



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 07.09.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201106607-7 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Øyvind Guttormsen	Arkivkode: 531
Byggeplass:	KIRKEÅSVEIEN 5A	Eiendom:	
Tiltakshaver:	Nord West AS	Adresse:	Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje, carport A	Tiltaksart:	Oppføring

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.

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 45 m² BRA. Tiltaket medfører en utnyttelse på 23,83 %-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.

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.



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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Protester/bemerkninger:

Det er kommet inn protester fra flere naboer:

Signe Bjørneby og Rune Anderesen, Granveien 21a (gnr. 157, bnr. 749): Det vises til at hovedproblemet med tiltaket er høyden og plassering, som gjør de mister utsikten. Det bør ikke gis dispensasjon fra kravet til veiopparbeidelse i pbl. § 18-1, da Kirkeåsveien er i for dårlig forfatning. Det bør heller ikke gis dispensasjon fra veiloven § 29, da plasseringen så nærme veien vil hindre en eventuell utbedring av veien. Det mangler dispensasjon fra kravet til sykkelparkering og snuplass på egen grunn. Det mangler dispensasjon fra kravet til utnyttelse på 24-% BYA. Husene mangler tilkomst for varebiler og handikappede og tiltaket burde derfor revideres ved å senke terrenget 2 meter på den øverste delen mot nordøst. Tiltaket medfører ingen videreføring av dominerende bebyggelsesstruktur. De omsøkte bygningene harmonerer ikke med eksisterende bebyggelse. Underetasjene er tilrettelagt for utleieleiligheter uten at det er tilstrekkelig utomhusarealer eller parkeringsplasser. Et svaberg på eiendommen gjør naturtomten unik og dette bør bevares i størst mulig grad. Det er heller ikke søkt om dispensasjon fra minsteavstand til nabogrense for terrengtilpasningene. Utomhusarealene er lite egnet uten betydelige terrengendringer, og det er derfor et hus for mye på tomten for å møte kravet til 200 m² utomhusareal per hus. Hus C og D møter ikke brannsikkerhetskravet med over 50 meter fra vei. Disse husene er også plassert for høyt og mangler universell utforming og livsløpsstandard. Ut fra salgsannonser ser det ut til at tiltakshaver ikke har tenkt å ferdigstille utomhusarealene. Salgsannonser viser videre til 2 parkeringsplasser til hver boenhet, og ikke fellesparkering som omsøkt. Den ene carporten vil kreve en støttemur bare 1 meter fra nabogrensen, og dette vil kreve dispensasjon fra avstandsbestemmelsen. De øverste husene må plasseres lavere i terrenget for å kunne ivareta en grøntstruktur mellom Granveien og Kirkeåsveien.

Liv Hallre, Mona Hallre og Stein Chr. Reitan, Kirkeåsveien 3B og 3C (gnr. 157, bnr. 845 og 846): Hafslund vil stille krav om nettstasjon for nybygg, slik at en nettstasjon på 2 m² må regnes inn i unyttelsesgraden. Utnyttelsesgraden er for høy. Den planlagte plasseringen til bygningene nær veien tar ikke hensyn til bebyggelsesmønster og eksisterende struktur. Det er flere større trær som bør bevares.

Gerd Fuglerud, Kirkeveien 5b (gnr. 157, bnr. 728): Det private anlegget for vann og kloakk tåler neppe ytterligere belastning. Hafslund må øke trafo-kapasiteten på grunn av tiltaket. Det er viktig å beholde innslag av trær og opprinnelig terreng.

Kari Mari Jonsmoen og Albert G. Eienarsson, Granveien 19b (gnr. 157, bnr. 89): De protesterer mot høyden på de øverste boligene.

Peder Chr. Waaler, Skogholtveien 11 (gnr. 157, bnr. 80): Sluttes seg til protestene fra de øvrige.

Lars Trømborg, Kirkeåsveien 3A (gnr. 157, bnr. 66): Det ser ikke ut til å være en reell fellesparkering i det omsøkte tiltaket. En åttende parkeringsplass vil føre til at maksimal BYA overskrides.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Tiltaket medfører ikke noen terrenginngrep av betydning. Gjennomsnitt planert terreng ligger lavere enn det opprinnelige. Ingen bygninger eller bygningsdeler er plassert nærmere nabogrensen enn minstekravet i TEK 4.3 og pbl. § 70.2. Beregnet møne- og gesimshøyde er lavere enn det som er maksimalt tillatt. Det etableres ikke forhold som medfører tap av solinnfall eller tap av utsiktsforhold i betydelig grad, på klageres terrasse i Granveien 21a. Tiltaket er langt innenfor grensene i planbestemmelsene, i henhold til flere avgjørelser av Fylkesmannen hvor sol- og utsiktsforhold har vært tema.

