



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

DYRØ OG MOEN AS  
Hovfaret 4  
0275 OSLO

Dato: 05.11.2019

Deres ref.: Lars Kittilsen

Vår ref.: 201907404-17  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Christian Gran

Arkivkode: 531

Byggeplass: NEDRE PRINSDALS VEI 70 Eiendom: 189/71/0/0  
Tiltakshaver: NEDRE PRINSDALSVEI 70 72 Adresse: v/UNION Eiendomskapital AS,  
EIENDOM AS Postboks 1715 Vika, 0121 OSLO  
Søker: DYRØ OG MOEN AS Adresse: Hovfaret 4, 0275 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Rammetillatelse – Nedre Prinsdals vei 70

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av to leilighetsbygg, som vi mottok 24.05.2019. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- Reguleringsplan S-3988 § 3.2, plassering utenfor byggegrense
- Reguleringsplan S-3988 § 7, krav til parkering

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

### Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder oppføring av to leilighetsbygg over eksisterende butikklokaler med opparbeidelse av parkeringsplass og utomhusarealer på eiendommen. Tiltaket er lokalisert på en næring- og boligeiendom i et småhusområde på Nedre Prinsdal i bydel Søndre Nordstrand.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	7806 m <sup>2</sup>
Tiltakets bruksareal (BRA)	2843,1 m <sup>2</sup>
Grad av utnyttning	4963,10 m <sup>2</sup> (T-BRA)
Tiltakets høyde	Maks gesims Bygg B: kote 94,87 Maks gesims Bygg C: kote 94,87
Antall boenheter	33 boenheter omsøkt / 33 boenheter



	totalt
Antall parkeringsplasser Antall sykkelplasser Antall HC-plasser	32 p-plasser til bolig, 71 p-plasser til næring 60 sykkelplasser/ 20 overdekket 2 HC-plasser til bolig, 3 HC-plasser til næring
Uteoppholdsareal	693,7 m <sup>2</sup> felles på terreng, 638 m <sup>2</sup> på private balkonger/terrasser

### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *Bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *byggeområde for forretning/bolig* i reguleringsplan S-3988, vedtatt 18.06.2003.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H320\_2 – Flomfare (elveflom) med krav om fareutredning ved søknad om tiltak som kan påvirke/bli påvirket av flom, jf. kommuneplanen § 14.4.

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

### Tidligere saksbehandling

Det er avholdt to forhåndskonferanser for prosjektet, henholdsvis i 2017 og 2018. Tiltaket er justert ut ifra de tilbakemeldinger etaten har gitt i forhåndskonferansene i og brev «Behov for tilleggsopplysninger» av 12.08.2019 der etaten anbefalte å omprosjekttere tiltaket med hensyn på økt parkeringsdekning. Vi legger til grunn sist mottatte tilleggsopplysninger av 17.09.2019 for denne rammetillatelsen, der bl.a. trafo nær vei er trukket ut av søknaden.

### Spesielle forhold som har betydning for saken

Det er søkt dispensasjon fra pbl. § 18-1 vedrørende plikten til å opparbeide offentlig vei. Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei er oppfylt fordi atkomstveien – Nedre Prinsdals vei – er opparbeidet i full regulert bredde. Søknaden om dispensasjon vurderes dermed ikke å være nødvendig å behandle.

### Uttalelser og merknader til søknaden

#### *Uttalelser fra andre myndigheter og etater*

Det foreligger forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten datert 10.04.2019 med anbefaling om at rammetillatelse kan gis.

#### *Merknader fra naboer og gjenboere*

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Det er kommet inn merknader til søknaden fra Hauketo og Prinsdal Vel, Lerdal Borettslag og en samlemerknad fra naboer i Sponstuveien 17 og 21, Høydalsveien 7, 7 C, 7 D, 7 E og 7 E, og Nedre Prinsdals vei 72 C og D. Merknadene gjelder:

