



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 27.01.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201014032-11 Saksbeh: Aleksandar Stijacic Arkivkode: 531  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Byggeplass: HEMMESTVEITBAKKEN 6 Eiendom: 29/269/0/0  
Tiltakshaver: Nord West AS Adresse: Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO  
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO  
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

---

## RAMMETILLATELSE - HEMMESTVEITBAKKEN 6

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

Vilkår for igangsetting.

---

**Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig (Hus A).**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 02.11.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.**

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

- Midlertidig fra plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

**Det foreligger protester til søknaden.**

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

### Søknaden:

Eiendommen ligger i et småhusområde mellom Torjusbakken og Nordheimbakken i Bydel Ullern. Tomten er relativt flatt. I henhold til GAB-registeret er eiendommens areal 1647 m<sup>2</sup>. Eiendommens netto tomteareal, tomteareal fratrukket areal regulert til annet enn bolig, er ifølge ansvarlig søker 1452 m<sup>2</sup>. Søknaden er en del av et prosjekt som omfatter oppføring av to nye eneboliger (saknr: 201014032 og 201014034), oppføring av to nye carporter (saknr: 201014035 og 201014037) og endring på eksisterende enebolig (saknr: 201016236). Ansvarlig søker oppgir følgende mål for tiltaket: BRA = 235,0 m<sup>2</sup>. Etter at hele prosjektet er gjennomført er bebyggt areal (BYA) = 348,3 m<sup>2</sup>, hvilket tilsvarer %-BYA = 23,99 %.

Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner: midlertidig fra plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger en felles protest fra Karen L.Hopp (Hemmstveitbakken 8A) og Bjørn Olav Selbekk (Hemmstveitbakken 8B). Protesten går ut på følgende forhold:

- Utkjørsel fra garasje i eksisterende bolig
- Atkomst til hovedvei
- Carporter
- Endringer på eksisterende bolig

**Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:**

Ansvarlig søker (SØK) har redegjort for tiltaket i et brev datert 30.10.2010. Ansvarlig søker opplyser at den omsøkte bebyggelsen er forsøkt utformet slik at den skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, og har derfor valgt å bygge frittliggende boliger med samme areal og takform som mange av nabohusene.

I brevene datert 30.10.2010 og 13.12.2010 bekrefter ansvarlig søker at hele eiendommen vil bli liggende utenfor gul støysone i et område hvor det ikke er arealbruksrestriksjoner i henhold til retningslinje T-1442 og at det ikke være nødvendig med spesielle tiltak for å tilfredsstille lydkravene i byggeteknisk forskrift.

Ansvarlig søker har i brevet datert 30.10.2010 kommentert protesten til naboer. Ansvarlig søker opplyser at eksisterende utkjøringen stenges og at eksisterende garasje ikke er en del av fellesparkeringen. For felles parkering er det krav om 1,7 biler pr enebolig. Videre opplyses det at det er ingen krav til brannsikring mellom garasjer som ligger to meter fra hverandre eller en meter fra nabogrense. Ansvarlig søker opplyser videre at riving av deler av eksisterende bolig blir utført ihht. søknaden og at høyden på nye bygninger vill være ihht. søknaden.

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

Plan- og bygningsetaten har mottatt en felles protest fra Karen L. Hopp og Bjørn Olav Selbekk.

Naboprotesten omfatter alle tiltak omsøkt på eiendommen. Plan- og bygningsetaten skal i forbindelse med denne byggesaken vurdere kun protestene som gjelder oppføring av ny enebolig.

Det omsøkte tiltaket omfatter oppføring av ny enebolig på eiendommen. Hele prosjektet på eiendommen omfatter oppføring av to nye eneboliger (saknr: 201014032 og 201014034), oppføring av to nye carporter (saknr: 201014035 og 201014037) og endring på eksisterende enebolig (saknr: 201016236). I forbindelsen med utbygging av eiendommen er det prosjektert med tilstrekkelig antall parkeringsplasser for tre eneboliger med felles parkering, samt er det vist at det er mulighet for å snu på egen eiendom. Det godkjennes også ny avkjørselsplan som innebærer at den eksisterende avkjørselen stenges og ny åpnes. Eiendommen vil da ha kun en utkjørsel som vist på godkjente tegninger.

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

Nærområdet består av blandet småhusbebyggelse fra ulike tidsepoker med ulik utforming. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er det ingen enhetlig bebyggelsesstruktur i nærområdet som anses å legge sterke føringer for utforming av ny bebyggelse.

