



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Nils Haugrud  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 31.01.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201112539-10  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sol Karina Nesvik

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEÅSVEIEN 10B	Eiendom:	157/61
Tiltakshaver:	Vale & Dirdal as	Adresse:	Skovveien 20, 0257 OSLO
Søker:	Arkitekt Nils Haugrud	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

## RAMMETILLATELSE - KIRKEÅSVEIEN 10 B

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

**Søknaden omfatter oppføring av enebolig (Hus A) med bebygd areal (BYA) 68,9 m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) 182 m<sup>2</sup>.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 24.10.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.**

**I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det dispensasjon for:**

- Midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.
- Fra avstandsbestemmelsene i vegloven.

**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 er lokalisert på Brannfjell i et småhusområde med variert bebyggelsesstruktur i bydel Nordstrand. Søknaden omfatter oppføring av enebolig (Hus A) med bebygd areal (BYA) 68,9 m<sup>2</sup> og bruksareal 182 m<sup>2</sup>. Total grad av utnyttelse for tomten er oppgitt til å være %-BYA = 23,98 %.

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10).



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner: Dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 og midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten.

Tiltaket er en del av flere omsøkte tiltak på eiendommen. Det er også omsøkt riving av eksisterende enebolig og uthus med saksnummer 201114939, oppføring av 2 garasjer med henholdsvis saksnummer 201114905 og 201114906 og oppføring av enebolig (Hus B) med saksnummer 201114902. Totalt er det godkjent 2 boenheter for eiendommen.

#### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2007. Maks tillatt %-BYA = 24 %. Maks tillatt møne- og gesimshøyde for valmet tak er henholdsvis 9,0 m og 6,5 m.

#### **Uttalelser fra annen myndighet:**

Byantikvaren uttaler i brev datert 18.09.2011: "Selv om tiltaksområdet er innenfor et område som har høyt potensial for å inneholde uregistrerte kulturminner krever Byantikvaren ikke en arkeologisk registrering i forbindelse med det innsendte tiltaket. Årsaken til dette er at tomten allerede har en høy utnyttelsesgrad, og det anses som sannsynlig at det meste av undergrunnen er ødelagt. Vi minner imidlertid om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes."

#### **Protester/bemerkninger:**

*Sivilarkitekt Helge Torjuul-Sørensen på vegne av Johan Otto Thoresen med Thoresen Tekstilagentur, Kirkeåsveien 9 A, har kommet med en protest datert 02.09.2011:*

- Han hevder utnyttelsen av eiendommen er høyere enn %-BYA = 24%.
- Han protesterer mot forslaget høyder og eiendommens utnyttelse med henvisning til reguleringsbestemmelsenes §3, §6, §7, §10 og §11.
- Han mener det ikke er mulig å ta stilling til nabovarslet før korrekt situasjonsplan og avkjørselplan foreligger, og vil ikke ta stilling til forslaget før fullstendig dokumentasjon foreligger.

*Nina og Hans Jørgen Aase, Kirkeåsveien 12, har kommet med en protest datert 04.09.2011:*

- De mener at husene ikke harmoniserer med resten av bebyggelsen. Alle hus i nærheten er senket ned i terrenget. De prosjekterte husene vil rage høyt og skille seg klart ut fra bebyggelsen i nabolaget. Dette vil i tillegg gi større innsyn til deres soverom og utvendig terrasse.
- De mener såle på garasje mot deres eiendom vil ligge høyt over eksisterende terreng og vil ikke la seg stabilisere med en vanlig graveskråning. De mener at løsningen ikke er vist på materiell lagt ved nabovarsel og de ber om at dette detaljeres med en tilfredsstillende estetisk og teknisk løsning.
- Det er vist en utvendig trapp ned til det som ser ut som en hybelleilighet på hvert av husene. For dem ser det derfor ut som om det ikke er tilstrekkelig parkeringsareal. Det er svært mange biler som parkerer på veien og gjør det vanskelig å komme frem på grunn av brøyting om vinteren.

*Jan Aasgaard, Kirkeåsveien 7 B, har kommet med en protest datert 05.09.2011 :*

- Han mener høyden på huset ser ut til å være høyere enn regulert plan, og godtar derfor ikke forslaget.

