



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

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

Dato:- 3 JULI 2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200709330-9  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Samra Lisic

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HYGGEVEIEN 8	Eiendom:	158/123/0/0
Tiltakshaver:	Anders Opsahl Eiendom AS	Adresse:	Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

---

### RAMMETILLATELSE - HYGGEVEIEN 8

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i 2 etasjer + kjeller, med BRA=207,5m<sup>2</sup>. Tiltaket inngår i en utbygging av eiendommen som samlet gir % BYA=23,2% inkludert fire biloppstillingsplasser på terreng.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 24.01.2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon gitt fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 9m fra midt regulert Hyggeveien.

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  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig Sør  
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

**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.

**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 2 etasjer + kjeller, med BRA=207,5m<sup>2</sup>. Tiltaket inngår i en utbygging av eiendommen som samlet gir % BYA=23,2%, inkludert fire biloppstillingsplasser på terreng. Gesims- og mønehøyde er oppgitt til henholdsvis 5,65m og 8,3m. Søknaden har blitt revidert underveis i forhold til det som ble nabovarslet. Endringene går på at huset er prosjektert 60cm slankere og flyttet nærmere veien, slik at det blir 5m, istedenfor 3m, mellom omsøkt og eksisterende bolig. I tillegg er utbygget/karnappet ved spiseplassen fjernet og biloppstillingsplassene på terreng endret, slik at tiltaket/parkeringen gir tilfredsstillende snuplass på egen tomt. Tiltaket ellers er det samme og Plan- og bygningsetaten fritar for nabovarsling av endringene, jfr. pbl § 94.3.

**Godkjenninger:**

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan	D-2	19.06.2008	10/3
Avkjørselsplan	I3	25.06.2008	10/4
Situasjonsplan	D1	25.06.2008	10/5
Planer og snitt	E.1	18.06.2008	10/6
Fasade vest og øst	E.2-1	18.06.2008	10/7
Fasade syd og nord	E.2-2	18.06.2008	10/8

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK, PRO, KPR - arkitektur og byggeteknikk. TK1 2

**Gjeldende plangrunnlag:**

Tomten er regulert til byggeområdet for bolig og omfattes av småhusplanen for Oslo ytre by med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt tomteutnyttelse er 24 % BYA og maks tillatt gesims- og mønehøyde er i henholdsvis 6,5m og 9,0m, målt fra gjennomsnittelig terrengnivå.

**Byggetomten:**

Eiendommen ligger i bydel Nordstrand i et veletablert småhusområde, med varierende plassering og utforming på bebyggelse. Tomten skrå mot sør med total høydeforskjell på 3m. Eiendommen er på

1133m<sup>2</sup>, tomt er beregnet til 998m<sup>2</sup> og eksisterende bebyggelse på tomten bestå av en eldre enebolig. Tomten har atkomst fra Hyggeveien.

**Estetiske krav:**

Generelt skal tiltaket tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn, jfr. pbl § 74 nr.2, samt reguleringsbestemmelsenes krav til utforming, jfr. bestemmelsene § 3, 6 og 7.

Se for øvrig avsnittet om Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing definert som sokkel høyde fastsettes til kote + 171,4 m.o.h.

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

**Protester/bemerkninger:**

Anne Huuse har innsendt protest datert 22.08.2007. Hun mener tiltaket blir høyt mot deres eiendom og at mønehøyden ser ut til å være høyere en de tillatte 9m. Hun påpeker at det bør være nok med en utgang til terreng fra underetasjen, at utgangen mot sør fjernes og kun utgang mot øst benyttes for underetasje. Dette for at omsøkt bolig vil ligge bedre i terrenget og få mer "bakkekontakt". Videre ber hun at boligens møneretning endres i tråd med dominerende møneretning i området. Hun mener plasseringen til ny bolig vil gi dårlig lysforhold til eksisterende enebolig og medføre brannteknisktiltak, som vil medføre fasademessig endring på eksisterende bolig. I tillegg kommer hun med bemerkninger på en del fasadeuttrykk.

