



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO
nhaugrud@online.no

Dato: 10.12.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201011881-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Monica Lilloe-Salvesen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LYNGVEIEN 15	Eiendom:	149/184/0/0
Tiltakshaver:	Anders Asp	Adresse:	Vestliveien 1, 0750 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - LYNGVEIEN 15

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter tre eneboliger i kjede og to carporter.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 02.10.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det dispensasjon for:

- **Midlertidig fra plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.**

Det foreligger protest til søknaden

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Søknaden:

Eiendommen ligger i et etablert småhusområde på Simensbråten i bydel Nordstrand. Eiendommen har areal oppgitt i eiendomsregisteret lik 1034 (bnr 184) og 981 (bnr 508) m² hvorav 190 m² til sammen er regulert til vei. Tomtens størrelse, for beregning av %-BYA, blir dermed 1825 m². Søknaden omfatter tre eneboliger i kjede og to carporter. BRA for tiltaket er oppgitt til 211 m² pr. bolig, til sammen 633m². Med eksisterende hus medregnet blir BRA 677 m². BYA for tiltaket er oppgitt til 433 m² som gir %-BYA= 23,7 %. Parallelt med denne søknaden søkes det om sammenføring av gnr/bnr



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

149/184 og 149/508, en enkeltgarasje, en garasje/carport, riving av begge bygninger på bnr 184 og garasjen på bnr 805 i egne søknader.

Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

Tiltaket medfører dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 18-1 Krav til opparbeidelse av vei.

Gjeldende plangrunnlag:

Tomten er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Uttalelser fra annen myndighet:

Tiltaket ligger i et område med høyt funnpotensial og må avklares med Byantikvaren om tiltaket kommer i konflikt med uregistrerte automatisk fredete kulturminner, jf reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, boligformål § 18 – Automatisk fredete kulturminner.

Byantikvarens uttalelse: Tiltaket ligger i et område med høyt funnpotensial. Imidlertid tilsier de topografiske forhold at det er lite sannsynlighet for at området inneholder uregistrerte automatiske kulturminner. Byantikvaren krever derfor ikke en arkeologisk registrering i forbindelse med det innsendte tiltaket. Vi minner likevel om at kml § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av utomatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Spesielle forhold:

Igangsetting av tiltaket er avhengig av at tillatelse til sammenføyning foreligger.

Protester/bemerkninger:

Protest fra Knut W. Eriksen, Lyngveien 17b, gnr/bnr 149/660:

Nabo mener at miljøet bestående av villaer og småhus har blitt forringet de siste årens pga stor utbygging i Lyngveien. Han mener at dette også har resultert i at bilene parkerer langs veien for å frigjøre plass på tomtene da disse er utnyttet maksimalt. Dette fører til ufremkommelighet i veien og problemer med brøyting. Dette skaper igjen vanskeligheter for utrykningskjøretøy.

Nabo mener at Lyngveien 15 ikke bør utvides fra to til fire hus da han ikke kan se at det er plass nok for bilene på tomten og at veien dermed vil bli brukt til parkering.

Nabo påstår videre at sammenføyningen av de to tomtene, 149/184 og 149/508, vil øke utnyttelsesgraden og at de i etterkant vil splittes opp for videresalg. Han ber om at tomtene forblir to og at utnyttelsesgraden blir hensyntatt på hver tomt for seg.

Ansvarlig søkers redegjørelse:

Eiendommen består av to tomter hvor begge eiendommene er bebygget med en enebolig og et uthus. Det er sammen med byggesøknadene sendt inn begjæring om sammenføyning av bnr 184 og 508.

Det søkes også om riving av begge bygninger på bnr 184 og garasjen på bnr 805 for å få plass til ny bebyggelse. Se egen rivesøknad. Det ubebygde arealet er hageareal med mange frukttrær og noen løvtrær. Omkringliggende bebyggelse er for det meste eneboliger og tomannsboliger. Søker har derfor valgt å bygge eneboliger sammenkjedet med garasjer for å unngå å bygge opp store og fremmedartede volumer i dette området. Den nye bebyggelsen er plassert slik at den har rimelig avstand til den eksisterende boligen på bnr 508, slik at inntrykket av struktur som den eksisterende bebyggelsen på denne siden av veien representerer kan bevares. Høydene på de nye husene er derfor heller ikke presset opp mot de maksimale

grensene og unngått oppblåste volumer ved at ingen del av parkeringen ligger under terreng eller er innebygget i boligene.

