



Oslo kommune  
Bydel Søndre Nordstrand  
Bydelsadministrasjonen

SAKSFRAMLEGG

Sakstittel:

**Uttalelse til rammesøknad for oppføring av tremannsbolig med garasjelegg i Øverliveien 4 gnr/bnr 122/74**

---

Saken behandles i:  
Bydelsutvalget

Møtedato:

Utvalgssaksnr.:

Saksbeh: Kristian Juel Røysland

Arkivkode: 938

Saksmappe: 2013/340

---

## Utredning

### 1 Problemstilling

Omsøkte tiltak ligger i gul sone med hensyn til støy i reguleringsplan S-3248. Plasseringen av soverom i underetasjen og 2. etasje ligger mot gul sone og er i konflikt med reguleringsplan S-3248 § 7. Det søkes i om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Videre saksutredning har dette som utgangspunkt.

### 2 Bakgrunn

#### 2.1 Faktaopplysninger

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tremannsbolig. Det søkes i denne sammenheng om dispensasjon fra § 7 i reguleringsplan S-3248 for oppføring av bolig og soverom i gul støysone.

Det er gjennomført en støyutredning og bygningens vinduer og veggkonstruksjon vil tilpasses målte støynivå slik at hensynet bak § 7 i reguleringsplanen ivaretas. Prosjekterer anfører at alle nødvendige bygningstekniske tiltak vil iverksettes for å sikre fremtidige beboeres helse. HD arkitekter AS anfører at de er opptatt av å skape et godt prosjekt som utover det arkitektoniske også sikrer beboere mot støy.

Bydelsoverlegen ga foreløpig uttalelse i samme sak 24.06.13. Det ble da gitt følgende uttalelse:

«Bydelsoverlegen er av den vurdering at det ikke bør dispenseres fra bestemmelser som skal ivareta beboeres vern mot støy og andre forurensinger med mindre det er særlige forhold som tilsier at slikt hensyn likevel blir ivaretatt på annen måte. For eksempel ved støyskjerming og konstruksjonsmessige tiltak.

Det er ikke gjennomført støyberegninger/prognoser for eiendommen pr i dag. Det er slik vi ser det viktig at det kalkuleres med betydelig økt trafikk på Enebakkveien som følge av blant annet dersom Gjersrud- Stensrudområdet blir bygd ut en gang i fremtiden. Det er heller ikke godt redegjort for støyskjerming utendørs i forhold til uteområdet. Dimensjonering av støyreducerende tiltak er avhengig av støyberegning/-prognoser. Bydelsoverlegen er derfor av den oppfatning at vi ikke kan ta stilling hvorvidt det er akseptabelt å dispensere for å plassere soverom mot støyende side slik saken foreligger i dag.

Vi imøteser imidlertid en komplett søknad, oversendt fra plan og bygningsmyndighetene, der det i søknaden er bedre redegjort for støybelastningen og hvordan hensynet til støy mv blir ivaretatt av tiltakshaver.»

Ansvarlig søker redegjør for tiltaket er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3 med prosjekterende for m) lydforhold og vibrasjoner, jfr. SAK10 § 13-5. Det foreligger støyutredning fra eksternt konsulent. Følgende tekniske momenter vil ivaretas:

- Vinduer vil være tilstrekkelig lydisolerte og tilpasset målt støynivå.
- Veggkonstruksjoner vil være tilpasset støynivået for å gi tilstrekkelig lyddemping.
- Alle ytterligere nødvendige bygningstekniske tiltak vil iverksettes for å sikre beboernes helse.
- Det er også planlagt støyskjerm mot Enebakkveien for å gi gode lekeareal på østsiden av eiendommen.

Støyutredningen fra Akustikk-konsult AS v/ Ånund Skomedal, konkluderer med at for utendørs støy ved 4 meters høyde vil tilnærmet hele tomte ligge utenfor gul støysone pga foranliggende bebyggelse. Videre vil hele tomtearealet på bakkeplan/0 etg. ligge utenfor gul støysone. Når det gjelder soverom vil også disse ligge utenfor gul sone pga foranliggende husrekke. Det er beregnet støy etter Nordisk beregningsmetode for veitrafikk og beregnet støysonekart i henhold til T-1442.

## 2.2 Vedlegg

Rammesøknad med vedlegg.

## 3 Vurderinger

Bydelsoverlegen er av den vurdering at det ikke bør dispenseres fra bestemmelser som skal ivareta beboeres vern mot støy og andre forurensinger med mindre det er særlige forhold som tilsier at slikt hensyn likevel blir ivaretatt på annen måte. For eksempel ved støyskjerming og konstruksjonsmessige tiltak.

Det er gjennomført støyberegninger/prognoser for eiendommen som konkluderer med at soverom og uteareal vil ligge utenfor gul sone pga husrekke mellom omsøkte boliger og Enebakkveien. Dimensjonering av støyreducerende tiltak vil ta utgangspunkt i støyberegning/-prognoser og utføres slik at de tilfredsstillende krav som er satt til støy. Bydelsoverlegen er derfor av den oppfatning at tiltakshaver vil ivareta beboernes vern mot støy og at dette åpner for at hensynet bak § 7 i reguleringsplanen vil bli ivaretatt.

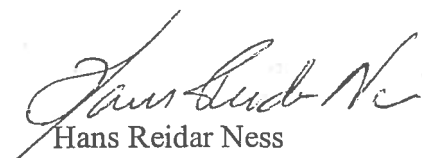
## 4 Oppsummering/konklusjon

Med utgangspunkt i støyutredningen og kompenserende tiltak beskrevet i søknaden finner bydelsoverlegen grunnlag for å anbefale dispensasjon fra reguleringsplan s-3248 § 7.

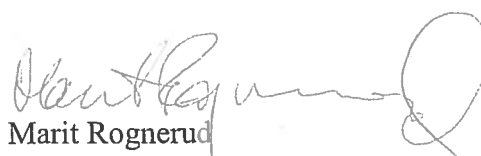
## Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Med utgangspunkt i støyutredningen og kompenserende tiltak slik beskrevet i rammesøknaden, anbefaler bydelsutvalget at de gis dispensasjon fra reguleringsplan S-3248 § 7. Bydelsutvalget stiller seg ellers positive til etablering av tremannsbolig med garasjeanlegg på gnr/bnr 172/24 slik omsøkt.

Bydel Søndre Nordstrand, 11.12.2013



Hans Reidar Ness  
Bydelsdirektør



Marit Rognerud  
Bydelsoverlege



Kristian Juel Røysland  
Spesialkonsulent i miljørettet helsevern

## Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-1

Rammetillatelse

Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd?  Ja  Nei

## Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning?  Ja  Nei

Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.



Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?  Ja  Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet for igangsettning av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført for 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd?  Ja  Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge for igangsettelse av tiltaket.

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder								
Eiendom/ byggested	Gnr. 172	Bnr. 24	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune OSLO KOMMUNE	
	Adresse Øverlirveien 4				Postnr. 1290	Poststed OSLO		
Planlagt bruk/formål	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Fritidsbolig	<input type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Annet:	Beskriv		Bygn.typekode (jf. s. 2)	
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		<input checked="" type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep	
	Endring av bygg og anlegg		<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Ombygging	<input type="checkbox"/> Anlegg
	Endring av bruk		<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift				
	Riving		<input type="checkbox"/> Hele bygg *)	<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)	<input type="checkbox"/> Anlegg			
	Bygn.tekn. installasj.**)		<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon			
	Endring av bruks-enhet i bolig		<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning				
	Innhegning, skilt		<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.				
	Oppretting/ending av matrikkelenhet ***)		<input type="checkbox"/> Grunneiendom *)	<input type="checkbox"/> Anleggseiendom	<input type="checkbox"/> Festegrunn over 10 år	<input type="checkbox"/> Arealoverføring		
	*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)							
	**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.							
***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkeloven. Registrert eier underskriver i feltet for tiltakshaver.								

Vedlegg			
Bevisførelse av vedlegg	Gruppe	Nr. f/a - til	Bike relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvitering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 - 9	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 - 1	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak HD Arkitekter AS	Org nr. 877470962	Navn Ahmad Gargary	
Adresse Postboks 5061		Adresse Kirkegaten 11	
Postnr. 0356	Poststed OSLO	Postnr. 3080	Poststed HOLMESTRAND
Kontaktperson Lars Bakke	Telefon +4722121850	Mobiltelefon 004792642062	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post larsb@hd-a.no	Dato 21.08.2013		E-post ahmadgargary@yahoo.com
Underskrift		Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver LARS BAKKE		Gjentas med blokkbokstaver AHMAD GARGARY	



HAALAND DOLATOWSKI & PARTNERS

P.B. 5061 MAJORSTUA – 0301 – OSLO  
TEL. 22121850 E-MAIL: POST@HD-A.NO

**Plan- og Bygningsetaten, Oslo Kommune**

Boks 364, Sentrum,  
0102 Oslo

21.08.2013

**Vedr.: Øverliveien 4 – Gnr. 172 bnr. 24 –Rammesøknad rekkehus med garasjeanlegg**

På vegne av tiltakshaver Ahmad Gargary oversender vi herved søknad om rammetillatelse til behandling. Rekkehuset består av tre boenheter over tre etasjer. Garasjekjelleren har fire parkeringsplasser samt tre sportsboder.

