



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

03 OCT 2006

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200601270-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul-Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRATTVOLLVEIEN 12	Eiendom:	181/592/0/0
Tiltakshaver:	Brattvollveien 12 AS v/ Truls Dahl	Adresse:	Vardeveien 65, 1182 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig – Hus A	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - BRATTVOLLVEIEN 12

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 litra a og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 14.09.2006.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.**

Endringssøknaden omfatter fasadeendring og redusering av mønehøyde fra 9,0 m til 8,36 m. BRA oppgis uendret.

Det foreligger protester til endringssøknaden.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

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; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger:

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan og snitt	Plan og snitt	09.06.2006	11/3
Fasade a	E-2-1	09.06.2006	11/4
Fasade b	E-2-2	09.06.2006	11/5
Situasjonsplan	D1	16.01.2006	3/7
Utomhusplan	D2	16.01.2006	3/8

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Planer og snitt	E1	16.01.2006	3/10
Fasade a	E2-1	16.01.2006	3/11
Fasade b	E2-2	16.01.2006	3/12

Spesielle forhold:

Plan- og bygningsetaten mottok søknad om rammetillatelse den 10.02.2005 og revidert søknad om tillatelse den 14.09.2006. Gjeldende reguleringsplan på dette tidspunktet var S-3591 av 25.06.1997. Oslo Bystyre vedtok den 15.03.2006 ny plan for småhusområder i Oslos ytre by, S- 4220. Ny plan får, i henhold til pbl § 31, umiddelbarvirkning for alle søknader om tiltak innenfor planområdet også for endringsøknader. Dette er uavhengig av tidspunktet for søknad, da det er rettstilstanden på vedtakstidspunktet som gjelder uavkortet.

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan er S-4220 vedtatt 15.03.06 med reguleringsformål byggeområde for bolig. Maks tillatt tomteutnyttelse er 24% BYA. Maks tillatt gesims- og mønehøyde for bygning er henholdsvis 6,5 meter og 9,0 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen, jfr. TEK § 3-9.

Byggetomten:

Det vises til tilsvarende beskrivelse i hovedvedtaket.

Estetiske krav:

Plan- og bygningsloven samt reguleringsplanens krav til estetikk og tilpasning anses ivaretatt; jf PBL § 74.2 og gjeldende reguleringsbestemmelsene.

Beliggenhet og høydeplassing:

Sokkelhøyde tilsvarende som for hovedvedtaket.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest fra eiere av gnr 181/bnr 369 + 971 + 585 og 465 v/ Margrethe Rones i brev datert 04.07.06. Det anføres at det vises til klage på innsendt byggemelding av 29.01.06. Videre anføres at prosjektet slik det nå foreligger, medfører en økning av BYA, ytterligere forringelse av solforhold og vil i større grad stå i urimelig forhold til eksisterende bebyggelse.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Det foreligger tilsvaret til protester fra ansvarlig søker. Det anføres at gesimshøyde er uforandret, og mønehøyde er redusert fra 9,0 m i det godkjente prosjektet til 8,36 m i den omsøkte endringen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Plan- og bygningsetaten anser at kravet med hensyn til møne- og gesimshøyde ligger innenfor det tillatte i plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innenfor plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

Avfall:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

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

Åpen by team 1



Lisbeth Nordli

For avdelingsenhetsleder



Inger Jul Hansen

saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang.

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Margrethe Rones, P.A. Holms vei 19 C, 1164 Oslo