



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

22/12-09 2009/1852
Hjw 1/ 572

Bydel Vestre Aker
Sørkedalsveien 148
0754 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200906727-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Morten Ørke Larsen

Dato: 21 DES. 2009

Arkivkode: 531

Byggeplass: TUNFARET 6

Eiendom: 39/368/0/0.

Tiltakshaver: Hans Ross

Adresse: Tunfaret 6, 0373 OSLO

Søker: Hille Melbye Arkitekter AS

Adresse: Hausmanns gate 16, 0182 OSLO

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Bruksendring

**KLAGE PÅ AVSLAG OM DISPENSASJON FRA U-GRAD OG
BYGGEGRENSE - TUNFARET 6**

Byggesak- innstilling til bydelsutvalget

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om utvidelse av kjøkken, ombygging av carport og oppføring av ny carport er påklaget av Hille Melbye Arkitekter AS v/Reidar Lie. Plan- og bygningsetaten fant at det ikke forelå særlige grunner for å dispensere fra U-grad og byggegrense.

Klager har anført at utvidelsen av kjøkken er beskjedent. Det vises videre til at det er vanlig praksis å få bygge carport/garasje utenfor byggelinje og at ominnredning av eksisterende carport ikke får betydning for U-grad.

Klagen anbefales ikke tatt til følge, da utnyttelsesgraden allerede er oversteget for hele feltet og boligen er i konflikt med byggegrensene med dagens situasjon.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak 26.11.03, sak 420.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med en maksimal U-grad lik 0,35 i reguleringsplan for Vinderen Hovedgård (S-1457), vedtatt den 28.03.1968 av Kommunal- og arbeidsdepartementet. Eiendommen ligger innenfor felt B i planen hvor det er regulerte byggegrenser. Utnyttelsesgraden skal regnes for hele feltet.



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

Eiendommen ligger mellom Gaustad og Steinerud innenfor bydel 7 – Vestre Aker. Tomten har et areal på 1023 m² og er bebygd med en enebolig med tilhørende garasje og carport. Boligen er oppført som et en etasjes atriumhus.

Søknad om rammetillatelse

Plan- og bygningsetaten mottok søknad om rammetillatelse den 08.06.2009. Tiltakshaver er Hans Ross. Ansvarlig søker er Hille Melbye Arkitekter AS v/Reidar Lie. Det er søkt om oppføring av ny carport, utvidelse av kjøkken med 10 m², samt bruksendring av eksisterende carport og rom med svømmebasseng til rom for varig opphold, henholdsvis til tekjøkken, bad og soverom.

Det er søkt om dispensasjon fra maksimal U-grad og byggegrense i reguleringsplanen i medhold av Plan- og bygningsloven § 7. Søknaden ble mottatt samtidig med søknad om rammetillatelse.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonssøknaden for utvidelse av kjøkken med at endringen er liten og ubetydelig i forhold til beregningsgrunnlaget for felt B samlet sett. Det vises videre til at det er urimelig at et bebyggt areal 3 eiendommer bortenfor skal være til hinder for utviklingen av eiendommen i Tunfaret 6.

Vedrørende dispensasjon for oppføring av ny carport begrunner ansvarlig søker dette med at Tunfaret er en lite trafikkert vei helt uten gjennomgangstrafikk. Det understrekes at den nye carporten ikke blir liggende lenger ut en allerede eksisterende bebyggelse.

Protest

Nabo Morten H. Simensen og Nan B. Oldereid, eier av gnr. 39, bnr. 276, protesterte i brev av 19.05.2009. Det fremgår av protesten at det tidligere er gitt dispensasjon slik at Tunfaret 6 kun ligger 3 meter fra deres nabogrense. De ønsker ikke endring av fasaden mot dem i form av innsetting av nye vinduer da dette vil medføre sjanse i forhold til både soverom og bad.

Avslag

Plan- og bygningsetaten avsto søknaden i vedtak av 24.08.2009. Tiltaket ble ansett å være i strid med maksimal utnyttelsesgrad i henhold til reguleringsplanens § 4 og reguleringsplanens angivelse av regulert byggegrense. Etter en helhetsvurdering fant etaten at det ikke forelå særlige grunner for å gi dispensasjon etter pbl. § 7 for de omsøkte dispensasjonene.

Klage

Ansvarlig søker påklaget vedtaket den 14.09.2009. Klagen er fremsatt rettidig og klager har rettslig klageinteresse etter forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Klager viser vedrørende utvidelse av kjøkken til at det er urimelig at tidligere utvikling av boligblokken flere eiendommer bortenfor skal hindre utvidelse av eiendommen Tunfaret 6. Det vises til at utvidelsen er beskjedent og ikke forandrer intensjonen med reguleringsplanen.

Vedrørende ny carport vises til at det er vanlig at garasje og carport tillates bygget utenfor byggelinjene. Det vises til kommunens veigruppe kan akseptere den planlagte carport og at synspunkt fra veigruppen erfaringsmessig blir vektlagt. Avslutningsvis påpekes at Tunfaret 6 ikke har gjennomgangstrafikk.

Som særlige grunner for å tillate ombygging av eksisterende carport anføres at den ikke vil påvirke U-graden da arealet allerede er inntatt i eksisterende beregninger. Det medfører således ingen utvidelse, og tak og vegger på 3 sider eksisterer allerede.

Klager legger til grunn at ominnredning av svømmebasseng kan gjennomføres som planlagt ettersom dette ikke er bemerket i vedtaket.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Etter Plan- og bygningsetaten vurdering er tiltakene i strid med bestemmelsene i reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å bli godkjent. For å kunne gi dispensasjon må det foreligge særlige grunner etter pbl. § 7. Det må foreligge en overvekt av særskilte momenter som etter en konkret vurdering er av en slik karakter og har en slik tyngde at de veier tyngre enn de hensyn bestemmelsen er satt til å ivareta.

Utnyttelsesgrad

Byggeforskrift av 1949, som gjaldt på byggetidspunktet, mangler bestemmelser vedrørende utnyttelsesgrad. Plan- og bygningsetaten legger til grunn byggeforskrift av 1969 for beregning av u-graden for eiendommen. Ansvarlig søker har i klagen opplyst at carporten ikke har nye vegger. I henhold til byggeforskrift av 1969 beregnes oppføring av carport med vegger på inntil to sider ikke med i brutto gulvareal og skal holdes utenfor beregningen av u-grad. Det er dermed bare utvidelsen av kjøkkenet som krever søknad om dispensasjon.

Klager har anført at det er urimelig at en tidligere utbygging av boligblokk på feltet skal være til hinder for videre utvikling av Tunfaret 6, samt at utvidelsen er liten. Etaten har en annen oppfatning av saken og kan ikke se at det er fremsatt momenter som taler for å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten kan heller ikke se at vedtaket om å avslå dispensasjonen er urimelig.

Formålet med bestemmelsene i reguleringsplanen er å begrense utbyggingen innenfor feltet. Det fremgår av reguleringsplanen at U-graden skal gjelde for feltet samlet sett, ikke den enkelte tomt isolert sett. Eksisterende U-grad er 0,392 for hele felt B og overstiger allerede maksimal U-grad. En ytterligere økning er etter etatens vurdering ikke ønskelig og i strid med planen. Det har etter etatens vurdering mindre betydning at utvidelse er beskjedent, da tiltaket må sees i lys av en samlet vurdering, ikke størrelsen på tiltaket isolert sett.

Plan- og bygningsetaten viser videre til at maksimal U-grad på 0,35 er satt for å muliggjøre oppføring av boligblokken i tillegg til oppføring av tre en etasjes atriumshus. Formålet har ikke vært å gi rom for større bolighus. Dette fremgår forutsetningsvis også av at det i samme reguleringsplan for felt A, på andre siden av Tunfaret, er regulert seks en etasjes atriumshus med langt lavere U-grad på 0,23. Tilnærmet lik størrelse skaper helhet og harmoni i området. Etaten bemerker i denne forbindelsen at Tunfaret 6 i dag har en eksisterende U-grad på 0,278, som er betydelig større enn den maksimale U-grad på felt A. Etaten viser også til at tomten fremstår som overbebygd med dagens situasjon og mener at det ikke er rom for ytterligere bygningsmasse.

Byggegrense

Formålet med byggegrense er blant annet å bevare grøntbelte og helhetlig avstand til vei. Eksisterende garasje og carport er med dagens situasjon i konflikt med byggegrensene. Det er slik etaten ser det uønsket med ytterligere overskridelse av disse. Videre vektlegges det at det på eiendommen er dårlige snuforhold på egen tomt, som vil bli ytterligere forverret ved oppføring av ny carport. Tiltaket med ny carport vil i tillegg vanskeliggjøre parkering på egen eiendom.

Klager har anført at kommunens veigruppe kan akseptere tiltaket, og at veien er lite trafikkert. Etaten påpeker at kommunens veigruppe kun vurderer veiforholdet. Dispensasjonssøknaden etter pbl. § 7 skal vurderes på bakgrunn av en mer sammensatt vurdering, hvor andre hensyn skal tas med. Plan- og bygningsetaten anser det som positivt at veigruppen kan akseptere tiltaket og at trafikbelastningen i dag

er forholdsvis lav. Imidlertid kan etaten ikke se at dette er et tungtveiende moment som gir grunnlag for å tilside sette hensynene bak planen. Etter etatens vurdering må hensynet til å bevare grøntbelte mot vei og bebyggelsesstruktur veie tyngre i denne saken.

Basert på en helhetsvurdering er det Plan- og bygningsetatens oppfatning at det ikke foreligger særlige grunner som taler for å gi dispensasjon fra pbl. § 7. Etaten bemerker avslutningsvis at klager kan eventuelt kan omsøke ominnredning av svømmebasseng og eksisterende carport til varig opphold i ny søknad.