- Tiltaket lar seg ikke realisere uten at man river eksisterende butikktaut da dette ikke er dimensjonert for en slik utbygging som vist
- Naboer i Sponstuveien 21 motsetter seg at det gis dispensasjon for oppføring av rømningsstrapp bak Bygg C nærmere nabogrense enn 4 meter
- Avstanden på 3,6 meter mellom Bygg C og eiendom 190/262 er alt for kort
- Avstanden mellom tiltaket og eiendommene 190/10 og 190/195 ser heller ikke ut til å være stor nok. Det skal for øvrig bygges helt inntil grensen mot 190/195
- På bakgrunn av BREs uttalelse til forespørsel ved en tidligere anledning anses brannrisikoen i prosjektet som så stor at dette ikke vil kunne la seg gjennomføre
- Det bør ikke gis dispensasjon fra brannforskriftene
- Bebyggelsen vil fremstå som stor og ruvende, ta sol og utsikt fra naboene og generere innsyn
- Utnyttelsen synes overskredet for en så liten tomt som allerede er utbygd med et forretningsbygg
- Feil i tegningsgrunnlaget hva gjelder gjengivelse av eksisterende terreng og bebyggelse
- Gateparkering vil bli et økende problem i området da det ikke er planlagt nye parkeringsplasser som del av tiltaket
- Tiltaket vil forverre støy- og trafikkmessige problemer i Nedre Prinsdals vei
- Tiltaket tilpasser seg ikke omkringliggende småhusbebyggelse, det bør i den sammenheng ses til Småhusplanen
- Tiltakets høyder må ta hensyn til dominerende gesims- og mønehøyde i nærområdet, fotavtrykket bør ikke være større enn omkringliggende småhus
- Tiltaket medfører felling av trær og utsletting av en av områdets grønne lunger
- Bekymring vedrørende tilkomst for brannbil til Bygg C
- Kollektivdekningen i området er ikke så god som søker gir uttrykk for
- Bør utarbeides områdeplan for Prinsdal torg og tiltakseiendommen
- Tiltaket må tilrettelegge for tryggere skolevei og dropp-off sone for skolebarn på parkeringsplassen
- Tiltakshaver må inngå en avtale med kommunen for å trygge området rundt bussholdeplassen

#### Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Prosjektering av konstruksjonssikkerhet er ansvarsbelagt og eksisterende bæresystem vil bli tilpasset for å tåle ny last. Det opparbeides gangvei/gangsti langs nordsiden av eiendommen, konferer innsendt utomhusplan for flere opplysninger om dette.

Omsøkt tiltak er utformet i tråd med gjeldende regulering S-3988, herunder gjeldende høyder og byggegrenser. Byggegrensene ligger nærmere eiendomsgrense enn 4 meter, tiltaket kan dermed plasseres nærmere enn hva pbl. § 29-4 sier. Småhusplanen gjelder ikke for eiendommen, tiltaket behøver ikke å forholde seg til denne.

Utomhusplanen viser hvordan uteoppholdsarealene skal opparbeides, deriblant lekeplass og beplantning på grøntområdet mellom bygningene. Myndighetenes krav til brannsikkerhet og adkomst er for øvrig ivarettatt i prosjektet. Det legges til grunn at kollektivtilbudet vil styrkes også i denne delen av byen i årene fremover og at det derfor ikke er nødvendig med full parkeringsdekning i henhold til gjeldende norm. Avkjørslene beholdes på samme sted som i dag,

det gjøres mindre justeringer for å ivareta trafikkbelastningen til boligparkeringen. Krav til frisikt er ivaretatt, se innsendt avkjørselsplan.

Naboer motsetter seg dispensasjon for plassering av branntropp med begrunnelsen om at denne kan føre til brannspredningen. Trappen oppføres i ubrennbare materialer i henhold til brannkonseptet og vil ikke medføre økt risiko for brannspredning. Tiltaket medfører heller ikke behov for dispensasjon fra brannforskriftene, myndighetenes krav er ivaretatt gjennom prosjekteringen.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

## **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

### *Vurdering av 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 kvaliteter

### *Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser*

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

### *Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området*

Tiltaket plasseres innenfor regulerte byggegrenser og tar dermed hensyn til bebyggelsesstrukturen i den grad dette er vurdert i plansaken.

### *Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten*

Tomtens topografi er sammensatt og delt gjennom ulike byggetiltak. Eksisterende parkeringsplasser ligger lavest i terrenget mot vest på ett nivå, deretter er kommet et nytt nivå på taket til eksisterende butikk der nye felles utomhusarealer er planlagt. Disse to nivåene beholdes mer eller mindre uendret som følge av tiltaket. På tomtens østre tredjedel skråner terrenget relativt bratt opp mot Sponstuveien med et gjennomsnittlig fall på ca. 1:2,5-1:3.

