



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: **15 MARS 2006**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200601630-6  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Inger Jul-Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass: LYBEKKVEIEN 2

Eiendom: 27/501/0/0

Tiltakshaver: Evind Bugge

Adresse: Konsul Schjelderups v.6B, 0286 OSLO

Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt

Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Oppføring

---

## RAMMETILLATELSE - LYBEKKVEIEN 2

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

---

**Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig. Nytt bruksareal oppgis til BRA 225 m<sup>2</sup>, totalt 377 m<sup>2</sup>.  
Nytt bebyggings areal BYA 185 m<sup>2</sup>, totalt 250 m<sup>2</sup>.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 09.02.06. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.**

**Det er gitt midlertidig dispensasjon fra pbl § 67 med skjema over disk 09.02.2006. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger før igangsettingstillatelse.**

**Det foreligger dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at bygverket kan plasseres 14 m fra midt regulert Lybekkveien.**

**Avkjørselsplanen er tidligere godkjent. Se vilkår.**

**Det foreligger protester til søknaden.**

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.**

**Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.**

**Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 1  
Internett:  
www.pbc.oslo.kommune.no

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbc.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

**Bortfall av tillatelse:**

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

**Søknaden:**

Søknaden omfatter oppføring av en ny enebolig i 1 ½ etasje og kjeller. Samlet prosjekt omfatter også oppføring av garasje. Jf kommunens GAB-register er eiendommens brutto tomteareal 1114m<sup>2</sup> – reg.vci 80m<sup>2</sup> – netto 1034 m<sup>2</sup>. Beregnet grad av utnyttning som følge av hele prosjektet er BYA= 24,2 %.

**Godkjenninger:**

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	22.11.2005	1/7
Utomhusplan	Mottatt 09.02.06	23.12.2005	1/9
Plan	Mottatt 09.02.06	23.12.2005	1/10
Fasade a	Mottatt 09.02.06	23.12.2005	1/11
Fasade b	Mottatt 09.02.06	23.12.2005	1/12

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1 Ansvarlig prosjekterende for arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 1 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 1

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, S-3591, vedtatt 25.06.1997. Eiendommen er regulert til boligformål med maks tillatt BYA 28 % av netto tomt. Maks tillatt gesims og mønehøyde er henholdsvis 8 meter og 9 meter. Det pågår for tiden arbeid med revidering av planens bestemmelser.

**Byggetomten:**

Eiendommen ligger på Røa i bydel Vestre Aker i et veletablert småhusområde. Omkringliggende bebyggelse er for det meste frittliggende boliger. Byggetomten heller svakt mot sydvest, og med tilhørende atkomst fra Lybekkveien. Bebyggelsen på eiendommen består i dag av en enebolig oppført 1921 i 1 ½ etasje og kjeller, samt garasje oppført 1988.

**Estetiske krav:**

Lybekkveien 2 ligger i et boligområde dominert av småhusbebyggelse. Imidlertid har ikke området noe entydig arkitektonisk uttrykk, og det er blant annet stor variasjon i takformer. Plan- og bygningsetatens oppfatning er at det omsøkte tiltaket er tilfredsstillende tilpasset nærområdet med tanke på utforming.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er tiltaket i tråd med intensjonene i plan- og bygningslovens § 74.2 og estetiske krav er i varetatt gjennom kvaliteter, utformning, tilpassing til eksisterende bebyggelse og tiltaket anses å tilfredsstillende de lovfestede krav.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing definert som SH fastsettes til kote + 140.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

**Avkjørselsplan:**

er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan for brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømmingen.
- Eventuell nedsenkning av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger protester fra eier Bjørn-Atle Gravelsether, Lybekkveien 3 og Lybekkveien 2 B, Lise Lotte og Stian Steen-Olsen, datert i brev 12.01.06, og eier av Lybekkveien 4 A, Nils a. Vøllestad, representert av Advokat Eirin Simonsen i brev datert 12.01.06. Protestene er sammenfalte, og innsigelsene er i hovedsak er at det ikke må gis dispensasjon fra veglovens § 29, at det ikke må gis ny atkomst til den nye bebyggelsen, og mønehøyde på 9,0 m må respekteres, samt at det ikke foretas oppbygging av terrenget.

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

Det foreligger tilsvaret til protester fra ansvarlig søker. Det anføres vedr avkjørsel og garasjeplassering at alle veitekniske forhold er godkjent før søknad innsendes. Garasjen er plassert slik at den ikke hindrer friskt fra naboeiendommens avkjørsel. Vedr mønehøyden anføres at man har valgt å utforme et prosjekt med møne- og gesimshøyde som er i samsvar med de kravene som er foreslått vedtatt i endringsforslaget til S-3591, og høydene er ikke i strid med gjeldende plan og er valgt for å tilpasse det eksisterende husets volumoppbygging.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Forhåndsuttalelse fra VAV må foreligge.

**Vedr Dispensasjoner:**

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra pbl § 67 med skjema over disk 26.01.2006. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger før igangsettingstillatelse.

Det foreligger dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 14 m fra midt regulert Lybekkveien.

Avkjørselsplanen er tidligere godkjent.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Tiltaket overskrider ikke tillatt utnyttelsesgrad og tillatte gesims- og mønehøyder (jfr. § 4 i reguleringsbestemmelser til S-3591). Tillatte avstander til nabogrense overholdes (jfr. pbl § 70.2). Krav til utoppholdsareal tilfredsstilles (jfr. § 8 i reguleringsbestemmelser til S-3591).

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innenfor plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

**Avfall:**

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

**Varsel om tvangsmulkt:**

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Igangsettingstillatelse:**

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Forenklet avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.


**Klageadgang:**


Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

**Vedlegg:**

Forskrift om produksjonsavfall  
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall  
Skjema for avfallsplan og sluttrapport  
Informasjon om elektronisk saksbehandling  
Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 1

  
Lisbeth Nordli  
For avdelingsenhetsleder

  
Inger Jul Hansen  
saksbhandler

**Kopi til:**

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Lise Lotte og Stian Steen-Olsen, Lybekkveien 2 B, 0772 Oslo  
Bjørn-Atle Gravelsæther, Lybekkveien 3, 0772 Oslo  
Nils a. Vøllestad, Lybekkveien 4 A, 0772 Oslo  
Advokat Eirin Simonsen, Postboks 2583 – Solli, NO-0203 Oslo