



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 11.07.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201104071-5  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Ragne Rosén

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅLMOVEIEN 1	Eiendom:	10/914/0/0
Tiltakshaver:	Nord West AS	Adresse:	Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

---

### **RAMMETILLATELSE- ÅLMOVEIEN 1**

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Vilkår for igangsetting.

---

**Søknaden omfatter oppføring av underjordisk garasje i tilknytning til enebolig.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 23.03.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter og utomhusplan.**

**I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det dispensasjon for:**

- fra avstandsbestemmelsene i vegloven.

**Det foreligger protester til søknaden**

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

#### **Søknaden:**

Det omsøkte tiltaket skal oppføres på felles tomt med eksisterende enebolig, lokalisert på Sollerud i Bydel Ullern. Området tiltaket ligger innenfor defineres til området begrenset av sporveienes trikketrasé, Ålmoveien og Vækerødveien som er et småhusområde med eneboliger og flermannsboliger. Bebyggelsen består av lave småhus med stor variasjon i form og estetisk uttrykk.

Søknaden omfatter garasje under bakken ved atkomstsituasjonen. Tiltaket er på 36 m<sup>2</sup> BRA, og tiltaket medfører en samlet utnyttelse på tomten på 23.97 % BYA.



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2007 men overgangsbestemmelser til TEK 10.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 for plassering 9 m fra midt regulert vei(Ålmoveien).

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, Småhusplanen, vedtatt 15.03.2006. Maksimalt tillatt bebyggd areal er BYA=24%. Maksimalt tillatte høyder er gesims=6,5 meter, møne=9,0 meter. For bygninger med flate tak tillates inntil gesims= 7 meter.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Det er søkt om dispensasjon fra jernbaneloven § 30 mht bygging nærmere enn 30 m fra nærmeste spor. Kollektivtransportproduksjon AS sier i sitt vedtak datert 24.02.2011 at det gis dispensasjon fra jernbaneloven §10 under forutsetning av at:

- Utbygger påtar seg ansvaret for nødvendige støyreducerende tiltak for bebyggelsen. De støyreducerende tiltakene må være slik at støynivået fra trikken ligger under gjeldende grenseverdier i forskrift og retningslinjer når det gjelder støy utendørs/innendørs samt vibrasjoner/strukturlyd.
- Det må tas hensyn til framtidig trafikkgrunnlag når støynivået fra trafikken skal vurderes.
- Det må tas hensyn til vibrasjon/strukturlyd i henhold til NS 8176.

Det er vedlagt rapport fra Miljøakkustikk AS som sier at det er kartlagt støy fra trikk rute Grefsen – Lilleaker og veitrafikk i Ålmoveien og Jonas Dahls vei. Trafikkstøy fra veien ligger under grenseverdiene og i forhold til trikkestøy ligger søndre del av tomta nær trikkeskinnene i gul støysone. Beregninger av støy på utearealene, utenfor fasadene og innendørs viser at ingen spesielle støytiltak vil være nødvendig for å tilfredsstille teknisk forskrifts lydkrav.

Eiendommen ligger i et område med funnpotensiale for kulturminner. Byantikvaren sier i sin uttalelse datert 11.03.2011 at tiltaket ligger i et område for høyt funnpotensial, men at topografiske forhold tilsier at det er liten sannsynlighet for at området inneholder uregistrerte automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren krever derfor ikke arkeologisk registrering i forbindelse med tiltaket.

**Protester/bemerkninger:**

Tiltakene på eiendommen er nabovarslet samtidig, og nabovarslene omtaler i hovedsak boligens høyder, volum og påvirkning i forhold til naboeiendommer.

Relevant punkt i nabovarsel er merknad fra advokatene Haavind AS vedrørende ledningsservitutter på eiendommen.

**Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:**

Området er preget av frittliggende eneboliger som er plassert i et noenlunde jevnt mønster.

Nabobebyggelsen består av frittliggende småhus.

Car- proten er prosjektert for to biler og ligger delvis under terreng. Bebyggd areal er beregnet til 9m<sup>2</sup> BYA.