Plan- og bygningsetaten opprettholder vedtaket og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

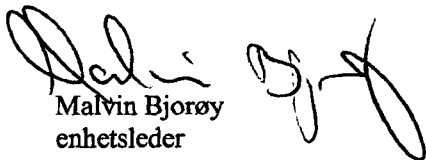
Forslag til vedtak

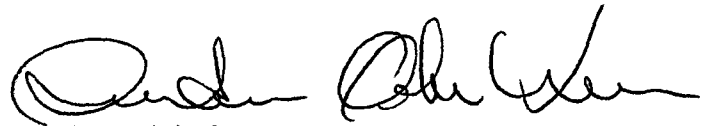
"Bydelsutvalget ved Vestre Aker finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 24.08.2009 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder utvidelse av kjøkken, ominnredning av carport og oppføring av ny carport.

Klagen fra Hille Melbye Arkitekter AS anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse."

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter


Malvin Bjørøy
enhetsleder


Morten Ørke Larsen
rådgiver

Vedlegg i sak 200906727-7				
Nr	Bekrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Klage på avslag om dispensasjon fra U-grad og byggegrense - Tunfaret 6 (Dette dokument)			1_Klage på avslag om dispensasjon fra U-grad og byggegrense - Tunfaret 6
2	Søknad om rammetillatelse	Hille Melbye Arkitekter AS	10.06.2009	3_Søknad om rammetillatelse
3	Tilleggsdokumenter	Hille Melbye Arkitekter AS	10.06.2009	5_Tilleggsdokumenter
4	Reguleringskart	Hille	10.06.2009	6_Reguleringskart

		Melbye Arkitekter AS		
5	Situasjonsplan	Hille Melbye Arkitekter AS	10.06.2009	7_Situasjonsplan
6	Avkjørselsplan	Hille Melbye Arkitekter AS	10.06.2009	8_Avkjørselsplan
7	Kart - Arealberegning	Hille Melbye Arkitekter AS	10.06.2009	9_Kart - Arealberegning
8	Eksisterende tegninger	Hille Melbye Arkitekter AS	10.06.2009	10_Eksisterende tegninger
9	Plan 1. etasje	Hille Melbye Arkitekter AS	10.06.2009	11_Plan 1. etasje
10	Fasade vest og nord	Hille Melbye Arkitekter AS	10.06.2009	12_Fasade vest og nord
11	Fasade syd og øst	Hille Melbye Arkitekter AS	10.06.2009	13_Fasade syd og øst
12	Avslag på byggesøknad	Hille Melbye Arkitekter AS	24.08.2009	15_Avslag på byggesøknad
13	Klage på vedtak	Hille Melbye Arkitekter AS	16.09.2009	16_Klage på vedtak
14	Plan 1. etasje	Hille Melbye Arkitekter AS	16.09.2009	17_Plan 1. etasje
15	Reguleringsbestemmelse S-1457			18_Reguleringsbestemmelse S-1457

Kopi (uten vedlegg) til:

Hille Melbye Arkitekter AS, Hausmanns gate 16, 0182 OSLO

Hans Ross, Tunfaret 6, 0373 OSLO

Morten H. Simensen & Nan B. Oldereid, Tunfaret 4, 0373 Oslo

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN		Kommunens seksnr.																														
☐ Enkle tiltak ☐ Ett-trinns søknadsbehandling ☒ Rammetillatelse		Vedleggsside (fylles ut av kommunen)																														
1.0 JUNI 2009 2009 06 727-1		Til kommunen: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. skatset etter avtale med kommunen)																														
Søknad om ansvar rett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☐ Nei		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal søknad (byggblankett 5177 med vedlegg) sendes til Arbeidstilsynet.																														
Søknaden gjelder																																
Elendom/ byggested	Gnr. 39 Bnr. 368 Adresse TUNFARET 6 Postnr. 0373 Poststed OSLO	Feste nr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr.																														
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Nye bygg og anlegg</td> <td>☐ Frittliggende</td> <td>☒ Tilbygg, påbygg, underbygg</td> </tr> <tr> <td></td> <td>☐ Parkeringsplass</td> <td>☐ Anlegg ☐ Vei ☐ Vesentlige terrengttingrep</td> </tr> <tr> <td>Endring av bygg</td> <td>☐ Konstruksjon</td> <td>☐ Fasade ☐ Reparasjon</td> </tr> <tr> <td>Endring av bruk</td> <td>☐ Bruksendring</td> <td>☐ Vesentlig endring av tidligere drift</td> </tr> <tr> <td>Riving</td> <td>☐ Hele bygg</td> <td>☐ Deler av bygg ☐ Anlegg</td> </tr> <tr> <td>Bygn.tekniske inst. *)</td> <td>☐ Nyanlegg</td> <td>☐ Endring ☐ Reparasjon</td> </tr> <tr> <td>Endring av bolighenh.</td> <td>☐ Oppdeling</td> <td>☐ Sammenføyning</td> </tr> <tr> <td>Innhengning, skilt</td> <td>☐ Innhengning mot veg</td> <td>☐ Reklame, skilt, innreiting e.l.</td> </tr> <tr> <td>Elendomsdeling **)</td> <td>☐ Deling</td> <td>☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning</td> </tr> <tr> <td>Annet</td> <td colspan="2">- beskriv SE FØLGE BREV</td> </tr> </table>		Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg		☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg ☐ Vei ☐ Vesentlige terrengttingrep	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade ☐ Reparasjon	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift	Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg ☐ Anlegg	Bygn.tekniske inst. *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring ☐ Reparasjon	Endring av bolighenh.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning	Innhengning, skilt	☐ Innhengning mot veg	☐ Reklame, skilt, innreiting e.l.	Elendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning	Annet	- beskriv SE FØLGE BREV	
Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg																														
	☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg ☐ Vei ☐ Vesentlige terrengttingrep																														
Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade ☐ Reparasjon																														
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift																														
Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg ☐ Anlegg																														
Bygn.tekniske inst. *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring ☐ Reparasjon																														
Endring av bolighenh.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning																														
Innhengning, skilt	☐ Innhengning mot veg	☐ Reklame, skilt, innreiting e.l.																														
Elendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning																														
Annet	- beskriv SE FØLGE BREV																															
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvar rett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelshaver underskriver som tiltakshaver																																
Ansvar og kontroll Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.																																
Vedlegg																																
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til																														
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 1																														
Dispensasjonssøknader	B	1 - 6																														
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 9																														
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 3																														
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 9																														
Søknader om ansvar rett og kontrollplan, godkjenningssbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2																														
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollertekninger	G	1 - 1																														
Boligspeifikkasjon i GAB	H	-																														
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-																														
Andre vedlegg	J	-																														
Underskrifter																																
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver																														
Foretak Hille Melbye, Arkitekter AS Adresse Hausmannsgate 16 Postnr. 0182 Poststed Oslo Organisasjonsnr. 929 655 478MVA Telefon 23 32 72 00 Kontaktperson REIDAR LIE Mobiltelefon E-postadresse Dato 8.6.09 Underskrift		Navn HANS ROSS Adresse TUNFARET 6 Postnr. 0373 Poststed OSLO Organisasjonsnr. Telefon (dagtid) 90016330 ☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet E-postadresse hross@online.no Dato 5/6-2009 Underskrift																														
Gjentas med blokkbokstaver REIDAR LIE		Gjentas med blokkbokstaver HANS ROSS																														

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg nr.
A- 1

Kommunens saksnr.

Vedlegg til 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 39	Bnr. 368	Festenr.	Seksjonsnr.	Signering - ansvarlig søker	
	Adresse TUNFARET 6				Postnr. 0373	Poststed OSLO
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):		Senterpunkt angitt ved -	
					X-koordinat:	Y-koordinat:

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☒ Ja	☐ Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E -
------------	-------------------------------	--	------------------------------	----------------------------	--------------------

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)				Vedlegg nr. B -
	☐ Plan- og bygningslov	☐ Forskrifter til pbl	☐ Kommunale vedtekter til pbl	☒ Arealplaner	

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr. E -
-------------------	--	--------------------

Arealdisponering

Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan			☒ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan	Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere					
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv BOLIG					Tillatt grad av utnyttning 0,35
	Beregningsregler i reguleringsplan ☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU)					☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²) ☒ Annet
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig	☐ Annet beskriv				
	☐ Garasje					
Oppmålt tomt	☒ Ja	☐ Nei	Tomteareal 1023 m ²			
Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)		Eksisterende bebyggelse		Ny bebyggelse	Sum
			1		1	
	Antall bruksenheter (NS 3940)		1		1	
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)		422 m ²		10 m ²	432 m ²
	Bebygd areal (NS 3940)		302 m ²		10 m ²	312 m ²
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket					
Vis beregning av grad av utnyttning						
SE FØLGEBREV						
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:		Nabogrense SE FØLGEBREV	Vegmidte SE FØLGEBREV	Annen bygning ca. 7m	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?		☐ Ja	Avstand m	☒ Nei	
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?		☐ Ja	Avstand m	☒ Nei	
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)					Vedlegg nr. I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Miljøforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	☒ Ja ☐ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
		☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei
		☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☒ - offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
	Beskriv		
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☐ Offentlig avløpsanlegg		
	☒ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☒ Ja ☐ Nei
		Foreligger utslippstillatelse?	☒ Ja ☐ Nei
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei			
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng		

Næringsgruppe

Næringsgruppekode X	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.																				
Næringsgrupper - gyldige koder <table border="0"> <tr> <td>A Jordbruk og skogbruk</td> <td>K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet</td> </tr> <tr> <td>B Fiske</td> <td>L Offentlig forvaltning</td> </tr> <tr> <td>C Bergverksdrift og utvinning</td> <td>M Undervisning</td> </tr> <tr> <td>D Industri</td> <td>N Helse- og sosialtjenester</td> </tr> <tr> <td>E Kraft og vannforsyning</td> <td>O Andre sosiale og personlige tjenester</td> </tr> <tr> <td>F Bygge- og anleggsvirksomhet</td> <td>Q Internasjonale organ og organisasjoner</td> </tr> <tr> <td>G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat</td> <td>X Boliger</td> </tr> <tr> <td>H Hotell- og restaurantvirksomhet</td> <td>Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.</td> </tr> <tr> <td>I Transport og kommunikasjon</td> <td></td> </tr> <tr> <td>J Finansiell tjenesteyting og forsikring</td> <td></td> </tr> </table>		A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet	B Fiske	L Offentlig forvaltning	C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning	D Industri	N Helse- og sosialtjenester	E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester	F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner	G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger	H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.	I Transport og kommunikasjon		J Finansiell tjenesteyting og forsikring	
A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet																				
B Fiske	L Offentlig forvaltning																				
C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning																				
D Industri	N Helse- og sosialtjenester																				
E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester																				
F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner																				
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger																				
H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.																				
I Transport og kommunikasjon																					
J Finansiell tjenesteyting og forsikring																					

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer	Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	Er det heis i bygningen? ☐ Ja ☒ Nei
Bolig	Annet	Totalt			
224	65		1		
Bruksareal til annet enn bolig Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.					
Bruksareal totalt Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.					