Det er oversendt nabovarsel med tegninger av tiltaket og dispensasjonssøknader til berørte naboer. Vi har ikke mottatt bemerkninger fra de varslede parter innen 14-dagers fristen.

- Vedlegg støyteknisk rapport utarbeidet av ekstern konsulent
- Vedlegg uttalelse -miljørettet helsevern
- Vedlegg dispensasjon for plassering av soverom i støysone
- Vedlegg dispensasjon for plassering av tiltak utenfor byggegrense

På vegne av tiltakshaver ber vi om en raskest mulig behandling av rammesøknaden.

Med vennlig hilsen  
**HD Arkitekter AS**

Lars Bakke  
Sivilarkitekt MNAL



HAALAND DOLATOWSKI & PARTNERS

P.B. 5061 MAJORSTUA – 0301 – OSLO  
TEL. 22121850 E-MAIL: POST@HD-A.NO

**Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten**

P.b. 364 Sentrum

0102 Oslo

21.08.2013

**Vedr.: Søknad om rammetillatelse for rekkehus med tre boenheter og parkeringskjeller, gnr. 172  
bnr. 24**

**Adresse**

Øverliveien 4, 1290 Oslo

**Beliggenhet**

Eiendommen befinner seg i et småhusområde på Klemetsrud i bydel Søndre Nordstrand. Mot nordvest er man i ferd med å bygge et nytt område med rekkehus. På andre siden av Enebakkveien ligger en kirkegård og noe landbruksareal. Eiendommen er forholdsvis bratt, og krever opparbeidelse.

**Nabobebyggelse**

Husene i nærheten er av ulik størrelse og utforming, med møneretning som følger Enebakkveien. Møneretning på nyere bebyggelse er ikke like konsekvent gjennomført i forhold til den eldste bebyggelsen. Husene har som regel middels store volum. En del av husene som er bygget på et senere tidspunkt har varierende arkitektonisk utforming og takform. De fleste tomtene er oppdyrket og har eplehage-karakter med gamle trær, prydbusker, hekk og blomster. Eiendommene er avgrenset med gjerder av varierende karakter.

**Eksisterende bebyggelse**

Tidligere hus på eiendommen er revet.

**Arkitektonisk utforming av ny bebyggelse**

Rekkehusene er planlagt i et moderne formspråk med flate tak. Boenhetene er funksjonelt og arealeffektivt oppdelt i forskjellige brukssoner. Underetasjen inneholder parkeringskjeller med 4 p-plasser, samt bodplass til hver av boenhetene. Kjelleren kombinerer sekundære funksjoner som bod og vaskerom med kjellerstue og soverom. Første etasje inneholder hovedområde med kjøkken, badrom og stue med fransk altan. Stuen er dobbelthøy med høytliggende vindu og visuell kontakt til etasjen over. Andre etasje inneholder to, evt. tre soverom med tilhørende WC, og utgang til balkongen.

Fasadene avspeiler hovedfunksjonene i huset. Det er lagt vekt på å parallellstille vinduene ovenfor hverandre på nord- og sør fasadene, slik at boligene blir gjennomlyste. Vindusflatene er noe mindre på soverommene enn i stuen. Vinduene er plassert i den hensikt å skape visuell kontakt med hagen

og de grønne omgivelsene rundt. Bygningens estetiske uttrykk er kompakt, og fasadene er stramt komponert. Arkitektonisk utforming av utearealene og nedkjøringen til parkeringskjelleren vil korrespondere med hovedhuset.

#### **Sol- og skyggeforhold**

Det er lagt opp til gode uteplasser på alle sider av huset, med de største arealene for lek mot nord og øst. Sol- og skyggeforhold på tomten er noe endret i forhold til huset som tidligere stod på eiendommen, men vil ikke være til sjenanse for naboene.

#### **Støy**

Tiltaket ligger innenfor gul støysone. Det er innhentet støytredning fra ekstern konsulent (se vedlegg Q1). Tiltaket er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3 med prosjekterende for m) lydforhold og vibrasjoner jf. SAK10 § 13-5. Det er innhentet forhåndsuttalelse jf. støy fra Bydel Nordstrand – miljørettet helsevern (se vedlegg I1). Endelig uttalelse vil foreligge når rammesøknad er oversendt fra Plan- og bygningsetaten.

Halvdelen av soverommene ligger mot stille side, og nødvendige tiltak vil bli gjort for å imøtekomme kravene i reguleringsplanen. Det er planlagt støyskjerm mot Enebakkveien for å gi gode lekeareal på østsiden av eiendommen. Tiltaket er prosjektert i henhold til støyveileder T-1442/2012.

#### **Avkjøringsforhold**

Retningslinjer for avkjørsler i ytre sone legges til grunn for den nye løsningen. Avkjørselen vil ikke endres i forhold til tidligere løsning.

#### **Utnyttelse av tomten**

Det legges opp til en økning av tomteutnyttelsen i forhold til tidligere bebyggelse. Utnyttelsen holder seg innenfor reguleringsbestemmelsen på 18 % BYA.

#### **P-plasser og boder**

Det er planlagt fire p-plasser i parkeringskjeller og en på terreng. Det er avsatt snuplass på egen grunn, og nedgang til parkeringskjeller vil sikres forsvarlig.

#### **Gesims- og mønehøyde**

Gjennomsnittlig gesimshøyde vil ligge på ca. 7,47 m i forhold til nytt gjennomsnittlig terrengnivå, dette vil sikre god innendørs takhøyde i alle tre etasjer.

#### **Tilgjengelighet**

Det planlegges trinnfri adgang til hovedinngangen. Det er avsatt snusirkel i entré, kjøkken og bad.

#### **Oppfylling**

Terrenget er forsøkt holdt i samme høyde som eksisterende terreng, med modifikasjoner der det er nødvendig. Mot fasade øst er det foretatt en større oppfylling grunnet det underjordiske garasjeanlegget.

Terrenget vil trinnvis trappes ned fra kanten av lekeplassen ned mot sør. Skråningen vil terrasseres og delvis beplantes.

Det er ikke foretatt oppfyllinger mot nabogrense.

#### **Uttalelse fra annen myndighet**

Søknaden er forelagt Etat for miljørettet helsevern (Helseetaten) i Bydel Søndre Nordstrand, se vedlagt uttalelse (vedlegg I1).

### **Nabovarsel**

Det er oversendt nabovarsel med tegninger av tiltaket og dispensasjonssøknader til berørte naboer. Det er ikke innkommet bemerkninger fra de varslede parter innen 14-dagers fristen.

### **Forhåndskonferanse**

Det ble avholdt forhåndskonferanse 05.12.2013, se saksnr. 201214186-3. Punktene derfra gjennomgås herved:

#### Vedr. pkt. 1, veiopparbeidelse:

Øverliveien er nå opparbeidet i sin fulle bredde iht. reguleringsplan. Kravet om søknad om midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av vei (pbl § 18-1) frafaller derfor. Arealet er trukket fra i beregningen av tomten.

#### Vedr. pkt. 2, disp. fra reg. best. § 7 (støy)

Vedlagt ligger støyutredning fra ekstern konsulent (se vedlegg Q1). Tiltaket er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3 med prosjekterende for m) Lydforhold og vibrasjoner jf. SAK10 § 13-5. Det søkes om dispensasjon for å legge tiltaket i gul sone (vedlegg B1).

#### Vedr. pkt. 3, disp. fra reg. best. § 7 (støy), plassering av soverom

Over halvparten av soverommene ligger i stille sone (vedlegg B2), jf. S-3248 § 7.(se ellers pkt.2.)

#### Vedr. pkt. 4, disp. fra grense for bebyggelse

Se vedlagt dispensasjon for dette forholdet (vedlegg B1).

#### Vedr. oppfylld over parkeringsanlegg:

Oppfyllingen vil reduseres så langt det lar seg gjøre i forhold til garasjeanlegget. Vegger og tak vil ikke være synlige. Se punkt om oppfylling. Det foreslås en 3 m høy støyskjerm mot sør, med samme formspråk som rekkehusene.