De omsøkte boligene på aktuelle eiendom (Hus A og Hus B) er tilnærmet identiske. Hus A plasseres i sør på eiendommen. Bebyggelsen og kjøreareal er plassert på tomten slik at det er brukbare områder for uteoppholdsareal på tomten. Det følger av reg.best. § 12 at tre eneboliger skal ha minimum 600 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal tilgjengelig. Arealet som legges til grunn for beregning kan ikke være brattere enn 1:3. Videre følger det av pbl § 28-7 at eiendommens ubebygde del skal gi tilfredsstillende opphold i det fri for beboerne samt nødvendig areal for atkomst og manøvrering for kjøretøy. Utomhusplanen viser uteoppholdsareal med størrelse som gir gode forutsetninger for allsidig bruk. Etaten vurderer dermed at den ubebygde delen av tomten gir tilfredsstillende opphold i det fri for beboerne, jmfør pbl § 28-7.

Omsøkte tiltak medfører en utnyttelse som er atskillig høyere enn eksisterende. Det er et politisk ønske om fortetting i Oslo. Reguleringsplanen S-4220 er utviklet med tanke på blant annet mulighetene for at Oslo by skal kunne vokse uten at Markagrensen og byens grønne lunger skal berøres. Denne planen inneholder en del bestemmelser for hvordan denne prosessen skal foregå. Omsøkte tiltak holder seg innenfor bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan.

Det omsøkte tiltaket plasseres på en relativt flatt tomt og medfører kun minimale terrengendringer. Disse endringene er innenfor det som kan aksepteres ved utbygging av eiendommer regulert til bolig. Endringene anses ikke å være utført for å øke utnyttelsen av eiendommen. Bebyggelsens plassering forholder seg til nærområdets bebyggelsesstruktur på en tilfredsstillende måte, og bebyggelsen tar hensyn til eksisterende terreng jf. reguleringsbestemmelse § 6.

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

Boligen (Hus A) oppføres i to etasjer pluss kjeller og loft, og utformes med saltak og stående trepanel. Eneboligen har enkel og rektangulær hovedform med utkraget bygningsdel på fasade mot øst. Bygningen har vindusfelter som er symmetrisk organisert i fasaden. Plan- og bygningsetaten anser at innsendte plantegninger viser nødvendige funksjoner og en disponering av arealer som oppfyller krav til forsvarlig planløsning i pbl § 29-5. Plan- og bygningsetaten presiserer imidlertid at rom i kjeller og på loft ikke godkjennes som rom for varig opphold av mennesker. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering innehar tiltaket tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser jf. reguleringsbestemmelse § 7 og pbl. § 29-2. I etatens vurdering vektlegges at tiltaket gjennom volum, høyder og materialbruk, opprettholder nærområdets småhuskarakter.

#### Dispensasjon

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 § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten (opparbeidelse av Hemmestveitbakken).

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.

### Konklusjon

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering innehar tiltaket tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser og har en utforming som oppfyller lovens krav til estetikk jf. pbl. 29-2. Avstander til nabogrense er i tråd med pbl § 29-4 og det er gitt nødvendig dispensasjon fra veiplikten i samme lovs § 18-1. Som det fremgår over er avkjørselsplan godkjent. Det foreligger ikke andre forhold knyttet til plan- og bygningslovgivning eller gjeldene regulering som etter Plan- og bygningsetatens vurdering er til hinder for at tiltaket kan tillates.

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 201014032 |            |            |        |
|---|------------|------------|--------|
| Beskrivelse   | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
| Plan 1. etasje og underetasje   | E-2        | 20.09.2010 | 1/17   |
| Plan loft og 2. etasje - Snitt  | E-1        | 29.09.2010 | 1/18   |
| Fasade nordøst og sydvest   | E-3        | 29.09.2010 | 1/19   |
| Fasade nordvest og sydøst   | E-4        | 29.09.2010 | 1/20   |
| Utomhusplan   |            | 13.12.2010 | 10/6   |
| Situasjonsplan  | D1         | 13.12.2010 | 10/7   |

| Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201014032 |                                 |
|--|---------------------------------|
| Organisasjonsnr Navn   | Beskrivelse                     |
| 970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD  | -SØK<br>-PRO arkitektur, tlk.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 sokkel høyde +129,4. 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. Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV), se vedlegg.
3. Tinglyst veierklæring.
4. Oppmålingstekniskprosjektering

**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. 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 21.01.2011 av:*

*Aleksandar Stijacic - Saksbehandler  
Mariann Dalseth - for enhetsleder Caroline Waller*

**Vedlegg:**

Godkjent avkjørselsplan  
Vedlegg vann  
Midlertidighetserklæring med veiledning om tinglysning  
Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Nord West AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, espen@emblabygg.no  
Karen L.Hopp, Hemmstveitbakken 8A, 0378 OSLO

Bjørn Olav Selbekk, Hemmstveitbakken 8B, 0378 OSLO