



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

26 AUG. 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200709394-19
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ellen Gulbrandsen

Dato:

Arkivkode: 531

Byggeplass: VARDEVEIEN 39

Eiendom: 149/132/0/0

Tiltakshaver: Vølund Eiendom AS

Adresse: Holtveien 19, 1177 OSLO

Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt

Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Oppføring

ENDRET TILLATELSE – HUS A-B , VARDEVEIEN 39 C-D

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 10.03.2009.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart.

Endringen omfatter utvidelse av underetasje under terreng, endret parkeringsløsning med garasjer i underetasje, endret plassering av vinduer. BRA øker med ca 18 m².

Høyder og grad av utnytting endres ikke.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i veglovens § 29) slik at garajekjeller/trapp kan plasseres 8,5 m fra midt regulert Vardeveien. Dispensasjonen forutsetter tinglyst midlertidighetserklæring.

Det foreligger ikke 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..

Bortfall av tillatelse



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

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.

Godkjenninger:

Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonskart, HUS A-B	D1	21.04.2009	17/5
Planer og snitt, Hus A-B	20052009	20.05.2009	18/4
Fasade syd og nord	E2.1	20.04.2009	18/5
Fasade vest og øst, Hus A-B	unummerert	20.04.2009	18/6

Følgende tidligere godkjente tegninger og kart utgår:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	unummerert	04.06.2007	7/7
Plan U. og 1. etasje - Hus A-B	E1.2	25.03.2008	7/9
Plan 2. etasje og snitt - Hus A-B	E.1	25.03.2008	7/10
Fasade vest og øst - Hus A-B	E2.1	25.03.2008	7/11
Fasade nord og sør - Hus A-B	E2.2	25.03.2008	7/12

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområde i Oslos ytre by, vedtatt 15.03.2006, S-4220. Maksimalt tillatt %-BYA= 24 % og maks gesims – og mønehøyde for saltak er satt til hhv. 6,5 m og 9,0 m.

Estetiske krav:

Omsøkte endringer medfører ikke vesentlig estetiske endringer, Jf for øvrig vurderinger av estetikk i rammevedtak.

Beliggenhet og høydeplassering:

Tiltakets beliggenhet godkjennes som vist på kart datert 21.04.2009, D1.

Sokkelhøyde definerer som 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.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan(veglovens § 29 avstandbestemmelsene) og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i veglovens § 29 slik at byggverket kan plasseres 8,5 m fra midt regulert Vardeveien.

Begrunnelse: Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan – bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan – og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjonen.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Endringene omfatter økt bruksareal i form av utvidelse av kjellerareal under terreng, fasadeutforming, endret utforming og plassering av vinduer og nye kjellerinnganger på gavlvegger. Tiltaket faller allikevel inn under den estetiske vurderingen som er gjort i forbindelse med rammetillatelsen.

Det er søkt om dispensasjon for plassering av deler av tiltaket 1,5 m nærmere vei enn godkjent i rammetillatelse, Jf avsnitt "Dispensasjoner".

Høyder og grad av utnyttning endres ikke. Uteoppholdsarealene endres men er samlet sett for tomten i henhold til reguleringsbestemmelsenes krav. Jf sak 200907103, Hus C-D.

Utbyggingen er holdt innenfor reguleringsplanens bestemmelser både når det gjelder høyder, utnyttelse og krav til parkering, utearealer og etter Plan- og bygningsetatens vurdering tilfredsstilles reguleringsplanens og lovens bestemmelser med hensyn til plassering og utforming. Jf også avsnitt om estetiske krav i rammetillatelsen.

Med bakgrunn i de vurderinger som er foretatt finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne søknaden om endringer.

Avfall:

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

Klageadgang:

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

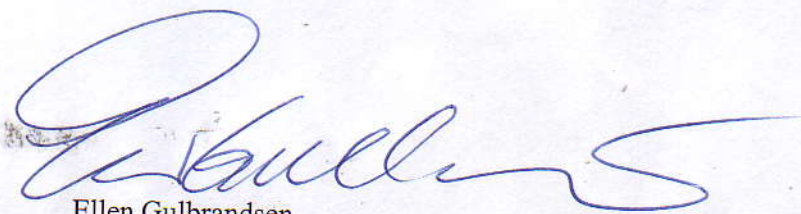
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Sør



Anne Torill Halse
enhetsleder



Ellen Gulbrandsen
saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang.

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

PLAN OG BYGNINGS
Avdeling for byggesaker
Boks 100
0403 Oslo