#### Vedr. trafikkareal:

Det er planlagt én parkeringsplass på terreng, med tilhørende snuplass på egen grunn. Veiarealet er redusert tilsvarende.

Vi håper på Plan- og bygningsetatens positive behandling av vår søknad.

Med vennlig hilsen  
**HD Arkitekter AS**



Lars Bakke  
Sivilarkitekt MNAL

Vedlagt:

(1-Følgelbrev Oslo Kommune)  
2-Søknad om tillatelse til tiltak



A1-Opplysninger om tiltakets ytre rammer  
B1- Søknad om dispensasjon byggegrense  
B2- Søknad om dispensasjon plassering av soverom + støy  
C1-Opplysninger gitt i nabovarsel  
D1-A101 – Reguleringskart  
D2-A102 – Situasjonsskart  
D3-A103 – Utomhusplan  
D4-A104 - Avkjørselsplan  
E1-A111 - Plan 0  
E2-A112 - Plan 1  
E3-A113 - Plan 2  
E4-A311 - Snitt A  
E5-A411 - Fasade nord  
E6-A412 - Fasade sør  
E7-A413 - Fasade vest  
E8-A414 - Fasade øst  
E10-A511 - Perspektiv  
G1-Gjennomføringsplan  
G2-Søknad om ansvarsrett HD Arkitekter AS  
G3-Godkjenningbevis HD Arkitekter  
G4-Søknad om ansvarsrett Akustikk-konsult AS  
G5-Godkjenningbevis Akustikk-konsult AS  
I1-Uttalelse - miljørettet helsevern  
Q1- Støyutredningsrapport  
Søknad om rammetillatelse



HAALAND DOLATOWSKI & PARTNERS

P.B. 5061 MAJORSTUA – 0301 – OSLO  
TEL. 22121850 E-MAIL: POST@HD-A.NO

**Plan- og Bygningsetaten, Oslo Kommune**

Boks 364, Sentrum,  
0102 Oslo

21.08.2013

**Vedr.: Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan GNR: 172 BNR: 24**

**Adresse**

Øverliveien 4, 1290 Oslo

**Dispensasjonen gjelder**

Bygging av underjordisk garasje utenfor byggegrense, inntil 2 m fra regulert vei.

**Begrunnelse**

Tomten har et avlangt fotavtrykk og et noe utfordrende fallforhold. Det gjør det vanskelig å planlegge underjordisk garasjeanlegg innenfor byggegrensen hvis den skal kunne romme tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Derfor har vi valgt å prosjektere en underjordisk garasje hvorpå noe av arealet er inntil 2 m fra regulert vei. Dette bidrar til at tomten blir utnyttet på en fordelaktig måte, da det uteoppholdsarealet maksimeres i stedet for parkeringsplassene.

Siden eiendommen er smalest mot øst vil underjordisk garasje gå utover byggegrensen. Løsningen anses å ikke være til sjenanse for naboer, da dette er mot Øverliveien. I tillegg er eiendommen mot nord avgrenset av en støttemur. Naboer vil derfor ikke kunne se konstruksjonen, og utgravet terreng skal etterfylles med masser tilnærmet eksisterende profil. Muren mot sør vil dekkes til med masse og det vil opparbeides delvis beplantet skråning.

Vi håper på etatens positive innstilling til vår begrunnelse for å gi dispensasjon.

Med vennlig hilsen

**HD Arkitekter AS**

Lars Bakke  
Sivilarkitekt MNAL



P.B. 5061 MAJORSTUA – 0301 – OSLO  
TEL. 22121850 E-MAIL: POST@HD-A.NO

## Plan- og Bygningsetaten, Oslo Kommune

Boks 364, Sentrum,  
0102 Oslo

21.08.2013

### Vedr.: Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan S-3248 § 7 GNR: 172 BNR: 24

#### Adresse

Øverliveien 4, 12 90 Oslo

#### Dispensasjonen gjelder

Plassering av soverom mot gul støysone.

#### Begrunnelse

Plasseringen av soverom i underetasjen og 2. etasje ligger mot gul støysone og er følgelig i konflikt med reguleringsplan S-3248 § 7.

Huset vender mot sør, hvor Enebakkveien ligger nedenfor tilstøtende eiendom. Foreslått planløsning inneholder fire soverom i hver boenhet; et i kjeller mot sør, to i andre etasje mot nord og (evt.) et i andre etasje mot sør. Det søkes om dispensasjon for soverommene mot sør, til sammen maks. fem, fordelt på tre boenheter.

Etter vår oppfatning kan plasseringen forsvares på følgende grunnlag:

- Halvparten av soverommene vender mot stille side.
- Boenhetene er gjennomgående, med en fornuftig planløsning.
- Tiltaket er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3 med prosjekterende for m)lydforhold og vibrasjoner jf. SAK10 § 13-5.

De ulike momentene drøftes videre i denne søknaden.

#### Soverommenes fordeling

(Fra støyveilder T-1442/2012 s.11:)

*Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og aktuelle avbøtende tiltak. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.*

I utformingen av planløsningen er det lagt vekt på gjennomgående lys og en fornuftig fordeling av alle rom. Hoveddelen av soverommene legges mot stille sone. Utearealet vest for huset vil få støydempende tiltak.

#### **Tekniske tiltak**

Tiltaket er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3 med prosjekterende for m)lydforhold og vibrasjoner jf. SAK10 § 13-5. Det foreligger støyutredning fra ekstern konsulent. Følgende tekniske momenter vil ivaretas:

- Vinduer vil være tilstrekkelig lydisolerte og tilpasset målt støynivå.
- Veggkonstruksjoner vil være tilpasset støynivået for å gi tilstrekkelig lyddemping.
- Alle ytterligere nødvendige bygningstekniske tiltak vil iverksettes for å sikre beboernes helse.

Følgende momenter fra støyveileder T-1442/2012 er ivaretatt:

(T-1442/2012 s.10)

*Innendørs støygrenser i byggt teknisk forskrift:*

*Byggt teknisk forskrift etter Plan- og bygningsloven, gir funksjonskrav med hensyn på lyd og lydforhold i bygninger. I veiledningen til forskriften er det angitt at klasse C i Norsk Standard, NS 8175 ) anses tilstrekkelig for å tilfredsstille forskriften. For bygningstyper som ikke er omtalt i NS 8175, er det ikke krav til innendørs støy.*

Det vil prosjekteres med krav i Norsk Standard som utgangspunkt.

(s.11)

*Ved bygging i gul sone: støyfaglig utredning og stille side*

*Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone, skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal. Utredningen skal foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker.*

Se vedlagt støyutredning fra ekstern konsulent.

(T-1442/2012 s.11)

*I sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter, er det aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Forutsatt at kommunen har angitt grensene for slike områder i kommuneplanens arealdel, kan det vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. I slike avviksområder bør kommunen minimum stille konkrete krav til ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Kravene bør nedfelles i planbestemmelsene slik at de blir juridisk bindende.*

*Eksempler på krav:*

- *Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.*
- *Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt.*
- *Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.*
- *Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.*

Alle leilighetene er gjennomgående og har over halvparten av soverommene mot stille side. Støykravene for uteoppholdsarealer vil oppfylles ved støydempende tiltak. Tiltaket prosjekteres med balansert mekanisk ventilasjon. Sol- og kjølingsforhold vil vurderes underveis i prosessen. (T-1442/2012 s.15)

*Dersom det utarbeides en støyfaglig utredning i byggesaken, skal støynivåene tallfestes i tabell og/eller i beregningspunkter i kart for representative høyde, fasader og uteoppholdsareal. Støynivåene skal tallfestes både uten tiltak og med avbøtende tiltak.*

Støynivåer vil tall- og stedfestes etter gjeldende føringer.

#### **Generelle momenter fra Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)**

(s.1)

*I den røde sonen er hovedregelen at bebyggelse med støyfølsom bruksformål skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.*

(s.2)

*Retningslinjene kommer til anvendelse ved:*

- *Etablering av nye boliger eller annen bebyggelse med støyfølsom bruksformål ved eksisterende eller planlagt støykilde.*

Tiltaket er redegjort for med tilstrekkelig dokumentasjon for avbøtende tiltak:

(s.5)

##### **2.2.1 Områder hvor støysoner etableres**

*For støykildene som er beskrevet i kap 1.2 bør det beregnes støy og kartfestes en inndeling i to støysoner:*

- *rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny bebyggelse med støyfølsom bruksformål skal unngås*
- *gul sone er en vurderingssone, hvor bebyggelse med støyfølsom bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Støysonekartene skal vise utendørs støynivå 4 meter over terreng.*

Det er innhentet støykart som viser plassering av gjeldende eiendom. Tiltaket ligger innenfor gul sone.