Reguleringsplanen inneholder ingen særskilte bestemmelser som omhandler terrenginngrep. Bygg C plasseres dels inn i skråningen og fordrer noen terrenginngrep for å løse atkomst til boligene og atkomst ut til uteoppholdsarealene på terreng. Mot øst etableres en langsgående skjæring i hele byggets lengde med en høyde på inntil 2 meter for å gi atkomst ut på terreng og til gangsti rundt bygget. Mot nord etableres en skjæring med støttemur på inntil 2,2 meter i forbindelse med

plassering av rømningsdør. Mot sør foretas det kun mindre arronderinger i forbindelse med plassering av vindu inn til boenhet i første etasje.

Tomtens topografi vil i stor grad bestå etter byggingen. Foruten om planeringen i bakkant av Bygg C, da i umiddelbar nærhet til bygningen, vil skråningen mot øst bevares og beholde sin karakter. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket er tilfredsstillende tilpasset terrenget på tomten.

### *Tiltakets utforming*

Reguleringsplanen § 5.1 gir føringer om at fasader skal deles opp, forretningsfasaden i første etasje skal trekkes inn for å skape et visuelt skille og toppetasjen på leilighetsbyggene skal være tilbaketrukket fra ytterveggs fasadeliv mot vest, nord og sør for å gi et mindre ruvende og dominerende volum innenfor de tillatte høyder som planen angir. Bestemmelsen er en forlengelse av plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2, som gir føringer for at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Fasaden på Bygg B krager ut over forretningsfasaden og tydeliggjør funksjonsforskjellen gjennom ulik materialbruk og uttrykk. Leilighetsbyggenes fasader er brutt opp med ulik materialbruk, former og ulik dybde som gir oppbrutte volumer og et mindre dominerende uttrykk på bebyggelsen. Bebyggelsen oppleves som helhetlig og harmonerer med omgivelsene gjennom bruk av tre og lette fasadematerialer som er hentet fra eksisterende bebyggelse. Tiltaket oppfyller reguleringsplanens krav om utforming og tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2.

### Tiltakets tekniske kvaliteter

#### *Tilgjengelig boenhet*

Ettersom tiltaket er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom, på inngangsplan, oppfyller tiltaket alle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggt teknisk 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.

Der det er inngitt en fullstendig søknad skal kommunen gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Dersom søknaden er fullstendig, og i samsvar med de materielle reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelser vedtatt i medhold av loven, har tiltakshaver i utgangspunktet et rettskrav på å få søknaden innvilget. Dette omtales gjerne som grunneierens byggerett, og er et utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. For å gjøre inngrep i denne retten må det foreligge en konkret og tilstrekkelig klar avslagshjemmel.

En rekke merknader retter seg mot tiltakets utforming, hvordan denne samspiller med omgivelsene og vil påvirke naboer. Etaten finner grunn til å bemerke at eiendommen omfattes av en egen reguleringsplan som åpner for andre byggehøyder og formuttrykk enn det Småhusplanen

regulerer på de omkringliggende eiendommene. I foreliggende sak oppfyller tiltaket materielle krav hva gjelder høyder og utforming, og søknaden må dermed godkjennes. Tiltakets plassering er også i all hovedsak innenfor regulerte byggegrenser med unntak av deler av tak over varelevering og en rømningstrapp. Vi viser til vår dispensasjonsvurdering senere i vedtaket for utfyllende begrunnelse om hvorfor vi vurderer at dispensasjon kan gis, selv om naboene motsetter seg dette.

Ved behandling av søknader skal kommunen legge til grunn søkers opplysninger om tiltaket, herunder opplysninger om hvilke fagområder som er belagt med ansvar av ansvarlige foretak. Etter det etaten kan se er det erklært ansvar for prosjektering av både konstruksjonssikkerhet og brannsikkerhet, samt kontroll av prosjekteringen for begge fagområdene. Vi legger til grunn at foretakene er bevisst sitt ansvar og at de har utført prosjekteringen i tråd med lov og forskrift, noe de for øvrig har bekreftet i sine ansvarserklæringer.

