



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 19 JAN. 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200808606-13  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Camilla Sunde

Arkivkode: 531

Byggeplass: LYSEHAGAN 1

Eiendom: 28/486/0/0

Tiltakshaver: Bygge Bo AS

Adresse: Hemingveien 7 C, 0772 OSLO

Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt

Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Oppføring

### RAMMETILLATELSE - LYSEHAGAN 1 – HUS A

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

Søknaden omfatter oppføring av enebolig. BRA og BYA er på henholdsvis 216 m<sup>2</sup> og 80 m<sup>2</sup>. Sammen med eksisterende bebyggelse og parallelt innsendte søknader om oppføring av to tomannsboliger (saksnr. 200808606 og 200808608), tre garasjer (saksnr. 200808604, 200808605 og 200814343) og fire biloppstillingsplasser på terreng gir dette en samlet BYA på 636,5 m<sup>2</sup>. Dette gir en %-BYA=23,9.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 16.07.2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, uteomhusplan og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres 6 m fra kant regulert Lysehagan og 5,7 m fra kant regulert gangvei og med en byggeavstandstrekant på 20 m X 20 m mellom Lysehagan og gangvei.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen.

Det foreligger protest 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.



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: 22 66 24 94

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

**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.

**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 enebolig. BRA og BYA er på henholdsvis 216 m<sup>2</sup> og 80 m<sup>2</sup>. Sammen med eksisterende bebyggelse og parallelt innsendte søknader om oppføring av to tomannsboliger, tre garasjer og fire biloppstillingsplasser på terreng gir dette en samlet BYA på 636,5 m<sup>2</sup>. Dette gir en %-BYA=23,9. Gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6,25 og 8,48 meter.

**Godkjenninger:**

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200808606 |            |            |        |
|---|------------|------------|--------|
| Beskrivelse   | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
| Situasjonsplan A  | D1         | 26.10.2008 | 11/9   |
| Situasjonsplan B  |            | 26.10.2008 | 11/10  |
| Plan og snitt   |            | 29.09.2008 | 11/12  |
| Fasade nord-øst og sør-vest - Hus A   | E 2-1      | 29.09.2008 | 11/13  |
| Fasade nord-vest og sør-øst   | E 2-2      | 29.09.2008 | 11/14  |
| Avkjørselsplan  | D1         | 26.10.2008 | 14/3   |

| Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200808606 |  |
|--|--|
| Organisasjonsnr Navn   | Beskrivelse  |
| 970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD  | SØK ttk. 2 Ansvarlig søker<br>PRO ttk. 2 Arkitektur og byggeteknikk<br>KPR ttk. 2 Arkitektur og byggeteknikk |

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by – S-4220, vedtatt 15.03.06. Maksimalt tillatt %-BYA=24% og for saltak skal gesims- og mønehøyde ikke overskride henholdsvis 6,5 og 9 meter.

**Byggetomten:**

Eiendommen ligger i bydel Ullern og har i henhold til GAB-registeret et areal på 3003 m<sup>2</sup>. Eiendommen er i dag bebygd med en bevaringsverdig enebolig med tilhørende carport, samt en frittliggende garasje. Det er gitt rammetillatelse for riving av den frittliggende gasjen. Eiendommen er berørt av § 20h jfr § 18. Byantikvaren har gjennomført arkeologisk registrering, og det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

**Estetiske krav:**

I henhold til pbl §74.2 skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn både i seg selv og i forhold til sine omgivelser. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes §6 skal nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomten. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 7 skal nye tiltak på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse og i nærområdet og i selve det nye tiltaket. I områder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal kravet til tilpasning til eksisterende bebyggelse tillegges særlig vekt.

**Høydeplassering:**

Høydeplasseringen definert som overkant gulv plan 1 og fastsettes til kote + 101,8.

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 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.

**Protester/bemerkninger:**

Marianne Brodin og Gunder Moe i Kvernveien 13b har innsendt protest datert 07.10.2008.

De forutsetter at det er gjort grundige arkeologiske undersøkelser av tomten. Det bemerkes at utbygging av eiendommen vil føre til mer støy, og at de prosjekterte garasjene og biloppstillingsplasser vil være til stor

sjenanse for dem. De foreslår parkering på tomtens sørlige hjørne. Videre er de lite begeistret for at Lysehagan blir belastet med mer trafikk.

