



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 03082010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200909018-14 Saksbeh: Aleksandar Stijacic Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: STASJONSVEIEN 54 Eiendom: 27/832/0/0  
Tiltakshaver: Dinge Invest AS v/Kr. Almås Adresse: Ankerveien 28, 0785 OSLO  
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO  
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

---

### RAMMETILLATELSE - STASJONSVEIEN 54

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

---

**Søknaden omfatter oppføring av en tomannsbolig med bruksareal (BRA) oppgitt til 319,6 m<sup>2</sup>. Nytt bebygd areal (BYA) for eiendommen oppgis til 333,5 m<sup>2</sup>. Grad av utnyttning som følge av tiltaket oppgis til %-BYA = 17,97%.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 15.12.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.**

**I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 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. 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.



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

**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 vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

**Søknaden:**

Søknaden omfatter oppføring av en tomannsbolig med bruksareal (BRA) oppgitt til 319,6 m<sup>2</sup>. Nytt bebygd areal (BYA) for eiendommen oppgis til 333,5 m<sup>2</sup>. Grad av utnyttning som følge av tiltaket oppgis til %-BYA = 17,97%.

**Godkjenninger:**

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200909018</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Situasjonsplan	D-1	19.01.2010	13/6
Plan		19.01.2010	13/7
Planer og snitt			13/8
Fasade øst og vest			13/9
Fasade nord og syd			13/10

<b>Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200909018</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	-SØK -PRO arkitektur og byggeteknikk, tlk.2. -KPR arkitektur og byggeteknikk, tlk.2.

**Gjeldende plangrunnlag:**

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

**Byggetomten:**

Eiendommen ligger øst for Stasjonsveien i Bydel Vestre Aker. Tomten skråner fra vest mot øst/sørøst. I henhold til GAB-registeret er eiendommens areal 2067m<sup>2</sup>. Eiendommens nettoareal er 1855m<sup>2</sup>.

**Estetiske krav:**

I medhold av pbl § 74.2 skal tiltak ha god estetisk utforming og tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Pbl § 74 nr. 2 sier at ”Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.” Videre skal det ved endring av eksisterende bebyggelse legges vekt på å bevare historiske, kulturelle og arkitektoniske verdier knyttet til bygningens ytre, jmfør samme lovs § 92 tredje ledd.

Det vises for øvrig til avsnittet ”Plan og bygningsetatens samlede vurdering”.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing definert som møne fastsettes til kote + 129,2.

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.

**Veiplikt (pbl § 67):**

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

**Protester/bemerkninger:**

Det har kommet inn felles protest til utbygging fra Lars Bertil Johansen (Stasjonsveien 52b), Øystein/Ellen Schibe (Arnebråtveien 44c), Knut Bjarkeid/Brit Romslo (Arnebråtveien 44b), Thupten/ Lobsang Tenzin (Arnebråtveien 44d), Stein Løken (Stasjonsveien 52a), Steinar Bjørkhaug ( Stasjonsveien 52a) og Jørn/Sabine Kongsøre (Arnebråtveien 42c). Felles protest, datert 18.08.2009, mottatt Plan- og bygningsetaten den 25.08.2009 gjelder følgende forhold:

- Innsyn
- Solforhold
- Utforming
- Plassering

Overnevnte naboer har ikke protestert til omprosjektert tiltak nabovarslet den 19.01.2010.

Det har kommet inn protest til utbygging fra Tor Egil Holmen og Grete Elgåen (Stasjonsveien 56) datert 06.02.2010. Protesten gjelder følgende forhold:

- Uteplass i deres hage forringes
- Verdiforringelse på deres tomt
- Dyrenes tilstedeværelse rundt Makrellbekken

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

Det har kommet inn svar fra ansvarlig søker/ tiltakshaver vedrørende naboprotester til tiltaket, datert 03.10.2009. Tomteutnyttelsen er mindre enn tillatt %-BYA. Bygget er trukket noe oppover mot det gamle for at det ikke i for stor grad skal legge seg rett foran uteplass og vinduer til naboen på nordøstsiden.

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

Plan- og bygningsetaten forholder seg til plan- og bygningsloven med tilhørende lover og forskrifter, og fatter vedtak med hjemmel i dem.

