



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): 200808604-10 Saksbeh: Camilla Sunde
Oppgis alltid ved henvendelse

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:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - LYSEHAGAN 1 – GARASJE A

Søknaden omfatter oppføring av garasje. BYA er 18 m². Sammen med eksisterende bebyggelse og parallelt innsendte søknader om oppføring av enebolig (saksnr. 200808606), to tomannsboliger (saksnr. 200808608 og 200808610), to andre garasjer (saksnr. 200808605 og 200814343) og fire biloppstillingsplasser på terreng gir dette en samlet BYA på 636,5 m². 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 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.

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.



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

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av garasje. BYA er 18 m2. Sammen med eksisterende bebyggelse og parallelt innsendte søknader om oppføring av enebolig, to tomannsboliger, to andre garasjer og fire biloppstillingsplasser på terreng gir dette en samlet BYA på 636,5 m2. Dette gir en %-BYA=23,9.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200808604			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan A	D1	26.10.2008	7/9
Situasjonsplan B		26.10.2008	7/10
Plan, snitt og fasade		28.10.2008	7/12
Avkjørselsplan			9/3

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200808606	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK ttk. 2 Ansvarlig søker PRO ttk. 2 Arkitektur og byggeteknikk 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 m2. 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 garasjen. 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 skjønnhetshensyn 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.

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 naboprotecten.

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 m² nærmere nabogrense enn 4 meter, jf. plan- og bygningslovens § 70.2 litra b. Tiltaket tilfredsstiller 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.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Garasjen søkes oppført i samme materiale og med samme takform som parallelt omsøkte boliger. Plan- og bygningsetaten vurderer det slik at garasjen er tilpasset annen planlagt bebyggelse på tomten og tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn.

Tiltaket tilfredsstillende krav i lov og reguleringsplan.

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.

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

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