

SØREN YRAN AS
Welhavens gate 2B
0166 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 20.03.2025
202456255 - 11 Elisabeth Alvilde Stalvik

Adresse: VÆKERØ TERRASSE 4 Eiendom: 7/40/0/0
Tiltakshaver: ØHRES AUTO AS Søker: SØREN YRAN AS
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Vækerø terrasse 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av en enebolig med garasje innlemmet i boligens 1. etasje, som vi mottok 14.05.2024.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsen plan- og bygningsloven § 29-4, fra plan- og bygningsloven § 18-1 om krav til opparbeidelse av vei og fra avstandsbestemmelsen i veglova § 29

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder oppføring av en enebolig med garasje innlemmet i boligens 1. etasje.

Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig og ligger innenfor et etablert boligområde på Bestum i bydel Ullern.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1202 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	148 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	80,6 m ² i tiltaket / 262 m ² totalt på tomten
Grad av utnyttning	22 %-BYA

Tiltakets høyde	Gesims: 5,74, kote +38.2
Antall boenheter	1 boenheter omsøkt / 2 boenheter totalt på tomten
Antall parkeringsplasser	2 parkeringsplasser i tiltaket / 4 plasser totalt på tomten
Uteoppholdsareal	498 m ² totalt for tomten
Permeable flater	Areal med permeable flater er beregnet til 76 % av netto tomt.

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

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

Det følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart at eiendommen befinner seg i et område med behov for park på minimum 5 daa og i et område med rød og gul støysone.

Reguleringsplan

Småhusområder i Oslos ytre by:

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen), vedtatt den 15.03.2006, S-4220, med senere endringer av 12.06.2013. Planen har tilhørende bestemmelser.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor *småhusplanen*. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket for oppføring av enebolig og hvor grad av utnyttning ikke overstiger 22 % bebygd areal (BYA) per tomt.

Revisjon av *småhusplanen*, S-4220 er under arbeid i sak 202102096. Ny plan er vedtatt, men ikke tredd i kraft grunnet innsigelse. Søknaden behandles derfor etter gjeldende reguleringsplan som er *småhusplanen* av 2006/2013/2015.

Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg:

Eiendommen er regulert til underformål for ny vannforsyning Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg, vedtatt 13.11.2019, S-5058.

Kommunedelplan

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt den 22.04.2009, KDP 17.

Uttalelser og merknader til søknaden

Byantikvarens uttalelse

I sin uttalelse av 04.09.2024 skriver Byantikvaren at det ut fra kildesøk og topografiske forhold vurderes potensialet for å påvise bevarte automatisk fredete kulturminner som lavt.

Byantikvaren stiller derfor ikke krav om arkeologisk registrering.

Byantikvaren minner imidlertid om at kulturminnelovens aktsomhetsbestemmelse, § 8 annet ledd, gjelder generelt. Dersom man i forbindelse med arbeid på eiendommen blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner skal arbeid som berører disse stanses og Byantikvaren kontaktes.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

Jin Zhang, gnr. 7 bnr. 51, Sørvangen 14F

Hilde Ramstad, gnr. 7 bnr. 23, Vækerø terrasse 9B

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Nabo er bekymret for at den planlagte plasseringen av byggeprosjektet er for nær områder som er utsatt for støvforurensning og støy. Dette kan muligens forverre situasjonen og skape ugunstige forhold for nærliggende beboere og familier.
Allergiproblemer med støy: Det er viktig å ta hensyn til helsen til alle som vil bli påvirket av byggeprosjektet. Nabo har barn i familien som lider av allergiproblemer relatert til støy. Derfor er det avgjørende å vurdere hvordan byggeaktiviteter kan påvirke luftkvaliteten i området og mulig forverre allergisymptomene deres.
- Nabo ønsker ikke at furutrærne på tomten felles

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Kommentarer til merknader

Støvforurensning/støy:

Området er regulert til boligformål med de begrensninger som ligger i å håndtere både støy og luftforurensninger. Ettersom tiltaket er midt i et boligområde, der det legges til rette for fortetting med flere boliger, og støyen blir delvis dempet med tiltak, så er det søkers vurdering at det ikke er forhold som tilsier at det ikke kan bygges bolig her.

