



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 23 NOV. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200709587-5  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass: PRIORVEIEN 10E

Eiendom: 32/95/0/0

Tiltakshaver: Anne Cesilie Nyquist

Adresse: Måltrostveien 36, 0786 OSLO

Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt

Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig

Tiltaksart: Oppføring

### RAMMETILLATELSE - PRIORVEIEN 10E

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

Søknaden omfatter oppføring av vertikaldelt tomannsbolig. Bruksareal (BRA) oppgis til 339m<sup>2</sup>, og bebygd areal (BYA) 123m<sup>2</sup>. BYA inkl eksisterende og ny bebyggelse oppgis til 398 m<sup>2</sup>, grad av utnyttning som følge av tiltaket % -BYA = 23,1%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 29.08.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 12,8 m fra midt regulert Priorveien og med en byggeavstandstrekant på 33 m X 33 m mellom Priorveien og Monolittveien.

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

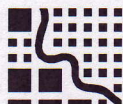
Det foreligger ikke protester til søknaden.

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.

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; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 1  
Internett:

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:



**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 den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

**Søknaden:**

Søknaden omfatter oppføring av en vertikaldelt tomannsbolig. Bygningen oppføres i 3 etasjer inklusive underetasje, og utføres med stående panel og med valmtak. Gesims- og mønehøyde oppgis til henholdsvis 6,50 m og 8,51 m. BRA for nytt hus oppgis til 339 m<sup>2</sup>, og BYA 123 m<sup>2</sup>. Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket i %-BYA = 23,1%.

**Godkjenninger:**

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	25.08.2007	1/5
Avkjørselsplan	I3	25.08.2007	1/7
Planer og snitt	E-1	09.07.2007	1/8
Fasade nordvest og sydøst	E-2.1	09.07.2007	1/9
Fasade nordøst og sørvest	E-2.2	09.07.2007	1/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltakskl. 1 Ansvarlig prosjekterende for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

**Spesielle forhold:**

Det vises til innsendt utomhusplan. På denne er det inntegnet helt mot nord på tomten en parkeringsplass. Plan- og bygningssetaten er usikker på om denne parkeringsplassen er en del av omsøkt tiltak. I tillegg mangler inntegning av atkomst til moderhuset på eiendommen. Det må innsendes revidert utomhusplan som følge av tiltaket.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Gjeldende reguleringsplan er S-4220 vedtatt 15.03.2006 med reguleringsformål byggeområde for bolig. Vestre del av eiendommen er regulert til veiformål. Maks tillatt tomteutnyttelse er 24% BYA. Maks tillatt gesims- og mønehøyde for bygning er henholdsvis 6,5m og 9m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

**Byggetomten:**

Eiendommen ligger på Smestad i bydel Ullern, og befinner seg i et etablert villastrøk dominert av frittliggende småhus. Tomten, som oppgis å ha et areal på 1988 m<sup>2</sup> - veiareal 266 m<sup>2</sup> = nettoareal 1722 m<sup>2</sup>, grenser mot krysset Priorveien/Monolittveien i vest og sør, og i nord mot boligeiendommer. Eiendommen er pr i dag bebygd med en enebolig oppført ca 1916 i 2 etasjer og kjeller, som skal bevares. Tomten er nesten helt flat med et svakt fall mot syd/øst og vil få innkjøring fra Priorveien. Eksisterende avkjørsel til Priorveien flyttes litt nærmere krysset.



**Estetiske krav:**

Generelt omfattes eiendommen av krav i pbl § 74 nr. 2. I tillegg gjelder reguleringsbestemmelsene §§ 6 og 7. Det skal legges vekt på tiltakets estetiske utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. I medhold av 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 eksisterende bebyggelse og i selve tiltaket. Størrelse og volum skal være tilsvarende eksisterende byggverk i nærområdet. Nye bygninger skal i høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende byggverk og terreng i området.

Omkringliggende bebyggelse er ulike mht fasadeutforming, størrelse, takformer, vindusutforming og fargevalg, men området har tydelig småhuskarakter. Det er heller ingen tydelig bebyggelsesstruktur i området.

Den eksisterende boligen er et stort våningshus med valmtak, plassert nordøst på tomten. Omsøkte tiltak er en vertikaldelt tomannsbolig over 3 plan inkl underetasje plassert sydvest på tomten, med møneretning nord-syd. Bygningen har valmtak og panelkledning. Vinduene er rutete og har tradisjonell utforming samt symmetrisk plassering i fasaden. Plassering av ny bolig er gjort på en slik måte at kvaliteten av det eksisterende våningshuset i liten grad forringes mht sol og utsikt. Med hensyn til møneretning er bygningen plassert i samme retning som en del av øvrig bebyggelse på denne eiendommen og naboeiendommen på sydsiden.

