



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 05.07.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201106607-41
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 A, på 45 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.

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

- Midlertidig fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29.
- Avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 for avstand mot nabogrense.

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 A utført i tre. Arealet er 45 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.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

- Midlertidig fra avstandsbestemmelsene i vegloven.
- Fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 for avstand mot nabogrense.



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
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Carport A ble opprinnelig godkjent i rammetillatelse av 07.09.2011 med plassering 1,0 meter fra nabogrense, uten dispensasjon fra pbl. § 29-4 da carporten ble vurdert som en mindre frittstående bygning. I klage er det påstått at carporten ikke er en mindre frittstående bygning og at en godkjenning krever dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4. Plan- og bygningsetaten har vurdert klagen og er enig i at muren mellom carport A og carport C gjør at carporten ikke kan vurderes som frittstående og at en dispensasjon fra pbl. § 29-4 dermed er nødvendig. Ansvarlig søker har nabovarslet og sendt inn søknad om dispensasjon fra pbl. § 29-4. Det er ingen endringer på carport A foruten at den nå godkjennes med den nødvendige dispensasjonen.

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

Plan- og bygningsetaten viser for øvrig til begrunnelsen i den opprinnelige rammetillatelsen av 07.09.2011.

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 A går i korthet ut på: Dispensasjonssøknaden fra ansvarlig søker er ikke begrunnet, en eventuell dispensasjon vil gi svært mange negative konsekvenser; garasjene vil gi en sammenhengende vegg mot det offentlige rom, dispensasjonen vil påvirke utbyggingspotensialet på naboeiendommen, forstøtningsmuren mellom carport A og C vil hindre raskeste atkomst for brannvesenet til hus D og den vil hindre en trinnfri atkomst til husene, terrenginngrepene vil hindre en universell utforming av utomhusarealene.

Liv Hallre, Monica Hallre og Stein Reitan har sendt inn klage den 23.09.2011. 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:

I klagen er det kommet frem flere forhold. Det påstås at dispensasjonssøknaden ikke er tilstrekkelig begrunnet. Plan- og bygningsetaten er enig i at begrunnelsen i dispensasjonssøknaden kunne vært bedre. Den omsøkte dispensasjonen er imidlertid ikke komplisert å vurdere, da hensynene bak bestemmelsen som gjør seg gjeldende er klare og at det omsøkte tilfellet kan sammenlignes med frittstående bygninger og

etatens praksis for disse, se drøftelsen nedenfor. Det påstås at en eventuell dispensasjon vil gi svært mange negative konsekvenser, blant annet en sammenhengende vegg mot det offentlige rom. Plan- og bygningsetaten vil presisere at det er carportens virkning mot naboeiendommen som er vurderingstema i denne dispensasjonen. Hvordan carport A sammen med resten av bygningene vil fremstå mot Kirkeåsveien er ikke relevant i vurderingen av avstanden mot nabogrensen. Gavlveggen på carport A vil være like stor uavhengig av avstanden til nabogrensen. Når det gjelder carportens begrensnings på utbyggingspotensialet på naboeiendommen så dreier det seg om hvor nær naboen kan sette sine fremtidige bygninger uten brannteknisk sikring av fasadene. Den omsøkte carporten er uten vinduer og vanligvis vil en slik utforming gi en tilstrekkelig brannteknisk utforming til at naboen kan plassere sine bygninger fire meter fra grensen uten ekstra tiltak. Det er uansett ansvarlig prosjekterende sitt ansvar å sikre at dette er i orden. Plan- og bygningsetaten har ikke praksis for å stille vilkår om ekstra brannsikrende tiltak for å ta høyde for mulige fremtidige bygninger på naboeiendommen. Atkomst for brannvesenet eller universell atkomst til andre deler av eiendommen vurderer ikke Plan- og bygningsetaten som relevante momenter i dispensasjonssøknaden. Det er hvilke konsekvenser carport A har overfor naboeiendommen i nord som er interessant for denne dispensasjonsdrøftelsen.