Bygningstype

Bygningstypekode 133	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
--------------------------------	---

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelløilighet 113 Våningshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikal delt 122 Tomannsbolig, horisontal delt 123 Våningshus tomannsbolig, vertikal delt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontal delt Rekkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rekkehus 133 Kjede/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3–4 boliger	Stor boligbygning 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap *	Fritidsbygning 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning Kole, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, rorbu og liknende 172 Skogs- og utmarksskole, gamle Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig 183 Naust, båthus, sjøbu Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
---	---	---

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verktstedsbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon 219 Annen industribygning * Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 KVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 KVA) 229 Annen energiforsyning * Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning * Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning * KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning * Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning * Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning 449 Annen veg- og biltilsynsbygning * HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning * Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-, feriehjem 523 Appartement 524 Camping-/utelehytte 529 Annen bygning for overnatting * Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning * KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekeparks 612 Bamehage 613 Bameskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert bame- og ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning * Universitets-, høyskole og forskning 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/medietek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museum-/biblioteksbygning * *) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning * Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konserthallbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus * Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter * HELSE Sykehus 719 Sykehus * Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem * Primærhelsebygning 731 Klinik, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning * FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning * Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansesasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett
---	---	---



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum

0102 OSLO

Fil: g:\4147\brev\la001

Oslo, 04.06.09
RL/ta

VEDR. G.NR. 39 B.NR. 368 TUNFARET 6 – OMBYGGING/TILBYGG

Søknad om rammetillatelse

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene og byggelinje for carport

Tiltakshaver: Hans Ross

Vi viser til forhåndskonferanse for denne byggesak av 18. mars 2009 samt til møte med Veigruppen v/Bjerklund 20. april 2009.

Byggesaken det søkes rammetillatelse for omfatter følgende elementer:

1. Rom med svømmebasseng innredes til oppholdsrom/soverom.
2. Eksisterende carport bygges om til tekjøkken og bad.
3. Nåværende kjøkken utvides med ca. 10 m².
4. Ny carport bygges i tilknytning til eksisterende garasje.

Alle elementer er vist og avmerket på vedlagte tegninger.

Alle fasadeendringer utføres i samme arkitektoniske uttrykk som eksisterende bygning. Fasadematerialer er rød teglsten og brunbeiset panel.

Naboforhold.

Planen for om- og tilbygging ble nabovarslet som rekommandert sending pr. 07.05.09. Kopi av nabovarsel og følgebrev vedlegges.

Fra nabo i nord g.nr. 39 b.nr. 369 foreligger skriftlig nabosamtykke for at kjøkken kan utvides i nabogrensen, kopi vedlegges.

Fra nabo i syd g.nr. 39 b.nr. 276 er mottatt bemerkning til nabovarselet, kopi vedlegges.

Denne bemerkning blir ivaretatt ved at det vindu som kommenteres trekkes lengere mot hjørne, videre vil vi bemerke at veggen der vinduet er plassert ligger dreiet 45° i forhold til nabohuset, således ser man ikke rett inn. Avstanden mellom vinduene blir ca. 9,5 m. Vi kan ikke se at denne vindusplassering skaper noe spesielt problem.

Reguleringsmessige forhold – utnyttelsesgrad.

Reguleringsplan S-1457 av 18.03.68 er gjeldende for eiendommen. I henhold til §4 skal ikke utnyttelsesgraden for felt B, der eiendommen ligger, ikke overstige 0,35.

Vi har beregnet U-graden for hele felt B til å være 0,392, ref. vedlegg.

I henhold til Forhåndskonferansen er det bare den planlagte utvidelsen av kjøkken på ca. 10 m² som gir endring av U-grad, som vist i vedlegg.

Ny beregnet U-grad blir 0,394.

Det er videre foretatt beregning av U-graden for eiendommen Tunfaret 6 separat, se vedlegg. U-graden for eiendommen er i dag 0,278 og øker til 0,30 ved den planlagte ombygging.

Dispensasjon fra utnyttelsesgrad.

Det søkes dispensasjon fra Reguleringsbestemmelsenes §4.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at det er en ubetydelig endring av beregningsgrunnlaget for hele felt B ved den planlagte kjøkkenutvidelsen på ca. 10 m².

Det søkes subsidiært om at hele felt B ikke medregnes i U-grads-beregningen, men at Tunfaret 6 g.nr. 39 b.nr. 368 betraktes som en enhet.

Det er boligblokken som ligger 3 eiendommer bortenfor som utgjør den betydelige del i arealberegningen og hever U-graden.

Denne boligblokk er ikke engang varslingspliktig, og det virker derfor urimelig at dette bygningsareal skal ha innvirkning for utvikling av eiendommen Tunfaret 6.

Dispensasjon fra byggelinje i reguleringsplan for carport.

Det har blitt avholdt eget møte med Veigruppen i Plan- og bygningsetaten v/ing. Bjerklund.

Del av den planlagte carport ligger noe utenfor byggelinjen langs Tunfaret.

Tunfaret er en liten "villa"-vei helt uten gjennomgangstrafikk, og den nye carport blir ikke liggende lenger ut enn allerede eksisterende bebyggelse.

Veigruppen opplyste i møtet at det ligger godt til rette for en dispensasjon som det herved søkes om.

Avkjøringsplan.

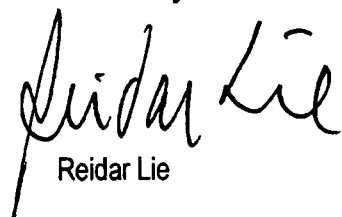
Det vedlegges situasjonskart med inntegnede siktlinjer. Avkjøringen er noe utvidet.

153

Vi håper ovenstående redegjørelse og dispensasjonssøknader er tilstrekkelig for Deres behandling av søknad om rammetillatelse.

Hvis det er ønskelig med flere opplysninger eller det er uklare punkt, står vi til tjeneste.

Med vennlig hilsen
Hille Melbye Arkitekter AS



Reidar Lie

Kopi: Hans Ross

FAMILIEN ROSS, TUNFARET 6.
U-GRAD BEREGNING. – Hele felt B i reg. planen.

AREALER FRA GAB REGISTER HØNEFOSS

GNR/BNR	TOMTER AREAL	BEB. AREAL / BRUKSAREAL
Ross 39 / 386	1023 m2	280 m2
39 / 369	780 m2	189 m2
39 / 365	634 m2	162 m2
39 / 366	2298 m2	1608m2 (536 m2 pr. etg.)
1. Tilleggsareal 10m ut i Friområde	620 m2	
2. Areal til midt Rasmus Winderensvei	340 m2	
SUM	5695 m2	2238 m2

U-GRAD FOR HELE FELT B:

$$\text{U-GRAD} = \frac{2238 \text{ m}^2}{5695 \text{ m}^2} = 0,392$$

U-GRAD FOR HELE FELT B MED UTVIDELSE I TUNFARET 6:

Areal for U-grad bregning : 2238 m2
 Tilbygg kjøkken : 10 m2

 Nytt areal : 2248 m2

$$\text{U-GRAD} = \frac{2248 \text{ m}^2}{5695 \text{ m}^2} = 0,394$$

HILLE · MELBYE

ARKITEKTER AS

B6

TUNFARET 6, FAMILIEN ROSS. U-GRAD BEREGNING.

AREALER FRA GAB REGISTER. TOMT 1023m² MÅLT TIL MIDT VEI.

BRUKSAREAL BOLIG.....	422m ²
ANNET AREAL.....	<u>56m²</u>
SUM.....	478m ²

HOVEDETASJE.....	224m ²
KJELLER.....	<u>198m²</u>

OPPMÅLT BRUTTOAREAL PÅ 284,59m².
PÅ TEGNING FOR U-GRAD EKS. CARPORT.

EKSISTERENDE U-GRAD.....	$\frac{284,59}{1023} = 0,278$
--------------------------	-------------------------------

PLANLAGT NY U-GRAD INNREDNING.....	$\frac{284,59+18+9,88}{1023} =$	$\frac{312,47}{1023} = 0,30$
------------------------------------	---------------------------------	------------------------------

Vedlegg nr.

C - 1

Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendommer, det i henhold til
bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven
av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune
OSLO KOMMUNE
PLAN & BYGNINGSETATEN

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
39	368		
Eiendommens adresse TUNFARET 6			
Postnr.	Poststed		
0373	OSLO		
Eier/fester HANS ROSS			

Kopi av dette dokumentet med vedlegg sendes
kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

☒ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

- | | | |
|--|---------------------------------------|---|
| ☐ Nybygg | ☐ Anlegg | ☒ Endring av fasade |
| ☐ Riving | ☐ Skilt | ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste |
| ☐ Innhengning mot veg | ☐ Bruksendring | ☒ Dispensasjoner |
| ☐ Annet
beskriv | SE REDGJØRELSE I FØLGEBREV | |

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker
innen 2 uker etter at dette varslet er sendt.
(Kopi kan sendes kommunen.)