*Christian Solvær, Kirkeåsveien 10, har kommet med en protest datert 08.09.2011:*

- Han mener plassering av garasje ved utkjørsel til Kirkeåsveien 10 gir betydelig reduksjon i synsfelt for påkjøring i Kirkeåsveien, at denne er trafikkert med tanke på fotgjengere, spesielt gjeldende barn og unge. Og ønsker en sikkerhetsløsning i forhold til dette.

- Han mener garasjenes plassering sannsynligvis kan skape problematiske situasjoner med tanke på snørydding og deponering av snø, samt lav fremkommelighet for utrykningskjøretøy på vinterstid.
- Finner at tilsendt dokumentasjon foreløpig ikke tilfredsstillende kravene satt i plan og bygningsforskrifter. I tillegg kan han ikke se at disse tegninger som er tilsendt er de samme som er sendt til de kontrollerende instanser for byggesaker.
- Tilslutt stiller han seg undrende til oppsetning av søndre hus 3 meter fra hans eiendom, og forventer en forklaring og juridisk betraktning i forhold til hvilken forskrift og lov dette er hjemlet i.

**Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:**

Byggesøknaden er utformet slik at den er i samsvar med den aktuelle praktiseringen av Småhusplanen. Vi har behandlet de spesielle forholdene knyttet til valg av høyder og avkjørselsforhold ovenfor og bemerker videre at det er den samme informasjonen som legges på nettet som ligger ved nabovarselet.

*Vedrørende Johan Otto Thoresen innkomne protest:*

Sammen med nabovarselet fulgte en plan som viste alle forhold fra situasjonskartet inklusiv nabobebyggelsen. Vi er derfor i tvil om hva påstanden om mangel innebærer. Han har uttalt seg om flere forhold, men det kan se ut som om ingen av dem er i strid med gjeldende planbestemmelser.

*Vedrørende Nina og Hans Jørgen Aase innkomne protest:*

1. det er vanskelig å finne enhetlige retningslinjer for utforming og plassering i området. Vi har bemerket dette innledningsvis.
2. garasjen mot klagers eiendom ligger nedgravd i forhold til eksisterende terreng. Se blåstiplede linjer som viser opprinnelig terreng.
3. det er ikke søkt om at noen deler av boligen skal benyttes som egen boligenhet selv om noen rom i underetasjen tilfredsstillende forskriftenes krav til utsyn og lysforhold. Mht gjesteparkering er løsningen svært god siden det kan stå gjestebiler foran de respektive eieres garasjer.

*Vedrørende Jan Aasgaard innkomne protest:*

Beregnete høyder for huset er i henhold til planen. Slik som vist i planen, før vi senket boligene med 20 cm, var det et uheldig forhold mellom opprinnelig og planert terreng. Vi henviser til denne søknadens følgebrev der vi oppfatter den totale situasjon som optimal i forhold mellom adkomstforhold og høyder.

*Vedrørende Christina Solvær innkomne protest:*

Han kommer med bemerkninger knyttet til utkjørselen på sydsiden av eiendommen. På den planen som var vedlagt nabovarselet, var frisikten for denne avkjørselen vist i henhold til gjeldende krav. Vi har likevel tatt hensyn til denne innsigelse ved å trekke både boligen og garasjen litt mot nord, slik som beskrevet tidligere i dette følgebrevet. Plasseringen av garasjen medfører ikke at siktforholdene for klagers avkjørsel blir i strid med gjeldende retningslinjer.

**Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:**

Søknaden omfatter oppføring av til sammen to eneboliger (Hus A og B) i to etasjer med underetasjer. Det søkes også om oppføring av to garasjer (Garasje A og B) og riving av eksisterende bebyggelse bestående av enebolig og uthus.

**Bruks-, bebygd- og uteoppholdsareal:**

Hver bolig har bruksareal (BRA) lik 182 m<sup>2</sup>. Bebygd areal (BYA) er på 109 m<sup>2</sup>, hvorav 68,9 m<sup>2</sup> utgjør bolig, 10,1 m<sup>2</sup> utgjør verandaareal og 30 m<sup>2</sup> utgjør garasje.

