

VARIOUS ARCHITECTS AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:
Ibrahim Elhayawan

Vår ref. (saksnr.):
202459635 - 9
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Kirsten Alexandra Qvale Hammer

Dato: 11.11.2024

Adresse: LYGVEIEN 28
Tiltakshaver: ENLERA EIENDOM AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 149/181/0/0
Søker: VARIOUS ARCHITECTS AS
Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Lyngveien 28

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av tomannsbolig – Hus B, som vi mottok 06.09.2024. Dette tiltaket er en del av en seriesak med saksnummer 202459636.

Gjeldende søknad er ikke nabovarslet, da identisk tiltak ble nabovarslet med tidligere rammesøknad den 11.04.2023, saksnummer 202306186, 202306190 og 202306193. I disse sakene kom det inn merknader.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden handler om oppføring av en tomannsbolig på to etasjer, underetasje og loftsetasje. Tiltaket er en del av en seriesak med oppføring av tomannsbolig på samme eiendom, saksnummer 202459636. På eiendommen står også en eksisterende enebolig. Til sammen blir det 5 boenheter på eiendommen. Tiltaket er lokalisert ved Ryen i bydel Nordstrand.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	2028 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	401,4 m ²

Grad av utnyttning	21,47 % BYA totalt på eiendommen
Tiltakets høyde	Møne: 8,496 m / C+ 162,81 Gesims: 5,997 m / C+ 160,31
Antall boenheter	2 boenheter omsøkt / 5 boenheter totalt på eiendommen
Antall parkeringsplasser	3 parkeringsplasser i tiltaket / 10 plasser totalt på eiendommen
Uteoppholdsareal	326,2 m ² i tiltaket / 897 m ² totalt

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan Småhusplanen, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

De omkringliggende eiendommene er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak på grunn av den pågående plansaken og revisjon av Småhusplanen, vedtatt 06.06.2023. De eiendommene som hadde en pågående byggesak da forbudet ble vedtatt i juni 2023, og ikke hadde fått et førstegangsvedtak, ble tatt ut av planområdet for revidert småhusplan. Dette betyr at eiendommen i Lyngveien 28, gnr. 149 bnr. 181, ikke er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak (MFT).

Hensynsoner og temakart

Eiendommen befinner seg delvis i et område med gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Tidligere saksbehandling

Tidligere søknad om rammetillatelse for oppføring av tre tomannsboliger (saksnummer 202114013, 202203165, 202203164 og 202203163) ble avslått på grunn av utforming og stigningsforhold på avkjørsel og adkomstvei. Avkjørselen er nå sendt inn som en egen sak, med saksnummer 202453914, og fikk rammetillatelse den 19.07.2024. Gjeldende søknad vurderer derfor kun søknad om tomannsbolig.

Merknader til søknaden fra naboer og gjenboere

Søknaden ble nabovarslet i forbindelse med tidligere rammesøknad sendt 11.04.2023, saksnummer 202306186, 202306190 og 202306193. I disse sakene kom det inn merknader fra følgende naboer og gjenboere:

- Inger Lise Prebensen og Carl Bertil Nilsen, Vårveien 43
- Kathrina og Einar Eftestøl, Lyngveien 26 B
- Eelco van Weerdhuizen og Marlou Wouters, Lyngveien 30 B
- Tony Krishnan og Erna Wold, Lyngveien 30 C
- Nina Wroldsen, Vårveien 47 A

- Trine Christensen, Vårveien 47 A

Merknadene kan leses i sin helhet i søknadene til nevnte saksnummer, og handler i korthet om problemstillinger knyttet til adkomstvei, adkomstrett, risikovurdering for sprenging, støy under anleggsfasen, manglende nabovarsling, interne veier på eiendommen og boligenes høyde.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Spesielle forhold

I utgangspunktet skal ikke kommunen ta stilling til privatrettslige forhold. Det følger derfor av ordlyden i pbl. § 21-6 at kommunen kan avvise søknaden når det er åpenbart at tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige forholdene for å gjennomføre tiltaket. Et unntak fra dette prinsippet er pbl. § 27-4 første ledd som stiller vilkår om at tomten må være «sikret lovlig atkomst» til vei som er åpen for alminnelig ferdsel før tomten bebygges.

