



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

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: **14 MAI 2007**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200608252-10  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Inger Jul-Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass: SANDSTUVEIEN 71 Eiendom: 149/60/0/0  
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 - SANDSTUVEIEN 71

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

---

Søknaden omfatter oppføring av enebolig med tilhørende terrengbearbeiding. Nytt bruksareal (BRA) oppgis til 234 m<sup>2</sup>, til sammen BRA 446 m<sup>2</sup>. Nytt bebygd areal (BYA) oppgis til 98 m<sup>2</sup>, til sammen BYA 221 m<sup>2</sup>. Grad av utnyttning som følge av tiltaket oppgis til % -BYA = 21,7%. Det er søkt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedrørende opparbeidelse av vei.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 01.09.2006. 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 henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen for utvidet bruk for en ekstra bolig. 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.

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.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 1  
Internett:

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@

Bankgiro:  
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:



**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 ny enebolig. Boligen oppføres med saltak og i 3 etasjer hvorav den ene er underetasje. BRA oppgis til 234 m<sup>2</sup>. Måleverdig gesims- og mønehøyde oppgis til hhv 6,2 m og 9,0 m. Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket er oppgitt til BYA 98 m<sup>2</sup>; 21,7% inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

Prosjektets forutsetninger bygger på at eksisterende garasje på eiendommen må rives. Rivesøknaden er mottatt i etaten, og det foreligger rammetillatelse for riving av den aktuelle bygningen (vårt saksnr 200609789).

Det er søkt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedrørende opparbeidelse av vei.

**Godkjenninger:**

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan	D-2	05.04.2007	9/4
Situasjonsplan	D-1	05.04.2007	9/5
Planer og snitt	E-1	05.04.2007	9/7
Fasade nord og syd	E-2.1	05.04.2007	9/8
Fasade øst og vest	E-2.2	05.04.2007	9/9

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltakskl. 1 Ansvarlig prosjekterende for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 1 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 1

**Gjeldende plangrunnlag:**

Tomten er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av småhusplanen for Oslo ytre by, med reguleringsbestemmelser, S-4220, vedtatt 15.03.2007. Maksimal tillatt %-BYA=24 %, og for saltak kan det tillates gesims- og mønehøyde inntil henholdsvis 6,5m og 9,0m.

**Byggetomten:**

Eiendommen ligger på Abildsø i bydel Østensjø, og er bebygd med en eksisterende enebolig og en garasje. Tomteareal er 1232 m<sup>2</sup>. Eiendommen grenser mot vest til Høgdaveien/Sandstuveien, og det opplyses at eksisterende avkjørsel fra veien ikke endres som følge av tiltaket. Ansvarlig søker anfører at det søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel som er felles for eksisterende bolig og nabobebyggelsen. Denne er kanalisert ut i Høgdaveien, og har et utkjøringspunkt ved Sandstuveien 77. Tomten er tilknyttet kommunal veg og offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tomten er relativt flat mot gateløp i vest, mens nordre del, hvor nytt tiltak plasseres, skrår mot sørvest. Eksisterende bebyggelse er plassert syd på tomten, og ny bebyggelse skal plasseres nord på tomten.



**Estetiske krav:**

Generelt omfattes eiendommen av krav i pbl § 74 nr. 2. I tillegg gjelder reguleringsbestemmelsene §§ 6 og 7. Det skal legges vekt på tiltakets estetiske utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Plan- og bygningsetaten finner at tiltakets arkitektoniske utforming tilfredsstillende pbl § 74 nr.2 og reguleringsbestemmelsenes krav til estetisk utforming og tilpassning til nærområde. Se Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing definert som SH fastsettes til kote + 144,3.

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:**

Det foreligger 2 protester til omsøkt tiltak:

Fra eier av gnr 149/bnr 74, Enebakkveien 193 B – Aasmund Engen og Ellen Marie Strand i brev datert 07.07.2006 og eier av Enebakkveien 193, Iftikar Ahmad i brev datert 10.07.06.

Protestene er sammenfalte, og det anføres at det protesteres på tiltaket vedrørende bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse, og at nybygget slik det fremstår planlagt, vil bli svært inngripende i forhold til deres eiendom, spesielt med tanke på høyde og plassering i terreng. Videre anføres at naboene synes utbyggingen generelt ivaretar strøkets egenart og er godt tilpasset i forhold til eksisterende bebyggelse. For øvrig ønsker eier av Enebakkveien 193 tiltakshaver lykke til med sitt prosjekt.

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

Ansvarlig søker anfører at sjenansen fra klagende nabo er moderat, siden det kun er en relativt smal gavlside som vender mot deres eiendom. Denne boligen har en beliggenhet som gjør at det omsøkte tiltaket knapt er synlig fra utoppholdsareal nede ved boligen. Videre anføres at det omsøkte prosjekt plasseres ikke 4,0 m fra grensen mot naboen, men 7,5 m.



Det anføres i revidert prosjekt at mens det opprinnelige prosjektet hadde en beregnet gjennomsnittshøyde som lå 2,5 cm over opprinnelig terreng, er det med reduksjon av sokkelhøyden som er justert ned 20 cm slik at søknadens gjennomsnittshøyde ligger 17,5 cm lavere enn opprinnelig gjennomsnittsnivå. Videre anføres at terrenget er endret langs fasadene slik at på tre sider er kun marginale avvik mht ferdig terreng i forhold til opprinnelig terreng. På østsiden er det en lokal forsenking foran inngangsdør og terrengendringen på østsiden er avsluttet 4 meter fra nabogrensen i øst og er ca 1 m høy.

