



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 26 MAI 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200812821-10  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Samra Lisic

Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARELIUSVEIEN 13B	Eiendom:	154/12/0/0
Tiltakshaver:	BK invest AS	Adresse:	Grottenveien 4 B, 1109 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

### RAMMETILLATELSE - PARELIUSVEIEN 13 B

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i 3 etasjer, inkludert kjeller, med oppgitt BRA=252m<sup>2</sup>.  
Tiltaket medfører at eiendommen får utnyttelsesgrad (%-BYA)= 15%.

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 21.12.2008. 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.

Avkjørselsforholdene endres ikke som følge av tiltaket.

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.

#### 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.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

**Spesielle forhold:**

Søknaden er blitt revidert underveis i forhold til det som er blitt nabovarslet. Karnappet mot øst er fjernet, slik at det ikke kommer i konflikt med rekkverk for trappenedløp. Biloppstillingsplassene er endret for at snumulighetene på egen grunn skal være tilfredsstillende. Tiltaket ellers er det samme og Plan- og bygningsetaten fritar for nabovarsling av endringene, jf. pbl § 94.3.

%-BYA er feil beregnet som følge av feil oppgitt tomtestørrelse, det skal trekkes i fra areal som er regulert til vei (ca. 34m<sup>2</sup>). Feilen vil ikke ha noe betydning for saken da tomten er tilstrekkelig stor og %vis vil dette heller ikke ha noe betydning. Dette til orientering.

**Søknaden:**

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i 3 etasjer, inkludert kjeller, med oppgitt BRA=252m<sup>2</sup>. Tiltaket medfører at eiendommen får utnyttelsesgrad (%-BYA)= 15%. Tiltaket er prosjektert med saltak og takopplett på hver side. Møne- og gesimshøyde er henholdsvis oppgitt til 8,7m og 6,5m.

**Godkjenninger:**

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan og snitt	E1.1	15.04.2009	9/8
Fasader A	E2-1	15.04.2009	9/9
Fasader B	E 2-2	15.04.2009	9/10
Situasjonsplan	D-1	19.05.2009	13/3
Utomhusplan	Unummerert	19.05.2009	13/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK- hele tiltaket, tkl. 1 PRO, KPR- arkitektur og byggeteknikk, tkl. 1

**Gjeldende plangrunnlag:**

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

**Byggetomten:**

Eiendommen ligger i bydel Nordstrand i et veletablert småhusområde, med varierende plassering og utforming på bebyggelse. Tomten skråer svakt mot sør med total høydeforskjell på 3m. Eiendommen er på 1950m<sup>2</sup>, tomt er beregnet til 1935m<sup>2</sup> og eksisterende bebyggelse på tomten består av en eldre enebolig og enkel garasje. Tomten har atkomst fra Pareliusveien.

**Estetiske krav:**

Generelt skal tiltaket tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn, jfr. pbl § 74 nr.2, samt reguleringsbestemmelsernes 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 sokkelhøyde fastsettes til kote + 112,6.

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:**

Brit og Nils Gram Skarland eiere av Solveien 24 har innsendt protest datert 07.11.2008. Protesten er i hovedsak knyttet opp til at de er i mot, at tiltaket skal ha atkomst fra Solveien (via Tuppeveien). Dette begrunnes med at Solveien i stor grad er benyttet til gjennomgangstrafikk. Utkjøringen er farlig og det bør ikke bli tillatt å benyttes mer enn den allerede gjør. De bemerker også at det ser ut til å være lagt opp til to boenheter og dersom dette skulle være tilfellet er det få biloppstillingsplasser og tiltaket er dermed i strid med gjeldene bestemmelser for området.