Det er kommet inn en rekke merknader vedrørende trafikk- og støybelastningen tiltaket vil påføre nærområdet, manglende parkeringsdekning, utbedring av skolevei og sikkerhet rundt bussholdeplass ved tiltakseiendommen. Gjennom reguleringsprosessen er det allerede tatt stilling til parkeringsbehovet for boligene, hvilket kommer til uttrykk gjennom § 7 i reguleringsplanen. Det er søkt dispensasjon fra parkeringskravet, men underdekningen er så liten at etaten vurderer at det kan gis dispensasjon, vi viser derfor til dispensasjonsvurderingen og det som fremkommer der. Etaten kan med dette ikke se at tiltaket medfører vesentlige negative konsekvenser for nærmiljøet i form av støy og trafikk.

Etaten har heller ingen hjemmel til å kreve at tiltakshaver påkoster og utbedrer bussholdeplassen eller skoleveien som beskrives. Tomten er regulert til formålene «bensinstasjon» og «parkering» nærmest Nedre Prinsdals vei, og tiltaket opparbeider arealene som dette. Bussholdeplassen kan flyttes nordover til areal som er regulert til «busslomme» dersom dagens plassering er uhensiktsmessig. At parkeringsplassen til forretningen har blitt benyttet som drop-off sone for skolebarn danner ikke grunnlag for å kreve tilrettelegging for dette formålet. Vi viser her til det som tidligere er nevnt om byggeretten, dette gjør seg gjeldende fremfor andres ønsker.

Etaten kan ikke se at det skal felles flere trær eller at en av området grønne lunger utslettes. Etter hva vi kan se beholdes trærne i skråningen opp mot Sponstuveien. I den grad taket på forretningsbygget er å regne som en grønn lunge, så er utbyggingen noe som naboer og andre i området må akseptere. Når en eiendom ikke er fullt utnyttet, men har et utbyggingspotensial, må naboer forvente at tomten utbygges. Tiltakshaver har faktisk både rett og krav på å bygge ut sin tomt så lenge tiltakene som omsøkes holder seg innenfor reguleringsplanens bestemmelser og plan- og bygningslovens krav.

### 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 søkes dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.2 vedrørende plassering utenfor byggegrense. Søknaden begrunnes med at:

- Rømningstrapp til Bygg C plasseres utenfor grense for bebyggelse mot øst og nærmere nabogrense enn 4 meter
- Hensynet bak bestemmelsen er bl.a. å hindre brannspredning til andre byggverk, ivareta lys, luft og utsikt, samt hindre innsyn
- Rømningstrappen er en åpen konstruksjon i ubrennbare materialer som marginalt vil påvirke lys, luft og utsyn, hensynet er dermed ikke vesentlig tilsidesatt
- Trappen er helt nødvendig med hensyn på sikkerhet ved brann og krav til rømning
- Trappen plasseres på areal som er ellers lite brukbart grunnet terrengfall
- Tak over varemottak er plassert utenfor byggegrense, men innenfor 5-metersbeltet som skal opparbeides mellom forretningen og parkeringsplassen
- Taket vil ikke ha negativ innvirkning på omkringliggende bebyggelse eller for bruken av utearealer
- Taket er nødvendig for å skjerme boligene rett over og vil gi bedre bokvalitet
- Taket dekkes med sedum e.l. og bidrar til andelen grønne flater i prosjektet som en helhet av den arkitektoniske utformingen

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens § 7 vedrørende parkeringskrav. Søknaden begrunnes med at:

- Kravet i gjeldende parkeringsnorm er 36 p-plasser, det søkes om kun 32 p-plasser
- Prosjektet inneholder 33 leiligheter hvor hovedandelen er 2- og 3-roms leiligheter
- Leilighetsfordelingen tilsier at færre barnefamilier vil bosette seg her
- Kort avstand til kollektivtilbud, særlig buss i umiddelbar nærhet, vil redusere behovet ytterligere
- Omsøkt parkeringsdekning er i tråd med den midlertidige parkeringsnormen, som ville stilt et krav om på 13-26 p-plasser
- Redusert antall parkeringsplasser er i tråd med politiske signaler og målsettinger om redusert bilbruk
- En dispensasjon gjør det mulig å realisere prosjektet uten å bygge parkeringsanlegg under butikken

### *Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-3988 § 3.2, plassering utenfor byggegrenser*

*Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt*

Hensikten bak bestemmelse om byggegrenser er å styre plassering og utforming av byggeprosjekter med tilhørende funksjoner, samt ivareta krav til veisystemet, trafikken, og miljøet på eiendommen som grenser opp til veien. Videre er hensikten sikring av brannvern, sikring av lys og luft mellom bygg, samt at det skal være en viss avstand mellom nabobebyggelse.

