



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 13092010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201006407-13  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Eva Irene Lyseng

Arkivkode: 531

Byggeplass:	RINGSHUSVEIEN 19	Eiendom:	158/294/0/0
Tiltakshaver:	Truls Dahl	Adresse:	Lysaker Brygge 8, 1366 LYSAKER
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

### RAMMETILLATELSE - RINGSHUSVEIEN 19

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

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig. Tiltaket skal erstatte eksisterende enebolig som er søkt revet. Tomannsboligen, som har to etasjer + loft og kjeller, har et oppgitt bruksareal (BRA) på 585 m<sup>2</sup>. Tomtens samlede bebygde areal (BYA), inklusive to biloppstillingsplasser på terreng er oppgitt til 216,5 m<sup>2</sup>, og %-BYA er 23,57 %, se avsnitt "Spesielle forhold".

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a) og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 24.06.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis dispensasjon fra:

- Midlertidig fra plan- og bygningsloven § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.
- 
- Avstandsbestemmelsen i vegloven.

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.

#### Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig. Tiltaket skal erstatte eksisterende enebolig som er søkt revet. Tomannsboligen, som har to etasjer + loft og kjeller, har et oppgitt bruksareal (BRA) på 585 m<sup>2</sup>. Tomtens samlede bebygde areal (BYA), inklusive to biloppstillingsplasser på terreng er oppgitt til 216,5 m<sup>2</sup>, og %-BYA er 23,57 %, se avsnitt "Spesielle forhold".



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

- Midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.
- Avstandsbestemmelsen i vegloven.

Eiendommen, som har en tomtestørrelse på 1071 m<sup>2</sup> (netto), ligger mellom Kastellet og Karlsrud i bydel Nordstrand. Tomten er vestvendt og har et fall på ca. 4 m fra Ringshusveien og mot nabotomt i vest. Eiendommen er i dag bebygget med en enebolig i én etasje + underetasje. Mot Ringshusveien og tomtengrense mot nord er det frodig og relativt mye vegetasjon, mens søndre del av tomten er opparbeidet som atkomstvei, som også benyttes av tomten nedenfor. Det er gitt rammetillatelse 30.08.2010 for riving av eksisterende enebolig.

#### **Spesielle forhold:**

I innsendt beregning av tomteutnyttelse er tomtens %-BYA oppgitt til 23,38%. Ut i fra de tall som er oppgitt viser det seg imidlertid, ved en kontroll, at den faktiske %-BYA= 23,57 %. Da tiltaket likevel holder seg innenfor maks. tillatt tomteutnyttelse får dette ikke konsekvenser for vurderingen av tiltaket.

#### **Gjeldende plangrunnlag:**

Tomten er regulert til byggeområde for bolig i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 15.03.2006, S-4220. Maks tillatt tomteutnyttelse er 24 % BYA, og maks. tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6,5 m og 9,0 m, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

#### **Protester/bemerkninger:**

Det er innkommet merknader fra 5 naboer:

- Eiere av Ringshusveien 17C – Cathrine M. Telje og Trym Telje
- Eiere av Ringshusveien 19 B – Ellen Marie Schau og Petter Schanke Eikum
- Eiere av Ringshusveien 17 – Katrine Hagen og Henrik Størmer
- Eiere av Ringshusveien 20 – Mari og Anders Kristoffersen
- Eiere av Ringshusveien 22 A/ D – Mette Nordstrand og Pål Kristian Berger

En av de fem naboene har kun positive merknader til søknaden. Kort oppsummert går protestene på husets plassering, høyde og dimensjoner, samt tap av utsikt og sol. Det anføres at tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens krav om at tiltak ikke skal føre til urimelig ulempe for naboer, samt krav i reguleringsplan mht. utforming og tilpasning til områdets kvaliteter, herunder estetikk, terrengtilpasning etc.

