



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): 201012860-5  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Monica Lilloe-Salvesen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LYNGVEIEN 15 OG 15 B	Eiendom:	149/184/0/0
Tiltakshaver:	Anders Asp	Adresse:	Veslliveien 1, 0750 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

---

### RAMMETILLATELSE - LYNGVEIEN 15 OG 15 B

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

Vilkår for igangsetting.

---

**Søknaden omfatter en enkeltgarasje. BYA for tiltaket er oppgitt til 18 m2.**

**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 og ansvarsretter.**

**Det foreligger ikke protester 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 tilsammen er regulert til vei. Tomtens størrelse, for beregning av %-BYA, blir dermed 1825 m2. Søknaden omfatter en enkeltgarasje, omtalt som garasje B på situasjonskartet. BYA for tiltaket er oppgitt til 18 m2. I tillegg søkes det om sammenføring av gnr/bnr 149/184 og 149/508, tre eneboliger i rekke, to carporter, en garasje/carport, riving av begge bygninger på bnr 184 og garasjen på bnr 805 i egne søknader. Alt medregnet gir %-BYA = 23,7 %.

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

**Gjeldende plangrunnlag:**

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

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Byantikvaren har gitt sin uttalelse til hele prosjektet samlet sett med tanke på uregistrerte automatisk fredete kulturminner. Legger ved uttalelsen her også selv om dette tiltaket i utgangspunktet ikke utløser kravet:

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 Oslos 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.

**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 sammenføring 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.

**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 enboligen 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.

**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**

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201012860</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Situasjonsplan	D-1	01.09.2010	1/12
Plan, snitt og fasader	A20-04	01.09.2010	1/13

<b>Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201012860</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
970148469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK; ansvarlig søker, tiltaksklasse 1. PRO; ansvarlig for arkitekturprosjektering, tiltaksklasse 1.

**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.

**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, Veslliveien 1, 0750 OSLO, elasp@online.no

**Vedlegg:**

Orientering om klageadgang