#### **Uttalelse fra Helse- og velferdsetaten**

Det foreligger positiv uttalelse fra Etat for miljørettet helsevern, Bydel Søndre Nordstrand.

#### **Konklusjon**

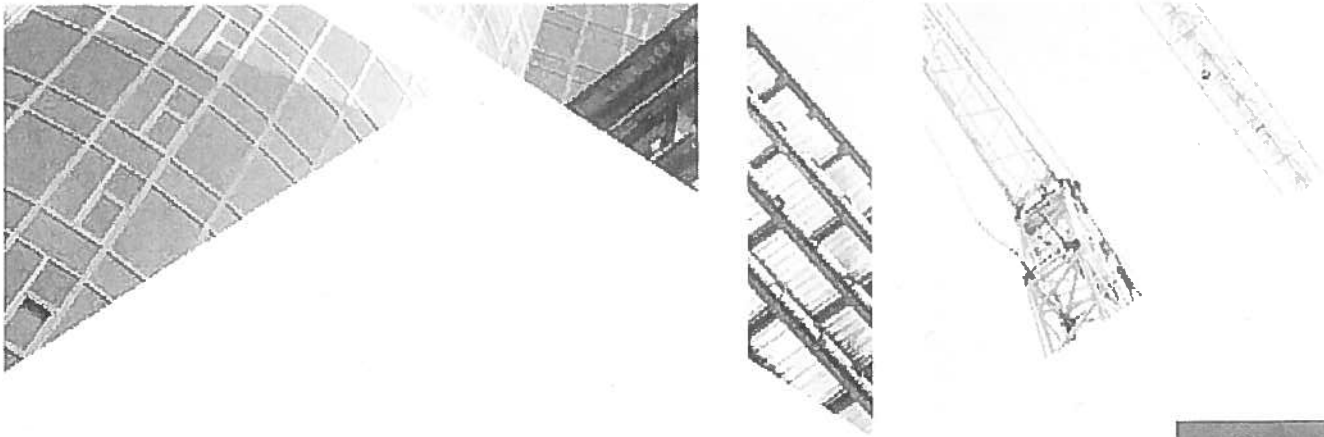
Tiltaket er prosjektert i forhold til føringene som er lagt i reguleringsbestemmelsene med tilhørende reguleringskart og støykart. Tiltaket er i tillegg prosjektert i henhold til forskrift T-1442/2012. Det er planlagt tilstrekkelige avbøtende tiltak med hensyn til lydisolering og støyutredning, og halvparten av soverommene vender mot stille side. Uteoppholdsarealene er planlagt skjermet mot støy. På dette grunnlag hevder undertegnede at tiltaket vil kunne gjennomføres innen fornuftige rammer.

HD Arkitekter AS er opptatt av å skape et godt prosjekt som utover det arkitektoniske og funksjonelle også sikrer beboere mot støy.

Med vennlig hilsen  
**HD Arkitekter AS**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars Bakke', with a long horizontal stroke extending to the right.

*Lars Bakke*  
*Sivilarkitekt MNAL*



## Sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett etter plan- og bygningslov

---

Sentral godkjenning for : **AKUSTIKK-KONSULT AS**

Foretaket, med organisasjonsnummer 980582388, er gitt følgende sentrale godkjenning

i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 22-1 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488 (SAK10)

- > Prosjektering av Lydforhold og vibrasjoner i tiltaksklasse 3
- > Kontroll av Prosjektering av lydforhold og vibrasjoner i tiltaksklasse 3

Godkjenningen er gyldig til **03.11.2013**

Godkjenningen er bare gyldig dersom fastsatte gebyr for å inneha sentral godkjenning betales innen fristene. Det gjøres oppmerksom på at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.



### Gjennomføringsplan

Eiendom/byggested	Gnr. 172	Bnr. 24	Festn.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	OSLO KOMMUNE	
			Adresse		Postnr.		Poststed	
			Øverdivisjon 4		1290		OSLO	
			Versjonnr.		Dato		Signatur, ansv. søker	
			1		21.08.2013			

Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse hentet fra søknad om ansvarsrett	Tiltaks-klasse	Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollertillegg					Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
				Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdiggjøring	(8)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
PRO	Arkitekturprosjektering	2	HID Arkitektur AS, 877470902	21.08.13	X			X	
PRO	Oppmålingsteknisk prosjektering	3	ikke valgt		X				
PRO	Statikk og konstruksjon	2	ikke valgt		X				
PRO	Varme og sanitær	2	ikke valgt		X				
PRO	Ventilasjonsanlegg og kamalføringer	2	ikke valgt		X				
PRO	Brannteknisk prosjektering	2	ikke valgt		X				
PRO	Innvendig og utvendig lydnivå	2	Akustikk-konsult AS, 980582388	21.08.13	X			X	
UTF	Ulstikking og sjekk før stoping av fundament, trapper	3	ikke valgt			X	X		
UTF	Graving og sikring	2	ikke valgt			X	X		
UTF	Tommerarbeider	2	ikke valgt			X	X		
UTF	Membraner i vårom og fall til sluk	2	ikke valgt			X	X		
UTF	Bunnledninger	2	ikke valgt			X	X		
UTF	Sanitær og varmeanlegg	2	ikke valgt			X	X		
UTF	Ventilasjonsanlegg og kanaler, innregulering	2	ikke valgt			X	X		
UTF	Montasje av vegg, gulv og takelamenter	2	ikke valgt			X	X		
UTF	Taktekking	2	ikke valgt			X	X		
UTF	Rokkverk	2	ikke valgt			X	X		





Oslo kommune  
Bydel Søndre Nordstrand  
Samfunn og helse

Haaland Dolatowski & partners

Pb 5061 Majorstua  
0301 OSLO

Dato: 24.06.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2013/340-

Kristian Juel Røysland, 23496078

938

**UTTALELSE TIL RAMMESØKNAD I ØVERLIVEIEN 4 GNR/BNR 172/24.**

Det vises til forespørsel om uttalelse til rammesøknad til bygg av rekkehus med garasjeanlegg.

**Om søknaden**

Tiltaket ligger i gul sone med hensyn til støy. Plasseringen av soverom i underetasjen og 2. etasje ligger mot gul sone og er i konflikt med reguleringsplan s-3248 § 7.

For å kompensere for dette er det for uteområdet planlagt støydempende tiltak. Det vil gjennomføres en støyutredning og bygningens vinduer og veggkonstruksjon vil tilpasses målte støynivå. Prosjekterer anfører at alle ytterligere nødvendige bygningstekniske tiltak vil iverksettes for å sikre fremtidige beboeres helse.

HD arkitekter AS anfører at de er opptatt av å skape et godt prosjekt som utover det arkitektoniske også sikrer beboere mot støy.

Når det gjelder saker der vi skal gi uttalelse som helsemyndighet skal Plan og bygningsetaten oversende saken til oss når den er komplett, jfr samarbeidsavtale av 14.05.96, punkt 4.2 bokstav h.

**Bydelsoverlegens vurdering**

Bydelsoverlegen er av den vurdering at det ikke bør dispenseres fra bestemmelser som skal ivareta beboeres vern mot støy og andre forurensinger med mindre det er særlige forhold som tilsier at slikt hensyn likevel blir ivaretatt på annen måte. For eksempel ved støyskjerming og konstruksjonsmessige tiltak.

Det er ikke gjennomført støyberegninger/prognoser for eiendommen pr i dag. Det er slik vi ser det virktig at det kalkuleres med betydelig økt trafikk på Enebakkveien som følge av blant annet dersom Gjersrud- Stensrudområdet blir bygd ut en gang i fremtiden. Det er heller ikke godt redegjort for støyskjerming utendørs i forhold til uteområdet. Dimensjonering av støyreducerende tiltak er avhengig av støyberegning/-prognoser. Bydelsoverlegen er derfor av den oppfatning at vi ikke kan ta stilling hvorvidt det er akseptabelt å dispensere for å plassere soverom mot støyende side slik saken foreligger i dag.



Bydel Søndre Nordstrand  
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:  
Pb 180 Holmlia  
1203 OSLO

Telefon : 02 180  
Telefaks: 23 49 60 01  
E-post: postmottak@bsn.oslo.kommune.no  
Internett: www.bsn.oslo.kommune.no


Bankgiro: 1315.01.00636  
Org nr: 972 408 875

Vi imøteser imidlertid en komplett søknad, oversendt fra plan og bygningsmyndighetene, der det i søknaden er bedre redegjort for støybelastningen og hvordan hensynet til støy mv blir ivaretatt av tiltakshaver.