Avbøtende tiltak mot støy er demping av støy på uteområder med skjerm, og at uteområder mot vest (mindre trafikk støy) er å foretrekke til bruk.

Vi viser ellers til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

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 bebyggelsesstrukturen i området

Reguleringsplanen § 6 legger føringer for plassering av ny bebyggelse. Nærområdets landskap, terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse.

Bebyggelsen langs østsiden av Vækerø terrasse varierer med hensyn til bebyggelsesstruktur. Omsøkte bolig skal plasseres syd for eksisterende bolig og noe skråstilt i forhold til denne. Boligen legger seg godt til rette i terrenget og vil ruve lite i landskapet.

Tiltaket er i tråd med reguleringsplan § 6 med hensyn til bebyggelsesstruktur.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Det gjøres noen terrengendringer knyttet til tiltaket. Disse er minimale, både i høyde og utstrekning.

Terrengendringene som skjer, er i samsvar med det planen tillater.

Trær

Reguleringsbestemmelse § 6.7 angir at nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Eiendommen er opparbeidet med plen og har innslag av mange flotte furutrær og busker/hekk. Selv om busker og gress ikke har et konkret vern, er det ønskelig at disse også beholdes for å opprettholde det grønne preget.

Ifølge søker er det ingen trær som skal felles som følge av tiltaket, dette kommer også frem av marksikringsplanen. Vi gjør oppmerksom på at dersom trærne som ligger tett inntil byggegrop skades og dør og må felles vil de automatisk omfattes av gjeldende forbud mot tiltak.

Som vist på utomhusplanen får eiendommen et grønt preg som etter etatens syn er helt i tråd med *småhusplanen*, § 6.7.

Fortidsminner

Eiendommen ligger innenfor et område hvor sannsynlighet for å finne fortidsminner er høyt. Vi viser til uttalelsen fra Byantikvaren som referert over.

Kvikkleire/Skred i bratt terreng

Ifølge fagkyndig oppnår tiltaket tilfredsstillende sikkerhet uten kompenserende tiltak.

Tiltakets utforming

Reguleringsplanen § 7 sier at nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

Eiendommen ligger innenfor et typisk småhusområde på Bestum. Nærområdet fremstår som variert, men typisk småhusområde hvor ulike stilarter og takformer er representert. Bebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger. Området har en overvekt av saltak og valmtak, mens det i umiddelbar nærhet også finnes flere hus med flatt tak. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er ikke nærområdet enhetlig i en slik grad at det vil legge sterke føringer for utforming av ny bebyggelse.

Omsøkt bolig er prosjektert med flat takform og skal kles med liggende panel. Boligens lengde/bredde, høyde og volum skiller seg ikke nevneverdig ut i noen retning, men tilpasser seg områdets variasjoner.

Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt § 7 i *småhusplanen*.

Støy

Som det fremgår av beregningen, så vil hoveddelen av eiendommen få støynivå $L_{den} > 55$ dB, på utendørs oppholdsareal.

Den planlagte nye eneboligen skal bygges med en kjelleretasje og 1. etasje, se fig 2. Slik den lokal støyskjermen foreslås bygget vil den skjerme hele kjelleretasjen, hvor soverommene og en stue skal etableres. I 1. etasje vil det være noe overskridelse av anbefalt støygrense mot øst og sør.

Som det fremgår av plantegningene og beregningene vist i vedlegg 5 og 6, så tilfredsstilles kravet om stille side fullt ut. Også kravet vist i kap. 2 om at - *halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side* tilfredstilles.