Henrik Skarland eier av Solveien 24 har innsendt protest datert 06.11.2008. Protesten er i hovedsak knyttet opp til at han er i mot at tiltaket skal ha atkomst fra Solveien (via Tuppeveien). Han finner det verken riktig eller naturlig at ny bebyggelse på gnr/bnr:154/12 skal benytte Tuppeveien (Solveien) som atkomst. Han bemerker at det er registrert biologisk mangfold på hans eiendom (gnr/bnr: 197/196) og at han er bekymret for stadig redusering av grøntareal, som forstyrrer og ødelegger det gjenværende biologiske mangfoldet og intensjonen bak reguleringsplanen S-4108. Han er av oppfatningen at oppgradering av Tuppeveien vil være i strid med intensjonen i reguleringsplanen S-4018, som er "å ivareta Nordstrandsskråningens betydning for det overordnede bylandskap som fjordens og byens grønne østvegg." I tillegg bemerker han at tiltaket ser ut til å være lagt til rette for to boenheter.

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

Opprinnelig var det ment at tiltaket skulle ha atkomst fra Solveien. Etter drøftelse med etatens veigruppe, viste det seg at atkomst fra Solveien var vanskelig å gjennomføre og atkomsten er dermed endret til Pareliusveien. Naboer som blir berørt av trafikken via Pareliusveien er nabovarslet. Søker er av oppfatningen at protestene i forbindelse med tiltaket stort sett er knyttet til atkomst fra Solveien, som ikke lenger er aktuell. Utformingen av tiltaket er i sin helhet i samsvar med planen, utnyttelsen er lavere enn det som er maksimalt tillatt. Byggets høyde er lik eller lavere enn kravet og det er ikke prosjektert eller søkt om egen boenhet i kjeller.

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

Tiltaket er prosjektert med atkomst fra Pareliusveien. Atkomst fra Solveien (Tuppeveien) er ikke relevant. Eiendommen omfattes av reguleringsplanene S-4220 med egne bestemmelser og ikke av S-4108.

Plan- og bygningsetaten bemerker at rom i kjelleren, i søknaden kun er omtalt som boder. Etaten understreker at kjeller ikke er omsøkt eller godkjent som egen boenhet. Eventuell bruksendring av kjeller til egen boenhet eller til for rom for varig opphold er søknadspliktig.

Se for øvrig Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

**Dispensasjoner:**

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, PBL § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Pareliusveien).

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:**

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

Området er preget av blandet småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger oppført i ulike tidsepoker. Bebyggelsen har varierende formspråk, fotavtrykk og fasadelengder, hvor takformen saltak er dominerende, men det er også noen valmtak. Materialbruken er i hovedsak av tre. 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.

Boligen er tenkt oppført med fasade i liggende panel og saltak med takopplett på hver side. Boligen er i samsvar med tradisjonell småhusbebyggelse. 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 som tilstrekkelig/rimelig tilfredsstillende.

Boligen plasseres på et tilnærmet flatt areal. Plasseringen er vurdert til ikke å medføre urimelige ulemper for naboer, og er vurdert som tilfredsstillende. Tiltaket holder seg innenfor reguleringsbestemmelsenes tillatte grad av utnytting, høyder, krav til parkering, utomhusareal med mer.

Utbyggingen anses dessuten å tilfredsstille 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, i søknaden kun er omtalt som boder. Plan- og bygningsetaten understreker at kjeller ikke er godkjent som egen boenhet.

Omsøkt tiltak kan derfor 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.
4. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
3. Vilkår gitt av VAV må være oppfylt.

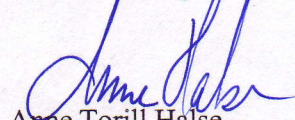
**Klageadgang:**

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

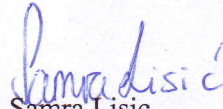
**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Sør



Anne Torill Halse  
enhetsleder



Samra Lisic  
saksbehandler

**Vedlegg:**

Vedlegg vann

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

BK invest AS, Grotenveien 4 B, 1109 OSLO, [dag-ar@online.no](mailto:dag-ar@online.no) med faktura uten vedlegg)

Henrik Skarland, Solveien 24, 1177 OSLO, [henrik@dhs.no](mailto:henrik@dhs.no)

Brit og Nils Gram Skarland, Solveien 24, 1177 OSLO