



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 06 OKT. 2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200806788-8  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mohammud Hussein Aden

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRANSTUVEIEN 7	Eiendom:	160/95/0/0
Tiltakshaver:	Bien Eiendom AS	Adresse:	PB. 102, Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

### RAMMETILLATELSE - GRANSTUVEIEN 7

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig. Bruksareal (BRA) er oppgitt til 225,7 m<sup>2</sup>. Tiltaket medfører at eiendommen får et samlet %-BYA=23,8%.

I medhold av plan- og bygningsloven § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 05.06.2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter 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 medhold av plan- og bygningsloven § 7 gi dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 13,8 m fra midt regulert Granstuveien, og 6,5 m fra midt regulert Gang- /sykkelvei.

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.

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.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig Sør

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
Bankgiro: 6003.05.58920



**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. Bruksareal (BRA) er oppgitt til 225,7 m<sup>2</sup>. Tiltaket medfører at eiendommen for et samlet %-BYA=23,8%, inkludert to biloppstillingsplasser på terreng. Gesims- og mønehøyde er oppgitt til henholdsvis 6,07m og 8,56m.

**Godkjenninger:**

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonskart	D1	26.08.2008	9/3
Arealoversikt (utomhusplan)		24.09.2008	9/4
Plan u. etg. / 1. etg. / 2. etg. / snitt	E-1	13.04.2008	1/9
Fasader Syd og nord	E21	13.04.2008	1/10
Fasader vest og øst	E22	13.04.2008	1/11

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og 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 småhusplanen for Oslo ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maksimal tillatt tomteutnyttelse er 24% BYA og maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er i henholdsvis 6,5m og 9,0m, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

**Byggetomten:**

Eiendommen ligger i bydel Nordstrand i et etablert småhusområde, med varierende plassering og utforming av bebyggelse. Tomten skråer mot øst med total høydeforskjell på 6m. Eiendommen er på 1367m<sup>2</sup>, av dette er 204m<sup>2</sup> er regulert til veier. Tomten er 1163 m<sup>2</sup> og eksisterende bebyggelse består av en eldre enebolig og en garasje. Det foreligger søknad om riving av garasjen. Tomten har atkomst fra Granstuveien.

**Estetiske krav:**

I henhold til § 7 i gjeldende reguleringsbestemmelse 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 i nørømrådet og i selve det nye tiltaket.

Nye bygninger skal ha volum og størrelse tilsvarende nørømrådets eksisterende bebyggelse. Høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk skal samspille med eksisterende bebyggelse og terreng.

Nye tiltak skal ha god estetisk egenverdi og tilfredsstillende rimelig skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. pbl. § 74 nr. 2.



Eiendommen ligger i et område med uensartet bebyggelsesstruktur. Bygningene har varierte mønretninger, og har variasjon i størrelse med både eneboliger og tomannsboliger, men området er stort sett preget av tradisjonell småhusbebyggelse, hvor takformen saltak er dominerende.

Tiltaket skal oppføres i tre etasjer, inkludert underetasje, og har et typisk småhusuttrykk med saltak og kledning av panel.

Plan- og bygningsetaten anser at kravet til estetikk i plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 er ivaretatt gjennom kvaliteter i tiltakets egen utforming og plassering både i seg selv og omgivelsene.

#### **Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing definert som toppen av grunnmur fastsettes til kote + 180,4.

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

#### **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, jf. 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:**

Inger og Jarle Bodsberg (Granstuveien 9) bemerker følgende i brev datert 05.05.2008

- Plassering lengre mot vest kunne gi mindre nærkontakt mellom boligene
- Bygget kan vurderes ruvende sett fra Granstuveien (fra øst), og det bryter med den byggeavstanden til vei som er brukt på flere av nabotomtene.

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

I brev av 03.06.2008 viser søker til at ved å trekke boligen lengre vestover, blir konsekvensene at sol og lysforhold for den eksisterende boligen blir vesentlig forverret.

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

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at tiltaket vil medføre større sjenanse for naboeiendommen i Granstuveien 9 enn de øvrige naboene. Så lenge eiendommer ikke er fullt utnyttet må naboer forvente at de før eller senere bygges ut og at situasjonen dermed endres. Utbyggingen samsvarer med planen både når det gjelder utnyttelser, høyder etc.

Tiltaket vil etter Plan- og bygningsetatens vurdering ikke medføre betydelig ulempe for naboer utover den ulempe man med regne med når eiendommer i byens villastrøk fortettes.

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

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren datert 23.07.2008, bl.a. at:

- Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering i forbindelse med det innsendte tiltaket.



- Byantikvaren minner om at kulturminneloven § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

**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 bygningsloven pbl. § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Granstuveien).

Begrunnelse: Vei forholdene 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 13,8 m fra midt regulert Granstuveien, og 6,5 m fra midt regulert Gang- /sykkelvei.

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:**

Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltaket i forhold til nærområdet, hovedsakelig i forhold til eiendommene rundt. Det finnes ikke dominerende bebyggelsesstruktur i nærområdet, men nabobebyggelsen har i møneretning nord/vest, men det finnes også hus med møneretning øst/vest, slik som omsøkte tiltak. Området er preget av ulik bebyggelse i for av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen har varierende formspråk og fotavtrykk, hvor takformen saltak er dominerende. Materialbruk er i hovedsak tre, og antall etasje varierer fra en til to etasjer pluss underetasje.

Omsøkt enebolig er i to etasjer, samt underetasje, med saltak. Eneboligen skal ha trepanelkledning og samsvarer med tradisjonell småhusbebyggelse. Tiltaket er utformet slik at den ivaretar både nærbebyggelsens karakter og eksisterende terrengstruktur gjennom sin høyde, takform og materialbruk. Tiltaket er plassert i flukt med eksisterende bolig mot vest.

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltakets utforming til å harmonere med eksisterende bebyggelse og tilfredsstillende reguleringsbestemmelsens § 7, vedrørende utforming av bebyggelse.

Høyde på ny bebyggelse og %-BYA for hele prosjektet inkludert parkeringsplasser på terreng er i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser, og antall parkeringsplasser er i samsvar med gjeldende norm.

Med henvisning til det som er anført under de respektive avsnittene finner Plan- og bygningsetaten at omsøkte tiltak er gjennomførbart innenfor plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, og kan godkjennes.



**Igangsettingstillatelse:**

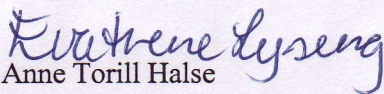
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

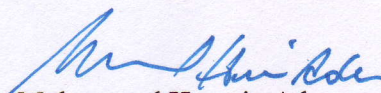
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
3. Betingelser oppgitt i vedlegg vann må være oppfylt. Se vedlegg

**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*   
Anne Torill Halse  
enhetsleder

  
Mohammud Hussein Aden  
saksbehandler

**Vedlegg:**

Vedlegg VAV  
Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning  
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall  
Skjema for avfallsplan og sluttrapport  
Informasjon om elektronisk saksbehandling  
Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Bien Eiendom AS, PB. 102, Bekkelagshøgda, 1109 OSLO, [bieneien@start.no](mailto:bieneien@start.no)  
Inger og Jarle Bodsberg, Granstuveien 9, 1185 OSLO