



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 04 SEPT. 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200814533-11 Saksbeh: Ellen Gulbrandsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	RASCHS VEI 36	Eiendom:	158/73/0/0
Tiltakshaver:	BK Invest	Adresse:	Grottenveien 4 B, 1109 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - RASCHS VEI 36

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

Søknaden omfatter en enebolig med bebygd areal på 65 m². Bruksareal er oppgitt til 182,5 m². Totalt for eiendommen oppgis bebygd areal til 228,0 m² medregnet eksisterende bolig 115 m², ny carport 30,0 m², og en p-plass a 18 m² = 24 % BYA.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 06.04.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

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

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 vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Søknaden:

Søknaden omfatter en enebolig med bebygd areal på 65 m². Bruksareal er oppgitt til 182,5 m² og er fordelt på to etasjer og underetasje. Tiltaket utføres med halvvalmet tak og med trematerialer. Totalt for eiendommen oppgis bebygd areal til 228,0 m² medregnet eksisterende bolig 115 m², ny carport 30,0 m², og en p-plass a 18 m² = 24 % BYA. Gesims og mønehøyde er oppgitt til hhv 6,0 m og 8,45 m. Eksisterende avkjørsel skal benyttes. Det er vist tre garasje plasser i underetasje i tillegg til to i carport + en på terreng..

Godkjenninger:

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	20.12.2008	3/11
utomhusplan	unummerert	03.06.2009	7/3
Planer og snitt	unummerert	14.03.2009	7/4
Fasader øst og vest	unummerert	14.03.2009	7/5
Fasade syd og nord	unummerert	14.03.2009	7/6

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970 148 469 Arkitekt Nils Haugrud	SØK/PRO/KPR Arkitektur og byggeteknikk, ttkl.2

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i småhusplanen for Oslos ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Maks tillatt bebygd areal er satt til 24% og maks gesims og mønehøyde til hhv. 6,5 m og 9 m

Byggetomten:

Tomten har et areal på 943 m² og er bebygd med en bygning som inneholder bolig og kontor, et annekset og en dobbeltgarasje. Det er gitt rammetillatelse for riving av annekset og garasjen. Terrenget er relativt flatt på søndre delen av tomten men stiger en del opp mot nabo i nord. Eiendommen har avkjørsel til Raschs vei i dag og denne skal benyttes også for ny bolig.

Estetiske krav:

I medhold av reguleringsbestemmelsenes § 7 skal nye tiltak på en harmonisk måte opprettholde nrområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse og i seg selv. Nye bygninger skal ha størrelse/volum tilsvarende nrområdets bebyggelse. Tiltak skal i høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng. Jf også plan og bygningslovens § 74.2.

I vurdering av nrområde har Plan- og bygningsetaten lagt området nord for Raschs vei og vest for Steingrims vei til grunn, i tillegg til bebyggelsen syd for Raschs vei, beliggende på begge sider av Oberst Rodes vei.

Området er preget av blandet småhusbebyggelse, som for det meste består av ene- og tomannsboliger med saltak eller valmete tak og ulike takvinkler. Området har ingen ensartet bebyggelsesstruktur, bortsett fra et visst mønster i forhold til plassering av boligene langs Raschs vei og Steingrimsvei. Bortsett fra det varierer fotavtrykk, volumer, utforming og materialbruk.

Omsøkte bolig har et mindre fotavtrykk enn nabobebyggelse. Tiltaket samspiller med nærområder når det gjelder høyder, volum, takform og materialbruk.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering oppfyller tiltaket lovens og reguleringsplanens krav til utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassing:

Tiltaket godkjennes med beliggenhet som vis på situasjonsplan datert 20.12.2008, D1.
Høydeplassing definert som sokkelhøyde fastsettes til kote + 165,0.

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 fagområdet for PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger to protester fra nabo i øst, eier av gnr. 158, bnr. 727, Raschs vei 36 C, Per Mørk, og fra eier gnr 158, bnr. 628, Raschs vei 36 C, Advokat Knut Hopstad på vegne av Klaus Færevaag.

Protestene omfatter høyder, plassering, utforming og parkering, redusert utsikt og verdiforringelse av bolig.

Søker/tiltakshavers tilsvare til protestene:

Søker påpeker at den nye boligen ikke vil overskride silhuetten av det eksisterende bygget. De har allikevel valgt å endre takform til halvvalm for å redusere lengden på den høyeste mønelinjen. På bakgrunn av dette oppfatter søker/tiltakshaver at Klaus Færevaag har trukket protesten, men legger den ved søknaden.

Når det gjelder høyder påpekes videre at boligen får en gesimshøyde 6 m og mønehøyde på 8,5 m og dermed hhv 0,55 og 0,5 m lavere enn maksimalt tillatte høyder.

Søker har ikke kommentert protesterendes kommentarer til parkeringen.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har i brev av 20.08.2009 uttalt at det her ikke kreves arkeologisk registrering i forbindelse med omsøkte tiltak.

Dispensasjoner:

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, PBL § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Steingrims vei).

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Utbyggingen er holdt innenfor reguleringsplanens bestemmelser når det gjelder høyder, utnyttelse, krav til parkering, utearealer og etter Plan- og bygningsetatens vurdering tilfredstilles reguleringsplanens og lovens bestemmelser med hensyn til plassering og utforming. Jf også avsnittet "Estetiske krav". Plan og bygningsetaten anser også at kravet til parkeringsdekning er imøtekommet i forhold til opplysninger gitt i søknaden.

Naboens protest vedrørende høyde og redusert utsikt anses i stor grad imøtekommet pga av endringen av takform. Når det gjelder påstand om verdiforringelse ligger dette ikke inn under plan og bygningsloven som danner grunnlag for vurdering av en byggesøknad og kan derfor ikke vektlegges her. Omsøkte tiltak ligger en del lavere enn Raschs vei 36 og med lavere høyder enn hva som kan godkjennes anses tiltaket ikke å være til urimelig sjenanse for naboer.

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

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

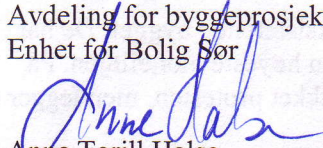
1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Tinglyst veierklæring(kfr pbl § 67) må foreligge.

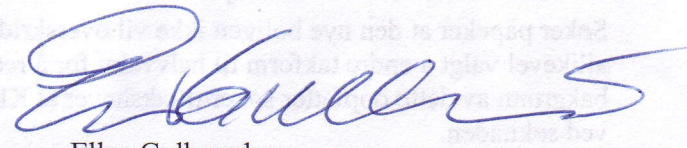
Klageadgang:

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

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Per Mørk, Raschs vei 36 C, 1178 Oslo
Advokat Knut Kopstad AS, Kongsveien 91, 1177 Oslo

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang
Vedlegg Vann