



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 18.03.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201012951-17 Saksbeh: Trine Aagaard
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEMINGVEIEN 4	Eiendom:	27/596/0/0
Tiltakshaver:	Marianne H. Lie-Davidsen	Adresse:	Konsul Schjelderups vei 6 B, 0286 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

RAMMETILLATELSE - HEMINGVEIEN 4

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter endring av eksisterende enebolig.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 10.10.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

Det foreligger 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:

Eiendommen ligger i et småhusområde på Holmen i Bydel Vestre Aker. Tomten har et fall mot sør. I henhold til GAB-registeret er eiendommens areal 1832 m². Eiendommens netto tomteareal, tomteareal fratrukket areal regulert til annet enn bolig, er ifølge ansvarlig søker 1676 m².

Søknaden omfatter ombygging av eksisterende enebolig. Boligen ønskes noe redusert i størrelse for å muliggjøre en fremtidig utbygging på eiendommen. Det som ønskes revet er areal på inngangssiden bestående av garasje, et takoverbygg samt overbygg og trapp ned til mellomplan. Det søkes samtidig om oppføring av en carport med plass til to biler på østsiden av boligen. Ansvarlig søker oppgir at BYA



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 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

reduseres med 50 m² som følge av tiltaket. Totalt bebygd areal på eiendommen etter ombygging er BYA = 188,3 m², hvilket tilsvarer %-BYA = 11,2 %

Det foreligger flere søknader på samme eiendom:

- Oppføring av enebolig (bolig A) – saksnr. 201011618
- Oppføring av enebolig (bolig B) – saksnr. 201012950
- Oppføring av carport – 201013303
- Riving av eksisterende garasje - 201015370

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

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, Småhusplanen, vedtatt 15.03.2006. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA=24%. Maksimalt tillatte høyder er gesims=6,5 m, møne=9,0 m. For bygninger med flate tak tillates inntil gesims= 7 m.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger en samlet protest fra naboer, datert 08.09.2010. Protesten er underskrevet av; Ole Bjørn Lier, Sturlas vei 9; Hans J. Christensen, styreleder sameiet Homentunet; Else Riise, Hemningveien 2B; Erik Thurmann-Nielsen, Hemingveien 2 og Niels Petter Wright, Sturlas vei 11B.

Protesterende har først og fremst innsigelser mot de omsøkte eneboligene på tomten. Naboene har følgende anførsler som kun går på omsøkte ombygging av eksisterende bolig

1. Kartet stemmer ikke med terrenget ift naboeiendom i nord (27/595)
2. Privat stikkvei til eiendom har erklæring fra 1935 med heftelse
3. Det fremgår ikke av nabovarselet om rettigheter vedrørende adkomst til stikkvei er tinglyst.
4. Trafikksikkerhet og gjesteparkering må utredes
5. Det er uklart hvordan anleggstrafikk skal håndteres
6. Det savnes angivelse av biloppstillingsplasser på terreng
7. Det protesteres mot veiforholdene internt på tomten

Det foreligger merknad fra nabo Oddgeir Fikstvedt, styreleder i Sameiet Heminveien 6, datert 10.09.2010. Fikstvedt har ingen særlige innvendinger mot tiltaket slik det er presentert.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers svar på protest:

1. Små terrengendringer skyldes opparbeidelse av avkjørsel iht. forskrift.
2. Veiretten er ikke begrenset til en enkel bolig.
3. Veiretten er tinglyst
4. Søker mener forholdene er ivaretatt. Gjesteparkering er innebygget i parkeringsnormen.
5. ikke kommentert
6. Alle bilplassene er på terreng.
7. Søker er ikke kjent med restriksjoner knyttet til plassering av internvei på egen eiendom.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Plan- og bygningsetatens kommentarer til naboprotekt

1. Innsendte utomhusplan stemmer med Plan- og bygningsetatens kartverk.
2. Veierklæringen vil ikke ha betydning for denne søknaden da det ikke etableres nye boenheter.
3. se punkt 3.
4. Parkeringen er i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre by.

5. Det forutsettes at anleggsarbeid håndteres på en forsvarlig måte.
6. Det er ikke krav om biloppstillingsplasser på terreng når man parkerer i garasje. Det vises til avgjørelse tatt av Fylkesmannen.
7. Veiforholdene internt på tomten medfører ikke vesentlige terrengendringer og er dermed ikke søknadspliktige.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Eksisterende bolig ble oppført på 1930-tallet, og har siden blitt ombygd og tilbygd mange ganger. Boligen fremstår derfor i dag som en meget kompleks form, med tilbygg med ulik detaljering og takform. Omsøkte tiltak omfatter riving av areal på inngangssiden bestående av garasje, et takoverbygg samt overbygg og trapp ned til mellomplan. Det søkes samtidig om oppføring av en carport med plass til to biler på østsiden av boligen. Omsøkte tiltak bidrar til opprydding av dagens komplekse volum slik at den opprinnelige boligen kommer tydeligere fram. Omsøkte ombygging medfører et enklere og tydeligere volum som oppleves som bedre tilpasset nabobebyggelsen.

Den omsøkte ombyggingen vurderes å være i tråd med krav i pbl § 29-2 og Småhusplanen §§ 6 og 7.

Konklusjon

Omsøkte tiltak vurderes å inneha tilfredsstillende visuelle kvaliteter. Det foreligger ikke andre forhold knyttet til plan- og bygningslovgivning eller gjeldene regulering som etter Plan- og bygningsetatens vurdering er til hinder for at tiltaket kan tillates. Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201012951			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Riveplan	D-1	16.09.2010	1/15
Plan kjeller og snitt			1/23
Plan 1 etasje			1/24
Fasader A			1/25
Fasader B			1/26

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201012951	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 HAUGRUD NILS ARKITEKT	SØK - ansvarlig søker PRO - arkitekturprosjektering, tkl.1

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.

Klageadgang:

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

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.02.2011 av:

*Trine Aagaard - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder*

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Marianne H. Lie-Davidsen, Konsul Schjelderups vei 6 B, 0286 OSLO, eivbugg@online.no
Styreleder sameiet Hemingveien 6 v/ Oddgeir Fikstvedt, Hemingveien 6, 0157 OSLO
Ole Bjørn Lier, Sturlad vei 9, 0157 OSLO
Hans J. Christensen, Arnebråtveien 63, 0157 OSLO
Else Riise, Hemingveien 2B, 0157 OSLO
Erik Thurmann-Nielsen, Heminveien 2, 0157 OSLO
Niels Petter Wright, Sturlas vei 11B, 0157 OSLO