En nabo anmoder om å plassere huset 15 m fra midt vei, mens tre andre mener plasseringen som er foreslått er optimal mht. sol og lysforhold. Det anmodes om å redusere etasje/ høyde, alternativt å benytte flatt tak for å unngå tap av utsikt og solforhold. Noen er også bekymret for økt trafikk, blant annet av hensyn til barns oppvekstvilkår. Enkelte mener også at det bør etableres flere p-plasser idet underetasjen på tomannsboligen kan bli benyttet som utleieenheter.

Bemerkninger tar også oppforhold som bodstørrelser, erstatningskrav, verdiforringelse, engstelse for konsekvenser mht. selve utbyggingen, grunnforhold mm.

#### **Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:**

Ansvarlig søker opplyser at bebyggelsesstrukturen på Ringshusveiens vestsida er tilfeldig og usammenhengende, og at både utforming, materialbruk og fargevalg varierer, mens bebyggelsen på østsida er mer strukturert mht. plassering. Bygningene her er trukket tilbake fra veien for å få et hageareal i front, og parkering er plassert lengre bak for å kunne benytte arealet i front til uteoppholdsareal med ettermiddagssol.

Tomannsboligen er plassert 6,5 m fra veireguleringslinjen, men et lavt overbygget inngangsparti ligger opp mot den generelle avstanden på 5 m. Det vises til at nybygget er smalere enn eksisterende bygg på sørsiden, og at tomannsboligen er forsøkt plassert slik at det er samme avstand fra vei til mønet på begge disse boligene. Det er valgt valmet tak for å skape likhet med nabobygget, men også for å redusere ulempene for nabobebyggelsen på østsiden. Søker viser til at prosjektet har full p-dekning, men kun to synlige biler.

Søker kan ikke se at det foreligger relevante bemerkninger som etaten vil kunne ta i betraktning i saksbehandlingen. Han viser til at søknaden i sin helhet er innenfor den praksis som småhusplanen praktiseres etter, og at det ikke er søkt dispensasjoner fra bestemmelser i planen.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering:**

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

Eiendommen ligger i et småhusområde der det er vanskelig å definere/ avgrense nærområdet, og etaten har først og fremst vurdert tiltaket opp mot bebyggelsen på begge sider av Ringshusveien. Det er imidlertid også naturlig å se på bebyggelsen videre østover langs Bernt Knudsens vei, og også i vest langs Vestbrynet.

Nærområdet er preget av blandet bebyggelse, bestående av i hovedsak ene- og tomannsboliger. Bygningene øst for veiene er stort sett plassert i god avstand til veien, mens bebyggelsen på vestsiden ligger nærmere veien. Møneretning er enten parallelt med, eller vinkelrett på veiene. Bygningsvolumene, fotavtrykk og høyder varierer, men det er likevel ingen bygninger i nærområdet som skiller seg vesentlig ut i forhold til andre. Ut i fra etatens flyfotos er det kanskje boligen på nabotomten i sør som avviker mest i så måte, - noe som skyldes en forholdsvis stor og utflytende takflate. Bebyggelsesstrukturen fremstår likevel som noenlunde enhetlig, og den danner derfor føringer for plassering av ny bebyggelse.

Tomannsboligen er plassert på tilnærmet samme sted som eksisterende enebolig, men den har et større fotavtrykk og et vesentlig større volum. Fotavtrykk og volum må likevel sies å være tilstrekkelig tilpasset nærområdets bebyggelse. Atkomstvei og løsningen med garasje i underetasje er opprettholdt, og fotavtrykket er i hovedsak utvidet mot nord. I likhet med eksisterende bolig er bebyggelsen plassert skånsomt i terrenget og bruk av støttemurer er begrenset til kun to mindre murer ved inngang til garasje. Boligens 1. etasje er plassert vesentlig lavere enn Ringshusveien, og fasaden mot vei vil dermed fremstå som dempet og beskjedent.

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

Bebyggelsen i nærområdet er stort sett oppført i én til to etasjer, - noen også med underetasje. Den mest benyttede takformen er saltak, men det finnes også bygninger med valmtak og flate tak. Materialbruken er i hovedsak tre, men det finnes også bygninger i tegl, og med pussede fasader. Området bærer preg av å være bygget ut i ulike tidsepoker, og verken bebyggelsesform eller stiluttrykk legger klare føringer for hvordan nybygg bør utformes.