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

Se avsnitt "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering"

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

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren, datert 08.02.2007, vedrørende reguleringsbestemmelsenes § 18, automatisk fredete kulturminner. Byantikvarens arkeolog anser at Sandstuveien 71 ligger innenfor et område med svært stort funnpotensial for automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren vil ikke kreve en arkeologisk registrering av eiendommen, men minner om at kulturminnelovens § 8.2. ledd gjelder generelt. Dersom det viser seg at igangsatte arbeider kan virke inn på automatisk fredete kulturminner må arbeidet umiddelbart stanses og Byantikvaren varsles.

Forhåndsuttalelse m/vedlegg attestert fra Vann- og avløpsetaten må være innsendt til Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse.

#### **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 bygningslovens, PBL § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Sandstuveien).

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:**

Området har etter Plan- og bygningsetatens vurdering ikke en klar bebyggelsesstruktur eller ensartet utformet bebyggelse. Den omsøkte boligens plassering i forhold til eksisterende bebyggelse på tomten og gateløpet, harmonerer med de omkringliggende eiendommene. Søknaden omfatter en relativt tradisjonelt utformet enebolig, og tiltakets volum, høyder, plassering og møneretning må anses som tilpasset omkringliggende bebyggelse. Omsøkte enebolig har saltak og trepanelkledning. Områdets eksisterende bebyggelse har i hovedsak kledning i trepanel og saltak, men med ulike takvinkler, form og byggestil, som gjenspeiler at området er utbygd/fortettet i ulike tidsepoker. Omsøkt tiltak har tatt opp elementer i utformingen som viderefører eksisterende fellestrekk i nærområdet. Plan- og bygningsetaten har vurdert at tiltaket tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Terrenginngrep som følge av tiltaket medfører mindre justeringer av eksisterende terreng. Plassering og utforming av bygningen er til en viss grad tilpasset terrengets eksisterende fall mot vest. Plan- og bygningsetaten har vurdert at terrenginngrepene ikke er større enn det som er nødvendig ved oppføring av nytt bygg på tomten, og at terrengjusteringene har en naturlig overgang til eksisterende terreng både på tomten og mot nabotomtene.



Plan- og bygningsetaten godkjenner eneboligen med tilhørende terrengbearbeiding og gangvei. Tiltakets plassering og utforming vurderes å være i henhold til reguleringsplanen. I evalueringen av prosjektet har man særlig lagt vekt på volumoppbygging og terrenginngrep i forhold til omkringliggende bebyggelse. Disse to forhold anses å være tilfredsstillende. Bygningstype og formspråk fraviker ikke fra hva som er vanlig i dette småhusområdet.

Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltaket å tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Videre er tiltaket vurdert å ikke være i strid med gjeldende lover og bestemmelser og kan godkjennes.

Det er ikke omsøkt eller godkjent egen boenhet/ sekundærleilighet i underetasjen.

#### Konsekvenser for naboer:

Terrenget på eiendommen er skrånende og det er derfor naturlig med en innredet underetasje slik som foreslått. Huset er plassert i god avstand fra nabogrenser og i relativt god avstand fra de protesterendes hus. Etter Plan- og bygningsetatens mening kan huset neppe være til slik urimelig ulempe for de protesterende at protestene kan tas til følge.

Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket som omsøkes oppføres i et område som er preget av variasjon uten enhetlig preg. Bygningsvolumene i området er oppført med varierende etasjetall og takformer. I tillegg er det god avstand til nabobebyggelse. Lys- og utsiktsforhold for naboer endres derfor lite.

Ansvarlig søker har i sin redegjørelse oppgitt en BYA på 21,7% samt en maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 9,0 m og 6,2 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Tiltaket er således i tråd med reguleringsbestemmelsene i forhold til byggehøyder og utnyttelsesgrad.

Under henvisning til hva som er anført foran finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltaket å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift, og kan 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.

#### **Varsel om tvangsmulkt:**

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

#### **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. Forenklet avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.



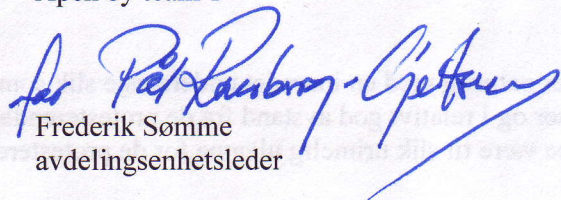
**Klageadgang:**

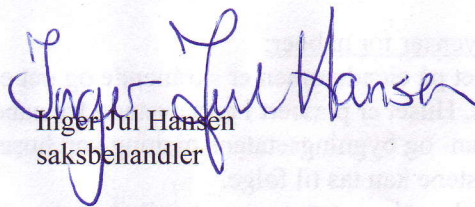
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling for byggeprosjekter

Åpen by team 1

  
Frederik Sømme  
avdelingsleder

  
Inger Jul Hansen  
saksbehandler

**Kopi til:**

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

**Kopi til:**

Aasmund Engen og Ellen Marie Strand, Enebakkveien 193 B, 0680 OSLO  
Iftikar Ahmad, Enebakkveien 193, 0680 OSLO

**Vedlegg:**

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