**Plan- og bygningsetatens vurdering:**Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Nærområdet tiltaket ligger innenfor defineres til området begrenset av sporveienes trikke trasé for trikk nr.13 til Lilleaker, Ålmoveien og Vækerødveien som er et småhusområde med eneboliger i opptil 2 etasjer. Bebyggelsen består av småhus med stor variasjon i form og estetisk uttrykk. De varierer fra trehus med valmtakform bygget i én etasje på 70- tallet, til tradisjonelle saltakshus i tre i to etasjer fra begynnelsen av forrige århundre og endatil korsformete trehus med saltak i begge retninger bygget sannsynligvis like før 1900-tallet. Ansvarlig søker beskriver sistnevnte bygninger som hus i dragestil. I tilgrensende områder, på andre siden av Ålmoveien ligger større tomter som er regulert til bolig fellesanlegg og pleieinstitusjon. Med unntak av disse er også tilgrensende områder bestående av villa/småhusbebyggelse.

Eksisterende enebolig på eiendommen er en enebolig fra 1970-tallet bygget i en etasje med valmet tak. Den omsøkte boligen er plassert ved siden av denne på flat del av tomta i en avstand på 8 meter fra eksisterende bolig og det nye tiltaket medfører ikke terrengendringer av betydning. Det er ikke vist terrengendringer på planert terreng verken på snitt, fasader eller utomhusplan. Tomten ligger langs Ålmoveien, og planert terreng rundt huset/på uteoppholdsarealene ligger 3 meter over vegnivå. Byggetomten har en flat form men med skråning og arrondert terreng mot atkomstvei i sør.

Det omsøkte tiltaket er en garasje lagt foran eneboligen og plassert på sydsiden av tomta i tilknytning til atkomstsituasjonen og det eksisterende arronderte terrenget. Garasjen er lagt inn i skråningen og vil bare delvis regnes med i BYA og kun for de delene av garasjen som stikker mer enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Uteoppholdsareal i form av terrasse i tilknytning til den prosjekterte eneboligen på tomten er lagt oppå garasjetaket.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket er i tråd med reguleringsbestemmelsene § 6 hva gjelder plassering av bebyggelse samt § 10 vedrørende høyder og grad av utnyttning.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Tiltaket er visuelt underordnet boligen og vil i hovedsak påvirke situasjonen sett fra atkomstveien. Garasjeporten og innkjøringen til garasjen er lagt nært opp til atkomstveien, tilsvarende som for eksisterende enebolig på tomten.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som akseptable visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Dispensasjon

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 9 m fra midt regulert Ålmoveien. Dette begrunnes med at Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen er til vesentlig ulempe for trafikk eller kommer i strid med hensyn til trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at dispensasjon kan innvilges.

Kommentar til nabovarsel

Ledningstraseen over tomten vil bli ivaretatt ved at det er stilles krav i igangsettingstillatelsen i forbindelse med rammetillatelsen for eneboligen vedr. oppfølging i forhold til Vann- og avløpsetaten.

**Konklusjon**

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

**Godkjenning**

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201104071			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Tegning carport	E-1.2	16.02.2011	1/16
Revidert kart	D-1	20.05.2011	6/3

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201104071	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Nils Haugrud Sivilarkitekt	SØK, PRO, Arkitektur

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

**Avkjørselsplan:**

- Avkjørselsplan er godkjent i sak nr. 201103325 vedrørende enebolig på samme eiendom.

**Plassering**

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som overkant gulv i ca r- port og fastsettes til kote +46,8m. Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

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

**Igangsettingstillatelse:**

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Oppdatert gjennomføringsplan

**Klageadgang:**

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

**Bortfall av tillatelse**

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid før fristen går ut. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig Vest

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.07.2011 av:*

*Ragne Rosén - Saksbehandler*

*Caroline Waller - for avdelingsdirektør Karen Marie Glad Visnes*

**Kopi til:**

Nord West AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, [espen@emblabygg.no](mailto:espen@emblabygg.no)  
Navn/adresse på protesterende parter:

**Vedlegg:**

Orientering om klageadgang