Tomannsboligen er gitt en enkel utforming, og materialbruk, vindusstørrelse, takform og detaljering har mange likhetstrekk med omkringliggende bebyggelse. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering anses tiltaket å ha en utforming som tilfredsstillende krav i reguleringsbestemmelser og plan- og bygningsloven, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

#### Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse. Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

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

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67. Dispensasjonen er betinget av at tingslyst veierklæring foreligger.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 5,150 m fra midt regulert Ringshusveien. Dette begrunnes med at Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen er til vesentlig ulempe for trafikk eller kommer i strid med hensyn til trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at dispensasjon kan innvilges.

### Konklusjon

Eksisterende enebolig har både en høyde og et volum som gjør at den i dag oppleves som en av de minste bygningene i nrområdet. Dette har bidratt til at omkringliggende bebygde eiendommer i mange år har hatt ekstra kvaliteter i form av luftighet og gode sol- og utsiktsforhold. Så lenge eiendommer ikke er fullt utnyttet må imidlertid naboer forvente at de før eller senere bygges ut og at situasjonen endres.

Hensikten med småhusplanen er å legge til rette for utvikling, og så lenge eiendommen har et utbyggingspotensiale har tiltakshaver faktisk rett og krav på å utnytte eiendommen innenfor gjeldende bestemmelser.

Tomannsboligen tilfredsstiller alle reguleringsplanens kvantitative bestemmelser, og etter etatens oppfatning tilfredsstiller tiltaket også kvalitative krav, fastsatt i lov og bestemmelser. Ved å benytte valmtak fremfor saltak får bygningen et vesentlig mindre volum enn det bestemmelsene tillater, - noe som reduserer ulempene mht. sol og utsikt for bakenforliggende naboer. Trafikkøkningen som oppstår fra å erstatte eneboligen med en tomannsbolig må sies å være ubetydelig i dette området. Etter etatens vurdering vil tiltaket ikke medføre betydelig ulempe for naboene utover den ulempe man må regne med når eiendommer i byens villastrøk fortettes.

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 201006407			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan/ avkj. plan	D1	18.05.2010	6/11
Utomhusplan	Unummerert	23.06.2010	6/12
Plan kjeller	E-4	16.05.2010	6/13
Plan 1 etasje	E-3	16.05.2010	6/14
Plan 2 etasje	E-2	16.05.2010	6/15
Plan loft og snitt	E-1	16.05.2010	6/16
Fasade syd og nord	E-6	16.05.2010	6/17
Fasade vest og øst	E-5	16.05.2010	6/18

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

<b>Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201006407</b>		
<b>Organisasjonsnr</b>	<b>Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
970148469	ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK - bygningstiltak i tkl. 2 PRO/KPR - arkitektur og byggeteknikk - tkl. 2

**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 sokkelhøyde fastsettes til kote + 165,60. 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, kontroll av prosjektering, utførsel og kontroll av utførsel må være innsendt og godkjent.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Erklæring vedrørende utsatt opparbeidelse av vei må være tinglyst>

**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 Sør

***Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:***

***Eva Irene Lyseng - Saksbehandler  
Anne Torill Halse - Enhetsleder***

**Vedlegg:**

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning  
Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Truls Dahl, Lysaker Brygge 8, 1366 LYSAKER  
Mette Nordstrand og Pål Kristian Berger, Ringhusveien 22 A/D, 1176 OSLO, [pkb@oht.no](mailto:pkb@oht.no)  
Katrine Hagen og Henrik Størmer, Ringshusveien 17, 1176 OSLO  
Anders Kristoffersen og Mari Kristoffersen, Ringshusveien 20, 1176 OSLO  
Ellen Marie Schau & Petter Schanke Eikum, Ringshusveien 19 B, 1176 OSLO  
Cathrine M. Telje og Terje Telje, Ringshusveien 17 C, 1176 OSLO