



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 05.10.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201103290-30  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ellen Gulbrandsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLTVEIEN 27	Eiendom:	157/241/0/0
Tiltakshaver:	Holtveien 27 AS	Adresse:	Vingolfveien 37, 1170 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig, hus A	Tiltaksart:	Oppføring

---

### TILLATELSE TIL ENDRING - HOLTVEIEN 27

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 b godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 15.08.2012.**

**Det vises for øvrig til søknadens vedlagte situasjonskart.**

**Søknaden omfatter endret plassering av boligene grunnet avvik i det kommunale kartverket.**

**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 søkes om oppføring av 3 identiske frittliggende eneboliger samt to carport/garasjer i tillegg til eksisterende bebyggelse. Denne søknaden omfatter hus A. Bruksareal pr. ny bolig er beregnet til 188 m<sup>2</sup>. Totalt for eiendommen inkl eksisterende bebyggelse er bruksarealet (BRA) beregnet til 770 m<sup>2</sup>. Bebygd areal pr. ny bolig er oppgitt til 62,37 m<sup>2</sup>. Samlet bebygd areal for tomten medregnet eksisterende bolig og carport/garasjer er oppgitt til 398 m<sup>2</sup> og % BYA til 24 %.

Endringsøknaden omfatter endret plassering av boligene grunnet avvik i det kommunale kartverket.



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Avstand mellom eksisterende bolig og de nye boligene blir nå 11,4 meter. I rammetillatelsen var avstand oppgitt til 9,0 meter.

Avstand til grense i vest oppgis nå til 8,42 m for hus C, 8,02 m for hus B, og 7,61 m for hus A.

Den endrede plassering medføre ingen dispensasjoner.

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, (Småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt % BYA = 24%. Maks tillatt gesims - og monehøyde for saltak er henholdsvis 6,5 m og 9,0 m.

### Bemerkninger

Plan og bygningsetaten har i forkant av søknad om endring mottatt en henvendelse fra Anne Hallbing, eier av Parelusvei 28, 157/228, vedrørende boligenes endrede plassering. Det reageres på at de ikke er varslet om endret plassering.

### Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

Det søkes om endret plassering for alle tre boligene, grunnet avvik i det kommunale kartverket. Det er avvik mellom kartutsnittet som er mottatt og kartgrunnlagets koordinater. I søknaden er boligene plassert med en bestemt avstand til eksisterende bolig, mens oppmålingsforetaket har plassert boligene i forhold til grense mot vest, begrunnet med at de oppfatter grensen som sikrere fastpunkt enn boligen.

Siden vestgrense plassering på kartet som fulgte rammesøknaden ikke samsvarte med RE bekreftelsen, vil avstanden til grense i vest for Hus C være uendret, siden dette er beregningsgrunnlaget for oppmålingsforetaket, men bebyggelsen blir forskjøvet noe vestover siden den faktiske grensen ligger lengre vest enn forutsatt i rammesøknaden.

Den endrede plasseringen er uproblematisk siden den faktiske plassering ikke medfører at bygningens avstand til boligene kommer i strid med gjeldende avstandskrav.

Det ønskes derfor at den endrede plassering godkjennes siden ingen kritiske avstandskrav er overskredet.

### Plan- og bygningsetatens vurdering

Endret plassering av boligene medfører ingen dispensasjon er vedrørende avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven, og har ikke vesentlig innvirkning på uteoppholdsarealene eller bebyggelsesstrukturen i området. Det anses heller ikke at den endrede plasseringen vil være til urimelig sjenanse for naboene.

Alle berørte naboer er varslet i endringssøknaden. Det foreligger ikke protester på den endrede plasseringen.

### Konklusjon

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 201103290			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Planer og snitt		23.01.2011	1/16
Fasade øst og vest		23.01.2011	1/17
Fasade nord og syd		23.01.2011	1/18
Utomhusplan		23.01.2011	9/8
Situasjonsplan	D1	08.08.2012	28/3

Tegninger som utgår i sak 201103290			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan, avkjørselsplan Hus A	D1	26.04.2011	9/5

**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 Sør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.10.2012 av:*

*Ellen Gulbrandsen - Saksbehandler  
Åse Munthe Sandvik - Enhetsleder*

**Kopi til:**

Holtveien 27 AS, Vingolfveien 37, 1170 OSLO, pnyga@online.no  
Anne Hallbing, Anne.Hallbing@sinoceanic.no  
Erling Loua, Holtveien 25 C, 1177 OSLO

**Vedlegg**

Orientering om klageadgang.