Boligen innpasser seg også det overordnede og gradvis endrede mønster for bebyggelse i det nære naboskap, hvor flere eiendommer tidligere er delt opp og bebygd med nye boliger. Prosjektet innebærer mindre terrengendringer i form av utgraving og oppfyllinger, som etter Plan- og bygningsetatens vurdering anses som akseptabelt. Fotavtrykket glir godt inn i området, og boligens volum er tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse, og takform, fasadeuttrykk, samt fasadematerialer av tre, samspiller med eksisterende bygninger i nærområdet.

Plan- og bygningsetaten anser at omsøkte tiltak viser tilfredsstillende tilpasning til nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Plan- og bygningsetaten finner at tiltakets arkitektoniske utforming tilfredsstiller pbl § 74 nr.2 og reguleringsbestemmelsenes § 7 vedrørende krav til estetisk utforming og tilpassning til nærområde. Se Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplasseringen definert som Sh fastsettes til kote + 50,2.

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 vanngjennomstrømmingen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger ingen protester.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Forhåndsuttalelse m/vedlegg attestert fra Vann- og avløpsetaten må være innsendt til Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse.

**Dispensasjoner:**

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

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

Begrunnelse: Veiforholdene 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 12,8 m fra midt regulert Priorveien og med en byggeavstandstrekant på 33 m X 33 m mellom Priorveien og Monolittveien.

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 særlige grunner for dispensasjon

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Det er planlagt og godkjent flere nye boligprosjekter i tiltakets umiddelbare nærhet. Sett i forhold til utformingen av disse prosjektene skiller ikke det omsøkte tiltaket seg ut på en negativ måte.

Omgivelsene kan ikke anses som utpreget enhetlig, og etaten vurderer at omsøkte nybygg er holdt i samme stil som den øvrige bebyggelsen. Det er gitt nødvendig dispensasjon fra bestemmelser i vegloven og plan- og bygningsloven. Tiltaket oppfyller for øvrig alle materielle krav i gjeldende reguleringsbestemmelser og har en utforming som tilfredsstiller krav til utforming i lov og reguleringsplan.

I medhold av reguleringsbestemmelsenes § 6 skal nærområdets bebyggelsesstruktur og terreng være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Tiltak skal ta godt hensyn til eksisterende terreng. Omsøkte tiltak følger på tilfredsstillende vis terreng som faller svakt mot vest og har for øvrig en



plassering som i stor grad viser hensyn til omkringliggende bebyggelse. Boligen har en avstand til vei som i stor grad følger opp den rådende bebyggelsesstrukturen.

Terrengebearbeidingen er relativt liten, tiltaket vil verken medføre store skjæringer eller oppfyllinger.

Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger og planens hensikt er utvikling. Det er ikke søkt og innvilget dispensasjoner i forhold til denne søknaden som derved gir et godt bilde på de bygningsmessige endringer denne reguleringsplanen kan tillate for nye tiltak innenfor planområdet.

*Plan- og bygningsetaten påpeker at det er ikke omsøkt eller godkjent egen boenhet i kjeller.*

Under henvisning til hva som er anført foran finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltaket å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift, og kan godkjennes.

**Avfall:**

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

**Varsel om tvangsmulkt:**

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**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 for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
4. Det må innsendes revidert utomhusplan

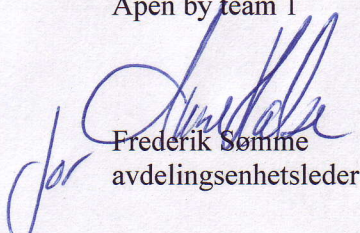
**Klageadgang:**

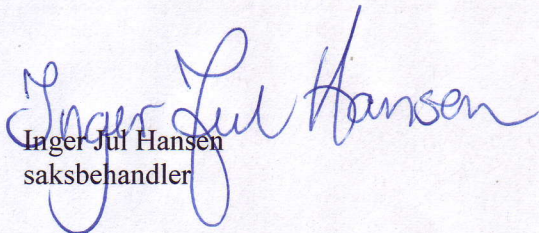
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Åpen by team 1

  
Frederik Sømme  
avdelingsenhetsleder

  
Inger Jul Hansen  
saksbehandler



**Kopi til:**

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

**Vedlegg:**

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Forskrift om produksjonsavfall

Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall

Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang