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

Med hensyn til beregnet høyde, oppgir søker at han har kontrollmålt alle eksponerende flater med kjellervegg. Hvor han tar summen av alle de fire arealene og deler med den omkretsen og finner avstanden fra underkant panel til kote for gjennomsnittelig terrengnivå. Ut i fra dette er gesims- og mønehøyde beregnet til 5,65m og 8,3m. I tillegg beregner han høydene ved å summere kotene og dele dem på antallet.

Søker oppgir at det eksisterende huset er høyere enn omsøkt bolig. En av grunnene til valgt møneretning er å redusere skyggelegging av klagerens hageareal. Valget av fasadetrykket er prosjektert med hensyn til eksisterende bolig, slik at det samspiller med den eldre boligen.

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

Prosjekteringen av omsøkt bolig er, som nevnt i avsnittet om søknad, blitt revidert. Avstanden mellom omsøkt og eksisterende bolig er økt fra 3m til 5m. I tillegg er det, i revidert søknad, ingen vinduer inn mot eksisterende bolig, dette ivaretar den eksisterende boligens lysforhold og hindrer innsyn. Ved oppføringen av omsøkt bolig skal både vegger, gesims og takflate mot eksisterende bolig brannsikres slik at brannkravene blir ivaretatt. Omsøkt bolig overskrider ikke gitte høydekrav og er plassert lavere enn eksisterende bolig. Selv om valgt møneretning bryter noe med møneretningen i aller nærmeste nærområde, vurderer etaten plasseringen som mest gunstig i forhold til eksisterende bolig og nabobebyggelse. Spesielt siden nærområdet i sin helhet ikke har noe dominerende bebyggelsestruktur. Ved denne plasseringen av en ny bolig beholdes hagearealet på solsiden i sør, som gir god uteoppholdsareal både for eksisterende og omsøkt bolig. Etaten vurderer fasadetrykket til å samspille med eksisterende bebyggelse, da det i nærområdet ligger bebyggelse med nær slektskap til omsøkt tiltak.

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

Byantikvaren har i rapporten om arkeologisk registrering, bekreftet at tiltaket har fullført og oppfylt undersøkelsesplikten. Arkeologisk registrering av eiendommen i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 9, ble gjennomført i tidsrommet 05.11.2007 – 05.12.2007. Det ble ikke påtruffet automatisk fredet kulturminner under registreringen. Byantikvaren har dermed ingen videre merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner.

#### **Dispensasjoner:**

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

Det gis midlertidig dispensasjon fra pbl §67 vedrørende veiplikten (opparbeidelse av Hyggeveien).

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 9m fra midt regulert Hyggeveien .

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, trafiksikkerhet, 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:**

##### Nærområdet

I vurderingen av forholdet til nærområdet har Plan- og bygningsetaten i tillegg til tilstøtende eiendom, i hovedsak sett på eiendommene rundt, med hovedvekt på de aller nærmeste naboene, gjenboere og eiendommene både øst og vest for Hyggeveien, som omfattes av samme reguleringsplan.

Området er preget av blandet småhusbebyggelse i form av ene-, tomannsboliger og rekkehus, oppført i ulike tidsepoker. Bebyggelsen har varierende formspråk, fotavtrykk og fasadelengder, hvor takformen saltak er dominerende, men det er også noen flate tak og valmtak. Materialbruken er i hovedsak av tre, men det er også murhus i området. Antall etasjer varierer fra en til to etasjer + underetasje. Strøket har en naturlig variasjon som har vokst frem over i tid og det er ikke noe strengt mønster når det gjelder plassering.

#### Plassering

Det finnes ikke noe dominerende bebyggelsestruktur i nærområdet, verken med hensyn til plassering, avstand til vei eller lignende. Dette antas i stor grad å skyldes områdets varierende terrengforhold, tomtestørrelser og utbyggingen over tid. Omsøkt tiltak har plassering som viderefører områdets preg av frittliggende småhusbebyggelse. Boligen plasseres på et svakt skrånende areal med total høydeforskjell på 3m. Plasseringen er vurdert til ikke å medføre urimelige ulemper for naboer, og er vurdert som tilfredsstillende.

#### Utforming

Boligen er tenkt oppført som tradisjonell trehusarkitektur med fasade i stående panel og saltak. Boligen er i samsvar med tradisjonell småhusbebyggelse. Rundt tomten ligger bebyggelser med volumer og detaljer med nær slektskap til omsøkt tiltak. Omsøkt tiltak samspiller med eksisterende boliger og terreng i nærområdet, gjennom sin høyde, lengde, takform og materialbruk. Omsøkt tiltak har utforming som viderefører fellestrekk, utgjør en tilpasset og lesbar fortsettelse av arkitekturhistorisk utvikling av strøket og vil etter etatens vurdering ikke bryte med nærområdets karakter. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltakets utforming til å harmonere med eksisterende bebyggelse og tilfredsstillende reguleringsbestemmelsens § 7 vedrørende utforming av bebyggelse.

#### Høyder, utnyttelse og avstand

Tiltakets grad av utnyttning er oppgitt til 23,2% BYA, inkludert fire biloppstillingsplasser på terreng.

Gesims- og mønehøyde ligger innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

Terrengbearbeidingene er innenfor det akseptable, og kan ikke sies å være i strid med reguleringsplanens bestemmelse, jfr. reguleringsbestemmelsen § 6.

#### Konklusjon

Tiltaket holder seg innenfor reguleringsbestemmelsenes tillatte grad av utnyttning, høyder, krav til parkering, utomhusareal med mer.

Utbyggingen anses dessuten å tilfredsstillende de krav som med rimelighet kan stilles i forhold til plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 og reguleringsbestemmelsenes §§ 6 og 7 vedrørende plassering og utforming.

For øvrig minner plan- og bygningsetaten at rom i kjelleren, er i søknaden kun omtalt som boder og ett soverom. Plan- og bygningsetaten understreker at kjeller ikke er godkjent som egen boenhet.

Omsøkt tiltak kan derfor 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.

**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.

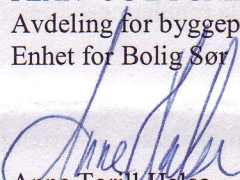
**Klageadgang:**

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

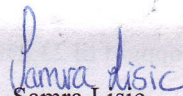
## PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Sør



Anne Torill Halse  
enhetsleder



Samra Lisic  
saksbehandler

**Vedlegg:**

Vedlegg VAV

Veierklæring

~~Forskrift om produksjonsavfall~~~~Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall~~~~Skjema for avfallsplan og sluttrapport~~

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Anders Opsahl Eiendom AS, Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO, [anders@aoe.no](mailto:anders@aoe.no) (med faktura uten vedlegg)

Anne Huuse, Hyggeveien 6 B, 1178 OSLO

## VEIERKLÆRING

## ORIENTERING

I anledning byggesak på eiendommen har Plan- og bygningsetaten gitt midlertidig dispensasjon fra gjeldende plan- og bygningslov (pbl) § 67.1 forutsatt at det blir tinglyst erklæring vedrørende tomtas veiplikt, jfr. pbl § 7.

Vedlagt oversendes 2 eksemplarer av erklæringen som undertegnes av hjemmelsinnehaver på nederste linje. Eventuell fester undertegner på nest nederste linje. Den som begjærer tinglysing, må i følge Statens kartverk påføre fødselsnr./organisasjonsnr. øverst til venstre på erklæringen.