Ansvarlig søkers adresse

E-postadresse

Det varsles herved om

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- | | | |
|---|---|--------------------------------|
| ☐ Driftsbygning
i landbruket pbl § 81 | ☐ Mindre byggearbeid | ☐ Skilt |
|---|---|--------------------------------|

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til
kommunen
innen 2 uker etter at dette varslet er sendt

Kommunens adresse

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

SE REDGJØRELSE I FØLGEBREV

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	1 -	☐
Situasjonsplan	D	1 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 2	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Sted OSLO	Dato 11.5.07	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker) <i>Reidar Lie</i>
Telefon 23327200	* I meldingssaker skriver tiltakshaver under	Gjentas med blokkbokstaver REIDAR LIE

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr. 39	Bnr. 368	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse TUNFARET 6
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr. 39	Bnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn HILDE ANDENÆS
Adresse				Adresse TUNFARET 11
Postnr.		Poststed		Postnr. 0373
				Poststed OSLO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Poststedets reg.nr.
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato
				Sign

Denne del klistres på kvittering
RR 1197 5661 6 NO

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr. 39	Bnr. 174	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn REIDAR LORENTZEN
Adresse				Adresse IVAR AASENS VEI 11
Postnr.		Poststed		Postnr. 0373
				Poststed OSLO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Poststedets reg.nr.
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato
				Sign

Denne del klistres på kvittering
RR 1197 5662 0 NO

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr. 39	Bnr. 181	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn UNNI BJERKE
Adresse				Adresse IVAR AASENS VEI 13
Postnr.		Poststed		Postnr. 0373
				Poststed OSLO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Poststedets reg.nr.
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato
				Sign

Denne del klistres på kvittering
RR 1197 5663 3 NO

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr. 39	Bnr. 181	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn CHRISTIAN FOSSE
Adresse				Adresse IVAR AASENS VEI 13
Postnr.		Poststed		Postnr. 0373
				Poststed OSLO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Poststedets reg.nr.
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato
				Sign

Denne del klistres på kvittering
RR 1197 5664 7 NO

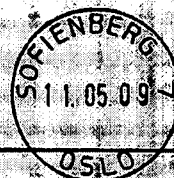
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr. 39	Bnr. 276	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn NAN BIRGITTE OLDEREID
Adresse				Adresse TUNFARET 4
Postnr.		Poststed		Postnr. 0373
				Poststed OSLO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Poststedets reg.nr.
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato
				Sign

Denne del klistres på kvittering
RR 1197 5665 5 NO

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger:

Sign



C-3

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested				Adresse	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	TUNFARET 6	
39	368				
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
39	276			MORTEN HELMER SIMENSEN	
Adresse				Adresse	
				TUNFARET 4	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
				0373	OSLO
				Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Denne del klistres på kvittering
RR 1197 5668 4 NO

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
39	369			JAN EILIF NYQUIST STRØMME	
Adresse				Adresse	
				TUNFARET 8	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
				0373	OSLO
				Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Denne del klistres på kvittering
RR 1197 5667 8 NO

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
39	397			CHRISTIAN OTTO HARTMANN	
Adresse				Adresse	
				TUNFARET 5	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
				0373	OSLO
				Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Denne del klistres på kvittering
RR 1197 5668 1 NO

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
				Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
				Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 3 Sign: 



G:\4147 Tunfaret 6\Brev\Likelydende

Oslo, 07.05.09,RLle

Likelydende til varslingspliktige naboer.

Vedr. Tunfaret 6, gnr. 39 / bnr. 368. Tiltakshaver: Hans Ross.

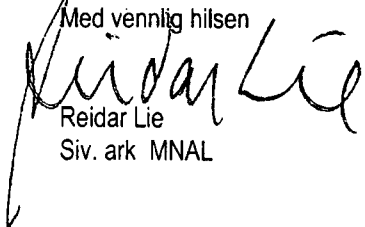
Vedlagt oversendes nabovarsel for ombygningsarbeider for denne bolig. Det er planlagt følgende arbeider.

1. Bassengrom ombygges til boligformål.
2. Eksisterende carport bygges om og innredes til boligformål.
3. Kjøkken utvides med ca. 10 m2.
4. Ny carport bygges ved siden av eksisterende garasje. Planen vil medføre mindre justeringer av fasadene slik det fremgår av vedlagte nedfotograferte tegninger. Alle endringer utføres i samme formspråk som eksisterende bebyggelse. Det varsles videre om at det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedr utnyttelse og byggelinje mot Tunfaret for ny carport.

Hvis det er uklarheter eller ønskelig med flere opplysninger, står vi til tjeneste. Evt. bemerkninger til nabovarslet skal sendes til ansvarlig søker innen 14 dager.

Ansvarlig søker er Hille Melbye arkitekter AS.

Med vennlig hilsen


Reidar Lie
Siv. ark MNAL

Kopi: Hans Ross
Oslo Kommune, Plan & Bygn. etaten

TECHNICAL

Malestokk	Date
500	30.01.2009

Bestillingsnummer

Mathematical Analysis

Abstract

Prüfer: Dr. A.

20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525
 526
 527
 528
 529
 530
 531
 532
 533
 534
 535
 536
 537
 538
 539
 540
 541

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartulsnittet

Beskrivelse:

2

Data:

Revident dato:

Plan- og bygningssetelen Oslo kommune

HENVISNINGER

KFR. TEGN. AOCO

105

Aviation

SITUASJONSKART!

OSLO KOMMUNE

TUNFARET 6

G.N.R. 39, B.N.R. 368

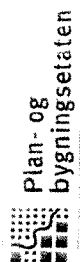
HUS ROSS

111 E. 10th St.
 Ste. 100
 Minneapolis, MN 55401
 Tel: 612/338-1111
 Fax: 612/338-1112

SITUASJONSKART

PRO	Tegn.	RL	KPR	RL
Solamr.	Möli		Dato	
4082	1500		11.05.09	
Et:	Tegn.nr.		Rev.	

S01



Plan- og bygningsetaten



Målestikk
1:500
Dato
30.01.2009
Bestillingsnummer

Referanse: Tunfaret 5

Cojekstnummer

Braker E/V

KDP-BB, KDP-13

Det er ikke registrert
biologisk mangfold
innenfor kartutsnittet

Beskrivelse

Nr.

Dato

Revidert dato

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

HENVISNINGER

KFR. TEKN. A000

S01

SITUASJONSKART

A

A HILLE MELBYE ARKITEKTER AS 2307200 2307198

BL

B

E

V

OSLO KOMMUNE

TUNFARET 6

GNR. 39, BNR. 368

HUS ROSS



SITUASJONSKART

AVDELINGSPLAN

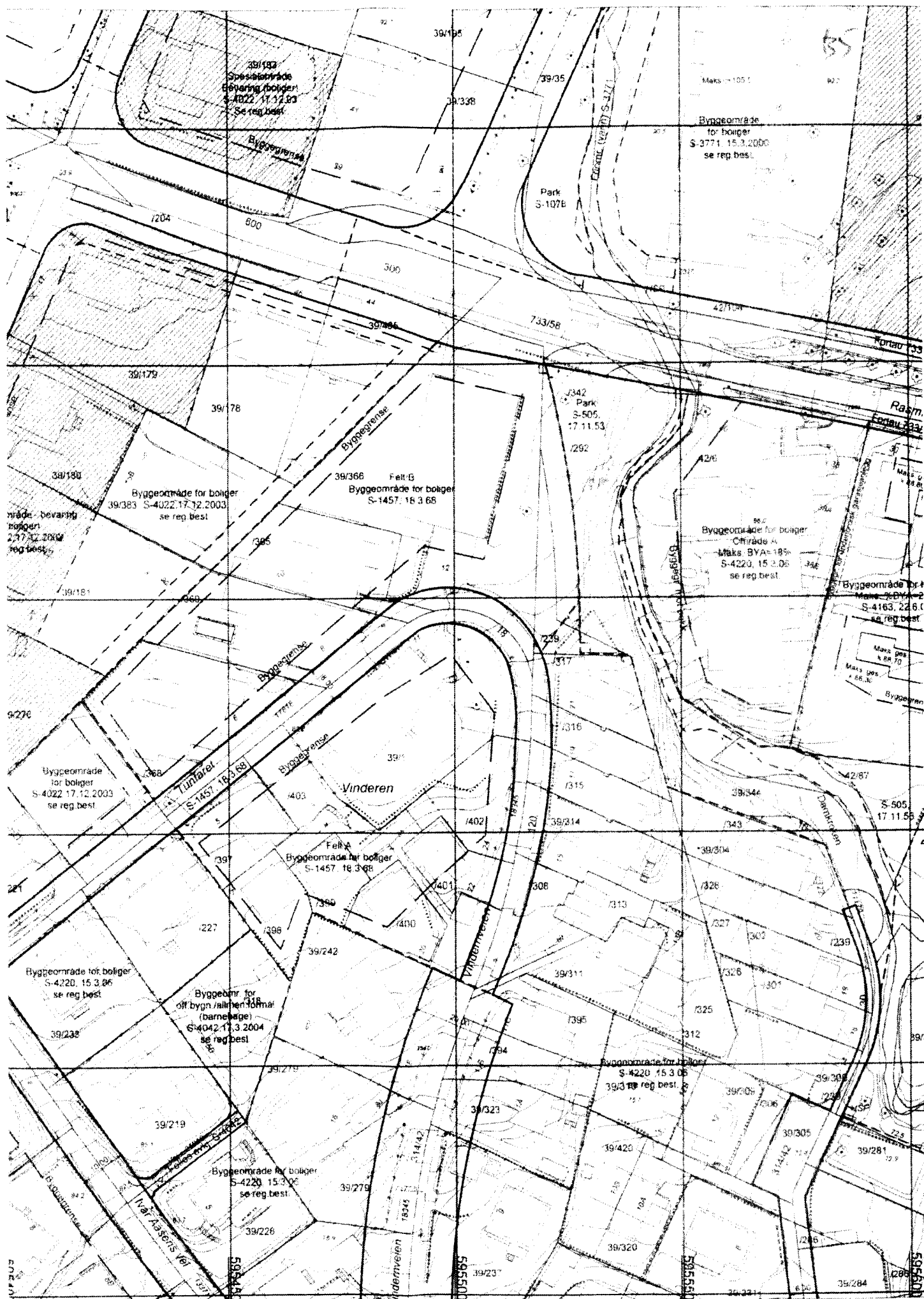
PRO RL Tegn. RPR

Søknr. 4082

Dato 1.9.00

Rev. 11.05.08

Rev. 3



KFR. TEGN. AQBO

A	HILLE MELVEARCTERIAS	2332700/2332700
I		..
BL		..
B		..
E		..
V		..

