



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: **11 JUNI 2007**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200606607-9  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul-Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ELVEFARET 45B	Eiendom:	11/321/0/0
Tiltakshaver:	Energihus AS	Adresse:	Frognerstranda 2, 0271 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig Hus C	Tiltaksart:	Oppføring

### **RAMMETILLATELSE - ELVEFARET 45B**

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig – hus C. Hele prosjektet omfatter oppføring av 4 eneboliger med felles parkeringsanlegg. Bruksareal (BRA) pr hus oppgis til 185 m<sup>2</sup>, til sammen BRA 740 m<sup>2</sup>. Bebyggd areal (BYA) for hele prosjektet inkl felles parkering oppgis til 403 m<sup>2</sup>. Grad av utnyttning som følge av tiltaket oppgis til % -BYA = 23,9%. Det er søkt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedrørende opparbeidelse av vei.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr.1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 07.06.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, ansvarsetter, reguleringskart og utomhusplan.

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

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 06.05.97, 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:  
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
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 den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

**Søknaden:**

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i 3 etasjer inklusive kjeller. Bygningen oppføres med valmet tak med 27° helning, og tiltaket er tenkt utført med stående panel på fasadene. Gesims- og mønehøyde er oppgitt til henholdsvis 6,50 og 8,27 meter. Bruksareal (BRA) for hus A er 185 m<sup>2</sup>, og totalt bebygd areal for hele prosjektet inkl fellesparkering er BYA 403 m<sup>2</sup>. Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket oppgis til %-BYA 23,9%.

Hele prosjektet omfatter oppføring av tilsammen 4 enboliger med tilhørende felles parkeringsplasser, og 1 søknad for riving av eksisterende bebyggelse. Prosjektets forutsetninger bygger på at eksisterende bebyggelse på tomten må rives.

Det er søkt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedrørende opparbeidelse av vei.

**Godkjenninger:**

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Revidert situasjonsplan	D-1	18.05.2006	15/5
utomhusplan	D-2	24.05.2007	15/6
Planer og snitt	E.1	24.05.2007	15/7
Fasader sydøst og nordvest	E.2.1	24.05.2007	15/8
Fasader sydvest og nordøst	E.2.2	24.05.2007	15/9

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:**

Godkjent tiltak er revidert i forhold til tidligere innsendt søknad mottatt 07.06.2006. Tiltaket er omprosjektert i revidert søknad mottatt den 04.04.2007. I dette ligger at terrenginngrep på eiendommen er redusert slik at det ikke skal foretas vesentlige terrengendringer på sidene av bygningene samt at høyden på boligene er senket i forhold til første innsendte prosjekt. Se avsnitt "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering"

Tiltaket godkjennes under forutsetning at det etableres fellesparkering. Felles parkering kan etableres der det foreligger minst 3 boenheter. Disse parkeringsplassene skal være felles tilgjengelig for alle beboerne og være tilstrekkelig samlet.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Tomten er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av småhusplanen for Oslo ytre by, med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2007. Maksimal tillatt %-BYA=24 %, og for saltak kan det tillates gesims- og mønehøyde inntil henholdsvis 6,5m og 9,0m.



**Byggetomten:**

Eiendommen befinner seg på Røa i bydel Vestre Aker, og består i dag av enebolig i 1.etasje og underetasje samt garasje. Eksisterende bebyggelse skal rives for å frigjøre plass i forbindelse med ny bebyggelse på eiendommen. Tomten, som ligger i et skrånende terreng, faller mot sydvest, og grenser i syd til friområde. Eiendommens tomteareal er; jf vårt GAB-register  $1696 \text{ m}^2$  - veiareal  $11 \text{ m}^2 = 1685 \text{ m}^2$ .

Eiendommen har egen avkjørsel til Elvefaret, og det opplyses at avkjørselen søkes godkjent for 4 boliger. Tomten er tilknyttet kommunal veg og offentlig vann- og avløpsanlegg.

**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.

Plan- og bygningsetaten finner at tiltakets arkitektoniske utforming tilfredsstillende pbl § 74 nr.2 og reguleringsbestemmelsenes krav til estetisk utforming og tilpassning til nærområde. Se Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing for hus C definert som Sh fastsettes til kote + 115,5.

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

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger 2 protester til omsøkt tiltak:

Fra eier av gnr 11/bnr 497, Elvefaret 43 C – Cecilie Mauritzen og Joseph LaCasee, i brev datert 20.04.2006 og eier av gnr 11/bnr 179, Elvefaret 45 - Kathrine Litland, Frode Steffensen og Sigrun Litland Bjerke.



Protestene er sammenfalte, og det protesteres på den foreslåtte utbyggingen av eiendommen vedrørende utnyttelsesgrad, ekstra trafikk og støy i atkomstveien og utsyn.

#### **Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:**

Ansvarlig søker anfører at man kan ikke se at det fremlagt noen momenter som skulle medføre at ikke eiendommen kan utnyttes i hht innsendt forslag, og har derfor ikke kommentert punktene særskilt.