Med hilsen



Marit Rognerud  
bydelsoverlege



Kristian Juel Røysland  
Spesialkonsulent i miljørettet  
helsevern

# NOTAT

Til: HD Arkitekter AS v/ Lars Bakke

Fra: Akustikk-konsult AS v/ Ånund Skomedal

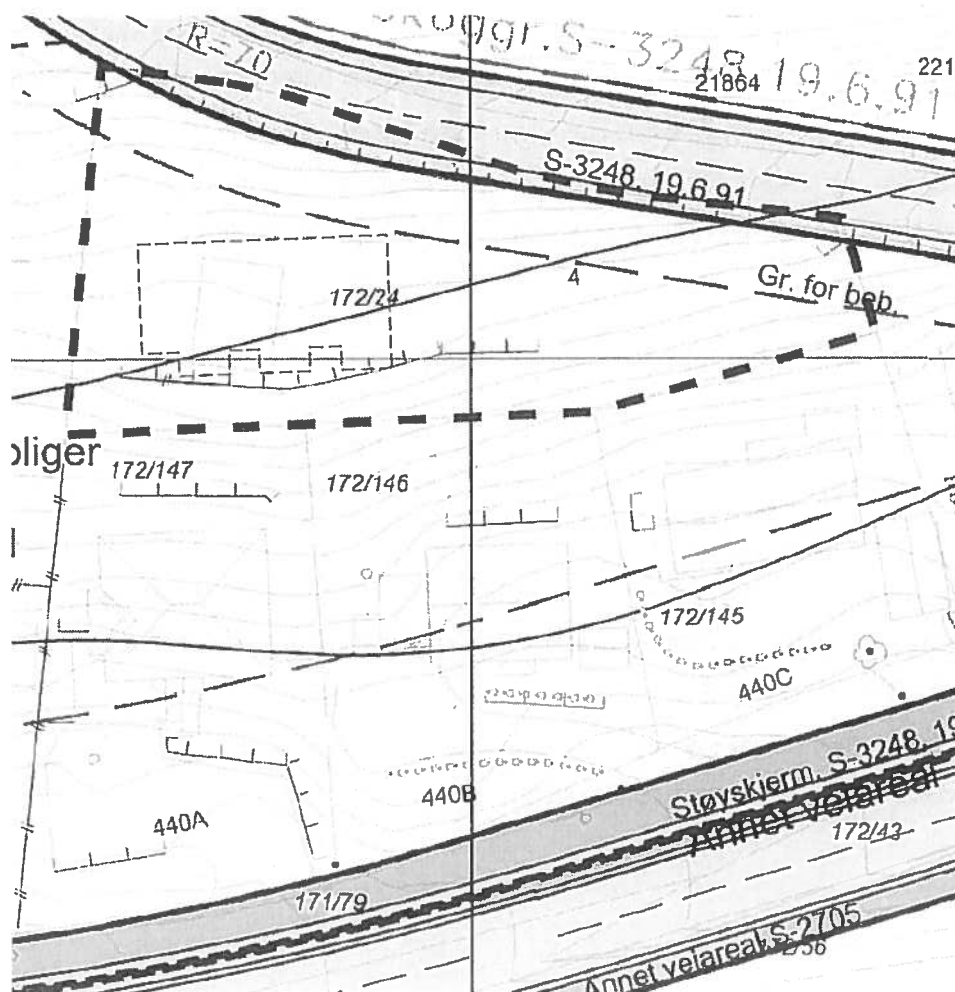
Dato: 21. august 2013

## Øverliveien 4, Oslo

### LYDFORHOLD

#### 1. Orientering

Akustikk-konsult AS har på oppdrag fra tiltakshaver v/ HD Arkitekter AS, foretatt beregninger av støy fra veitrafikk i forbindelse med bygging av en 3-mannsbolig i Øverliveien 4 i Oslo (tomt og hus stiplet):



## 2. Grenseverdier

Støykrav ihht T-1442 og NS8175:

*Trafikkstøy*

T-1442 (2012), nedre grense for støysonen angitt:

kapittel 6). Støykilde	Støysone					
	Gul sone			Rød sone		
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå, lørdager og søndager/helligdager	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå, lørdager og søndager/helligdager	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07
Vei	$L_{den}$ 55 dB		$L_{5AF}$ 70 dB	$L_{den}$ 65 dB		$L_{5AF}$ 85 dB

I gul støysone kan boliger bygges med tilpassede støytiltak. I rød støysone skal boligbygging helst unngås. En har følgende presisering mht. utredningen, fra T-1442:

*«Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og aktuelle avbøtende tiltak. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.»*

NS8175:

- Lydnivå dag-kveld-natt,  $L_{den}$ , skal ikke overstige 55 dB fra veitrafikk (nedre grense for gul støysone) på utendørs oppholdsareal og utenfor soveromsvindu\*
- Innendørs døgnekvivalent (gjennomsnittlig) støynivå,  $L_{eq}$ , fra veitrafikk skal ikke overstige 30 dBA i boligrom. Maksimale støynivå skal ikke overstige  $L_{PA,max} = 45$  dBA i soverom

\* En legger opp til at alle boenheter skal ha tilgang på en stille side, og at hovedvekten av soverom vender mot stille side.

*Intern lydisolasjon/ støy*

NS8175:

- Feltmålt luftlydisolasjon,  $R'_{w}$ , skal være minst 55 dB mellom boenheter og mellom fellesareal og boligenhet.
- Feltmålt trinnlydnivå,  $L'_{n,w}$ , skal være høyst 53 dB mellom boenheter og fra fellesareal til boenhet. 58 dB fra bad.
- Feltmålt trinnlydnivå,  $L'_{n,w}$ , skal være høyst 58 dB fra balkong til boenheter.
- Feltmålt luftlydisolasjon,  $R'_{w}$ , skal være minst 60 dB mellom boenhet og garasjeanlegg
- Feltmålt trinnlydnivå,  $L'_{n,w}$ , skal være høyst 48 dB fra garasjeanlegg til boenhet
- Støy fra tekniske installasjoner skal ikke overstige 32 dBA i boligdel. Dette gjelder ventilasjonsanlegg, støy fra toaletter, garasjeport o.l.

**3. Trafikkforhold**

Følgende trafikk tall ligger til grunn for vurderingene (ÅDT 6.200 i dag):

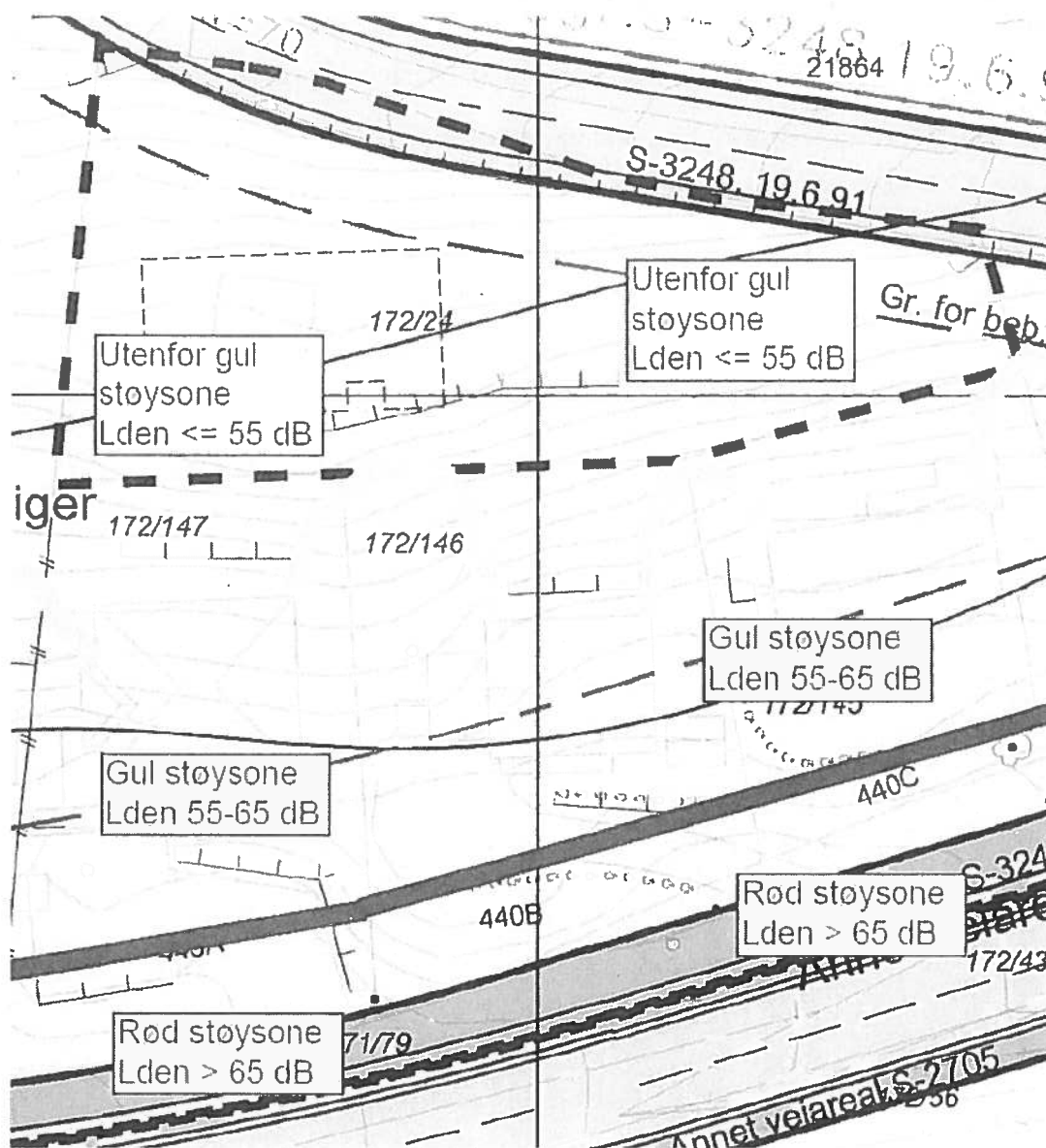
Vei	ÅDT år 2023	Tungtrafikkandel	Hastighet
Enebakkveien	7.500	6 %	50 km/t