Med foreslåtte lokale støyskjerm, så vil støynivået på fasade reduseres vesentlig. Men området er generelt støyutsatt, så vi anbefaler at alle vinduer og dører til stue og soverom får en lab. målt $R_w + C_{tr} > 33$ dB, se vedlegg 7. Når det gjelder tilluft til stue og soverom, må det etableres balansert mekanisk ventilasjon eller lyddempende ventiler med en lab. målt demping $D_{nw} + C_{tr} > 46$ dB.

Hvis våre forslag til støydempende tiltak gjennomføres vil TEK 17, som viser til NS 8175:2012, lydklasse C for innendørs støynivå tilfredsstilles.

Kravet til støy anses som ivaretatt.

Tiltakets tekniske kvaliteter

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. byggteknisk forskrift § 12-2.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 18-1 om kravet til å opparbeide vei og avstandsbestemmelsen i veglov § 29, 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

Fra avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven:

Det søkes om tillatelse til å plassere støyskjermen slik at det nærmeste hjørnet kommer 1,97 meter fra tomtegrensen i syd. Støyskjermen i seg selv er et «gjerde» uten tak, som et «luftig» tiltak uten beregnet bebygget areal. Avstand til nærmeste bygning i syd (på nabotomt) er 6 meter målt fra nærmeste hjørne, mens større deler av gjerdet vil bli plassert lenger fra. Tiltaket utgjør ingen brannrisiko.

Kommuneplanen stiller krav til støyforhold, særlig utendørs støynivå, som betyr krav til støydempende tiltak. For å tilfredsstille kravene er det prosjektert og søkt om tillatelse til støyskjerm.

Avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4 har til hensikt å ivareta brannsikkerhet og sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Plan- og bygningsloven har som utgangspunkt at det skal være minimum 4 meter avstand til nabogrensen.

Fordeler ved å gi dispensasjon

Det muliggjør hensiktsmessig plassering av støyskjerm, slik at både ny og eksisterende bolig kan få uteområder i henhold til reguleringsbestemmelser, med støynivå som tilfredsstiller kravene i kommuneplanen. Samtidig vil dette ivareta beboeres og naboers interesser for lys, luft og åpenhet mellom byggene i landskapet pga de topografiske forhold, og støyskjermens utforming.

Søker mener dette er et sterkt argument for å godkjenne plassering etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b. Det er nokså tett vegetasjon med små løvtrær langs grensen, slik at støyskjermen neppe blir synlig for naboer (som ligger i syd).

Ulemper ved å gi dispensasjon

Søker kan ikke se at det vil bli ulemper eller andre forhold av negativ betydning ved å gi dispensasjon fra avstandsbestemmelsen.

Fra kravet til opparbeidelse av vei:

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra kravet til veiopparbeidelse. Tilstøtende vei er ikke opparbeidet i regulert bredde i dette området. Det omsøkte prosjektet vil ikke medføre en så stor belastning på veien at veiopparbeidelse kreves på dette tidspunktet.

Søker er kjent med at veipålegget foreligger og at det skal tinglyses på eiendommen.

Fra avstandsbestemmelsen i veglova:

Den foreslåtte plassering er 10 meter fra senter vei og 6,1 meter fra kant regulert vei. Dette gjør det mulig å plassere boligen slik at uteoppholdsarealet (8x8 m ruten) kan plasseres på østsiden av bygget der hagen er relativt flat og brukbar, samtidig som det gjør det mulig å manøvrere bil på vestsiden av nytt bygg. Vi mener at det er fordelaktig med en dispensasjon fra VL som gjør det realiserbart å etablere ny bolig her, uten at det går ut over trafiksikkerheten eller manøvreringsforhold på eiendommen. Vi mener dette er klart mer fordelaktig og uten at det tilsidesetter de hensyn reglene skal ivareta.