OSLO KOMMUNE
GNR. 39, BNR. 368

HUS ROSS

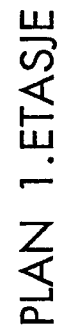


PLAN 1. ETG.

PLAN 1. LTD.
NÄÄREÄNDE PL. K. V.
PRO Team. KPR

Satsnr.	Mål	Dato
4147	1:100	20.04.09

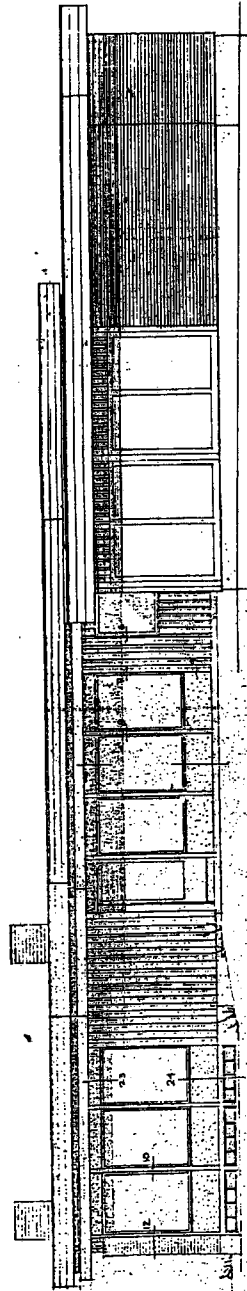
AC: 4



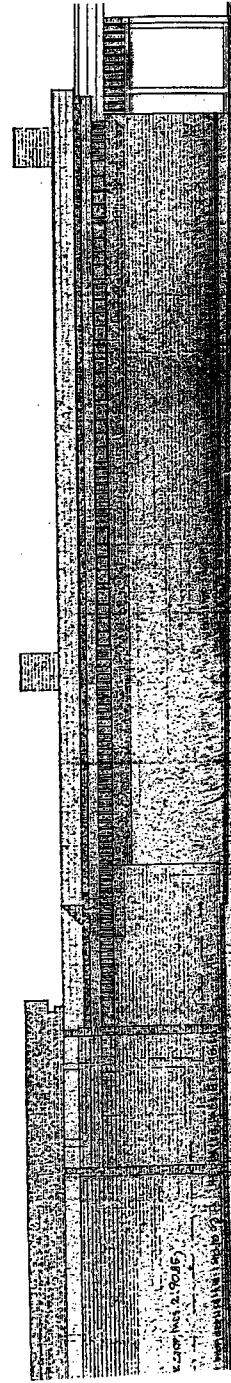
53

KFR. TEGN. A000

DÅRLIG ORIGINAL



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

[illegible]

RAMMESØKNAD	
A	HILLE MELBYE ASKUTTER AS: 2327260 / 2327260
I	
BL	
B	
E	
V	

**TILBYGG / OMBYGGING
TUNFARET 6**

OSLO KOMMUNE
Gnr. 39, Bnr. 368

HUS ROSS

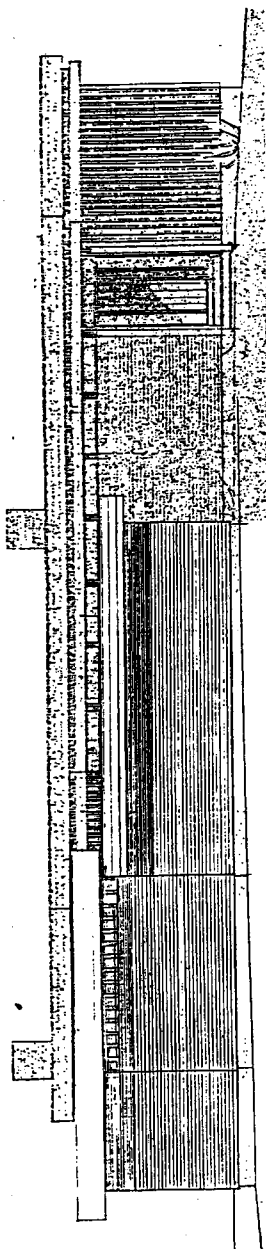
H&B - Holroyd Architects AS
 14400 Highway 16
 0142 Club
 TT 28 32 72 00
 Fax 13 92 72 99
 Auckland/Whangarei

FASADER	KPR
NATURE	

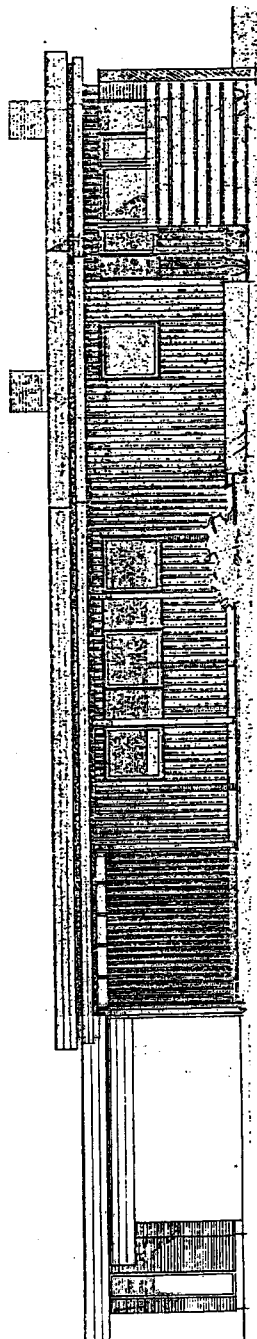
PRO	RL	BOS	Tegn.	KPR	RL
Solant.			Mil	Dato	
4147		1:100			08.06.09
Fit:		Tegn.nr.			Rev.

KFR. TEGN. A000

DÅRLIG ORIGINAL



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

[illegible]

A			
Berkshires			
Inv.	MO	Yrs.	Cost
	MM	MM	00 00 00

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE ARCHITECTEN AS: 23307200 / 23307200
I	..
BL	..
B	..
E	..
V	..

**TILBYGG / OMBYGGING
TUNFARET 6**

OSLO KOMMUNE
Gnr. 39, Bnr. 368

HUS ROSS

MILLS • MILLER

A R E T Y C E S A S

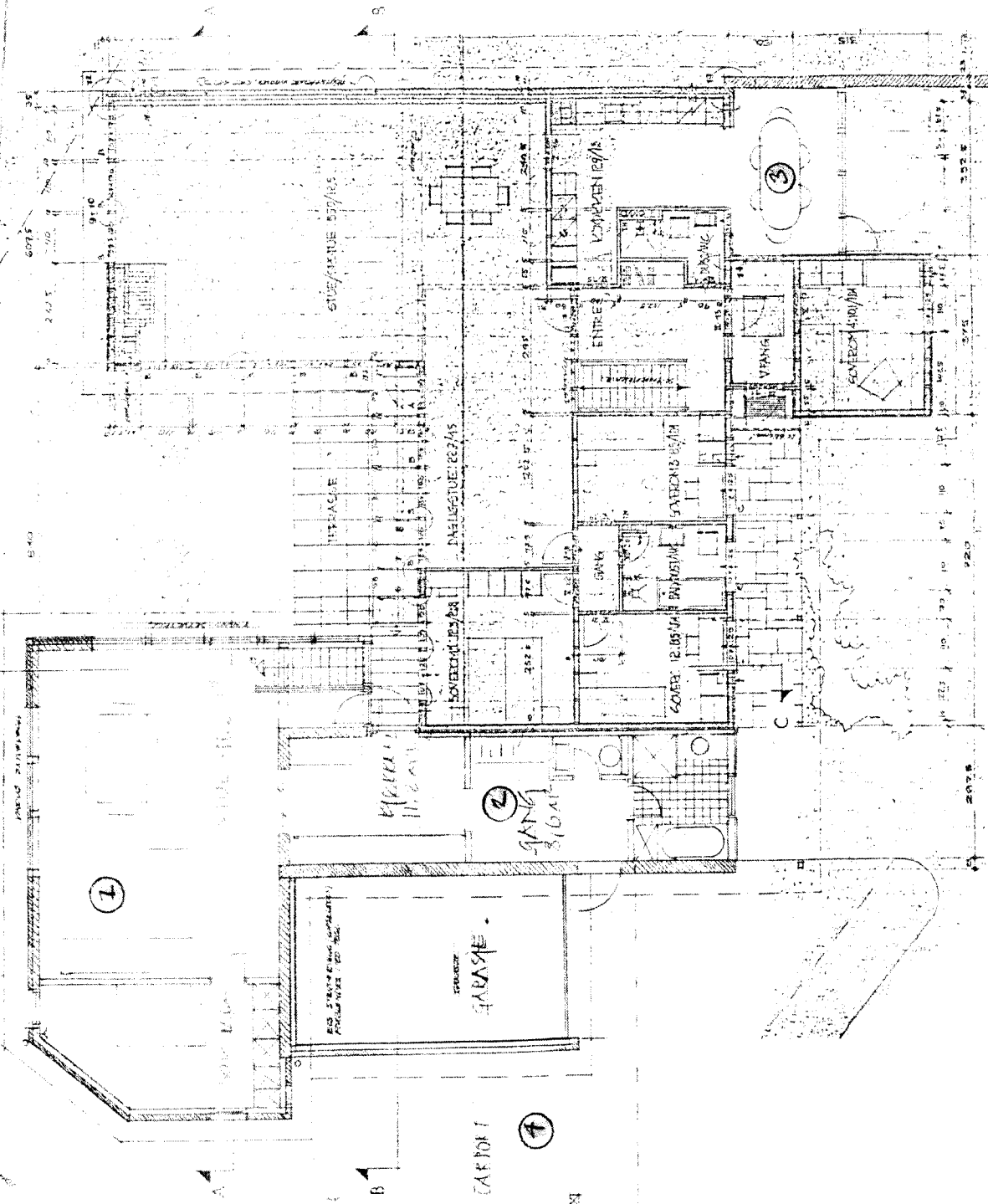
[REDACTED] [REDACTED]

Falls • Malaya Architects AS
Hauvassvegur 16
0908 Reykjavík
Tel 52 22 72 05
Fax 52 22 72 06
Skjalstofa@falls.is

FASADER
NÄVÄBÄNDE

PRO	RL	Teghn.	BOS	RL	KPR
Sokanr.		1401			
4147		1:100			08.08.09
Fi:		Teghn.r.			Rev.