#### 4. Utendørs støy

Det er beregnet støy etter Nordisk beregningsmetode for veitrafikk (NB-støy).

Det er beregnet støysonekart for høyde 4 meter (etter T-1442/ 2. etg.), uteareal, samt øvre etasje:

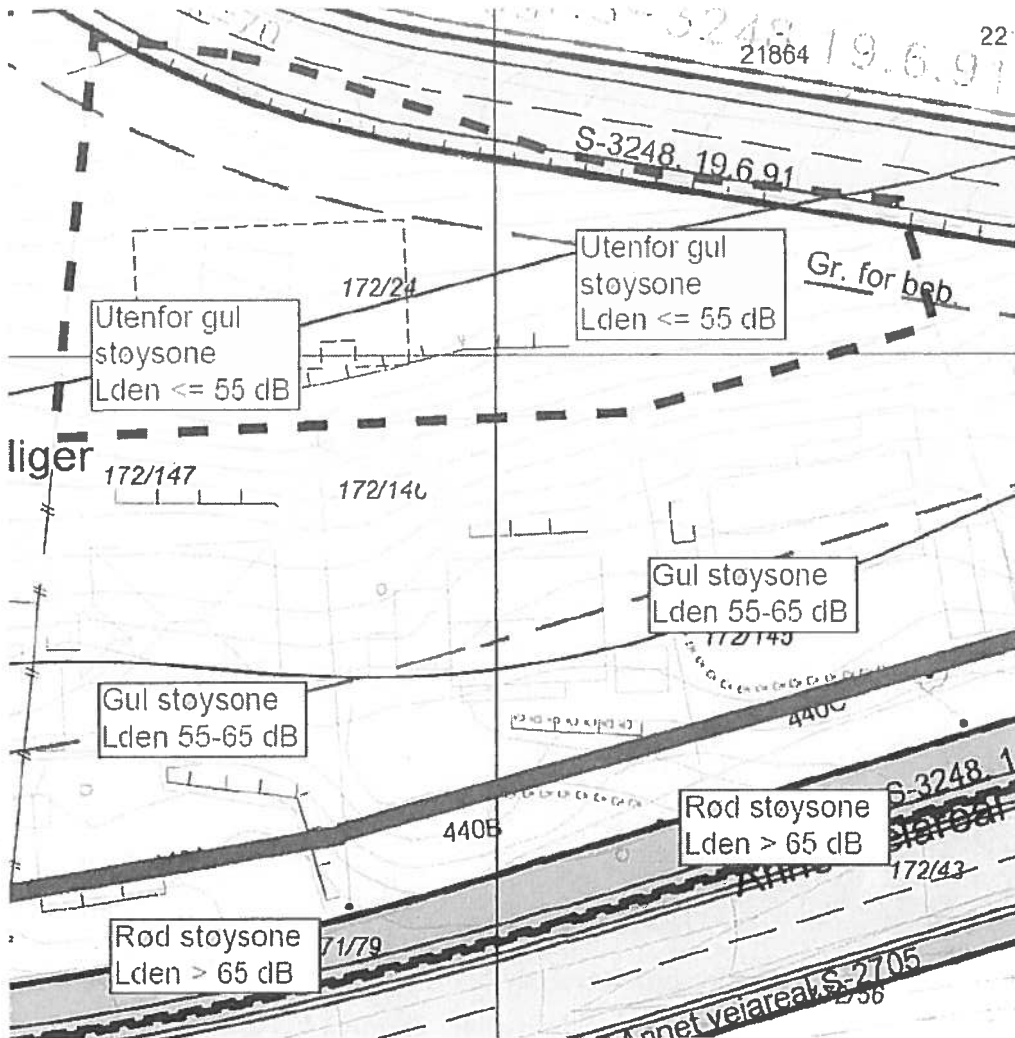
Støysonekart, høyde 4 meter. Nedre grense for gul og rød støysone er vist:



- Tomta ligger godt utenfor rød støysone. Tilnærmet hele tomta ligger også utenfor gul støysone pga foranliggende bebyggelse
- Støyskjerming ikke nødvendig

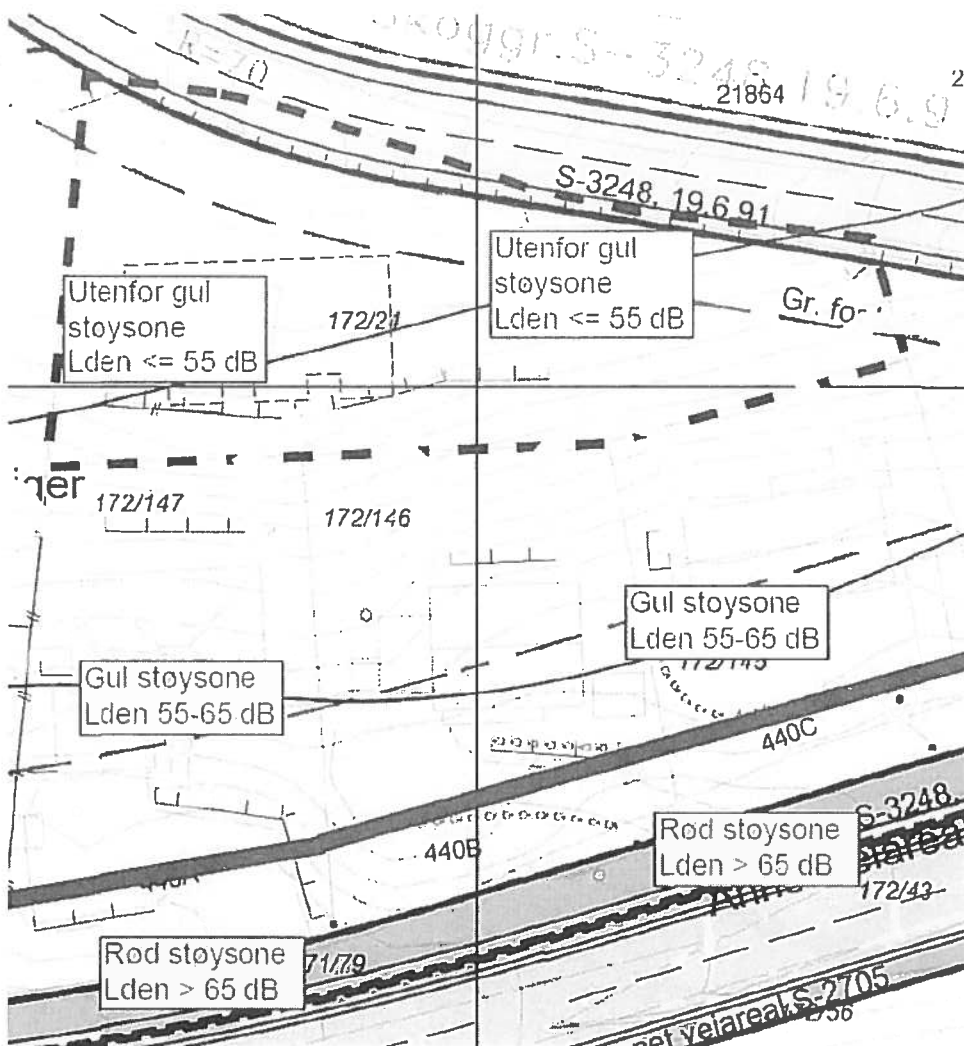
Det beregnes støysonekart for uteareal, samt øvre etasje:

Støysonekart, uteareal/0.etg. Nedre grense for gul og rød støysone er vist:



- Hele tomtearealet på bakkeplan/0. etg. ligger utenfor gul støysone

Støysonekart, 2.etg. Nedre grense for gul og rød støysone er vist:



- Alle fasadene ligger utenfor gul støysone
- Mest støyutsatte fasade har et døgnekvivalent støynivå  $L_{eq,24t} = 54$  dBA

## 5. Soverom i gul støysone

Soverom i bolig skal ha vindu utenfor gul støysone i minst halvparten av soverommene.

