

STREKEN ARKITEKTUR AS
Rathkes gate 6
0558 OSLO

Deres ref.:
Tom Kvalvågnes

Vår ref. (saksnr.):
202305807 - 13
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Annabel Lee

Dato: 13.10.2023

Adresse: HAUKETO TERRASSE
Tiltakshaver: HAUKETO TERRASSE AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 186/2//
Søker: STREKEN ARKITEKTUR AS
Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse – Hauketo terrasse

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av en tremannsbolig og tre tomannsboliger, som vi mottok 11.04.2023.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen, og regulert arealformål «fortau» i reguleringsplan S-2648.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden innebærer oppføring av fire nye bolighus, herunder en tremannsbolig med felles parkeringskjeller og boder, samt tre tomannsboliger, alle på midt-østlige delen av eiendommen. Som følge av tiltaket etableres det støyskjerm midt på eiendommen, tre parkeringsplasser på terreng, adkomstvei og avkjørsel fra vest. Tiltaket gjennomføres på Hauketo terrasse, en ubebygget eiendom i bydel Søndre Nordstrand.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

| | |
|------------------------------|--|
| Tomtens areal | 4667,2 m ² |
| Tiltakets bruksareal (BRA) | Hus 1 (tremannsbolig og parkeringskjeller): 841,4 m ² Hus 2 (tomannsbolig): 387 m ² Hus 3 (tomannsbolig): 387 m ² Hus 4 (tomannsbolig): 387 m ² |
| Tiltakets bebygd areal (BYA) | 562,2 m ² totalt |
| Grad av utnyttning | 12,05 % BYA |
| Tiltakets høyde | Hus 1 (tremannsbolig og parkeringskjeller): gesims kote +81,04 Hus 2 (tomannsbolig): gesims kote +84,35 Hus 3 (tomannsbolig): gesims kote +85,73 Hus 4 (tomannsbolig): gesims kote +85,18 |
| Antall boenheter | 9 boenheter totalt |
| Antall parkeringsplasser | 8 plasser i parkeringskjeller / 3 plasser på terreng |
| Uteoppholdsareal | 1398 m ² totalt |

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger i reguleringsplan S-4220, småhusplanen vedtatt 15.03.2006 av Bystyret, med stadfestede reviderte reguleringsbestemmelser pr. 12.06.2013.

Eiendommen befinner seg i et område med gul og rød støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Spesielle forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Tidligere saksbehandling

Det ble avholdt forhåndskonferanse for tiltaket i saknummer 202114223.

Vi varslet midlertidig forbud mot tiltak i saknummer 202311752. Vi besluttet å ikke legge ned et midlertidig forbud den 29.08.2023.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til sine bygde omgivelser

Eiendommen ligger mellom bil- og sporvei mot vest og boligområder mot nord, syd og øst på Hauketo. Bebyggelsen i området har variert størrelse, volumoppbygging, arkitektoniske uttrykk og plassering i forhold til hverandre og i forhold til veinettet, og kan derfor ikke sies å ha en bestemt bebyggelsesstruktur. Tiltaket er plassert slik at de fire nye boligene er samlet i et tun på østlige del av eiendommen. Med henvisning til at tiltaket er prosjektert innenfor reguleringsplanens bestemmelser, vurderer vi at tiltaket hensyntar sine bygde omgivelser.

Tiltaket tar hensyn til sine naturgitte omgivelser

Eiendommen og området i umiddelbar nærhet fremstår grønt og frodig. Fordi tiltaket ikke medfører terrengendringer utover tilpasninger til byggegrop og ikke innebærer unødvendig felling av «større» trær etter reguleringsplanens definisjon, vurderer vi at tiltaket hensyntar sine naturgitte omgivelser.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Eiendommen har et bratt skrånet terreng fra Hauketoveien mot øst og Nedre Prinsdals vei mot vest. Dette gir utfordringer for plassering av avkjørsel som har tilfredsstillende helning etter veglova. Vi anbefalte plassering av avkjørselen til Hauketoveien mot øst grunnet lavere trafikkbelastning på denne veien. Vi viser imidlertid til søkers redegjørelse som viser at det ikke er mulig å etablere en avkjørsel mot øst uten at det må gjøres søknadspliktige terrengtilpasninger. Boligene plasseres delvis i terrenget slik at de får delvis underjordiske kjeller- og underetasjer.

Tiltaket kan berøre kulturminner

Eiendommen ligger innenfor et område hvor sannsynlighet for å finne fortidsminner er lav. Dersom dere ved inngrep i terreng finner kulturminner har dere plikt til å stanse arbeidene og varsle kulturminnemyndigheten, jmfør kulturminneloven § 8 (2).

Tiltakets utforming

De nye boligene formgis med tidstypiske småhustrekk som rektangulære former, balkonger og takterrasse med inntrukket glassrekkverk, en kombinasjon av store og små rektangulære glassflater tilpasset rommenes funksjon og kledning av stående trepanel.