Taket over varemottaket er 4,7 meter bredt og stikker 4,8 meter utenfor byggegrensen, men innenfor 5-metersbeltet utenfor forretningen som skal opparbeides som plantefelt. Taket vil etter etatens syn ikke ha noen innvirkning på de bærende hensyn bestemmelsen er ment å ivareta

grunnet tiltakets begrensede størrelse og plassering, og hensynet vil dermed ikke bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon.

Rømningstrappen bak Bygg C overskrider byggegrensen med 1,8 meter og plasseres i en avstand på 2,2 meter fra nabogrense. Rømningstrappens plassering vil i svært liten grad påvirke lys og utsyn på naboeiendommene, men hensynet til opplevd avstand og luftighet i bebyggelsen blir skadelidende ved at det gis dispensasjon. Hensynet til brannvern og brannsmitte mellom bygninger vurderes som godt ivaretatt gjennom at trappen oppføres i ikke-brennbare materialer. Etaten vurderer at fordi rømningstrappen er en åpen konstruksjon vil den ha liten innvirkning på opplevd avstand og luft sammenlignet med leilighetsbyggets tette og høyere fasade rett i bakkant. Vi konkluderer med at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

#### *Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene*

Fordelen ved å gi dispensasjon er at leilighetsbygget kan skjermes ytterligere fra aktiviteten ved varemottaket slik at man oppnår økt bokvalitet i de mest utsatte leilighetene. Taket integrerer varemottaket i bygningskroppen på en god måte og er gitt en utforming med grønt tak som oppleves langt mer positivt enn dagens åpne gap i fasaden. Ulempen ved å gi dispensasjon er at taket bryter byggegrensen og slik svekker opplevelsen av en stram og styrt plassering i bebyggelsen. Taket er imidlertid tilbaketrukket mot eksisterende støttemur nord på tomten og godt integrert i fasaden, slik at opplevelsen av dette ikke vil forringe opplevelsen av bebyggelsen samlet sett. Vi kan ikke se noen andre klare ulemper ved å gi dispensasjon for denne delen av tiltaket og konkluderer med at det er en klar overvekt av fordeler over ulemper.

Fordelen ved å gi dispensasjon for rømningstrappen er at rømning ivaretas ved bruk av en åpen konstruksjon fremfor et lukket bygningsvolum som vil være til større ulempe for naboer. Rømningstrappen vil i større grad opprettholde lys, luft og utsyn på naboeiendommene enn om den hadde vært plassert inne i et lukket trappehus. Ulempen ved å gi dispensasjon er at byggegrensen overskrides og at nabo ved en eventuell fremtidig utbygging vil få/komme nærmere på bebyggelsen enn om det generelle avstandskravet i pbl. § 29-4, som byggegrensen er satt ut ifra, hadde blitt overholdt. Vi finner grunn til å påpeke at det i eiendomsgrensen er en høydeforskjell på ca. 4 meter, hvilket medfører at nabo uansett vil ligge høyere i terrenget og kunne beholde stor grad av lys og utsyn. Rømningstrappen vil i denne konkrete saken ligge såpass skjult nedenfor denne skrenten at det i realiteten ikke er et problem for berørt nabo, ulempen er dermed kraftig redusert etter vårt syn.

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

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

#### ***Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-3988 § 7, parkeringsdekning***

##### *Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt*

Hensynet bak bestemmelsen om krav til parkering er at parkeringsbehovet tilknyttet boligen skal være dekket. Dette betyr i praksis både beboernes og besøkendes behov for parkering. Videre har parkeringskravet til hensikt å redusere gateparkering og bedre lokale trafikkforhold.