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 disse bestemmelsene hva gjelder avstand til nabogrenser, høyder og utforming. Utnyttelsen på 17,97% BYA er innenfor det som er tillatt i gjeldende reguleringsplan. Oppføring av tiltaket vil ikke medføre større ulempe for naboer når det gjelder solforhold og innsyn enn det som må påregnes i en by i stadig utvikling.

Tiltaket er omprosjekter slik at møneretning på boligen går i nord-sør retning.

Fredning av bakkeløpet er ivaretatt i forbindelse med regulering, ved regulering av en byggelinje. En plassering utenfor byggelinjen er ikke i konflikt med reguleringsbestemmelsen.

Når det gjelder verdiforringelse av eiendommene, er dette ikke relevant i forhold til de hensyn plan- og bygningslov med tilhørende forskrift skal ivareta og kan ikke vektlegges ved vurdering av søknad.

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at alle tillatelser forutsetter at tiltak blir utført i henhold til plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Det er registrert biologisk mangfold på eiendommen. Plan- og bygningsetaten har oversendt saken for uttalelse til Friluftsetaten den 25.01.2010. Friluftsetaten har ikke kommet med uttalelse innenfor fristen på fire uker. Det foreligger ikke uttalelsen fra Friluftsetaten på tidspunktet vedtaket fattes.

Det foreligger uttalelse fra Vann- og avløpsetaten datert 24.06.2010. Vann- og avløpsetaten anbefaler rammetillatelse.

**Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven 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 følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

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

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:**

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er det naturlig å definere området som ligger på begge sider av Makrellbakken, mellom Stasjonsveien og Aspehaugen, som nærområdet til den aktuelle eiendommen. Bebyggelsen i nærområdet har i hovedsak saltak med ulike takoppbygg. Material, formuttrykk og volum anses totalt sett å være noe sammensatt.

Omsøkte tiltak er en vertikalt delt tomannsbolig med enkel og rektangulær hovedform. Det er tillagt et veranda til hver av seksjonene på fasade mot øst. Bygningens fasade utføres med trekledning og pusset mur. Bygningen har saltak samt vindusfelter som er relativt symmetrisk organisert i fasaden. De fleste vindusflatene vender seg mot egen tomt mot øst.

Tiltaket er tilstrekkelig tilpasset eiendommens topografi og er innenfor når det gjelder reguleringsplan, vedrørende maksimal tillat bebygd areal og høyder. Enkelte mindre terrenginngrep er nødvendig ved byggearbeider på tomten som er regulert til boligformål.

Konklusjon: Omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser og har en utforming som oppfyller lovens krav til estetikk. Avstander til nabogrense er i tråd med pbl § 70.2 og det er gitt nødvendig dispensasjon fra veiplikten i pbl § 67.

Tiltaket kan 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.
2. Avfallsplan/Miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten skal foreligge.
4. Prosjektert løsning for lokal overvannshåndtering
5. 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  
Enhet for Bolig Vest

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:*

*Aleksandar Stijacic - Saksbehandler  
Lisbeth Nordli - Enhetsleder*

**Vedlegg:**

Godkjent avkjørselsplan  
Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning  
Avfall vurdert  
Informasjon om elektronisk saksbehandling  
Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Dinge Invest AS v/Kr. Almås, Ankerveien 28, 0785 OSLO, [krialmas@broadpark.no](mailto:krialmas@broadpark.no)  
Lars Bertil Johansen, Stasjonsveien 52 B, 0771 OSLO  
Østein og Ellen Schive, Arnebråtveien 44 C, 0771 OSLO  
Knut Bjarkeid og Brit Romslo, Arnebråtveien 44 B, 0771 OSLO  
Stein Løken, Stasjonsveien 52 A, 0771 OSLO  
Jørn og Sabine Kongsøre, Arnebråtveien 42 C, 0771 OSLO  
Thupten og Lobsang Tenzin, Arnebråtveien 44 D, 0771 OSLO  
Steinar Bjørkhaug, Stasjonsveien 52 A, 0771 OSLO  
Tor Egil Holmen og Grete Elgåsen, Stasjonsveien 56, 0771 OSLO