Plan- og bygningsetaten avsto tidligere søknad om rammetillatelse med saksnummer 202306186, 202306190 og 202306193. I avslaget skrev vi at Plan- og bygningsetaten stiller seg tvilende til at eiendommen har sikret lovlig adkomstrett, og viste til vår vurdering i saksnummer 202203163. I klageomgangen skrev Statsforvalteren følgende om sikret adkomstrett i sitt vedtak av 11.05.2023:

Med hensyn til at eiendomsgrensen mellom 149/181 og 149/149 delvis går langs atkomstveien, slik at denne er plassert med en halvpart på hver eiendom, må det etter vårt syn trygt kunne legges til grunn at eiendommen 149/181 har veirett. Halvparten av atkomstveien ligger altså innenfor eiendommen, det er derfor nærliggende å legge til grunn at eiendommen har veirett i kraft av eiendomsretten, selv om halvparten atkomsten ligger på eiendommen. Den omstendighet at det for senere fraskilte parseller er tinglyst veirett understreker etter vår oppfatning at det trygt må kunne legges til grunn at det foreligger en veirett.

Sett i lys av Statsforvalterens vurdering legger Plan- og bygningsetaten til grunn at eiendommen har sikret lovlig adkomst.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivare tatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til sine naturgitte omgivelser

Eiendommen er lokalisert på nordsiden av Lyngveien, på et platå ca. 8 meter under veinivå. Terrenget skråner gradvis ned mot øst og sørøst, mot Vårveien og Ryenkrysset. Området er preget av spredt småhusbebyggelse, samt innslag av variert vegetasjon. Tiltakseiendommen er særpreget ved sin frodige beplantning, dominert av høye bartrær og noen løvtrær. Bygningene er tilpasset tomtens topografi og er plassert slik at eksisterende trær og vegetasjon i stor grad bevares. Totalt er det 16 trær på eiendommen med en stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over terreng. Kun ett av disse trærne blir felt i forbindelse med tiltakets plassering. Tiltaket anses i stor grad å ta hensyn til sine naturgitte omgivelser.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Området karakteriseres av en spredt bebyggelse med småhus i ulike størrelser og utforminger. Hovedtyngden av boligene er eneboliger og flermannsboliger organisert i rekke eller klynger. Takformene er varierte, med en overvekt av saltak og valmet tak. De planlagte tomannsboligene vil, med sine saltak, tilpasses områdets eksisterende bygningsvolum og tar i stor grad hensyn til bebyggelsesstrukturen i området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Boligenes plassering og fasadeutforming er prosjektert med hensyn til tomtens eksisterende terreng. Det gjøres noen mindre terrengendringer, men ingen er større enn 0,5 meter og heller ingen etablering av støttemurer. Terrengjusteringene som gjøres er innenfor Småhusplanens begrensninger, og vi anser tiltaket i stor grad å være tilpasset terrenget på tomten.

Tiltakets utforming

Den eksisterende eneboligen, og plasseringen av de to nye tomannsboligene skaper et felles tun med store felles uteoppholdsarealer lett tilgjengelig fra alle boenhetene. Tomannsboligen omsøkt i gjeldende søknad består av to tilnærmet identiske hovedvolum, som er satt sammen med en horisontal forskyvning. Forskyvningen gir volumet et mindre tungt preg, og åpner opp for private og semiprivate soner rundt bygningskroppen. Fasadene er kledt i en kombinasjon av liggende, mørk og stående, lys, smal panel, som sammen med de ulike vindusplasseringene og -størrelsene gir dybde til fasaden, og gir fasadeuttrykket et variert, men allikevel ryddig preg. Vi anser tiltaket å være i tråd med kravet til visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgjengelig boenhet