Parkeringskravet for omsøkt tiltak er 36 p-plasser, det søkes dispensasjon for etablering av kun 32 p-plasser, altså en underdekning på 4 p-plasser. Avviket er etter etatens syn lite og dagens kollektivdekning i området vil sannsynligvis kunne kompensere for dette. Prosjektet vil ha en dekning på nesten én parkeringsplass per leilighet, hvilket er langt mer enn liknende prosjekter i mer sentrumsnære strøk. Vi vurderer at underdekningen i forhold til regulert krav ikke vil medføre vesentlig økt gateparkering og konkluderer med at en dispensasjon ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

*Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene*

Fordelen ved å gi dispensasjon er at boligprosjektet kan realiseres uten at det bygges parkeringsanlegg under forretningen slik planen la til grunn da den ble utarbeidet. Dette vil være langt mindre kostnadsdrivende og mer miljøvennlig enn om man skulle revet forretningen for så å bygge opp alt fra bunn. En slik anleggsperiode ville også vært langt mer belastende for omgivelsene, dette taler for at dispensasjon bør gis i foreliggende sak etter etatens syn. Ulempen ved å gi dispensasjon er at boligene vil ha en underdekning på parkeringsplasser, noe som kan føre til økt grad av gateparkering i området. Ulempen vurderes som liten da det er tale om en liten underdekning og tiltaket ligger i umiddelbar nærhet til bussholdeplass med flere avganger i timen. Etaten vurderer at underdekningen på 4 p-plasser i liten grad vil føre til økt gateparkering, ulempen vurderes dermed som ytterligere redusert.

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, og vi gir derfor dispensasjon.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201907404			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonskart	A10-01	17.09.2019	16/6
Avkjørselsplan	A10-03	17.09.2019	16/8
Plan 2. etasje	A20-03	17.09.2019	16/11
Plan 3. etasje	A20-04	17.09.2019	16/12
Fasade Nord Bygg B	A40-05	17.09.2019	16/13
Fasader Sør Bygg B	A40-06	17.09.2019	16/14
Snitt AA	A30-01	18.10.2019	19/4
Fasade nord - bygg C	A40-07	18.10.2019	19/6
Fasade nord	A40-01	18.10.2019	19/8
Utomhusplan	A10-02	25.10.2019	21/3
Plan 1. etasje	A20-02	25.10.2019	21/4
Fasader sør Bygg C	A40-08	25.10.2019	21/5
Fasade sør	A40-02	25.10.2019	21/6
Fasader øst og vest bygg C	A40-04	18.10.2019	21/7

### 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. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv første etasje og fastsettes til kote 85,53.

### 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, kontroll og tilsyn

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201907404	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
979488254 ASKER OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
993230537 BRANNCON AS	KONT - Uavhengig kontroll brannkonsept, tkl.3
916863071 BREKKE&STRAND AKUSTIKK AS	PRO - Støy på uteareal og ved fasade, tkl.2
985175608 DYRØ OG MOEN AS	PRO - Prosjektering arkitektur, tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Prosjektering konstruksjonssikkerhet, tkl.2
979656874 ROAR JØRGENSEN AS	PRO - Prosjektering brannkonsept, tkl.3
933877663 Siv ing Frode Soløy AS	KONT - Uavhengig kontroll konstruksjonssikkerhet, tkl.2
930463167 WSP TEKNIKK AS	PRO - Prosjektering dagslysberegninger, tkl.2
930463167 WSP TEKNIKK AS	PRO - Prosjektering overvannshåndtering, tkl.2

### *Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll*

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

### **Plan- og bygningsetatens konklusjon**

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

### **Vilkår i 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.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 2
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg har ansvar for overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
  - Fagområdet landskapsutforming har ansvar for 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:

- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
  - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
    - sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning

### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- driftstillatelse for heis

### 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
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

### 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=201907404>

### 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.

### Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Sør

Christian Gran - saksbehandler

Ragnhild Christiansen - for fungerende enhetsleder Nils-Henrik Henningstad

Kopi til:

NEDRE PRINSDALSVEI 70 72 EIENDOM AS, v/UNION Eiendoms kapital AS, Postboks 1715  
Vika, 0121 OSLO

HAUKETO OG PRINSDAL VEL, Nedre Prinsdals vei 81, 1263 OSLO, joruve@online.no  
Lerdal Borettslag, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO,  
styret@lerdalborettslag.no

Randi Hexum, på vegne av berørte naboer, Høydalsveien 7 C, 1263 OSLO,  
randi.hexum@vikenfiber.no

<b>Vedlegg i sak 201907404-17</b>	
<b>Nr</b>	<b>Beskrivelse</b>
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Nedre Prinsdals vei 70 - Oppføring av to leilige
3	Veiledning for tiltakshaver - løfteinnretninger