Byantikvaren har vært forespurt om han ønsker prøvegraving for kulturminner, men dette er ikke av interesse. Svabergene som klagerer viser til, og som de gjerne vil bevare, er enda et eksempel på naboers ønske om å ha en slags disposisjonsrett til naboens grunn. Klageres bekymring over en lokal 50 cm høy støttemur inne på naboeiendommen virker noe søkt, siden denne 20 meter lange og nærmere 3 meter høye muren de selv besitter er det mest fremtredende elementet i området.

Denne tomten er ikke sterkt skrånende. Den har et snittfall på 1:6. Småhusplanen inneholder ingen begrensninger på maksimal fasadehøyde, og påstanden om at hus C er 1,7 m for høyt stemmer derfor ikke. Brannsikringskravet på 50 meter er imøtekommet da det er 48 meter fra parkeringsområdet opp til cote 167 som ligger tre meter bak østveggen for hus C og D. I tillegg kan brannbilene komme til via naboers eiendom. Prosjektet er utarbeidet etter TEK7 og ikke TEK10 som klagerer viser til. Tiltaket ville uansett ikke kommet innunder TEK 10 § 12.2, da alle hovedfunksjoner ikke ligger på inngangsplan.

Tomteutnyttelsen er ikke for høy. Det viste regnestykket fra klager er ikke riktig og tar blant annet med for mye areal for parkering. Det er god plass til bilmanøvrering og en eventuell nettstasjon på 2 m². Mulig bruk av underetasjer til utleieenheter er spekulasjoner fra klagerer.

Det fantes tilløp til struktur i dette området i tidligere tider. All ny bebyggelse i området har tilfeldig valgt plassering uten fellestrekk verken mht til plassering, form eller fargevalg. Parkeringen konsentreres ned ved veien for å unngå lokale trollstiger. I bakkant av vendehammeren er det plass til sykkelparkering. Det er fullstendig uakseptabelt å benytte mesteparten av tomta til skjæringer og skråninger for en adkomstvei med forskriftsmessig stigning og avkjørselforhold. Det er heller ikke akseptabelt å grave ei grop øverst på eiendommen med høye støttemurer bak og på sidene for å plassere bebyggelsen nede i.

Plan- og bygningssetatens vurdering:

Naturgitte omgivelser, kulturminner, blågrønnstruktur, klimatilpasninger (f.eks flom/ras)

Byantikvarens uttalelse av 08.04.2011: "Kirkeåsveien 5A ligger i et område med høyt potensial for funn av automatisk fredete kulturminner."..."Byantikvaren har tidligere gjennomført en arkeologisk registrering av naboeiendommen Kirkeåsveien 3 uten at det er ble gjort funn av automatisk fredete kulturminner. De topografiske forholdene på de to eiendommene er like, og tilsier dermed at det er liten sannsynlighet for at Kirkeåsveien 5A inneholder uregistrerte automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren krever derfor ikke en arkeologisk registrering i forbindelse med det innsendte tiltaket."

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Eiendommen ligger i bydel Nordstrand i et område preget av åpen småhusbebyggelse i en og to etasjer med noen rekkehus. Området er ikke preget av en enhetlig bebyggelsesstruktur og bygningers størrelse og utforming varierer. Eiendommen planlegges utbygget med fire eneboliger og tre carporter. En av carportene er bygd helt inn i terrenget og de to andre er delvis bygd inn i det skrånende terrenget. Plan- og bygningssetaten anser tiltaket å være tilstrekkelig tilpasset terrenget og områdets bebyggelsesstruktur.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Den omsøkte carporten er utført i tre med saltak i betongtakstein, og anses godt tilpasset trehusbebyggelsen i området. På grunn av skrått terreng er carporten delvis senket ned i terrenget.

Tiltaket anses utformet med gode visuelle kvaliteter både i forhold til seg selv og naturlige og bygde omgivelser, i henhold til pbl. § 29-2.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det gis midlertidig dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 7,5 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 trafikkikkerhet, 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

Carporten med trapp er plassert med en avstand til nabogrense på 1,0 meter. Tiltaket anses som et mindre tiltak, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd, bokstav b, og kommunen godkjenner plasseringen uten dispensasjon.

Tiltaket er godkjent med fellesparkering hvor alle parkeringsplasser skal være til felles bruk for alle de fire boenhetene. Dette forutsetter at alle carportene i tiltaket beholdes uten porter. Det skal heller ikke etableres parkeringsplasser på eiendommen utover de 7 plassene inne i carportene.

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	16.03.2011	1/13
Avkjøringsplan	D1	16.03.2011	1/15
Carport - Plan, snitt og fasade		14.03.2011	1/17

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 vanngjennomstrømningen.
- 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 05.09.2011 av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler

Anne Torill Halse - Enhetsleder

Kopi til:

Nord West AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, bjornar@emblabygg.no

Vedlegg: Midlertidighetserklæring med veiledning om tinglysning
Orientering om klageadgang