DÅRLIG ORIGINAL



PLAN 1. ETASJE

HEMISNINGER
KFR. 4000

Tegning A01
PLAN 1. ETG

Ark.	Navn	Stilling	Størrelse	Dato
A	ALL-MEDIEBANKEN	ARK.	22/07/08	
B				
C				
D				
E				
F				

TILBYGG/OMBYGGNING
TUNFARET 6
OSLO KOMMUNE
GNR. 39, BNR. 368

HUS ROSS

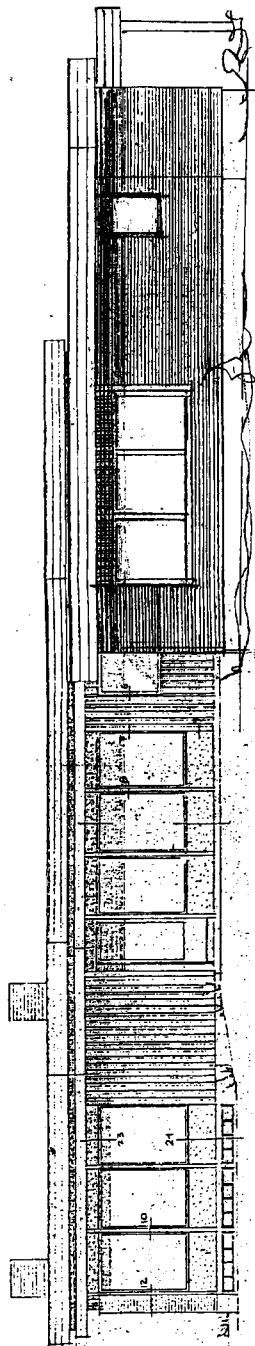


PLAN 1. ETG

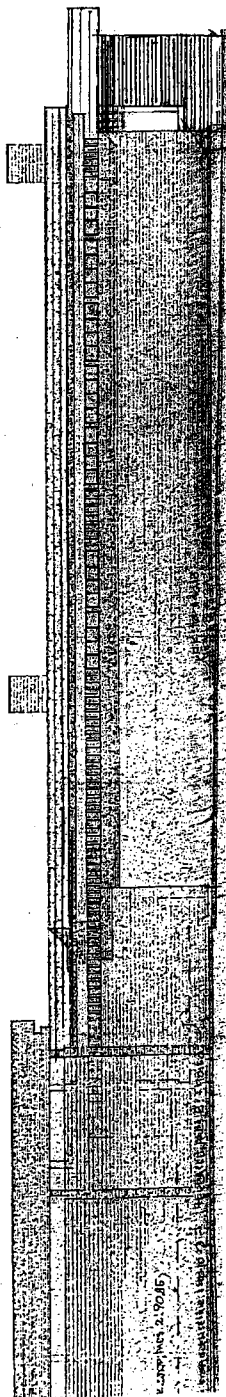
PRO	RL	Leg	RL	KFR	RL
4147		Mål	1:100	Dato	20.04.09
		Tegning		Rev.	

A01

DÅRLIG ORIGINAL



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

HENVISNINGER: E2

KFR. TEGN. A000

Tegn.nr. A02 Rev.

Titel FASADER

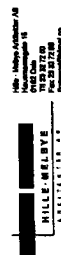
A Gesteinsklasse
Rev. 00.02.20
Dato

A HILLE MELBYE ARCHITECT AS 2337280/1337280
I
BL
B
E
V

TILBYGG / OMBYGGING
TUNFARET 6

OSLO KOMMUNE
GNR. 39, BNR. 368

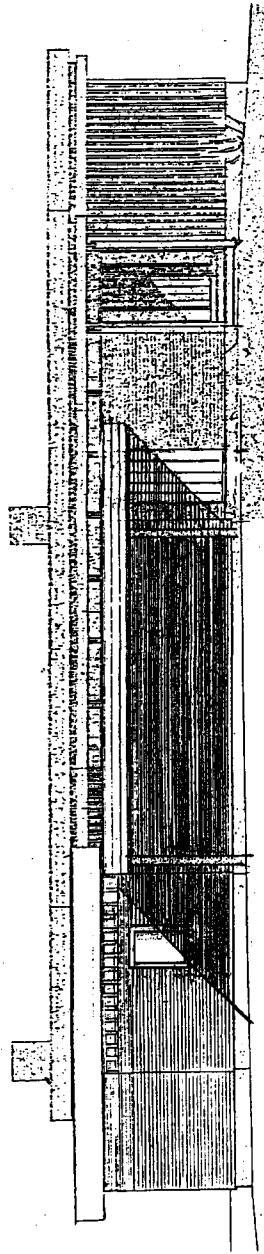
HUS ROSS



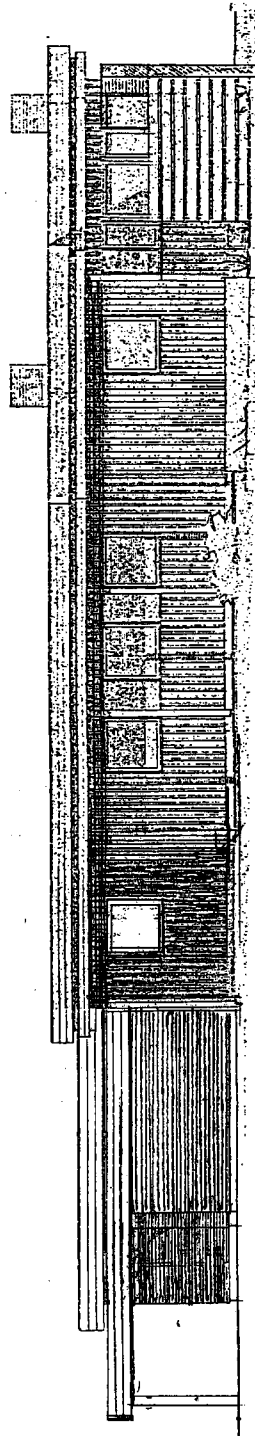
NYE
FASADER

PRO Tegn. KPR
RL RL RL
Søknr. 4147
Dato 20.04.09
Rev. A02

KFR. TEGN. A000



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

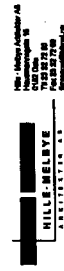
[illegible]

A	HILLE MELBYE ARCHITECTS AS	3337206 / 3337206
I		- -
BL		- -
B		- -
E		- -
V		- -

**TILBYGG / OMBYGGNING
TUNFARET 6**

**OSLO KOMMUNE
GNR. 39, BNR. 368**

HUS ROSS



NYE
FASADER

PRO	RL	Tegn.	RL	KPR	RL
Solamr.		Mdl		Dato	
4147			1:100	20.04.09	
FILE		Tegn.nr.		Rev.	
					A0-3



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO
firmapost@hilmel.no

24.05.2009

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200906727-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Elisabeth Alvilde Stalvik

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TUNFARET 6	Eiendom:	39/368/0/0
Tiltakshaver:	Hans Ross	Adresse:	Tunfaret 6, 0373 OSLO
Søker:	Hille Melbye Arkitekter AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

AVSLAG PÅ BYGGESØKNAD - TUNFARET 6

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

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 31. Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsens § 4 – grad av utnytting samt reguleringsplanens angivelse av bebyggelsens plassering – regulert byggegrense.

Søknaden omfatter innvendige forandringer (rom med svømmebasseng endres til rom for varig opphold - soverom, eksisterende carport endres til rom for varig opphold – tekjøkken og bad), eksisterende kjøkken i nordøst utvides med 10m2 samt oppføring av ny carport på husets sydvestre hjørne.

Det søkes om dispensasjon for grad av utnytting og fra regulert byggegrense for plassering av carport utenfor denne grense.

Det foreligger bemerkninger til søknaden.

Det foreligger samtykke av 06.05.2009 fra nabo, eier av gnr. 39 bnr. 369 for plassering av bygning (utvidelse av kjøkken mot nordøst) i nabogrense.

Søknaden avslås med den begrunnelse at tiltaket kommer i konflikt med regulerte byggegrenser og overskrider maks grad av utnytting og at det etter Plan- og bygningsetaten vurdering ikke foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon fra regulert byggegrense eller fra grad av utnytting.

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.



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

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 08.06.2009, mottatt Plan- og bygningsetaten den 10.06.2009.

Søknaden:

Søknaden omfatter innvendige forandringer (rom med svømmebasseng endres til rom for varig opphold - soverom, eksisterende carport endres til rom for varig opphold – tekjøkken og bad), eksisterende kjøkken i nordøst utvides med 10m² samt oppføring av ny carport på husets sydvestre hjørne.

Spesielle forhold:

Deler av eksisterende carport som i omsøkte tiltak ønskes omgjort til tekjøkken og bad ligger utenfor byggegrense. Denne endringen er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Det er ikke søkt om dispensasjon for dette forholdet. Plan- og bygningsetaten vil likevel ta dette forholdet med i betraktning ved behandling av søknaden. Se avsnittet under Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med en maks grad av utnytting med utnyttelsesgrad (U) lik 0,35 i reguleringsplan, vedtatt av kommunal- og arbeidsdepartementet den 18.03.1968, S-1457. Eiendommen ligger innenfor felt B i denne planen hvor det er regulerte byggegrenser. Utnyttelsesgraden skal regnes for hele feltet.