Ansvarlig søker refererer spesielt til § 6 i reguleringsbestemmelsene, terrenginngrep. Han påpeker at de beregner gjennomsnittlig terreng i det området bygningen skal plasseres og tilstreber minimalt avvik mellom gjennomsnittlig opprinnelig terreng og fremtidig planert terreng.

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelse av Lyngveien.

Ansvarlig søkers kommentar til protesten:

Ansvarlig søker påpeker at parkeringsforholdene til eiendommen i dag er dårlig pga at adkomst og avkjørsel ikke er forskriftsmessig og ved at opparbeidet parkeringsareal er lite. Han skriver videre at dette blir vesentlig bedre slik det er vist til i deres forslag til parkeringsløsning.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Ansvarlig prosjekterende har løst prosjektet innenfor kravene i reguleringsbestemmelsene. Området har en typisk småhuskarakter med stor variasjon på størrelse, uttrykk, takform og materialitet.

Bebyggelsesstrukturen i området viser bygninger i hovedsak relatert til veiene, men man kan se antydning til et mønster også i rekken bak disse husene som ligger til veien. Disse har ikke den samme ryddige strukturen, men preges i større grad av avstanden til husene rundt og himmelretning. Rekkehusene innpasser seg i så måte dette "mønsteret".

De omsøkte boligene hensyntar den eksisterende eneboligen på en god måte slik at denne får plass rundt seg og får opprettholdt noe av sitt opprinnelige miljø. Parkering og adkomst er løst på en ryddig måte og på en slik måte at alle boligene får gode uteoppholdsarealer godt adskilt fra kjørearealene. Det ligger også til rette for at boligenes uteområder kan privatiseres noe.

Plan- og bygningsetatens kommentar til protesten:

Plan- og bygningsetaten mener at prosjekterende har løst parkeringen på en god måte inne på egen tomt og mener at problemene rundt gateparkeringen vil reduseres.

Utnyttelsesgraden vil ikke øke om tomtene slås sammen og slik boligene er prosjektert vil utnyttelsen være på 23,7 %. Maksimalt tillatt utnyttelse er 24 %.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, pbl § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten, opparbeidelse av Lyngveien.

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 18-1 første ledd bokstav a). Dispensasjonen er betinget av at tingslyst veierklæring foreligger.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201011881			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	01.09.2010	2/14
Utomhusplan	A10-5	01.09.2010	2/15
Plan kjeller	A20-1	01.09.2010	2/16
Plan 1 etasje	A20-2	01.09.2010	2/17
Plan 2 etasje	A20-3	01.09.2010	2/18
Snitt A-A	A30-1	01.09.2010	2/19
Fasade nord	A40-1	01.09.2010	2/20
Fasade vest	A40-2	01.09.2010	2/21
Fasade sør	A40-3	01.09.2010	2/22
Fasade øst	A40-4	01.09.2010	2/23

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201011881	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK; ansvarlig søker, tiltaksklasse 1. PRO; ansvarlig for arkitekturprosjektering, tiltaksklasse 1.

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

Avkjørselsplan:

Avkjørselsplan er godkjent (kfr vegloven §§ 40 - 43). Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei. Veilovgivningen har nærmere krav til utformingen av avkjørselen som stigningsforhold, siktlinjer, snuplass og bredde. Avkjørselens tilknytning til offentlig vei må derfor følge Plan- og bygningsetatens retningslinjer som er hjemlet i vegloven §§ 40-43:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før 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 vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Veiplikt (pbl § 18-1):

Krav til opparbeidelse av vei og avståelse av veigrunn tas med når aktuelt, se internt veinotat og vis til innhold i eget vedtak i doculive fra saksbehandler for veiforhold.>

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde 1.etasje fastsettes til kote + 169.10. Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

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

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Tinglyst veierklæring må foreligge.
3. Se vedlegg vann.
4. Tiltaket krever påvisning av beliggenhet. Utføring av påvisning skal foretas av kvalifisert foretak med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Klageadgang:

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

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.12.2010 av:

*Monica Lilloe-Salvesen - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder*

Kopi til:

Anders Asp, Vestliveien 1, 0750 OSLO, elasp@online.no
Knut W. Eriksen, Lyngveien 17 B, 1182 OSLO

Vedlegg:

Vedlegg vann

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning.
Orientering om klageadgang