                           |
| 979428510 HENNING BYGG AS  | PRO/KPR ttk. 1 Tømrerarbeider, membran og skorstein<br>UTF/KUT ttk. 1 Tømrerarbeider, membran og skorstein |
| 972419761 OSLO OPPMÅLING AS  | PRO/KPR ttk. 3 Oppmåling<br>UTF/KUT ttk. 2 Plassering  |
| 934195698 ANDERS JOHNSEN AS  | UTF/KUT ttk. 1 Grunn- og terrengarbeider   |

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maksimum tillatt %-BYA=24%.

**Byggetomten:**

Eiendommen ligger i Bydel Vestre Aker og har i følge GAB-registeret et areal på 2132,4 m<sup>2</sup>. Det er gitt delingstillatelse på eiendommen datert 20.06.2008. Fradeling er imidlertid ikke gjennomført. Det er derfor samlet areal for eiendommen 41/937 som er lagt til grunn for behandling av omsøkt tiltak.

**Estetiske krav:**

I medhold av pbl § 74.2 skal tiltak ha en god estetisk utforming og tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til sine omgivelser. Tiltak skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 7 skal nye tiltak på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessig karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse og i nærområdet og i selve det nye tiltaket. I områder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal kravet til tilpasning til eksisterende bebyggelse tillegges særlig vekt.

Nærområdet består av blandet småhusbebyggelse med varierende bygningsvolumer og ulike takform. Bebyggelsesstrukturen er lite ensartet. Eksisterende bolig på eiendommen er oppført med valmtak. For øvrig er de nærmeste nabohusene til omsøkt tiltak oppført med saltak. Naboeiendom i øst er regulert til spesialområde bevaring og er bebygd med en stor herskapsbolig.

Omsøkte tiltak har et tradisjonelt og lett nostalgisk preg med saltak, smårutete vinduer og liggende panel. Plan- og bygningsetaten vurderer det slik at tiltaket gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk opprettholder nærområdets bygningsmessige karakter. Tiltaket har tilfredsstillende estetisk utforming.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing defineres som topp grunnmur og fastsettes til kote + 154,4.

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 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.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Det foreligger forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten datert 28.04.2009.

**Veiplikt (pbl § 67):**

Det foreligger dispensasjon fra veglovens § 67 vedrørende opparbeidelse av vei.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Tiltaket er i tråd med reguleringsplan og tilfredsstillende lovens krav til estetikk. Det foreligger ikke naboprotester.

Tiltaket kan godkjennes.

**Igangsettingstillatelse:**

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

1. Dokumentasjon på at eksisterende garasje og uthus er revet.

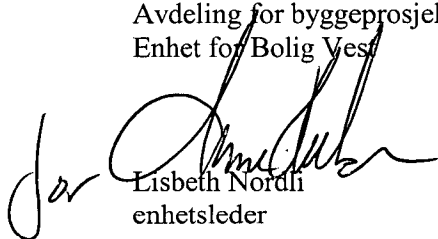
**Klageadgang:**

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

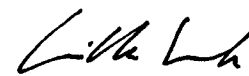
**Vedlegg:**

Informasjon om elektronisk saksbehandling  
Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig Vest



Lisbeth Nordli  
enhetsleder



Camilla Sunde  
saksbehandler

Kopi til:  
Tor Johansen, Trosterudveien 19 B, 0778 OSLO