Eiendommen er 1047 m<sup>2</sup> minus 138 m<sup>2</sup> regulert vei, som gir 909 m<sup>2</sup> bruksareal for bebyggelse. Tomtens %-BYA er 23,9 % som følge av byggeprosjektet i sin helhet. Beregnet areal for uteopphold er 273 m<sup>2</sup> per boenhet.

#### Estetisk utforming:

Nabobebyggelsen består av frittliggende småhus. De nærmeste har saltak. Som situasjonsplanen viser, består nabobebyggelsen av volumer som er noe større eller av samme størrelse som det omsøkte. Den omsøkte bebyggelsen er forsøkt utformet slik at den skal ivareta nabobebyggelsens karakter i så stor grad som mulig, og har derfor valgt å bygge frittliggende boliger med samme areal og takform som mange av nabohusene. Omkringliggende bebyggelse er for øvrig mangeartet med hensyn til takvinkel, volum, vindustyper og farger.

#### Valg av høyder:

Øverste gjennomsnittlige møne- og gesimshøyde er henholdsvis 6,40 meter og 8,80 meter over ferdig planert terreng for Hus A og 6,50 meter og 8,90 meter for Hus B, og høyder er slik innenfor plankravene for begge boligene. For Hus A er det ingen forskjell mellom opprinnelig og planert terreng.

Høydeplasseringen er definert som sokkelhøyde og fastsettes til cote + 155,5 for både Hus A og B.

Bygningen er plassert lavt i terreng for å unngå terrengendringer.

#### Avkjørsel:

Det søkes godkjent endret avkjørsel. Det er vanskelig å planlegge forskriftsmessig avkjørsel uten at terrenget løftes litt i manøvreringsområdet for biler da tomten ligger dypt i forhold til Kirkeåsveien og skrår oppover 1 meter langs eiendommens østgrense. Adkomstveien på sydsiden utformes slik at den så vidt ligger innenfor kravene til stigning på grunnlag av dette. Oppfyllingen av terreng er gjennomsnittlig 1 meter, hvorav mesteparten av dette ikke vil være synlig da størstedelen av oppfyllingen er inkorporert i boliger og garasjer. Dette medfører at vi ikke får noen synlige terrenginngrep eller fyllinger og svært oversiktlige forhold i avkjørselen og bidrar til å redusere antall farlige avkjørsler i området. Løsningen har medført at vi kan beholde et stort grøntareal siden de to garasjene gjensidig kan manøvrere biler inn mot garasjene til hverandre. I tillegg fungerer løsningen godt i forhold til ekstra gjesteplasser. Vi antar at etaten ser de opplagte arealøkonomiske fordelene i dette plankonseptet.

#### Utomhusplanen:

Det er utarbeidet utomhusplan som viser at det knapt er planlagt terrengendringer med unntak av det som er henvist til ovenfor. Det er påført en høydeskala ved siden av alle fasadetegninger. Det ubebygde arealet er hageareal med en del trær som må hugges. Det betyr at det skal plantes tilsvarende antall nye trær.

#### Vedrørende støttemur:

Terrenginngrepet nødvendiggjør oppføring av en mindre støttemur som på det høyeste er 1 meter og er avsluttet mer enn 4 meter fra nabogrense, og vi anser dette som ikke søknadspliktig i seg selv, men som en del av anordningen av tomten som inngår i utomhusplanen.

#### Universell utforming:

Utformingen av boliger er slik at det ikke stilles krav til universell utforming. Når vi nabovarslet søknaden, hadde vi valgt sokkelhøyder som var 20cm høyere enn det som det nå søkes om. Da ville man fra parkeringen kunne rullet inn i huset, uten nevneverdig høydeforskjeller. Vi mottok naboprotester som motsatte seg de valgte høydene og vi har valgt å ta noe hensyn til dem ved at vi har redusert nærheten til adkomstveien og til boligene i Kirkeåsveien 8. Vi oppfatter ikke disse justeringene som varslingspliktige siden de forbedrer de forholdene som er bemerket som uheldige i klagen.

#### Dispensasjon:

Det søkes midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven §18.1 mht opparbeidelse av vei.

Det søkes dispensasjon fra Vegloven §29 for bebyggelse.

#### Kulturminner:

Byantikvaren har uttalt seg. Det er ikke ønskelig å foreta utgravinger.