Pga foranliggende husrekke er gjennomsnittlig støynivå  $L_{den}$  godt dempet, og fasadene ligger utenfor gul støysone mht dette.

Maksimalnivået  $L_{5AF}$  vil ikke bli dominerende pga beskjeden tungtrafikkandel (6 % tunge, kun 20 % av det minst støyende av tungtrafikken skal regnes med i maksimalnivåvurderingen (terskelverdi 5 % / 95 %).  $L_{5AF} < 70$  dBA ved fasadene

En får da:

- Alle soverom får luftevindu utenfor gul støysone



- Skillet mellom leiligheter og felleskorridor i plan 0 har sluse i form av sportsbod. Vegger på begge sider av sportsbod kan være gipsvegg med isolert stenderverk type 2x13 gips, 75 mm isolert stenderverk, 2x13 gips. Dør lydklasse 30 dB. Der en har betongvegg utgår krav til lettvegg.
- Balkonger kan for eksempel ha et tremmegulv, gummibelegg eller annen tilsvarende trinnlyddemping. Dersom balkong kun er lett trekonstruksjon trengs ingen trinnlydtiltak

#### *Intern støy*

- Ventilasjonsaggregater monteres vibrasjonsisolert og skal være tilstrekkelig støysvake
- Ventilasjonsavkast og -inntak støydempes og plasseres i god avstand til uteplass og åpningsbare vinduer til oppholdsrom/ soverom

Akustikk-konsult AS



Ånund Skomedal

## 6. Innendørs støy fra veitrafikk

Støy er vurdert etter Håndbok 47 fra Byggforsk. Det forutsettes balansert ventilasjonsanlegg. En får følgende krav til fasaden for å klare krav innendørs ( $L_{eq} \leq 30$  dBA,  $L_{PAmax} \leq 45$  dBA):

- Ingen krav til vinduer og yttervegger

En anbefaler av komforthensyn at soverom mot vei får moderat støydempede vinduer, f.eks. type 4-15-6 mm isolerglass (liten ekstrakostnad)

## 7. Andre støykilder og vurdering av vibrasjonsforhold

- Det er ikke avdekket andre støykilder som kan gi konflikt i forhold til støykrav
- Det er ingen vibrasjonskilder som kan gi konflikter i forhold til krav i dette området

## 8. Interne lydforhold/ - støy

*Mellom boligene og mot korridor/ trapp/ svalgang*

- Plassbygd/ plattendeke betong etasjeskillere med 260 mm dekker og 200 mm skiver. Dette tar vare på både trinnlyd- og luftlydisolasjonskrav både mellom leiligheter og fra felles gang til leiligheter (i plan 0). Dette forutsetter parkett på 3 mm etafoam, banebelegg med trinnlyddempende underside eller annet flytende gulv på trinnlydmatte - i leilighetene og korridorene.  
Trinnlyddemping minst  $\Delta L_{nw} = 21$  dB
- Dersom en har plate på mark (< 200 mm) til plan 0 skal denne deles 100 % mellom boenheter, og rundt felles gang. Andre trinnlydtiltak i plan 0 utgår da
- Under flisgulv brukes påstøp/ sparkel på trinnlydplate (10 mm PE eller 20 mm mineralull, ikke isopor-lignende materiale!).
- Trappeløp skal helst monteres fritt eller vibrasjonsisolert mot lydskillevegg.

**Plan- og bygningsetaten**

Dato: 30.07.2013  
 Bruker: hkn  
 Målestokk 1:500  
 Ekvidistanse 1m  
 Høydegrunnlag: Oslo lokal  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

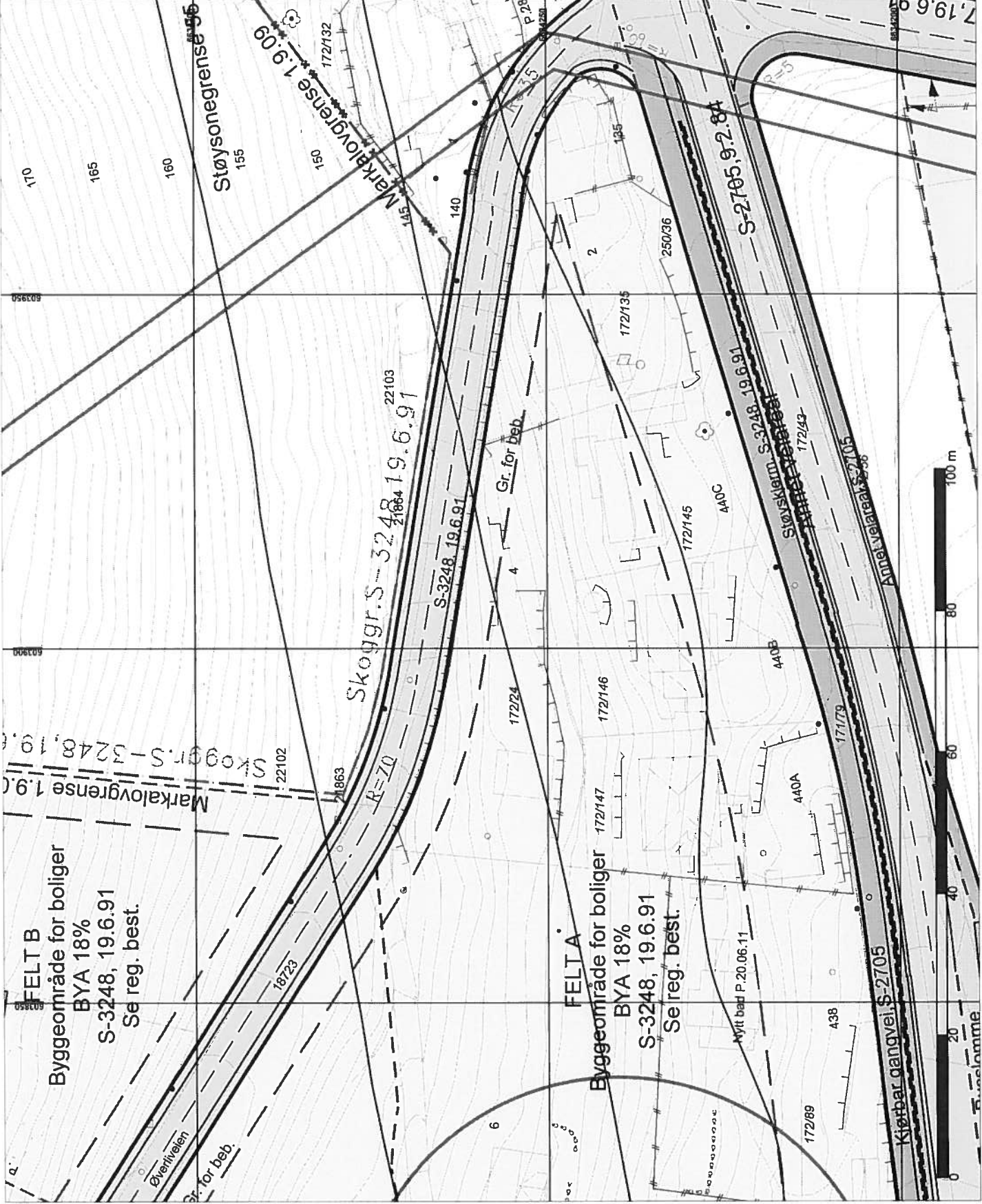
Originalformat A3  
 Adresse: OVERLIVEIEN 4  
 Gnr/Bnr: 172/24  
 Kartet er sammenstilt for: Byggesak.

Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå:  
 (Hvis blank: Ingen øvrige.)

PlottID: / Best.nr.: 14593 / 86240664  
 Deres ref: Lars Bakke

Kommentar:  
 Gjeldende kommunedelplaner: KDP-6

Det er ikke registrert naturmangfold innenfor  
 Se tegnforklaring på eget ark.