Byggetomten:

Eiendommen har et areal på 1023m² og er bebygd med en enebolig med tilhørende garasje og carport. Tomten er relativt flat og har atkomst fra Tunfaret. Eiendommen ligger mellom Gaustad og Steinerud innenfor bydel 7 – Vestre Aker.

Estetiske krav:

Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 kommer til anvendelse ved vurdering av tiltakets kvaliteter. Nye tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Det er to hovedforhold når det gjelder vurdering av estetikk. Tiltaket skal sikre kvalitet i utformingen, både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket for å kunne godkjennes.

Området defineres til å være begrenset av Ivar Aasens vei i vest, Vindernveien i øst og Rasmus Winderens vei i nord. Innenfor dette området finner man at eiendommen ligger i et område med sammensatt bebyggelse både når det gjelder variasjon i utforming og uttrykk og hvor stilarter fra ulike tidsepoker er representert. Videre er det store forskjeller i husenes volum.

Omsøkte tiltak medfører ingen nevneverdige estetiske endringer og Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til å ligge innenfor kravene til estetisk utforming.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger bemerkning fra naboer i vest, eiere av gnr. 39 bnr. 276, Morten H. Simensen og Nan B. Oldereid som sier at:

I og med at huset i Tunfaret 6 kun ligger 3 meter fra nabogrensen er det et ønske at fasaden mot deres grense ikke får ny vinduer, da dette vil være til sjenanse i forhold til deres soverom og bad.

Ansvarlig søkers kommentarer til bemerkninger:

Denne bemerkningen blir ivare tatt ved at vindu som kommenteres trekkes lenger mot hjørnet, videre bemerkes det at veggen der vinduet er plassert ligger dreiet 45 grader i forhold til nabohuset, således ser man ikke rett inn. Avstanden mellom vinduene blir ca 9,5 meter og anser dette for å ikke skape noe spesielt problem.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger:

Fasade mot nabo med gnr. 39 bnr. 276 vil med omsøkte tiltak få mindre vindusflater enn hva som er dagens situasjon, samt at det settes inn et nytt lite vindu. Plan- og bygningsetaten vurderer dette til å ligge innenfor hva man må kunne tåle ved å være bosatt innenfor et område som er regulert til byggeområde for boliger.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens, PBL § 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.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra grad av utnyttning og fra regulert byggegrense for plassering av carport utenfor denne grensen.

Som særlige grunner i forhold til grad av utnyttning oppgis av ansvarlig søker at det er en ubetydelig endring av beregningsgrunnlaget for hele felt B ved den planlagte kjøkkenutvidelsen. Det søkes derfor subsidiært om at hele felt B ikke medregnes i U-grads beregningen, men at Tunfaret 6 betraktes som en enhet. Boligblokken som ligger tre tomter bortenfor utgjør en betydelig del i arealberegningen og det virker urimelig at dette bygningsarealet skal ha innvirkning for utviklingen av eiendommen Tunfaret 6.

Som særlige grunner i forhold til plassering av carport utenfor byggegrense oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at Tunfaret er en liten "villa-vei" helt uten gjennomgangstrafikk, og den nye carporten blir ikke liggende lenger ut enn allerede eksisterende bebyggelse.

Hensynet bak denne bestemmelsen er blant annet å regulere bygningsmassen i forhold til den enkelte tomt/felt samt å sikre at avstand til vei og naboer opprettholdes.

Plan- og bygningsetaten vurderer det omsøkte tiltaket til å komme i konflikt med hensynene bak disse bestemmelsene.

Grad av utnyttning:

Grad av utnyttning er ment å ha den hensikt å begrense utbygging innenfor den enkelte tomt/felt. Eiendommen ligger innenfor felt B i reguleringsplanen som sier at innenfor dette feltet skal det oppføres en boligblokk i 2 etasjer med overetasje samt 3 stk. 1 etasjes atriumshus. Innenfor dette feltet er utnyttelsesgraden satt til 0,35 nettopp for å gi plass til en boligblokk, noe som igjen gir begrensninger for resterende bebyggelse innenfor dette feltet. Dette kan virke urimelig dersom det innenfor et felt skjer at eiendommer blir delt opp og man anser den enkelte tomt for en enhet og ikke som et del av et felt. Det er i søknaden oppgitt at feltet har en grad av utnyttning på 0,392 med eksisterende situasjon og vil få en grad av utnyttning på 0,394 etter tiltak.

Plan- og bygningsetaten nevner samtidig at innenfor felt A, i samme reguleringsplan hvor det bare tillates 1 etasjes atriumshus, er utnyttelsesgraden satt til 0,23.

Byggegrense:

Byggegrense mot vei er ment å ha den hensikt at den delen av tomten som ligger mellom trafikkområde – vei og byggegrense skal være fri for bebyggelse samt at byggegrense mot vei skal sikre frisikt mot vei, støy og biltrafikk. I tillegg skal byggegrense mot naboer sikre avstand mellom bygninger. Deler av boligen ligger allerede i dag i konflikt med byggegrense og omsøkte tiltak kommer ytterligere i strid med denne. Tomten har med dagens situasjon dårlige snumuligheter på egen tomt. Omsøkte carport vil vanskeliggjøre denne situasjonen ytterligere samt vanskeliggjøre parkering på egen tomt.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for å kunne gi de omsøkte dispensasjonene, og at det derfor heller ikke foreligger særlige grunner for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Boligen har pr i dag en integrert garasje og carport i boligen, dermed er kravet til parkering ivarettatt i dagens situasjon. Tomten består pr i dag av forholdsvis stor bygningsflate og med dagens grad av utnytting tåler ikke tomten/feltet mer utbygging i henhold til hva reguleringsplanen regulerer. Tomten fremstår med dagens situasjon som overbebygd. Boligen er med dagens situasjon allerede, både på vest siden og syd siden, i konflikt med regulerte byggegrenser.

At det i tillegg ønskes å bruksendre eksisterende carport til rom for varig opphold kommer ytterligere i konflikt med byggegrense og avstand til vei. Plan- og bygningsetaten stiller seg svært skeptisk å ha rom for varig opphold i så liten avstand til regulert trafikkformål - vei. Plan- og bygningsetaten vurderer det dit hen at en eventuell søknad om dispensasjon for dette forholdet ikke ville bli gitt. Et lite hjørne av eksisterende carporten ligger også pr i dag i konflikt med regulert trafikkformål – vei.

Medhenvisning til hva som er anført foran samt at omsøkte dispensasjoner ikke innvilges, finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltaket å være i strid med gjeldende lov og forskrift og kan derfor ikke godkjennes.

Eventuell ny søknad:

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det ligger noen nærliggende løsning for ytterligere utvidelser av bygningsmassen som ligger innenfor rammene gitt i reguleringsplanen.

Gebyr:

Faktura på avslagsgebyr er tilsendt i hht gebyrregulativet.

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 Vest



Lisbeth Nordli
enhetsleder



Elisabeth Alvilde Stalvik
saksbehandler

Kopi til:

Hans Ross, Tunfaret 6, 0373 OSLO, hross@online.no (med faktura, uten vedlegg)

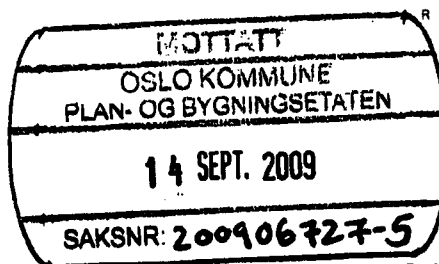
Vedlegg:

Orientering om klageadgang

HILLE · MELBYE

ARKITEKTER AS

Oslo kommune
Plan & Bygn Etaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo



G:\4147 Tunfaret 6\Brev\Klage på avslag

Oslo, 10.09.09,RL\le

Vedr. Tunfaret 6. gnr. 39 bnr. 368.

Søknad om rammetillatelse – ombygging – klage på avslag.

Vi viser til søknad om rammetillatelse for denne ombygging av 4.6.09. samt til Deres avslag på søknaden av 25. aug.

Vi vil med dette klage på avslaget og vil anføre følgende momenter til de 4 forskjellige elementer i rammesøknaden

1. Rom med svømmebasseng ominnredes.

Vi kan ikke se at det er bemerkninger til dette og vi anser at dette planlagte arbeide kan utføres.

2. Ombygning av eksisterende carport til tekjølken – bad.

Denne ombygging er planlagt utført på et areal som allerede inngår i bygningen og u-gradsberengningen.

Carporten har vegger på 3 sider og volumet har vært der siden huset ble bygget.

Vi mener det er særlige grunner til å tillate denne ombygging fordi både teglvegg, tak og tilstøtende vegger er eksisterende. Det vedlegges en tegning der byggelinjen er tegnet inn i plantegningen.

3. Eksisterende kjøkken utvides med 10 m2.

Avslaget til plan om denne utvidelse begrunnes i at U-graden allerede er oversteget. U-grad beregningen viser at det er boligblokken på 3 etg som tar det vesentligste av det bebyggede areal. I reguleringsbestemmelsen er denne blokken tillatt bebygget i 2 etg + over etg, men den er bygget i 3 fulle etg. Det virker urimelig at det er denne boligblokken som ligger 3 hus bortenfor og som er tillatt bygget for stor, som skal hindre en utvidelse på beskjedne 10 m2. Vi mener denne beskjedne utvidelse ikke forandrer intensjonene i planene.

4. Ny carport.

Deler av den planlagte nye carport ligger utenfor byggelinjen. Det er vanlig praksis at carport og garasje tillates bygget utenfor byggelinjene. Den planlagte carport har ingen nye vegger og den regnes ikke med i U-graden. I forhåndskonferansen ble spm om carport og avkjøring henvist spesielt til veigruppen.

Det er avholdt eget møte med ing. Bjerklund i veigruppen. Vi har erfaring med at synspkt fra veigruppen blir tillagt stor vekt. I møtet med veigruppen kunne den planlagte carport og avkjøringsforholdene aksepteres. Trafikken i Tunfaret er bare av beboerne i veien og det er ingen gjennomgangstrafikk.

