



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 24.05.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201007946-23
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Eva Irene Lyseng

Arkivkode: 531

Byggeplass: BRANNFJELLVEIEN 100 C-D Eiendom: 149/130/0/0
Tiltakshaver: Vale & Dirdal AS c/o Senaro Adresse: Postboks 3053, 3707 SKIEN
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig – Hus C + D Tiltaksart: Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING - BRANNFJELLVEIEN 100 A-B

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 29.04.2011.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og tidligere godkjente ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter utkraging av deler av 2. etasje, på inngangssiden, for å få større og mer brukbare bad. Utvidelsen medfører at bruksarealet øker med ca. 3,5 m².

Det foreligger protest til endringssøknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

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 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 oversettes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	14.12.2009	1/11
Utomhusplan 1 (eksisterende trær)	D-2.1	09.08.2010	10/3
Utomhusplan 2 (eks. trær og nyplanting)	D-2.2	09.08.2010	10/4
Avkjørselsplan	D1	21.03.2011	14/3
Plan underetasje og 1 etasje	E1-2	31.03.2011	22/6
Plan 2. etasje, loft og snitt	E 1-1	31.03.2011	22/7
Fasade nord og syd	E 2-2	31.03.2011	22/8
Fasade øst og vest	E 2-1	31.03.2011	22/9

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan underetasje og 1 etasje	E 1-2	19.09.2009	1/14
Plan 2 etasje og loft og snitt	E 1-1	23.04.2010	1/15
Fasade øst og vest	E 2-1	19.09.2009	1/16
Fasade nord og syd	E 2-2	19.09.2009	1/17

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, vedtatt 15.03.2006, S-4220. Maksimal tillatt %-BYA=24 %, og største tillatte gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6,5 m og 9,0 m.

Protester/bemerkninger:

Eiere av nabotomt i øst, Ellinor og Sigurd Østen i Vardeveien 61 D, er uenig iden foreslåtte fasadeendringen, og de mener søkers argument om at tomteutnyttelsen ikke endres kan tillegges vekt. De anfører at forslaget innebærer en ytterligere utvidelse av størrelsen på byggene som allerede er overdimensjonert. De mener utkragingen bryter med nabobebyggelsen, at den reduserer lysforholdene fra vest ytterligere og at endringen vil være til stor sjenanse for dem.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker kan ikke se at endringen er i strid med gjeldende byggeregler.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

For naboer i Vardeveien 61 D, er det i tilfelle utvidelsen i hus E-F, som kan oppleves som sjenerende, ikke hus C+D, som denne søknaden omhandler. Utkragingen i 2. etasje stikker kun 0,5 m ut i forhold til fasaden for øvrig, og etter Plan- og bygningsetatens vurdering er dette en marginal endring som vil få liten eller ingen betydning for solforhold og bygningens eksteriørkarakter.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Den omsøkte endringen vil ikke få innvirkning på tomtens utnyttelse idet utkragingen har 3 meters høyde over terreng. Økningen av bruksareal vil bli marginal med hensyn til husets volum, men få relativt stor betydning for brukbarheten av badene i 2. etasje.

Estetisk sett vurderes utkragingen til å tilfredsstillere tilfredsstillende krav i reguleringsbestemmelser og plan- og bygningsloven, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt finner Plan- og bygningsetaten at den omsøkte endring tilfredsstillere plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Klageadgang:

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.05.2011 av:

*Eva Irene Lyseng - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder*

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:

Vale & Dirdal AS c/o Senaro, Postboks 3053, 3707 SKIEN
Ellinor og Sigurd Østen, Vardeveien 61D, 1182 OSLO