



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 03.07.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201106624-34
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Øyvind Guttormsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEÅSVEIEN 5A	Eiendom:	157/81/0/0
Tiltakshaver:	Nord West AS	Adresse:	Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

OMGJORT RAMMETILLATELSE - KIRKEÅSVEIEN 5 A

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

Tiltaket omfatter oppføring av ny carport C, på 31 m² BRA.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 10.05.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Det foreligger protester til søknaden.

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

Søknaden:

Tiltaket omfatter oppføring av ny carport under terreng. Arealet er 31 m² BRA. Tiltaket medfører en utnyttelse på 23,95 %-BYA. Eiendommen ligger i Bydel Nordstrand i et område preget av åpen småhusbebyggelse med noen rekkehus. Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2.

Det ble opprinnelig gitt rammetillatelse til oppføring av carport C den 08.09.2011. Vedtaket ble påklaget den 26.09.2011. Carporten var opprinnelig prosjektert under terreng med en forstøtningsmur bort til carport A og en trapp og mur bort til carport B. Det ble sendt inn nye tegninger hvor det vises at trappen mellom carportene ligger i terrenget uten kontakt med carport B og det er sendt inn søknad om dispensasjon for carport A. Utnyttelsen på eiendommen ble også påklaget. Det viste seg at det var behov en ny trafokiosk for de nye tiltakene og ny behandling av carportene har avventet godkjenning av denne.



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Det er sendt inn ny situasjonsplan hvor trafokiosken er inntegnet. Ny trafokiosk behandles i egen byggesak nr. 201200290.

I dette vedtaket drøftes anførselene som er påberopt i klagebrevet. Det er sendt inn et klagebrev den 13.05.2012 som oppsummerer noen av klagepunktene. En del avførsler gjelder eneboligene og de drøftes ikke videre her. Plan- og bygningsetaten viser for øvrig til begrunnelsen i den opprinnelige rammetillatelsen av 08.09.2011.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006. Reguleringsbestemmelsene § 10 begrenser utnyttelsen til 24 %-BYA, gesimshøyden kan være inntil 6,5 meter og mønehøyden inntil 9,0 meter.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering i forbindelse med tiltaket, se uttalelse av 08.04.2011.

Protester/bemerkninger:

Oppsummert klage av 13.05.2012 er sendt inn av *Gerd Fuglerud, Kari Mari Jonsmoen, Albert Einarsson, Peder Christian Waaler, Signe Bjørneby og Rune Andersen*. Klagepunktene når det gjelder carport C går i korthet ut på: Carport C kan ikke defineres som underjordisk garasje eller som bygning delvis under terreng fordi taket ikke er tildekket med masse. Carport C må inkluderes i BYA-beregningene noe som vil føre til en overskridelse av grensen på 24%-BYA.

Liv Hallre, Monica Hallre og Stein Reitan har sendt inn klage den 23.10.2011. Antall parkeringsplasser er ikke reelt. Det er søkt om syv fellesplasser, men det faktiske antallet er åtte plasser, to dedikerte plasser til hver av de fire boenhetene. I salgsoppgaven er boligene beskrevet med to plasser hver. Når prosjektet baserer seg på egne parkeringsplasser må dette også regnes med i BYA. Dermed vil prosjektet overskride tillat utnyttelse på 24%-BYA.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Det vises til unøyaktigheter i tidligere arealberegninger av carporter og eneboliger. Etter en ny beregning med trafokiosk blir utnyttelsesgraden på 23,95 %-BYA.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Det påstås i klagen at carporten ikke kan defineres som underjordisk eller som bygning delvis under terreng og at carporten må regnes med i BYA. Den omsøkte carporten ligger helt under terreng i bakkant, på sidene skrår terrenget svakt nedover slik at omtrent 40 cm ikke dekkes i forkant, og på forsiden er fasaden med innkjørselen åpen. Plan- og bygningsetaten anser en garasje eller carport som underjordisk selv om innkjørselen gjør at terrenget kommer lavt der åpningen er. Dermed blir det de resterende fasadene som avgjør hvorvidt carporten skal regnes med i BYA. For de resterende fasadene er carporten helt eller delvis under terreng slik at carporten på det meste stikker 40 cm over terreng. Ikke på noen deler av disse fasadene stikker carporten over 50 cm over terreng som er grensen for at carporten skal regnes med i BYA, jf. småhusplanen § 10. Plan- og bygningsetaten vurderer carporten som tilstrekkelig senket i terrenget til at den ikke skal medregnes i utregningen av BYA.

