



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt  
Øvre Slottsgate 12  
0157 OSLO

Dato: 04.07.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201106620-38  
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 B, på 30 m<sup>2</sup> 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.

**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 utført i tre. Arealet er 30 m<sup>2</sup> BRA. Tiltaket medfører en utnyttelse på 23,83 %-BYA. Eiendommen ligger i Bydel Nordstrand i et område preget av åpen småhusbebyggelse med noen rekkehus.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:  
- Midlertidig fra avstandsbestemmelsene i vegloven.

Det ble opprinnelig gitt rammetillatelse til oppføring av carport B den 07.09.2011. Vedtaket ble påklaget den 26.09.2011. I klagen ble det påpekt at carport B var forbundet med carport C via støttemurer og trapper, og dermed var avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsen til nabogrense. Det er sendt inn reviderte tegninger som viser at trappen mellom carportene ligger fritt i terrenget og at carport B dermed blir frittliggende. Disse tegningene godkjennes i dette vedtaket. Utnyttelsen på eiendommen ble



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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:**

*Rune Andersen* har sendt inn klage den 26.09.2011: Når det gjelder carport B vises det til at carport C er forbundet med trapper og støttemurer mot carport B. "Hele garasjeanlegget A, B og C er dominerende og vil fremstå som et fremmedelement i Kirkeåsveien som domineres av frittliggende garasjer.

*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:**

Det er sendt inn nye tegninger hvor det presiseres at carport B er frittliggende. Særlig ny utomhusplan er illustrerende for hvordan terrenget går rundt carporten og Plan- og bygningsetaten anser det nå tilstrekkelig dokumentert at carporten er frittliggende. 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.

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

**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.

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			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	16.03.2011	1/13
Avkjørselsplan	E3	09.02.2012	29/3
Utomhusplan		09.02.2012	29/4
Fasader		08.02.2012	29/5

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. Veilovgivningen 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.
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 04.07.2012 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