**Plan- og bygningsetatens vurdering:**Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur:

Da tiltaket er en del av et byggeprosjekt gjøres vurderinger i denne saken med referanse til prosjektet som helhet. Prosjektet består av to eneboliger og to garasjer og riving av eksisterende bebyggelse bestående av enebolig og uthus.

Eiendommen ligger midt inne i et småhusområde med variert bebyggelsesstruktur, med ene- og to mannsboliger. Det er varierende fotavtrykk, volum og møneretning. Materialbruk er i hovedsak trepanel med saltak.

Eiendommen faller ca. 3 meter fra øst mot vest, forholdsvis parallelt ned fra langs Kirkeåsveien.

Bygningene plasseres parallelt med eiendomsgrense samt med nærliggende bygninger på tilgrensende eiendommer.

Felles avkjørsel for de to omsøkte eneboligene er plassert midt på østre eiendomsgrense mot Kirkeåsveien, og leder inn til en felles avkjørsel med snuplass og gjesteparkering med to tilhørende garasjer på hver sin side som vender inn mot denne. Garasjene er plassert parallelt med tomtens eiendomsgrenser, trukket ut i hvert sitt hjørne mot Kirkeåsveien og henholdsvis nabo mot nord og nabo mot sør. Slik oppnås det størst mulig plass til felles snuplass og gjesteparkering i mellom de to garasjene samt det frigjør mer av eiendommens areal i bakkant av garasjene, mot vest.

Mot vest, bakenfor garasjene følger to eneboliger plassert parallelt på eiendom og garasje. Boligenes inngangsparti med tilhørende plattform er vendt mot adkomst fra kirkeåsveien og knyttes sammen med hver sin garasje og felles avkjørsel mot øst med en liten utvendig trapp ned mot bolig.

Avstand og uteoppholdsareal mellom Hus A og Hus B og mot nabogrense i vest sikres ved at eneboligene trekkes mot garasjene øst på eiendommen og ut mot hver sin nabogrense mot nord og sør.

Det utføres et moderat terrenginngrep som nødvendiggjør oppføring av en mindre støttemur mellom de to garasjene prosjektet omfatter, parallelt med Kirkeåsveien, for å demme opp terrengforskjell mellom avkjørsel/adkomst og hage mellom eneboligene (Hus A og B). Støttemuren er på det høyeste 1 meter og avsluttes mer enn 4 meter fra nabogrense. Da støttemuren bidrar til at prosjektet i sin helhet er gjennomførbart, anses den å være søknadspliktig. Terrengendringene som gjøres i forbindelse med etableringen av prosjektet, både boligene og garasjene med tilhørende avkjørsel, anses å være innenfor det reguleringsplanen åpner for.

Tiltakets visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene og seg selv:

Bygningene utføres med saltak og som enkle, rektangulære former. Tiltaket må sies å være et uttrykk for vår tids arkitektur, med rene, knappe detaljer og vindusflater. Husene skal oppføres med liggende trekledning og taksteinsbelagte tak. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som akseptable visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. §29-2.

Universell utforming:

I dette tiltaket er ikke alle hovedfunksjonene på bygningens inngangsplan, det stilles dermed ikke krav om universell utforming av bygningen. Plantegningene er vist med nødvendige snusirkler på toalett, jamfør TEK 10 § 12-9 (1).

Gangatkomsten til de omsøkte eneboligene (Hus A og B) er i henhold til TEK 10 § 8-6 (1). Det er trinnfri atkomst inntil inngangspartiet med 20 cm nedtrinn til inngangsdør og videre trapp ned til grønt uteoppholdsareal i tilknytning til eneboligene.

Det omsøkte prosjektet anses å ha tilstrekkelig uteareal med tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon, jamfør TEK 10 § 8-1.

Vedrørende naboprotester:

Ansvarlig søker hevder at tegningsmaterieell vedlagt nabovarsel er korrekt, og Plan- og bygningsetaten må kunne gå ut fra at dette stemmer. Tegningene (som er sendt inn) i saken, kan sees i Kundesenteret.