Ettersom tiltaket ikke er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom, på inngangsplan, trenger tiltaket ikke oppfylle alle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggteknisk forskrift § 12-2.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Viser også til godkjent rammetillatelse for bearbeiding av adkomstvei med saksnummer 202453914 der merknadene som gjelder avkjørsel og adkomstvei er svart ut.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202459635			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-01	12.04.2023	1/19
Utomhusplan	A10-4	11.04.2024	1/21
Marksirkingsplan	A10-12	30.06.2022	1/22
Plan underetasje	A20-4	11.04.2024	1/35
Plan 1 etasje	A20-1	11.04.2024	1/36
Plan 2 etasje	A20-2	11.04.2024	1/37
Plan 3 etasje	A20-3	11.04.2024	1/38
Snitt	A30-1	11.04.2024	1/40
Fasader - Hus B	A40-2	26.03.2024	1/41
Fasader - Hus C	A40-3	26.03.2024	1/42

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 4,023 meter fra nabogrensen og 10,077 meter fra nærmeste nabobebyggelse. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1. etasje og fastsettes til kote 154,38.

Avkjørsel og opparbeidelse av vei

Avkjørsel og adkomstvei er omsøkt i egen sak med saksnummer 202453914. Godkjent rammetillatelse gitt den 19.07.2024.

Plikten til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202459635	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	PRO - premisser for utendørs lydforhold fra veitrafikk, samt lydisolerende tiltak i fasader, tkl. 2
975950530 INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS	PRO - naturbasert åpen overvannshåndtering, tkl. 2
962392687 NORCONSULT NORGE AS	PRO - oppmålingsteknisk prosjektering, tkl. 2 UTF - innmåling av terreng og trær, tkl. 2 UTF - plassering og beliggenhetskontroll, tkl. 2
971170824 R3 ENTREPRENØR AS	PRO - miljøtekniske grunnundersøkelser med tiltaksplan, tkl. 1
946686344 SIV ING ERLING F JOHNSEN AS	PRO - brannkonsept, tkl. 1
992046449 VARIOUS ARCHITECTS AS	SØK - ansvarlig søker, tkl. 1 PRO - arkitektur, tkl 2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av miljøsanering
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte

tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

- erklæring om ansvarsrett for utførelsen av arbeidet med forurensning i grunnen
 - Forurenset grunn kan omfattes av flere ansvarsområder og det må derfor tydelig fremgå av gjennomføringsplanen hvilket foretak som tar på seg ansvaret for forurenset grunn. For eksempel: Gravern AS UTF landskapsutforming (inkl. forurenset grunn)
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
 - Vi vurderer at sakens kompleksitet og vanskelighetsgrad er av en størrelse som kan føre til middels til store konsekvenser. Tetting av flater på eiendommen vil føre til at eiendommen har mindre areal til å infiltrere og fordrøye vann. I tillegg kan det være at vannets naturlige avrenning endres. Utførelsen av overvannshåndtering må derfor ansvarsbelegges i tiltaksklasse 2 og gjennomføres av et foretak med riktige kvalifikasjoner.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når dere søker om igangsettingstillatelse, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
 - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- Fasade- og snittegning av bilheisen
- Erklæring om ansvarsrett for PRO og UTF av bilheis

Vilkår for ferdigattest

Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som byggetegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

- Uavhengig kontroll av PRO og UTF for bilheis

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Kirsten Alexandra Qvale Hammer - saksbehandler

Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Vedlegg i sak 202459635-9	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Lyngveien 28 - Oppføring av tomannsbolig - Hus B

Kopi til:

ENLERA EIENDOM AS, Fjordvegen 53, 2312 OTTESTAD

Inger Lise Prebensen, Carl Bertil Nilsen, Vårveien 43, 1182 OSLO

Kathrina Eftestøl, Einar Eftestøl, Lyngveien 26 B, 1182 OSLO

Marlou Wouters, Lyngveien 30 B, 1182 OSLO

Eelco van Weerdhuizen, Lyngveien 30 B, 1182 OSLO

Tony Krishnan, Erna Wold, Lyngveien 30 C, 1182 OSLO

Nina Wroldsen, Vårveien 47 A, 1182 OSLO
Trine Christensen, Vårveien 47 A, 1182 OSLO