



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 12.11.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201200867-13  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Murtaza Hussain

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ANKERVEIEN 42	Eiendom:	31/208/0/0
Tiltakshaver:	Real Estate	Adresse:	Frognerveien 10, 0257 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

## RAMMETILLATELSE - ANKERVEIEN 42

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

Vilkår for igangsetting.

**Søknaden omfatter riving av boder og garasje, og oppføring av ny garasje og tomannsbolig inntil eksisterende bolig.**

**I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 19.01.2012. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan, utomhusplan og ansvarsretter.**

**I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon:**

- midlertidig fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.
- midlertidig fra avstandsbestemmelsene i vegloven.
- Fra pbl. § 29-4, bestemmelser vedrørende maksimale tillatte gesims- og mønehøyder.

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

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

### Søknaden

Eiendommen ligger på i Bydel Vestre Aker og har i henhold til GAB – registrert et areal på 1575 m<sup>2</sup>. Tomten har et fall mot sørvest.

Søknaden omfatter riving av påbygd bod mot øst, garasje og bodarealer mot vest. Det skal totalt rives 64 m<sup>2</sup>. Det skal videre føres opp en vertikaldelt tomannsbolig og en dobbelgarasje som plasseres mellom eksisterende bolig og det nye tomannsboligen. Ansvarlig søker oppgir følgende arealer: eksisterende



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

bruksareal, BRA, etter riving = 328,5 m<sup>2</sup>, BRA etter utført tiltak = 531 m<sup>2</sup>, hvilket tilsvarer U-grad = 0,337.

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

### **Gjeldende plangrunnlag**

Eiendommen er regulert til boligformål gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone, S- 2864, vedtatt 14.05.1986. Maksimal tillatt utnyttelse er U-grad = 0,35 for konsentrert småhusbebyggelse. Maksimal tillatte gesims- og mønehøyder er 8 m og 9 m.

### **Uttalelser fra annen myndighet**

Det foreligger en uttalelse fra Byantikvaren i brev av 06.08.2012. Etter Byantikvarens vurdering har Ankerveien 42 ingen erkjent kulturminneverdi. Byantikvaren har derfor ingen merknad til riveforslag eller forslag til nytt tilbygg.

### **Varsling:**

De som har pengeheftelser i eiendommen skal være varslet.

Følgende offentlige etater skal varsles:

- Hafslund Nett
- Telenor Servicesenter for nettutbygging

Dersom gate-/veigrunn må sperres/graves opp i forbindelse med rivingen må det sendes søknad om arbeids-/gravetillatelse til Samferdselsetaten når igangsettingstillatelse er gitt.

Dersom tiltaket er tilkoblet vann- og avløp må plugging av ledninger utføres i samsvar med rutiner fra Vann- og avløpsetaten.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

#### Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

I øst for omsøkte tiltak er området bebyggt med terrasseblokker og rekkehus. I vest og nord for tiltaket består bebyggelsen av variert småhusbebyggelse i form av eneboliger og flermannsboliger. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er det ingen enhetlig bebyggelsesstruktur i nærområdet som anses å legge sterke føringer for plassering av ny bebyggelse.

Den omsøkte boligen og garasjen er plassert vest for eksisterende bolig. Tiltaket er plassert lavt i terrenget slik at man unngår større terrenginngrep.

Tiltaket medfører terrenginngrep som Plan- og bygningsetaten vurderer som akseptable.

#### Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Ved en utnyttelse større enn 0,15 for eneboliger og tomannsboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø, jfr. reguleringsbestemmelse § 3.

Omsøkte tiltak vil ha store likhetstrekk med eksisterende bolig på eiendommen med hensyn til takform, materialitet, høyder og fotavtrykk. Tiltaket oppføres med stående trepanel og saltak lik eksisterende bolig.

Bebyggelsen på eiendommen vil etter utført tiltak bestå av to tomannsboliger knyttet sammen med et mellombygg i form av en garasje. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket vil fremstå som konsentrert småhusbebyggelse og at det derfor kan tillates en U-grad på inntil 0,35 i dette tilfellet.