**Plan- og bygningsetaten**

Dato 30.07.2013  
Bruker: hkn  
Målestokk 1:500  
Ekvidistanse 1m  
Høydegrunnlag: Oslo lokal  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

Plan- og bygningsetaten,  
Oslo kommune

Originalformat A3  
Adresse:  
OVERLIVEIEN 4

Gnr/Bnr: 172/24  
Kartet er sammenslått for:  
Byggesak.

Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.  
I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå:  
(Hvis blank: ingen øvrige.)

PlottID: / Best. nr.:  
14593 / 86240664

Deres ref: Lars Bakke

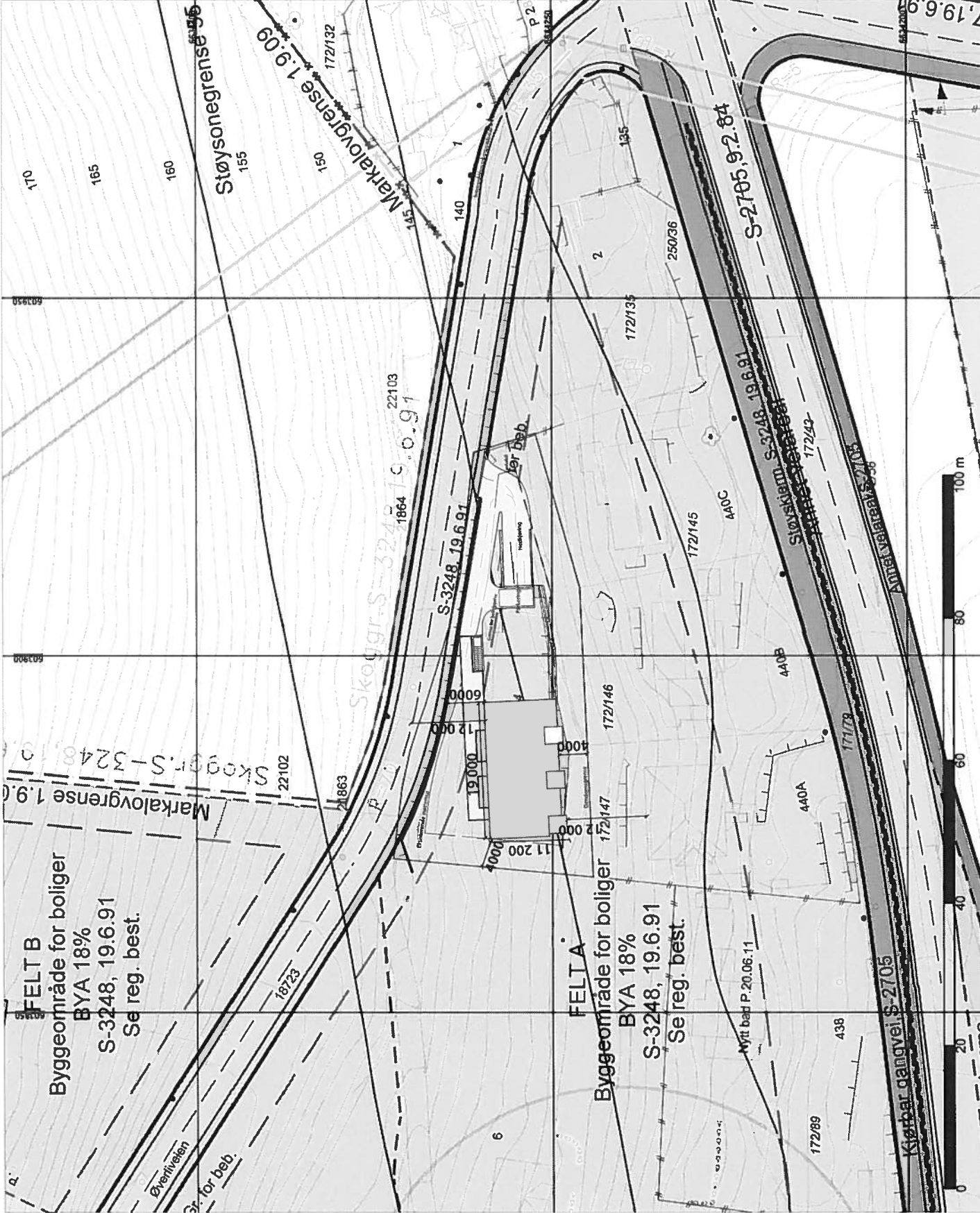
Kommentar:  
Gjeldende kommunedelplaner:  
KDP-6

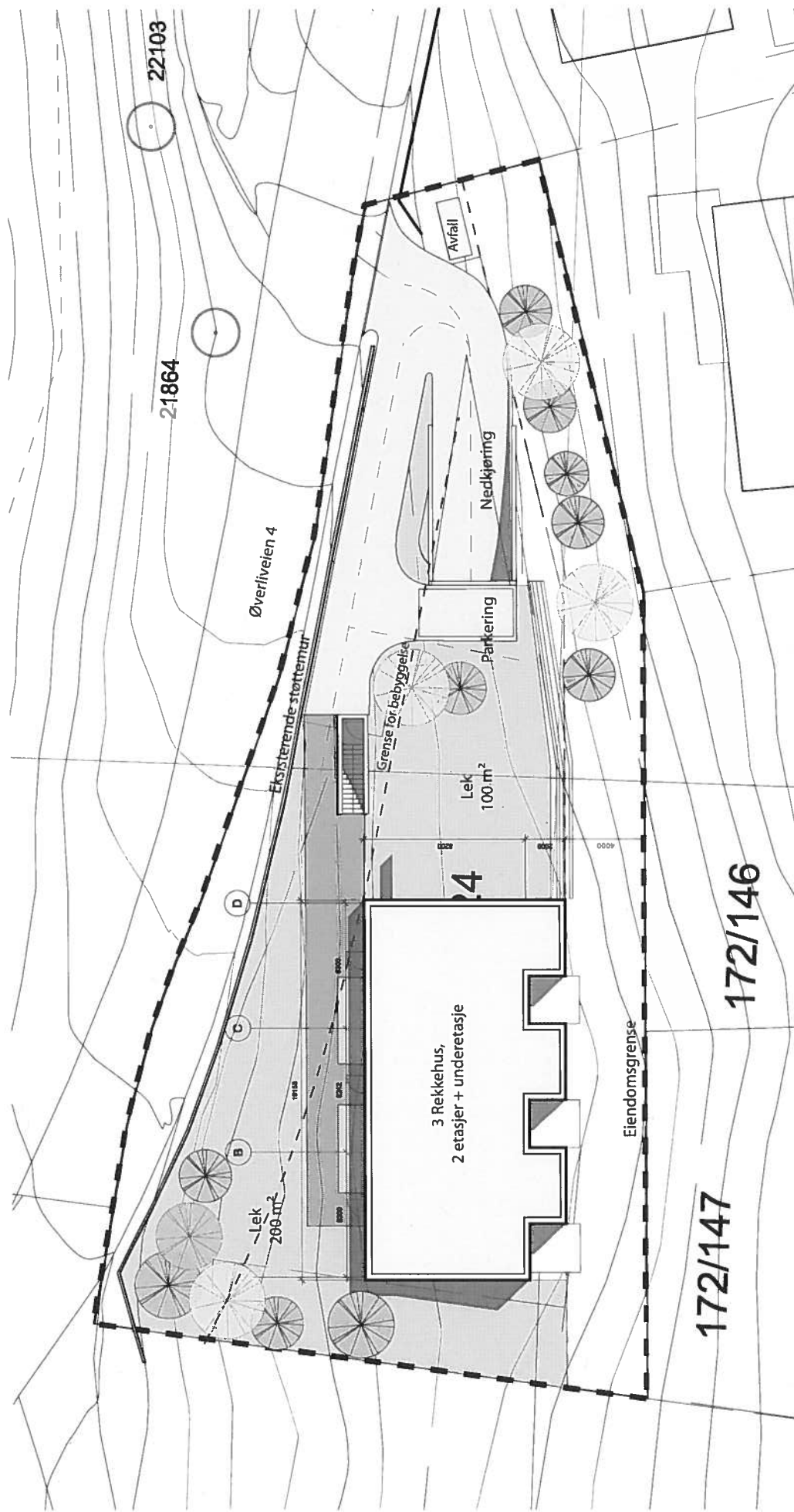
Det er ikke registrert naturmangfold innenfor

D2-A102

Situasjonskart  
1:500

Øverliveien 4  
21.08.2013





D3-A103 Utomhusplan 1:200  
21.08.2013

Øverliveien 4

















