



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 18.04.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201102724-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDALVEIEN 20	Eiendom:	123/336/0/0
Tiltakshaver:	Bien Eiendom AS	Adresse:	Pb102 Bekkalsgshøgda, 1109 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Bruksendring til enebolig

RAMMETILLATELSE - NORDALVEIEN 20

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

Vilkår for igangsetting.

Det søkes om 3 tiltak på samme eiendom – oppføring av ny frittliggende enebolig og garasje samt sammenføring av bruksenheter. Denne søknaden omfatter sammenslåing av boenheter slik at eksisterende horisontaldelt tomannsbolig slås sammen til enebolig. Bruksareal (BRA) for boligen oppgis uendret lik 192 m², og bebygd areal (BYA) lik 130,4 m²; dvs %-BYA = 11,7%.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav d godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 25.02.2011 og komplett den 25.03.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:

Det søkes om 3 tiltak på samme eiendom – oppføring av ny frittliggende enebolig og garasje samt sammenføring av bruksenheter. Denne søknaden omfatter sammenslåing av boenheter slik at eksisterende horisontaldelt tomannsbolig slås sammen til enebolig. BRA for boligen oppgis uendret lik 192 m², og BYA lik 130,4 m²; dvs %-BYA = 11,7%.

Byggetiltaket medfører ingen dispensasjoner.



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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Byggetomten:

Eiendommen ligger på Risløkka i bydel Bjerke. Tomten er pr i dag bebyggt med en horisontaldelt tomannsbolig oppført på 1930-tallet i 2 etasjer + kjeller samt en bod som er mindre enn 10 m² som oppgis skal rives. Eiendommen har atkomst fra Nordalveien i sydøst, og det søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Tomta er noe spesiell da den er svært bratt. Ansvarlig søker oppgir at tomteareal er 1214 m² – regulert vei 107 m² = 1107 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan er S-4220 vedtatt 15.03.2006 med reguleringsformål byggeområde for bolig. Maks tillatt tomteutnyttelse er 24% BYA.

Uttalelser fra annen myndighet:

Uttalelse fra annen myndighet anses som ikke nødvendig.

Protester/bemerkninger:

I følge ansvarlig søker foreligger ingen protester/bemerkninger til søknaden.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Ansvarlig søker begrunner omsøkt tiltak med at det skal oppføres en ny frittliggende enebolig og garasje på eiendommen og det skal for øvrig ikke foretas utvendige fasadeendringer.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Eiendommen ligger på vestsiden av Nordalveien i et boligområde som i hovedsak er regulert til boligformål, og består av en blanding av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Den store majoriteten av bygningene har saltak med ulike vinkler, men det er også flere hus med andre takformer i området, og de fleste boligene er i 2 etasjer med kjeller/loft i tillegg. Eksisterende bebyggelse innen dette området er fra ulike tidsepoker etter 1930-tallet. Det er for øvrig ingen enhetlig bebyggelsesstruktur eller andre strukturerende elementer i nærområdet, og de bygde omgivelsene legger dermed få detaljerte føringer for bygningsmessig tilpasning.

Tiltaket i forhold til seg selv og i forhold til bygde omgivelser:

Omsøkt tiltak omfatter kun sammenføring av 2 boenheter, og medfører således at bygningens hovedform og høyder ikke endres. Plan- og bygningsetaten finner at tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og at det er i tråd med gjeldende regulering.

Dispensasjon

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Vedrørende krav til parkering:

Parkeringskravet på tomten anses ivaretatt med 2 parkeringsplasser på terreng.

Universell utforming

Atkomst mot nordøst skal benyttes til både eksisterende og ny bolig. Planløsningene legger opp til relativt store rom med god fleksibilitet for tilpasninger til eventuelle behov for fysiske tiltak og hjelpemidler.

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 201102724			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D.1	31.01.2011	4/11
Planer	A20-1	25.02.2011	4/13

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201102724	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1 Ansvarlig for arkitekturprosjektering, tiltaksklasse 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.
2. Oppdatert gjennomføringsplan

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. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid før fristen går ut. 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 Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.04.2011 av:

Inger Jul Hansen - Saksbehandler

Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:

Bien Eiendom AS, Postboks 102 Bekkalsgshøgda, 1109 OSLO, bieneien@start.no

Vedlegg:

Orientering om klageadgang