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til å være i tråd med reguleringsbestemmelse § 3 a) og b).

#### Dispensasjon

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

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Som følge av omsøkte tiltaket senkes det gjennomsnittelig planerte terrenget. Det medfører at eksisterende bolig får gesims- og mønehøyde på 9,4 m og 10,2 m.

Hensynet bak bestemmelser om maks tillatte høyder er å begrense volum og sikre lys og luft i rundt bygninger i planens virkeområde, slik at karakteren opprettholdes og styrkes.

Omsøkte tiltak vil medføre at gjennomsnittlig planert terreng senkes, slik at gesims- og mønehøyden vil komme i strid med reguleringsbestemmelsene. Gesims og møne vil dog fortsatt ligge på samme kote og endrer etter etatens vurdering ikke på lys- og solforholdene på eiendommen eller naboeiendommene. Eiendommen vil fortsatt fremstå som luftig og åpen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at hensynet bak reguleringsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsesatt.

Tiltaket vil medføre av eiendommen vil se noe mer bebygd ut og bebyggelsen vil få større volum. Plan- og bygningsetaten anser det som hensiktsmessig å plassere tiltaket lavt i terrenget for å unngå større terrenginngrep selv om dette medfører at eksisterende bolig vil overskride tillatte høyder. Ifølge ansvarlig søker vil en sammenhengende bebyggelse gi skjermede uteoppholdsarealer, slik at det ikke vil være behov for støyskjermer.

Plan- og bygningsetaten anser fordelene ved å gi dispensasjon til å være klart større enn ulempene.

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, pbl § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten (opparbeidelse av Ankerveien).

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 18-1 første ledd bokstav a). Dispensasjonen er betinget av at tingslyst veierklæring foreligger.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at støttemur kan plasseres 9,6 m fra midt regulert Ankerveien. 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.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknadene om dispensasjon innvilges.

### 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

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201200867</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Situasjonsplan	d1	12.09.2011	1/13
Utomhusplan	e2	18.01.2012	1/14
Avkjørselsplan	d1	12.09.2012	1/15
Snitt	XXXX-117	12.12.2011	3/6
Fasade øst	XXXX-116	12.12.2011	3/7
Fasade vest	XXXX-114	12.12.2011	3/8
Fasade syd	XXXX-113	12.12.2011	3/9
Fasade nord	XXXX-115	12.12.2011	3/10

<b>Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201200867</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
970148469 NILS HAUGRUD ARKITEKT	SØK: Ansvarlig søker PRO: Ansvarlig prosjekterende; arkitektur, tkl. 1

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

### Avkjørselsplan

Avkjørselsplan er godkjent (kfr vegloven §§ 40 - 43). Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei. Veilovgivningen har nærmere krav til utformingen av avkjørselen som stigningsforhold, siktlinjer, snuplass og bredde. Avkjørselens tilknytning til offentlig vei må derfor følge Plan- og bygningsetatens retningslinjer som er hjemlet i vegloven §§ 40-43:

- 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.

**Plassering**

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som overkant møne på ny tomannsbolig fastsettes til kote + 190,68. 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. Det må foreligge uttalelse fra Hafslund Nett og Telenor Servicesenter for nettutbygging.
3. Oppdatert gjennomføringsplan
4. Tiltaket utløser krav om avfallsplan jf. TEK10 § 9-6.
5. Tinglyst veierklæring i forhold til opparbeidelse av vei.
6. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge.

Når tiltak er tilknyttet med vann og avløp må frakobling av vann- og avløpsledninger utføres, jf. pbl § 31-3 og TEK 10 § 15-8. (2) e).

**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 31.10.2012 av:*

*Murtaza Hussain - Saksbehandler  
Anne Torill Halse - Enhetsleder*

Vedlegg

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

Kopi til:  
Real Estate, Frognerveien 10, 0257 OSLO, christian@krognes.no