Vi vil til slutt bemerke at de foreslåtte endringer og ombygginger på ingen måte forandrer bebyggelsens karakter og på alle måter følger opp intensjonene i den opprinnelige plan.

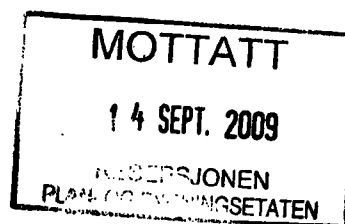
Deres behandling av klagen imøtesees og vi stiller gjerne opp i et møte eller supplerer med ytterligere opplysninger hvis noe er uklart.

Med vennlig hilsen

Reidar Lie

Siv. ark MNAL

Kopi: Hans Ross



10720
KLAD
121166

Rev.

A MUSE ME BENE TEMERAS VILLOSUS

OSLO KOMMUNE
GNR. 39, BNR. 368

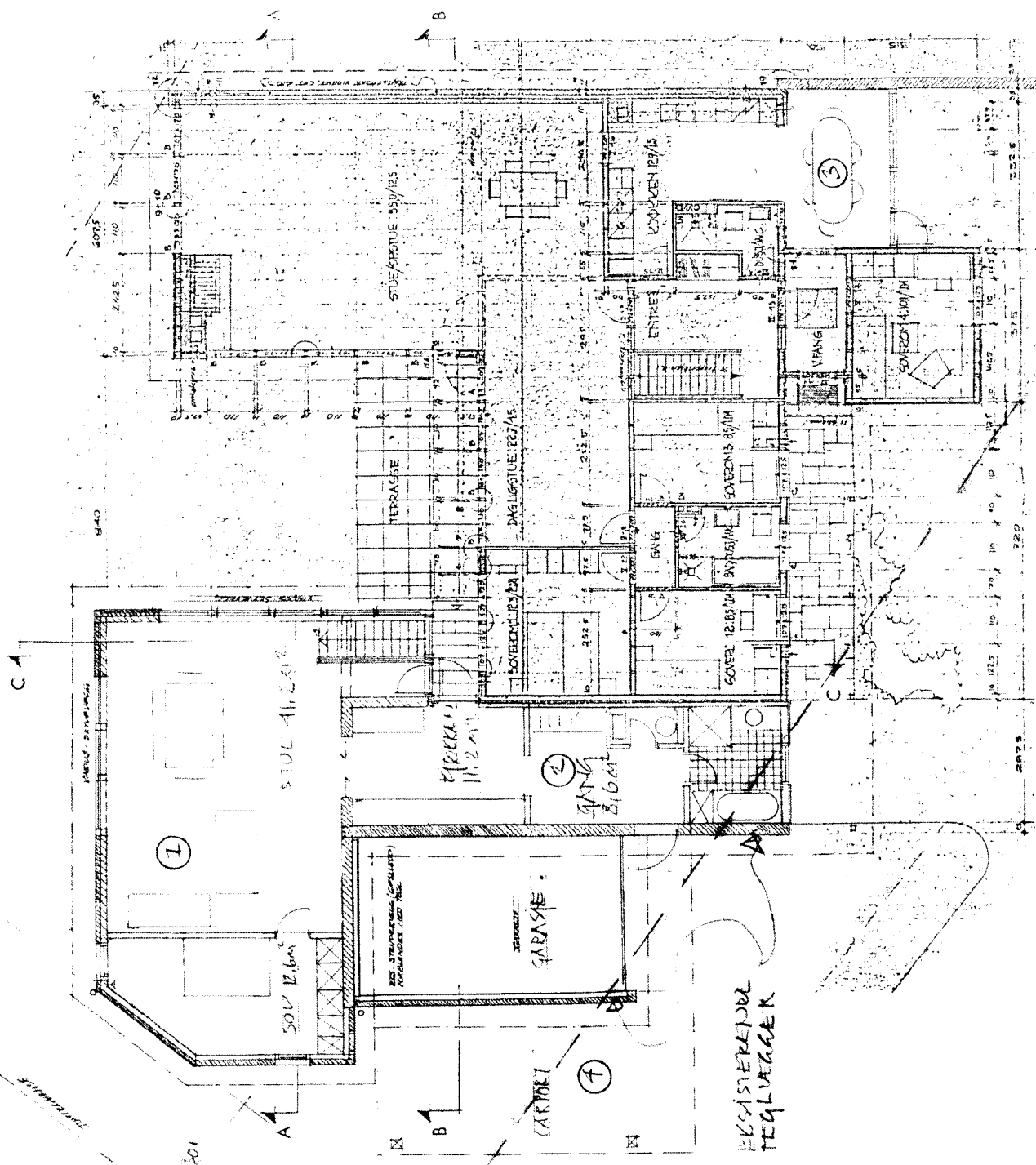
HUS ROSS

1100 Midway - Dallas, TX
Neuenburg 18
0100 Ohio
19 23 77 A
20 23 72 A
21 23 72 A
22 23 72 A
23 23 72 A
24 23 72 A
25 23 72 A
26 23 72 A
27 23 72 A
28 23 72 A
29 23 72 A
30 23 72 A
31 23 72 A
32 23 72 A
33 23 72 A
34 23 72 A
35 23 72 A
36 23 72 A
37 23 72 A
38 23 72 A
39 23 72 A
40 23 72 A
41 23 72 A
42 23 72 A
43 23 72 A
44 23 72 A
45 23 72 A
46 23 72 A
47 23 72 A
48 23 72 A
49 23 72 A
50 23 72 A
51 23 72 A
52 23 72 A
53 23 72 A
54 23 72 A
55 23 72 A
56 23 72 A
57 23 72 A
58 23 72 A
59 23 72 A
60 23 72 A
61 23 72 A
62 23 72 A
63 23 72 A
64 23 72 A
65 23 72 A
66 23 72 A
67 23 72 A
68 23 72 A
69 23 72 A
70 23 72 A
71 23 72 A
72 23 72 A
73 23 72 A
74 23 72 A
75 23 72 A
76 23 72 A
77 23 72 A
78 23 72 A
79 23 72 A
80 23 72 A
81 23 72 A
82 23 72 A
83 23 72 A
84 23 72 A
85 23 72 A
86 23 72 A
87 23 72 A
88 23 72 A
89 23 72 A
90 23 72 A
91 23 72 A
92 23 72 A
93 23 72 A
94 23 72 A
95 23 72 A
96 23 72 A
97 23 72 A
98 23 72 A
99 23 72 A
100 23 72 A

PLAN 1 ETG

PRO	RL	Tegn.	RL	KPR
Solamr.		Mol	Date	
4147		1.100		2.04.09
Flt:		Tegntr.		Rev.

A01



By a/c N/A

DÅRLIG ORIGINAL PLAN 1. ETASJE

(Paragraf 1 - 4)

S-1457,18.03.68

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.39 BNR. 1,
VINDEREN HOVEDGÅRD, OSLO KOMMUNE.

Paragraf 1.

Det regulerte området er på planen vist med regulerings- grense (rød strek). I felt A skal oppføres 6 stk. 1-etasjes atriumshus med eventuelt innredet underetasje, innenfor rammen av byggeforskriftens kap. 44 par. 1 nr.8. Garasjer med grunnflate ikke over 35 m² kan bygges helt inn til nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftens kap. 47 par. 2.

Paragraf 2.

Utnyttelsesgraden for felt A må ikke overtige 0,23.

Paragraf 3.

I felt B skal oppføres en boligblokk i 2 etasjer med overetasje samt 3 stk. 1-etasjes atriumshus. Det skal være felles parkeringsplass nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

Paragraf 4.

Utbyggingsgraden for felt B må ikke overstige 0,35.

Fra: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Dato: 21/12/2009 12:19
Til: <postmottak@bva.oslo.kommune.no>
Kopi:
Emne: 200906727/7 - Klagesak til bydelsutvalget - Tunfaret 6
Vedlegg:  19_Klagesak til bydelsutvalget.pdf (388 kB)
 3_Søknad om rammetillatelse.pdf (1719 kB)
 5_Tilleggsdokumenter.pdf (186 kB)
 6_Reguleringskart.pdf (1140 kB)
 7_Situasjonsplan.pdf (1050 kB)
 8_Avkjørselsplan.pdf (1045 kB)
 9_Kart - Arealberegning.pdf (712 kB)
 10_Eksisterende tegninger.pdf (597 kB)
 11_Plan 1. etasje.pdf (890 kB)
 12_Fasade vest og nord.pdf (219 kB)
 13_Fasade syd og øst.pdf (178 kB)
 15_Avslag på byggesøknad.pdf (323 kB)
 16_Klage på vedtak.pdf (86 kB)
 17_Plan 1. etasje.pdf (846 kB)
 18_Reguleringsbestemmelse S-1457.PDF (15 kB)

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningssetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt. Oversendelsesbrevet er i PDF-format og for å lese dokumentet forutsettes det at Acrobat Reader 5.0 eller høyere er installert. Programmet kan lastes ned gratis fra www.adobe.no.

Enkelte vedlegg kan være i andre formater.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Vedlegg:
19_Klagesak til bydelsutvalget.pdf (Hoveddokument)
3_Søknad om rammetillatelse.pdf (Vedlegg)
5_Tilleggsdokumenter.pdf (Vedlegg)
6_Reguleringskart.pdf (Vedlegg)
7_Situasjonsplan.pdf (Vedlegg)
8_Avkjørselsplan.pdf (Vedlegg)
9_Kart - Arealberegning.pdf (Vedlegg)
10_Eksisterende tegninger.pdf (Vedlegg)
11_Plan 1. etasje.pdf (Vedlegg)
12_Fasade vest og nord.pdf (Vedlegg)
13_Fasade syd og øst.pdf (Vedlegg)
15_Avslag på byggesøknad.pdf (Vedlegg)
16_Klage på vedtak.pdf (Vedlegg)
17_Plan 1. etasje.pdf (Vedlegg)
18_Reguleringsbestemmelse S-1457.PDF (Vedlegg)

Lukk vindu