Plan- og bygningsetaten kan se at carportene samlet sett og i sammenheng med den nærmeste eneboligen kan gi et noe massivt inntrykk sett fra Kirkeåsveien. Fordelen med parkeringen samlet ved utkjørselen og atskilt fra de resterende utomhusarealene veier opp, og de omsøkte bygningene kommer uansett innenfor småhuskarakteren gjeldende reguleringsplan legger opp til.

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.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det søkes om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 for plassering av carport A med 1,0 meter fra nabogrensen.

Kravet til dispensasjon bygger på at carport A ikke er frittstående men er sammekoblet med carport C via en støttemur. Carportene består av to separate volum hvor carport C ligger 7,5 meter fra nabogrensen og representerer ingen sjenanse volummessig for naboene.

Hensynene bak bestemmelsen er hovedsakelig å sikre tilstrekkelig lys, luft og utsikt, samt hindre brannsmitte. Den omsøkte carporten er omsøkt 1,0 meter fra nabogrensen. Carporten er senket ned i terrenget slik at gesimsen på fasaden mot øst nesten går ned i terrenget og fasaden mot vest er senket noe men i mindre grad. På fasaden mot nord skrår dermed terrenget nedover mot øst. Plan- og bygningsetaten viser til at det for mindre frittstående garasjer er innarbeidet en praksis for å godkjenne disse inntil én meter fra nabogrensen, om ikke spesielle forhold skulle tilsi noe annet.

Den omsøkte garasjen anses ikke frittstående på grunn av en forstøtningsmur som forbinder carporten A med carport C. Hvis carportene hadde vært omsøkt på en flat eiendom ville det ikke vært behov for en forstøtningsmur. I en slik tenkt situasjon ville carport A vært frittliggende og blitt vurdert som andre frittliggende garasjer, og dermed kunne blitt godkjent inntil én meter fra nabogrensen uten dispensasjon. Årsaken til kravet om dispensasjon er i dette tilfellet en forstøtningsmur som må oppføres som en konsekvens av at carporten er bygd ned i terrenget. Carport A er dermed til mindre sjenanse for den aktuelle naboeiendommen enn en tilsvarende carport ville vært hvis den hadde vært oppført med full vegg høyde på en annen og flatere eiendom. Det at carporten er bygd såpass ned i terrenget gjør at carporten blir til merkbart mindre sjenanse for naboen, når det gjelder hensynene til lys, luft, utsyn og brannsikkerhet. Når det gjelder brannsikkerhet legges det til grunn at carporten er tilstrekkelig brannsikret til at fremtidige bygninger på naboeiendommen fire meter fra grensen ikke vil få behov for ekstra branntekniske tiltak. Plan- og bygningsetaten mener etter dette at hensynene bak avstandsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er at carporten kan flyttes lenger ut til siden på eiendommen, slik at arealene foran carporten kan nyttiggjøres bedre. Ulempene ved plasseringen er at carporten kommer nærmere grensen og i noen grad kunne overskygge og virke dominerende på naboeiendommen. Carporten er senket godt ned i terrenget, i den ene enden slik at gesimsen nesten kommer ned i bakken. Én meters avstand til nabogrensen gir tilstrekkelig plass til å gjennomføre vedlikehold på egen eiendom. Plan- og bygningsetaten mener fordelene ved en praktisk utnyttelse av eiendommen klart overveier ulempene ved plassering nært opp til nabogrensen, særlig fordi carporten er senket såpass lavt i terrenget.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Det vises for øvrig til begrunnelsen i opprinnelig rammetillatelse av 07.09.2011.

Konklusjon

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

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	16.03.2011	1/13
Avkjørselsplan	E3	09.02.2012	32/3
Kart andre		09.02.2012	32/4
Fasade 1		09.02.2012	32/5

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket	
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 vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenkning 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.
3. Tinglyst midlertidighetserklæring i forhold til avstand til vei må foreligge.

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 05.07.2012 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, Kirkeåsveien 5 B, 1178 OSLO
Kari Mari Jonsmoen og Albert G. Einarsson, Granveien 19B, 1178 OSLO
Peder Chr. Waaler, Skogholtveien 11, 1178 OSLO