



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 27.09.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201103325-26
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ragne Rosén

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅLMOVEIEN 1	Eiendom:	10/914/0/0
Tiltakshaver:	Nord West AS	Adresse:	Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING- ÅLMOVEIEN 1

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a) godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 21.09.2011.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter flytting av tak over inngangsparti slik at taket får en avstand større enn 3 meter fra planert terreng og følgelig ikke regnes med i BYA.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

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:

Det omsøkte tiltaket skal oppføres på felles tomt med eksisterende enebolig, lokalisert på Sollerud i Bydel Ullern. Området tiltaket ligger innenfor defineres til området begrenset av sporveienes trikketrasé, Ålmoveien og Vækerødveien som et småhusområde med eneboliger. Bebyggelsen består av lave småhus med stor variasjon i form og estetisk uttrykk.

Søknaden omfatter enebolig i to etasjer med BRA på 211 m² og grad av utnyttning på 23.97 % BYA



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
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

inkludert parkering i henhold til norm. Endringssøknaden omfatter flytting av tak over inngangsparti slik at dette blir liggende over 3 meter fra planert terreng. Grunnen for søknaden er at taket ikke skal påvirke BYA på tomten.

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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjon:
fra avstandsbestemmelsen i vegloven § 29. Dispensasjonen er gitt i rammetillatelsen.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, Småhusplanen, S- 4220, vedtatt 15.03.2006. Maksimalt tillatt bebyggt areal er BYA=24%. Maksimalt tillatte høyder er gesims=6,5 meter, møne=9,0 meter. For bygninger med flate tak tillates inntil gesims= 7 meter. Videre gjelder at bygningsdeler som ligger mindre enn 3 meter fra planert terreng skal medregnes i BYA.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Ansvarlig søker sier at endringen består i å plassere allerede omsøkt takutstikk 20 cm høyere enn det er vist tidligere. Takoverbygg over inngangsdør søkes godkjent hevet fra 2,3m til 2,5 m over utvendig trapperepos. Påhengt utstikk skal i størst mulig grad festes i bærende konstruksjoner. Ansvarlig søker mener at det er uvesentlig for takets funksjon om det står 2,3 meter eller 2,5 meter over inngangsdøren.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltaket det søkes om endring for er en liten justering i forhold til godkjent rammetillatelse men er av prinsipiell betydning for beregning av bebyggt areal i tilknytning til Småhusplanen. Endringen består i å heve overdekningen over inngangspartiet slik at det får en høyde over tre meter fra terreng og følgelig ikke medregnes i BYA. Endringen har små konsekvenser for det visuelle uttrykket og de funksjonelle egenskapene og Plan- og bygningsetaten vurderer at de kan godkjennes.

Nabovarsel

Søker ber om fritak fra nabovarslingen grunnet at det kun er gjort mindre endringer. Plan- og bygningsetaten godtar begrunnelsen og behandler søknaden selv om den ikke er blitt nabovarslet.

Dispensasjon

Tiltaket medfører dispensasjon for avstand til veg. Dispensasjonssøknaden er behandlet i rammevedtaket.

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 201103325			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan	unummerert	16.12.2011	2/19
Plan og snitt	E-1.1	16.02.2011	2/20
Fasader 2	E-1.3	16.02.2011	2/22

Revidert kart med avstand vei	D-1		9/4
Avkjørselsplan	D.1	16.02.2011	11/2
Fasader nord og syd		21.09.2011	24/5

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201103325

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 Nils Haugrud Sivilarkitekt	SØK, PRO, Arkitektur, tiltaksklasse 1

Klageadgang:

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

Bortfall av tillatelse

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for *tillatelse* og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for *rammetillatelse*. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.09.2011 av:

Ragne Rosén - Saksbehandler

Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:

Nord West AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, espen@emblabygg.no

Vedlegg:

Orientering om klageadgang.