Det er fordeler ved å innvilge dispensasjonen og ingen ulemper. Dette er i samsvar med gjeldende praksis i Oslo kommune og er blitt akseptert i et par hundre saker vi har gjennomført de siste 15 årene. At etaten nå mener dette er svakt begrunnet tar vi til etterretning og viser her til fordeler ved dispensasjonen, der både trafiksikkerhet, manøvreringsplass og bevaring av terreng er ivare tatt.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4 er blant annet brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det begrunner vi med at tiltaket får en hensiktsmessig plassering ut fra stedlige forhold. Det vil si at støyskjermen skal etableres for å tilfredsstille krav til støy på utomhusarealene. Ved at det skal gjøres avbøtende tiltak, som oppføring av støyskjerm, kan man bebygge tomten innenfor de begrensinger planen setter, og samtidig tilfredsstille kravet til støy.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjonen er først og fremst at dispensasjonen muliggjør oppføring av en støyskjerm og dermed gir beboerne et uteoppholdsareal som er i tråd med kravet til støyfri sone.

Ulempene ved å innvilge dispensasjonen vil være at støyskjermen får en plassering som er nærmere enn det avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven tillater. Dette må ses i sammenheng med at tomten er regulert til byggeområde for bolig hvor utvikling kan skje, og det faktisk at støyskjermen vil bidra til å skjerme tomtens uteoppholdsarealer for støy. Videre må det også ses hen til at den reelle ulempen som berørte naboer blir påført ikke blir nevneverdig sjenerende da skjermen skal etableres bak en rekke med trær/høy hekk.

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.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om å opparbeide Vækerø terrasse.

Vækerø terrasse er opparbeidet i en bredde på ned mot 5,1 meter og er dermed smalere enn regulert bredde på 8,0 meter. Tiltaket er derfor avhengig av midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd, bokstav a.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak plan- og bygningslovens § 18-1 første ledd bokstav a) er å sikre at utbyggingsprosjekter har tilstrekkelig infrastruktur til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte. Bestemmelsen ivaretar hensynet til trafiksikkerhet og sikrer gjennomføringen av arealplaner over tid.

Tiltaket dere søker om kan føre til at det blir noe økt trafikk og belastning på veien. Økningen er etter Plan- og bygningsetatens vurdering likevel ikke så stor at trafiksikkerheten blir skadelidende dersom veien ikke blir opparbeidet i henhold til nåværende regulering. Veiens bredde er 5,1 meter. Dette er etter etatens vurdering tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte.

Dispensasjonen er midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette er for å sikre at reguleringsplanen kan bli gjennomført som tenkt, dersom den samlede belastningen på veien blir så stor at veien må bli opparbeidet slik den er regulert. Plan- og bygningsetaten mener at et slikt vilkår vil lette gjennomføringen av veiopparbeidelsen i fremtiden. På bakgrunn av dette vurderer vi at en midlertidig dispensasjon ikke fører til at hensynene bak pbl. § 18-1 første ledd bokstav a, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene er klart større enn ulempene

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at trafikkøkningen vil kunne oppleves som belastende på de eksisterende eiendommene i området. Det er en ulempe ved dispensasjonen at veien ikke blir opparbeidet i regulert bredde, til tross for at trafikken på veien øker. Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid at ulempene er begrenset, ettersom veiens bredde er tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god og trafiksikker måte. Dispensasjonen er kun midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og å opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette tilsier etter vår vurdering, at ulempene kun får en begrenset vekt.

Det å opparbeide veien innebærer i seg selv ulemper for de eiendommene som blir berørt. Disse ulempene er blant annet grunnnavståelse, støv- og støyplager i anleggsfasen, samt at mindre deler av tomten kan bli benyttet til hage eller lignende. Ulempene er riktignok påregnelige fordi veien er regulert, og fordi kravet om opparbeidelse av vei følger av loven. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at den midlertidige dispensasjonen som utsetter opparbeidelsen av veien innebærer en fordel. Dette er fordi eiendommene som blir berørt av opparbeidelsen blir

skånet fra ulempene av å opparbeide veien, helt til det strengt tatt er nødvendig. Denne fordelene er etter etatens vurdering så stor i dette tilfellet, at den er klart større enn ulempene ved ikke å opparbeide veien i regulert bredde nå.