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

På reviderte tegninger er møne- og gesimshøyde oppgitt til å holde seg innenfor tillatte høyder. Etter revidering av tiltaket er sokkelhøyden og mønehøyden senket for hus A og B med 0,90 m og hus C og D med 0,50 m i forhold til opprinnelig søknad, og nødvendige terrenginngrep som følge av tiltaket er redusert. Etaten har på grunnlag av mål oppgitt i søknaden kontrollregnet %-BYA, og funnet at tiltaket er innenfor gjeldende bestemmelser. Se avsnitt "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering"

#### **Uttalelser fra annen myndighet:**

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren i brev datert 09.06.2006 vedrørende automatiske fredete kulturminner - arkeologisk vurdering i forbindelse med byggesaken.

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

#### **Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med 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 Elvefaret).

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:**

Området har etter Plan- og bygningsetatens vurdering ikke en klar bebyggelsesstruktur eller ensartet utformet bebyggelse. Det karakteristiske for bebyggelsen både foran og bakenforliggende, er nesten tett sammenhengende bebyggelse, og på nedsiden er takflatene valmet slik som omsøkte tiltak. De omsøkte boligens plassering harmonerer med de omkringliggende eiendommene. Annen bebyggelse i området (småhus og boligblokker) har ikke et enhetlig bebyggelsesmønster og bolighusene er orientert i forskjellige himmelretninger. Det synes heller ikke som om øvrig bebyggelse er plassert med en enhetlig plassering i forhold til strøkets veier.

Omsøkte prosjekt omfatter relative tradisjonelle utformede eneboliger, og tiltakets volum, høyder, plassering og møneretning må anses som tilpasset omkringliggende bebyggelse. Omsøkt enebolig har valmet tak og trepanelkledning. Områdets eksisterende bebyggelse har i hovedsak kledning i trepanel og saltak, men med ulike takvinkler, form og byggestil, som gjenspeiler at området er utbygd/fortettet i ulike tidsepoker. Omsøkt tiltak har tatt opp elementer i utformingen som viderefører eksisterende fellestrekk i nærområdet.

Med en så stor tomt som i dette tilfellet må det tas spesielt hensyn til gjeldende reguleringsplan som blant annet vektlegger tilstrekkelig tilpassing til eksisterende terreng og utforming med hensyn til eksisterende og planlagt bebyggelse i området. Terrengendringer kan lett komme i konflikt med



reguleringsbestemmelsenes § 6. Plan- og bygningsetaten er inneforstått med behov for visse terrengarbeider for å møte behovet for nødvendig utoppholdsareal på tomta. Terrenginngrep som følge av omsøkt tiltak medfører justeringer av eksisterende terreng, og plassering og utforming av bygningene er til en viss grad tilpasset terrengets eksisterende fall mot syd. Plan- og bygningsetaten har vurdert at terrenginngrepene ikke er større enn det som er nødvendig ved oppføring av nytt bygg på tomten, og at terrengjusteringene har en naturlig overgang til eksisterende terreng både på tomten og mot nabotomtene.

Plan- og bygningsetaten godkjenner eneboligen med tilhørende terrengbearbeiding. Tiltakets plassering og utforming vurderes å være i henhold til reguleringsplanen. I evalueringen av prosjektet har man særlig lagt vekt på volumoppbygging og terrenginngrep i forhold til omkringliggende bebyggelse. Disse to forhold anses å være tilfredsstillende. Bygningstype og formspråk fraviker ikke fra hva som er vanlig i dette småhusområdet. Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltaket å tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Videre er tiltaket vurdert å ikke være i strid med gjeldende lover og bestemmelser og kan godkjennes.

Plassering av kjellervinduer i forhold til ferdig planert terreng mot sydvest og nordvest forutsetter area.

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

#### Konsekvenser for naboer:

Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket som omsøkes oppføres i et område som er preget av variasjon uten enhetlig preg. Bygningsvolumene i området er oppført med varierende etasjetall og takformer. I tillegg er det god avstand til nabobebyggelse. Lys- og utsiktsforhold for naboer endres derfor lite. Ansvarlig søker har i sin redegjørelse oppgitt en BYA på 23,9% samt en maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 8,27 m og 6,5 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Tiltaket er således i tråd med reguleringsbestemmelsene i forhold til byggehøyder og utnyttelsesgrad. Etter Plan- og bygningsetatens mening kan boligene neppe være til slik urimelig ulempe for de protesterende at protestene kan tas til følge.

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. Revidert utsnitt av reguleringskart må innsendes.

**Klageadgang:**

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

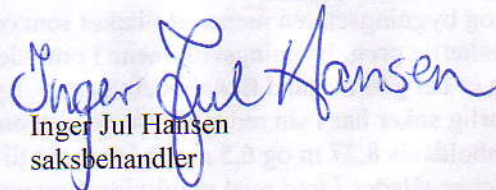
**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling for byggeprosjekter

Åpen by team 1



Berit Solbrækken  
For avdelingsenhetsleder



Inger Jul Hansen  
saksbehandler

**Kopi til:**

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Kopi til:

Mauritzen og LaCasca, Elvefaret 43 C, 0751 OSLO

**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