



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 27.01.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201016236-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Aleksandar Stijacic

Arkivkode: 531

Byggeplass: HEMMESTVEITBAKKEN 6 Eiendom: 29/269/0/0
Tiltakshaver: Nord West AS Adresse: Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Riving

RAMMETILLATELSE - HEMMESTVEITBAKKEN 6

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

Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter riving av deler av eksisterende bolig, samt bruksendring fra garasje til hoveddel.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 13.12.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

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 mellom Torjusbakken og Nordheimbakken i Bydel Ullern. Tomten er relativt flatt. I henhold til GAB-registeret er eiendommens areal 1647 m². Eiendommens netto tomteareal, tomteareal fratrukket areal regulert til annet enn bolig, er ifølge ansvarlig søker 1452 m². Søknaden er en del av et prosjekt som omfatter oppføring av to nye eneboliger (saknr: 201014032 og 201014034), oppføring av to nye carporter (saknr: 201014035 og 201014037) og endring på eksisterende enebolig (saknr: 201016236). Ansvarlig søker oppgir at tiltaket berører bruksareal (BRA) på 45,0 m². Etter at hele prosjektet er gjennomført er bebygd areal (BYA) = 348,3 m², hvilket tilsvarer %-BYA = 23,99 %.

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

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006, med tilhørende reguleringsbestemmelser.



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

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren datert 30.11.2010. Byantikvaren har ingen bemerkninger i saken.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest fra Karen L.Hopp (Hemmstveitbakken 8 a) og Bjørn Olav Selbekk (Hemmstveitbakken 8 b). Protesten går ut på følgende forhold:

- Utkjørsel fra garasje i eksisterende bolig
- Atkomst til hovedvei
- Carporter
- Endringer på eksisterende bolig

Plan- og bygningsetatens vurdering:Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester

Plan- og bygningsetaten har mottatt en felles protest fra Karen L. Hopp og Bjørn Olav Selbekk. Naboprotesten omfatter alle tiltak omsøkt på eiendommen. Plan- og bygningsetaten skal i forbindelse med denne byggesaken vurdere kun protestene som gjelder endringene på eksisterende bolig.

Det omsøkte tiltaket omfatter riving av deler av eksisterende enebolig, samt bruksendring fra garasje til hoveddel. Hele prosjektet på eiendommen omfatter oppføring av to nye eneboliger (saknr: 201014032 og 201014034), oppføring av to nye carporter (saknr: 201014035 og 201014037) og endring på eksisterende enebolig (saknr: 201016236). I forbindelsen med utbygging av eiendommen er det prosjektert med tilstrekkelig antall parkeringsplasser for tre eneboliger og det er mulighet for å snu på egen eiendom.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

De omsøkte fasadeendringene går ut på riving av deler av eksisterende enebolig. Tiltak vil gi eksisterende bolig et mindre bygningsvolum, og vil føre til renere estetisk uttrykk. Eksisterende garasje i eneboligen brukes endres til hoveddel som medfører at eksisterende enebolig får mindre planendringer. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket å følge hensynet bak reguleringsplanens § 7. De omsøkte endringer er estetisk i tråd med resterende bolig og nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter.

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 201016236			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 2	D2	13.12.2010	1/14
Plan 1	101	20.11.2010	1/21
Plan 2	102	20.11.2010	1/22
Fasade øst	110	20.11.2010	1/23
Fasade nord	111	20.11.2010	1/24
Fasade syd	112	20.11.2010	1/25
Fasade vest	113	20.11.2010	1/26

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201016236	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	-SØK ansvarlig søker
946994189 SØREN YRAN AS	-PRO arkitektur

Avkjørselsplan:

Avkjørselsplan er godkjent i saknr: 201014032.

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.
2. Ansvarsområdet miljøsanering må ansvarsbelegges både for prosjekterende og utførende.
3. Ansvarsområdet for rørarbeide, fuktssikring og brannetting arbeide må ansvarsbelegges.

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 21.01.2011 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler

Mariann Dalseth - for enhetsleder Caroline Waller

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til:

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

Karen L. Hopp, Hemmstveitbakken 8 a, 0378 OSLO

Bjørn Olav Selbekk, Hemmstveitbakken 8 b, 0378 OSLO