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 finner at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) om opparbeidelse av Vækerø terrasse. Som vilkår for dispensasjon må det sendes inn en tinglyst erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei. Dette må sendes inn innen søknad om igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om avstand fra vei for plassering av støttemurer

Støttemurene 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 15,0 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er på 9,53 meter for støttemur mot nord og 6,71 meter for støttemur mot syd, 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 trafiksikkerheten 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 på 5,47 meter for støttemur mot nord og 8,29 meter for støttemur mot sør, 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 trafiksikkerhet 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 trafiksikkerhet 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.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor midlertidig dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Støttemur mot nord kan plasseres 9,53 meter fra midten av Vækerø Terrasse og støttemur mot sør kan plasseres 6,71 meter fra midten av Vækerø Terrasse

Plan- og bygningsetaten vil kunne kreve byggverket fjernet eller forandret på et senere tidspunkt, og det settes derfor som vilkår for dispensasjon at det sendes inn tinglyst erklæring.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei for plassering av enebolig

Eneboligen 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 15,0 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 10,0 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 trafiksikkerheten 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 5,0 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 trafiksikkerhet 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 tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet 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.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 10,0 meter fra midten av Vækerø Terrasse

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456255			
Beskrivelse	Tegningsnummer	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan		16.11.2023	1/17
Utomhusplan	A10-03	08.05.2024	1/19
Plan U etasje og 1 etasje	A20-01	08.05.2024	1/21
Snitt A-A	A30-01	08.05.2024	1/22
Fasade Nord og Øst	A40-01	08.05.2024	1/23
Fasade Sør og Vest	A40-02	08.05.2024	1/24
VA-anlegg - Overvannshåndtering			8/7
Utomhusplan med trær og nybygg			8/10
Utomhusplan	A10-03	08.05.2024	18/3
Tegning - Støyskjerm			20/3
Situasjonsplan	D-01	04.11.2024	20/5
Marksikringsplan og eksisterende trær	E11	02.02.2025	32/3

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.

Eneboligen skal plasseres 4,21 meter fra nabogrense mot syd og 10,0 meter fra midten av regulert vei. Høydeplasseringen defineres som overkant underetasje og fastsettes til kote +32.2.

Støttemur mot nord skal plasseres 9,53 meter fra midten av Vækerø Terrasse og støttemur mot sør skal plasseres 6,71 meter fra midten av Vækerø Terrasse.

Støyskjerm skal plasseres 1,97 meter fra nabo mot syd.

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 202456255	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
913421949 PLANAKUSTIKK AS	PRO - Støy, tkl.2
946994189 SØREN YRAN AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
946994189 SØREN YRAN AS	PRO - Arkitektur og landskapsutforming, tkl.1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende 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 utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
 - Vi vurderer at sakens kompleksitet og vanskelighetsgrad er av en størrelse som kan føre til middels til store konsekvenser. Tetting av flater på eiendommen vil føre til at eiendommen har mindre areal til å infiltrere og fordrøye vann. I tillegg kan det være at vannets naturlige avrenning endres. Utførelsen av overvannshåndtering må derfor ansvarsbelegges i tiltaksklasse 2 og gjennomføres av et foretak med riktige kvalifikasjoner.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- 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.

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/>

Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:

ØHRES AUTO AS, Olav Ingstads vei 7B, 1351 RUD

Jin Zhang, Sørvangen 14F, 0282 OSLO

HILDE RAMSTAD, Vækerø terrasse 9B,, 0282 OSLO

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning

Veiledning om tinglysning av veierklæring

Midlertidighetserklæring om byggverkets avstand til vei

Orientering om tinglysning av midlertidighetserklæring