Utnyttelse/ høyder/ omfang:

Tiltaket er innenfor reguleringsplanens bestemmelser hva gjelder utnyttelsesgrad, høyder og avstander. Ut fra innsendt dokumentasjon, synes utregning av utnyttelse og gjennomsnittlig planert terreng å være korrekt. Tiltakshaver har rett til å utnytte eiendommens potensial så lenge kravene i lov, forskrift og reguleringsplan følges. Omkringliggende bebyggelse har varierende møne- og gesimshøyder, det omsøkte tiltaket skiller seg slik ikke fra sine bebygde omgivelser. Etaten kan ikke se at tiltaket medfører noen vesentlig forringelse av lys-, sol- og utsiktsforhold utover det som ivaretas av plan- og bygningsloven samt reguleringsplan, og som må påregnes i et slikt småhusområde.

Avstand til grenser:

Plan- og bygningsetaten anser at prosjektet er plassert i henhold til avstandsbestemmelser i plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 jamfør TEK 10 § 6-3. Viser til søkers redegjørelse hvor det kommenteres at avstand nabogrense/bebyggelse ble korrigert i forkant av innsendt søknad for å etterkomme protesterende.

Pbl. § 29-4 b) Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter ved oppføring av garasje. Når forholdene på eiendommen ligger til rette for det, har kommunen en praksis for å godkjenne garasjer inntil 1 meter fra nabogrense.

For å oppnå tilfredsstillende siktlinjer på naboeiendommen (Kirkeåsveien 10, gnr. 157/ bnr. 430) har ansvarlig søker sendt inn ny avkjørselsplan hvor garasjen er flyttet (noe).

Veiopparbeidelse/ parkering:

Offentlig vei som betjener eiendommen (Kirkeåsveien) er vurdert til å kunne håndtere trafikkøkningen tiltaket medfører. Det er gitt midlertidig dispensasjon fra kravet til veiopparbeidelse. Parkeringsplasser er prosjektert i henhold til Oslo kommunes parkeringsnorm.

Dispensasjon:

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, pbl § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten (opparbeidelse av Kirkeåsveien).

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 18-1 første ledd bokstav a). Dispensasjonen er betinget av at tingslyst veierklæring foreligger.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 13,5 m fra midt regulert Kirkeåsveien. Dette begrunnes med at Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen er til vesentlig ulempe for trafikk eller kommer i strid med hensyn til trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at dispensasjon kan innvilges.

### Konklusjon

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201112539			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	21.10.2011	7/14
Avkjørselsplan	D.1 / T3	21.10.2011	7/15
Utomhusplan		20.08.2011	7/16
Plan og snitt	E1.1	20.08.2011	7/17
Snitt og fasade	E1.2	20.08.2011	7/18
Snitt og fasade	E1.3	20.08.2011	7/19
Situasjonsplan	D.1	21.10.2011	12/2
Avkjørselsplan	1. D.1	21.10.2011	12/3
Oppriss av støttemur		28.11.2011	13/2

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201112539	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	SØK, Ansvarlig søker for arkitektur, tiltaksklasse 1 PRO, Ansvarlig prosjekterende for arkitektur, tiltaksklasse 1

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.

### Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde 1. etasje fastsettes til kote + 155,5.

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. kontrollerende må være innsendt og godkjent.
3. Oppdatert gjennomføringsplan
4. Tinglyst veierklæring i forhold til opparbeidelse av vei

**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 06.12.2011 av:*

*Sol Karina Nesvik - Saksbehandler  
Anne Torill Halse - Enhetsleder*

**Vedlegg:**

Veierklæring til tinglysning  
Midlertidighetserklæring med veiledning om tinglysning  
Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Vale & Dirdal as, Skovveien 20, 0257 OSLO, tvv@senaro.no  
Helge Torjuul- Sørensen, sivilarkitekt MNAL, P.b. 181 RYKKINN, helge.torjuul.sorensen@euphoria.no  
Johan Otto Thoresen, Kirkeåsveien 9 A, 1178 OSLO, thoresen.tekstilagenturer@vikenfiber.no  
Christian Solvær, Kirkeåsveien 10, 1178 OSLO, gchrisol@gmail.com  
Nina og Hans Jørgen Aase, Kirkeåsveien 12, 1178 OSLO, HJA@antaris.no



Jan Aasgaard, Kirkeåsveien 7 A, 1178 OSLO, [jan.aasgaard@gilbarco-autotank.com](mailto:jan.aasgaard@gilbarco-autotank.com)