Erklæringene (2 eks.) innleveres eller sendes til:

Postadresse: Statens kartverk, Tinglysningen, 3507 Hønefoss  
Besøksadresse: Kartverksveien 21, Hønefoss  
Telefon: 32 11 88 00  
Internett: [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no)  
e-mail: [tinglysing@statkart.no](mailto:tinglysing@statkart.no)

Etter tinglysningen vil vedkommende få tilsendt ett eksemplar av erklæringen samt faktura. Det tinglyste eksemplaret må videresendes til Plan- og bygningsetaten.

Vedrørende gebyrets størrelse tas kontakt med Statens kartverk.







Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200709330-3 Saksbeh: Åge Langerud  
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: - 3 JULI 2008  
Arkivkode: 531

Byggeplass: HYGGEVEIEN 8 Eiendom: 158/123  
Tiltakshaver: Anders Opsahl Eiendom AS Adresse: Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO  
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO  
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

### VEDLEGG VANN

Etaten ber om at tilleggsdokumentasjon som er krevd sendes PBE merket med saksnummer slik at saksbehandlingen kan gå raskest mulig.

Tinglyst rettighet for ledningsanlegg over annen eiers grunn og rettighet for tilknytning til privat ledningsanlegg dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

Behov for avklaring med Vann- og avløpsetaten (VAV) som ledningseier / forurensningsmyndighet / lokal vassdragsmyndighet.

Tiltaket må avklares før igangsettingstillatelse kan gis;  
med hensyn til tilknytning av stikkledninger for vann og avløp.  
med hensyn til overvannshåndtering..

PBE anbefaler at vedlegg vann sendes sammen med anmodning om forhåndsuttalelse til VAV.

#### Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV)

Tiltaket må være avklart med VAV bla. med hensyn til tilknytning av stikkledninger.

Forhåndsuttalelse med ledningskart / tegninger attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse kan gis.

Øvrige forhold for tiltaket som kan være relevante å avklare med VAV er beskrevet i veileder for tiltakshaver / ansvarlig søker om VA-forhold 72-0551.

Forhåndsuttalelse med vedlegg attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse kan gis.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, 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

### Vilkår for at ferdigattest kan gis

Tiltaket må være dokumentert avklart i forhold til at sluttokumentasjon er innsendt VAV.

### Dokumentasjon som skal sendes til VAV

Anmodning om forhåndsuttalelse fylles ut i henhold til PBEs veiledning 72-0551 og sendes VAV vedlagt redegjørelse for tiltaket og situasjonskart/ledningskart i målestokk 1:500 med tiltaket og utvendige private vann- og avløpsledninger inntegnet og som viser ønsket tilknytningspunkt til kommunens eller private vann- og avløpsledninger. Det kan også være behov for relevante tegninger over innvendige installasjoner i målestokk 1:50 alt. 1:100.

### Tinglysing

Tinglyst og dagbokført dokument vedrørende eventuell stikkledning over annen eiers grunn må være innsendt PBE.

Tinglyst og dagbokført dokument for eventuell felles stikkledning må være innsendt PBE.

### Eventuell detaljprosjektering

Det må påregnes prosjektering for lokal overvannshåndtering.

### Kontaktpunkt

Veiledning i forhold til anmodning om forhåndsuttalelse, ledningskart, skjemaer og rettledning kan fås ved henvendelse til VAVs kundesenter, **Herslebs gate 5, tlf 23 43 72 00** eller sentralbord tlf 02180 alt. [vav.kundesenter@vav.oslo.kommune.no](mailto:vav.kundesenter@vav.oslo.kommune.no)  
Kart, dokumenter etc. kan også bestilles hos <http://www.infoland.no/>

Alle skjemaer kan også hentes på følgende link:

<http://www.vann-og-avlopsetaten.oslo.kommune.no/kundeinformasjon/>

Informasjon og veiledning om VA-tekniske forhold kan også fås ved henvendelse til kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, **Vahls gate 1, tlf 23 49 10 00** eller sentralbord tlf 02180 alt. <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> Se spesielt veileder om VA-forhold 72-0551 under tjenestetilbud "Byggesak".