



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 22 OKT. 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200909005-5  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Muhammad Hussein Aden

Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALBAKKVEIEN 22	Eiendom:	144/280/0/0
Tiltakshaver:	Anders Opsahl Eiendom AS	Adresse:	Johan Schrffenbergs vei 91, 0694 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

### RAMMETILLATELSE - DALBAKKVEIEN 22

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

**Søknaden omfatter oppføring av frittliggende carport (B) med bruksareal (BRA) 15 m<sup>2</sup>. Det er også søkt om oppføring av én ny enebolig, riving av eksisterende garasje/ uthus og takoverbygg/ tilbygg til eksisterende enebolig, samt oppføring av en tilsvarende carport (A) for eksisterende bolig. Inkludert eksisterende enebolig og 2 p-plasser på terreng, er eiendommens %-BYA oppgitt til 24%.**

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 31.07.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

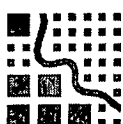
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

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 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425.

#### 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.



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

**Søknaden:**

Søknaden omfatter oppføring av frittliggende carport (B) med bruksareal (BRA) 15 m<sup>2</sup>. Det er også søkt om oppføring av én ny enebolig, riving av eksisterende garasje/ uthus og takoverbygg/ tilbygg til eksisterende enebolig, samt oppføring av en tilsvarende carport (A) for eksisterende bolig. Inkludert eksisterende enebolig og 2 p-plasser på terreng, er eiendommens %-BYA oppgitt til 24%.

**Godkjenninger:**

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Carport B		09.07.2009	1/15
Situasjonsplan	D1	08.10.2009	4/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	Ansvarlig SØK PRO og KPR for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 15.03.2006, S-4220. I hht. reguleringsbestemmelsenes § 10 er maksimal tillatt tomteutnyttelse er 24%-BYA.

**Byggetomten:**

Eiendommen ligger i bydel Østensjø og har en tomtestørrelse på 1114 m<sup>2</sup>, hvorav 333 m<sup>2</sup> er regulert til vei. Tomtearealet som legges til grunn for beregning av %-BYA er 781 m<sup>2</sup>. Tomten er i dag bebygget med en enebolig og en garasje/uthus.

**Estetiske krav:**

I medhold av reguleringsbestemmelsenes § 7 skal nye tiltak på en harmonisk måte opprettholde nørømrådets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse og i seg selv. Nye bygninger skal ha størrelse/ volum tilsvarende nørømrådets bebyggelse. Tiltak skal i høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng. Jf. også Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Carportens utforming anses å tilfredsstillende de lovfestede krav.

**Beliggenhet og høydeplassering:**

Høydeplasseringen definert som overkant guly fastsettes til kote + 139,6. 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.

**Protester/bemerkninger:**

Det er innkommet protester fra Bent A. Gjeilo og Tor-Willy Weberg, Dalbakkveien 20A, Stian Simonsen, Promenaden 9, og Einar Evje Dalbakkveien 24, hhv. i brev av 09.08.2009 og 12.08.2009.

Protestene dreier seg først og fremst om den nye eneboligen og tomtens utnyttelse totalt sett. Da protestene er gjengitt og kommentert i rammetillatelsen for eneboligen gjengis her kun de forhold som dreier seg om carporten.

Det påpekes at den planlagte carport (B) ikke er komplett målsatt, og det ønskes vurdert om prosjektet er innenfor normen for utnyttelsesgrad i området.

**Ansvarlig søkers kommentarer til protester:**

- Det antas at etaten vil utføre nevnte beregning.
- Carporten har alle nødvendige mål på bygget og avstander.

**Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:**

Tomtens grad av utnyttning (%-BYA) er kontrollert til å være riktig beregnet. I den forbindelse påpekes at carportenes faktiske bebygde areal (15m<sup>2</sup>) er lagt til grunn for beregningen, mens de to p-plassene på terreng beregnes med 18 m<sup>2</sup> pr. plass. Utbyggingen er derfor avhengig av at carportene oppføres for at tomtens %-BYA ikke skal overskrides.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Med bakgrunn i de vurderinger som er foretatt finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne søknaden om oppføring av carport.

**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. Ferdigattest for riving av garasje/uthus og tilbygget til eksisterende bolig 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

*for* *Eva Helse Hyseng*  
Anne Torill Halse  
enhetsleder

*Mohammad Hussein Aden*  
Mohammad Hussein Aden  
saksbehandler

**Vedlegg:**

Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Anders Opsahl Eiendom AS, Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO, (med faktura uten vedlegg)  
Stian Simonsen, Promenaden 9, 0682 OSLO  
Einar Evje, Dalbakkveien 24, 0682 OSLO  
Bent A. Gjeilo og Tor-Willy Weberg, Dalbakkveien 20A, 0682 OSLO