Tremannsboligens boenheter er vertikaldelt, og dens arealer er fordelt slik:

- **Kjeller:** 8 parkeringsplasser, 9 boder og sluse
- **U. etasje:** kjellerstue, gjestesoverom, bad, bad/vaskerom, bod, vindfang og gang i alle tre boenheter
- **1. etasje:** stue/kjøkken/trapperom og soverom i alle tre boenheter
- **2. etasje:** tre soverom, to bad og gang/trapp i alle tre boenheter
- **Takplan:** takterrasse i alle tre boenheter

Tomannsboligene har tilnærmet identisk planløsning og utforming med unntak av plassering av lysgrav i u. etasje, og boenhetene er vertikaldelt. Arealene i hver av tomannsboligene fordeles slik:

- **Kjeller:** bod, gjestesoverom, bad og gang/trapp i begge boenheter
- **U. etasje:** gjestesoverom, TV-stue, bad/vaskerom, gang/trapp og vindfang i begge boenheter
- **1. etasje:** stue/kjøkken/trapperom i begge boenheter
- **2. etasje:** tre soverom, to bad, balkong og gang/trapp i begge boenheter
- **Takplan:** takterrasse i begge boenheter

Vi konkluderer med at tiltaket har gode nok visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Det er utarbeidet overvannstekniske, støyfaglige og oppmålingstekniske vurderinger og rapporter for prosjektet. Aktuelle fagområder i tiltaket er belagt med ansvarlige foretak etter reglene i pbl. kapittel 23. Vi legger for øvrig ansvarlige foretaks redegjørelse for at tekniske krav er oppfylt til grunn for vår vurdering, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Tilgjengelig boenhet

Ettersom tiltaket ikke er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom, på inngangsplan, trenger tiltaket ikke oppfylle alle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggt teknisk forskrift § 12-2.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Det er søkt om dispensasjon fra veglova § 29 om minste avstand til regulert veigrunn og arealformål «fortau» i reguleringsplan S-2648. Vi viser til søkers fullstendige dispensasjonssøknader.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra arealformål «fortau» i S-2648

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Den nye avkjørselen til eiendommen krysser over regulert arealformål «fortau» i vedtatt plankart til reguleringsplan S-2648 og er derfor avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at det opparbeides tilstrekkelig fortausareal for fotgjengere langs Nedre Prinsdals vei, som bidrar til sikkerhet for myke trafikanter og en oversiktlig kjørebane for kjørende.

Fordi avkjørsler er et kjent element i trafikkbildet og veigrunnen, og gitt at avkjørselen som godkjennes opparbeides med de betingelser som er gitt i dette vedtaket, vurderer vi at etablering av én ytterligere avkjørsel vil medføre en nevneverdig svekkelse av myke trafikanters sikkerhet eller veibanens oversiktighet.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen med å gi dispensasjon er at det kan etableres en ny og egen avkjørsel til på egen eiendom som skal bygges ut med boliger og som i dag ikke har en lovlig godkjent avkjørsel til offentlig veg. Dette er i tråd med kravene i pbl. § 27-4 som sier at *«før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende»*.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at det etableres en ny avkjørsel til offentlig veigrunn som krysser fortausarealer. Ulempen fremstår som lite tungtveiende, gitt at avkjørselen utformes med de vilkår som vi har satt i dette vedtaket, og fordi avkjørsler er et kjent element i trafikklandskapet. Videre, fremstår det av arealene som S-2648 gjelder for at det er kun regulert inn avkjørsler fra Nedre Prinsdals vei til andre offentlige veier som Ljabruveien og Hauketoveien eller til annen offentlig infrastruktur som busstopp og tunnel. Det er ikke regulert inn avkjørsler til boligeiendommene øst for planområdet. Det er derfor en nødvendighet å behandle dispensasjon fra bestemmelsen for å kunne etablere avkjørsler her.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 11 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 4 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 11 meter fra midten av Hauketoveien.

Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305807 | | | |
|--|-------------------|-------------|---------------|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Planer - Hus 1 tremannsbolig | A-14-A | 20.03.2023 | 1/23 |
| Planer - Hus 2 | A-15-A | 20.03.2023 | 1/24 |
| Planer - Hus 3 og 4 | A-16-A | 20.03.2023 | 1/25 |
| Snitt øst-vest | A-17-A | 20.03.2023 | 1/26 |
| Snitt nord-sør | A-18-A | 20.03.2023 | 1/27 |
| Situasjonsplan | A-01 | 21.08.2023 | 11/8 |
| Fasader hus 1 | A-10 | 25.08.2023 | 11/10 |
| Fasader hus 2 | A-11 | 25.08.2023 | 11/11 |
| Fasader hus 3 | A-12 | 25.08.2023 | 11/12 |
| Fasader hus 4 | A-13 | 25.08.2023 | 11/13 |
| Utomhusplan | A-02 | 27.12.2021 | 17/2 |
| Avkjørselsplan | | 22.03.2023 | 17/3 |

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.

- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

| Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202305807 | |
|---|--|
| Organisasjonsnr Navn | Beskrivelse |
| 915229719 Afry Norway AS | PRO - Overvannsanlegg, tkl.1 |
| 915229719 Afry Norway AS | PRO - Åpen, naturbasert overvannshåndtering, tkl.2 |
| 916863071 Brekke & Strand Akustikk AS | PRO - Utendørs lydforhold, tkl.2 |
| 914549760 Nerdrums Opmaaling AS | PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3 |
| 915438717 Streken Arkitektur AS | SØK - Ansvarlig søker, tkl.2 |
| 915438717 Streken Arkitektur AS | PRO - Arkitektur, tkl.2 |

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
 - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202305807>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:

HAUKETO TERRASSE AS, c/o Tress Business Management AS, Asperudveien 67, 1255 OSLO

Vedlegg:

Vedlegg vann