Plan- og bygningsetaten ser at carportenes samlede plassering i front av eiendommen med den fremste eneboligen rett ovenfor carport C, kan gi en massivt uttrykk ut mot Kirkeåsveien. Plan- og bygningsetaten anser plasseringen av carportene med kort avstand til Kirkeåsveien som naturlig, slik at arealet tiltenkt bilene begrenses og skiller seg fra utomhusarealene ellers på eiendommen. Disse fordelene anses å veie

opp for at den samlede parkeringen fremstår som noe mer konsentrert og massiv, særlig sett i sammenheng med eneboligen i bakkant av carportene. Plan- og bygningsetaten anser tiltaket å være tilstrekkelig tilpasset terrenget på eiendommen.

Tiltaket er omsøkt og tidligere godkjent med syv parkeringsplasser som skal brukes i fellesskap. Det klages på at boligene er solgt med 2 parkeringsplasser og at dette dermed er det reelle antallet prosjektet må ta høyde for. Plan- og bygningsetaten må forholde seg til det antallet som er omsøkt og vurderer tiltaket på grunnlag av dette. Tiltaket godkjennes med syv parkeringsplasser i fellesskap, noe som innebærer at alle parkeringsplasser skal være tilgjengelig for alle fire boenheter og at det skal være åpne carporter uten bruk av garasjeport.

Konklusjon

Det er sendt inn nye tegninger hvor det fremgår at carport B ikke lenger er tilknyttet carport C og som viser at trappen i mellom ligger i terrenget. Forstøtningsmuren mellom carport C og carport A er fremdeles en del av tiltaket, noe som fører til at carport A ikke er frittstående. Det er nå søkt om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen for carport A og denne behandles i byggesak nr. 201106607.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Organisasjonsnr	Navn	Beskrivelse
970148469	arkitekt Nils Haugrud	SØK/PRO, tkl. 1, arkitekturprosjektering

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3

Avkjørselsplan:

Avkjørselsplan er godkjent (kfr vegloven §§ 40 - 43). Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei. Veilovgivning har nærmere krav til utformingen av avkjørselen som stigningsforhold, siktlinjer, snuplass og bredde. Avkjørselens tilknytning til offentlig vei må derfor følge Plan- og bygningsetatens retningslinjer som er hjemlet i vegloven §§ 40-43:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømmingen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Avfallsplan:

Tiltaket omfatter flere byggesaker og er vurdert samlet jf. TEK10 § 9-6, 2. ledd. Tiltaket utløser krav om felles avfallsplan jf. TEK10 § 9-6. Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som overkant gulv fastsettes til kote + 156,0. Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidige vei.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Oppdatert gjennomføringsplan.

Klageadgang:

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

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid før fristen går ut. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.07.2012 av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder

Kopi til:

Nord West AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, bjornar@emblabygg.no
Lars Trømborg, Kirkeåsveien 3 A, 1178 OSLO, lars.tromborg@gmail.com
Rune Andersen, Granveien 21 A, 1178 OSLO, Rune.Andersen@akersolutions.com
Liv Hallre, Mona Hallre og Stein Chr. Reitan, Kirkeåsveien 3B og 3C, 1178 OSLO
Gerd Fuglerud, Kirkeveien 5b, 1178 OSLO
Kari Mari Jonsmoen og Albert G. Eienarsson, Granveien 19b, 1178 OSLO
Peder Chr. Waaler, Skogholtveien 11, 1178 OSLO