



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 26 AUG. 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200907103-9  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ellen Gulbrandsen

Arkivkode: 531

|               |                            |             |                               |
|---------------|----------------------------|-------------|-------------------------------|
| Byggeplass:   | VARDEVEIEN 39              | Eiendom:    | 149/132/0/0                   |
| Tiltakshaver: | Vølund Eiendom             | Adresse:    | Holtveien 19, 1177 OSLO       |
| Søker:        | Nils Haugrud Sivilarkitekt | Adresse:    | Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO |
| Tiltakstype:  | Tomannsbolig/rekkehus      | Tiltaksart: | Oppføring                     |

**RAMMETILLATELSE - HUS C-D,  
VARDEVEIEN 39 A-B.**

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

Søknaden omfatter to eneboliger, sammenkjedet med en dobbeltgarasje. Bruksarealet (BRA) er oppgitt til 319 m<sup>2</sup>. Bebygd areal for tomten totalt er oppgitt til 23,94 % BYA medregnet Hus A-B og to p-plasser på terreng.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 17.06.2009. 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. Dispensasjonen er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

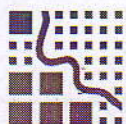
Det foreligger ikke protester til søknaden.

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  
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.

**Historikk:**

Det er tidligere godkjent en vertikaldelt tomannsbolig på omsøkte del av tomten, sak 200709388. Den utgår og erstattes av dette vedtaket.

Det foreligger rammetillatelse for en vertikaldelt tomannsbolig plassert øst på eiendommen. Jf sak 200709394. Det er søkt endringer av rammetillatelsen.

**Søknaden:**

Søknaden omfatter to eneboliger, sammenkjedet med en dobbeltgarasje. Bruksarealet (BRA) er oppgitt til 319 m<sup>2</sup>, fordelt på tre plan. Parkeringen er løst ved en dobbeltgarasje sammenkjedet med boligene og to p-plasser på terrenget. Bebygd areal for tomten totalt er oppgitt til 316,3 m<sup>2</sup>=23,94 % BYA, medregnet Hus A-B og to p-plasser på terreng. Gesims- og mønehøyde er oppgitt til hhv. 6,4 m og 8,6 m. Uteoppholdarealene er samlet for tomten oppgitt til 744m<sup>2</sup>.

**Godkjenninger:**

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

| Beskrivelse                     | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
|---------------------------------|------------|------------|--------|
| Situasjonskart                  | D1         | 29.04.2009 | 1/10   |
| Plan og snitt hus C og D        | unummerert | 20.04.2009 | 1/13   |
| Plan hus C-D                    | unummerert | 25.02.2009 | 1/14   |
| Fasader øst og vest, hus C og D | unummerert | 20.04.2009 | 1/15   |
| Fasader nord og syd             | unummerert | 20.04.2009 | 1/16   |
| Utomhusplan                     | unummerert | 04.08.2009 | 8/4    |

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

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

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 15.03.2009, S-4220. Maksimalt tillatt % BYA = 24 % og maks gesims og mønehøyde for saltak hhv. 6,5 m og 9,0 m.

**Byggetomten:**

Eiendommen ligger i Bydel Nordstrand og har i henhold til GAB-registeret et areal på 1471 m<sup>2</sup>.

Tomten (fratrasket areal regulert til vei) er oppgitt til 1321 m<sup>2</sup>. Eksisterende bebyggelse består av en eldre enebolig som det er gitt rivetillatelse for i sak 200709381. Igangsettingstillatelse for rivingen er ikke gitt.



**Estetiske krav:**

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 7 skal nye tiltak på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Det skal være sikret kvalitet i utformingen både i forhold til omgivelsene og i selve det nye tiltaket. Tiltaket skal ha en størrelse/volum tilsvarende nærområdets bebyggelse og skal i høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet.

Plan og bygningsetaten definerer eiendommens umiddelbare nærområde som bebyggelsen mellom Jonsokveien og Vardeveien. Videre avgrenses det bygningsmessige nærområdet av friområder både i øst og vest. Bebyggelsen i området er preget av småhusbebyggelse med relativt variert utforming og størrelse. Tradisjonell utforming med mønetak og panelkledning er imidlertid utbredt.

Omsøkte boliger er utført med saltak, stående panelkledning og symmetrisk fasadedetaljering. Fasadene har et enkelt formspråk og føyer seg inn i områdets øvrige arkitektur på en tilforlataelig måte.

Plan og bygningsetaten anser at tiltaket i materialvalg, takform og volumoppbygging er tilpasset nærområdets strøkspreg ettersom tradisjonell småhusutforming er tydelig representert både langs Vardeveien og Jonsokveien.

Omsøkte boliger anses med dette å tilfredsstille krav til utforming i lov og reguleringsplan.

**Beliggenhet og høydeplassering:**

Tiltaket godkjennes med beliggenhet som vist på situasjonskart datert 21.04.2009, D1. Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde fastsettes til kote + 194,7

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.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Det foreligger uttalelse/rapport fra Byantikvaren i forbindelse med tidligere rammetillatelse sak 200709388. Det ble ikke funnet automatiske fredede kulturminner.

**Dispensasjoner:**

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

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:**

Tiltaket vurderes i sammenheng med godkjent vertikaldelt tomannsbolig plassert øst på eiendommen, jf sak 2007099394. Parkeringen er løst i tilknytning til det enkelte tiltak. For omsøkte boliger er det løst i form av dobbeltgarasje lagt mellom boligene og to p-plasser på terreng. Samlet for tomten tilfredsstilles krav til uteoppholdsareal stilt i reguleringsbestemmelsene.



Utbyggingen er holdt innenfor reguleringsplanens bestemmelser når det gjelder høyder, utnyttelse og krav til parkering, utearealer og etter Plan- og bygningsetatens vurdering tilfredstilles reguleringsplanens og lovens bestemmelser med hensyn til plassering og utforming. Jf også avsnitt om estetiske krav.

Med bakgrunn i 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 (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Ny avkjørselsplan(kfr vl §§ 40-43) med korrekte siktlinjer må foreligge.

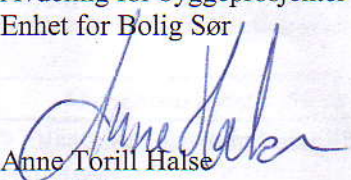
**Klageadgang:**

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

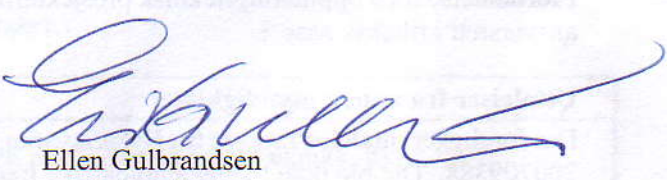
**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

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

Vedlegg vann

Vedlegg avfall