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

Ansvarlig søker har ingen bemerkninger til naboprotesten.

#### **Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:**

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at naboene ser på økt biltrafikk og parkering nær egen eiendom som en ulempe. Plan- og bygningsetaten åpner imidlertid for godkjenning av garasje inntil 50 m<sup>2</sup> nærmere nabogrense enn 4 meter, jf. plan- og bygningslovens § 70.2 litra b. Tiltaket tilfredsstillende for øvrig reguleringsbestemmelsene. Den ulempe noe økt biltrafikk påfører nabo ligger innenfor hva som må påregnes når man er bosatt i tettbygd strøk. Naboer kan ikke regne med å opprettholde samme kvalitet fullt ut når et område eller en eiendom bygges ut.

#### **Uttalelser fra annen myndighet:**

Byantikvaren, datert 11.12.2008.

- Det ble gjennomført arkeologisk registrering av Lysehagan 1 i perioden 02.12. – 04.12.2008. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner under registreringen og undersøkelsesplikten er dermed oppfylt.

#### **Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:**

Etaten anser at uttalelsen avklarer forholdet til reguleringsbestemmelsenes § 18.

#### **Dispensasjoner:**

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, PBL § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Lysehagan).

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 6 m fra kant regulert Lysehagan og 5,7 m fra kant regulert gangvei, og med en byggeavstandstrekant på 20 m X 20 m mellom Lysehagan og gangvei.

Begrunnelse: Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

#### **Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

##### *Plassering av bebyggelse:*

Nærområdet har en lite enhetlig bebyggelsesstruktur. Tiltaket er plassert parallelt med Lysehagan med en avstand på 6 meter til kant regulert vei, og med god avstand til eksisterende bevaringsverdige bolig. Tiltaket medfører ingen vesentlige terrengendringer. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til å være i samsvar med krav i reguleringsplanens § 6.

*Utforming av bebyggelse:*

Nærområdet er preget av blandet småhusbebyggelse med saktak som dominerende takform. Eksisterende bolig på eiendommen er oppført i tømmer (laftet) med saltak og smårutete vinduer.

Tiltaket har et tradisjonelt og lett nostalgisk preg med saltak, smårutete vinduer og liggende panel. Plan- og bygningsetaten vurderer det slik at tiltaket gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform, og materialbruk samspiller godt med både eksisterende bolig og andre bygninger i nærområdet. Tiltaket har tilfredsstillende estetisk utforming. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til å være i samsvar med krav i pbl § 74 nr. 2 og reguleringsbestemmelsenes § 7.

*Høyder og grad av utnytting:*

Tiltakets høyder og grad av utnytting ligger innenfor det som er tillatt i gjeldene reguleringsplan.

*Uteoppholdsareal:*

Tiltaket viser tilstrekkelig uteoppholdsareal til å tilfredsstillere reguleringsbestemmelsenes § 12. Plan- og bygningsetaten vurderer kvaliteten i uteoppholdsarealene til å ligge godt tilgjengelig for boligen. At arealene i hovedsak henvender seg mot syd-vest er positivt i forhold til sol- og lysforhold.

*Parkering:*

Det er vist fellesparkering for to tomannsboliger og en enebolig i form av to doble og en enkel carport, samt fire biloppstillingsplasser på terreng. Dette tilfredsstillere kravene i reguleringsbestemmelsenes §§ 10 og 13.

*Konklusjon:*

Plan- og bygningsetaten viser til ovennevnte vurdering og konkluderer med at tiltaket tilfredsstillere kravene i lov og reguleringsplan. Det foreligger nødvendige dispensasjoner. Tiltaket kan godkjennes.

**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. Avfallsplan/Miljøsaneringsrapport 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:**

Avfall vurdert

Vedlegg vann

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning


Informasjon om elektronisk saksbehandling


Orientering om klageadgang

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Vest

  
Lisbeth Nordli  
enhetsleder

  
Camilla Sunde  
saksbehandler

Kopi til:

Bygge Bo AS, Hemingveien 7 C, 0772 OSLO, post@byggebo.no

Marianne Brodin og Gunder Moe, Kvernveien 13 B, 0383 OSLO