



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 09.12.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201106552-28
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:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE / NYTT VEDTAK - KIRKEÅSVEIEN 5 A

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

Vilkår for igangsetting.

Tiltaket omfatter oppføring av ny enebolig, hus A, på 177 m² BRA.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 09.05.2011. 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 fra plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.**

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 enebolig over to etasjer utført i tre. Arealet er 177 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.



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

Tiltaket ble opprinnelig godkjent i rammetillatelse av 07.09.2011. Etter klage fra flere naboer kom det frem at takutstikket over inngangspartiet var 2,9 meter over bakken og skulle dermed tas med i utregningsgrunnlaget for utnyttelsen av eiendommen. Tiltaket medfører en utnyttelse på 23,83 %-BYA, slik at hvis takutstikkene over inngangsdørene kommer i tillegg ville utbyggingen av eiendommen overstige tillatt utnyttelse på 24 %-BYA. En slik overskridelse har Plan- og bygningsetaten ikke praksis for å godkjenne. Ansvarlig søker sendte inn reviderte tegninger den 27.10.2011, hvor takutstikkene er hevet til 3,0 meter over bakken. Disse tegningene ligger til grunn for ny rammetillatelse.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

-Midlertidig dispensasjon fra kravet om veiopparbeidelse i pbl. § 18-1, 1. ledd, bokstav a.

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, i uttalelse av 08.04.2011.

Brann- og redningsetaten har vurdert tiltaket i uttalelse av 14.10.2011: "BRE anser overskridelsene på anslagsvis 20 m i forhold til maksimal avstand, 50 m, fra oppstillingsplass for brannbil og frem til hus C og D å være akseptable når disse bygningene får sprinkleranlegg."

Klager/protester:

Etter rammetillatelse av 07.09.2011 kom det inn klager fra flere naboer:

Rune Anderesen, Granveien 21a (gnr. 157, bnr. 749): Klagen omfatter flere punkter: Gjennomsnittlig terrengberregning og kotehøyde på hus C og D, som bør senkes med minimum 0,5 meter. Tiltaket innfører en ny struktur med tre rader av boliger + garasjer som strider med den etablerte strukturen i Kirkeåsveien med to rader av boliger + garasje. Hus C og D bryter videre bygningstrukturen ved å være plassert for langt opp på tomten. Hus C og D er også plassert for langt opp i forhold til tilkomst for slukkemannskap og gangatkomsten er generelt for dårlig for disse byggene. Carport A og B er forbundet med carport C med støttemurer og krever dermed dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4. Carporter under terreng skal, i henhold til etatens praksis, av estetiske grunner ha garasjeport. Tiltaket strider mot kravet til utnyttelse da utragende bygningsdeler og nødvendig trafostasjon vil føre til at eiendommen overskrider maksimal grad av utnyttelse på 24 %-BYA.

Liv Hallre, Mona Hallre og Stein Chr. Reitan, Kirkeåsveien 3B og 3C (gnr. 157, bnr. 845 og 846): Klagen går ut på at antall parkeringsplasser ikke er reelt og at det ikke dreier seg om fellesparkering. Klager bygger på opplysninger i salgsoppgaven for eiendommen. 2 parkeringsplasser per bolig medfører at tillatt BYA for eiendommen overskrides. En eventuell nettstasjon vil øke BYA ytterligere.

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 prøvegravning 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 vendehammeronene 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.

Etter rammetillatelse av 07.09.2011 kom det inn klager fra flere naboer, og ansvarlig søker har justert tiltaket: Ansvarlig søker har etter klage på atkomstforhold for brann- og redningsetaten, omprosjektert hus C og D med installering av sprinkleranlegg (en løsning også brann- og redningsetaten anser som akseptabel).

Boligbygningene er videre omprosjektert med nye takutstikk over hovedinngangsdørene som har en høyde på 3,0 meter over bakken (0,1 meter høyere enn tidligere omsøkt). Takutstikkene vil dermed ikke påvirke utnyttelsen og beregningen av BYA på eiendommen.

Vedrørende carportenes avstand til nabogrense, så er tegningene presisert bedre for carport B, slik at tegningene tydelig illustrerer at carporten er frittstående med terreng mellom carporten og trappen. For carport A stemmer det at den forbindes via en forstøtningsmur til carport C. Derfor har ansvarlig søker sendt inn søknad om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4, for plassering av carporten med en avstand på 1,0 meter til nabogrensen mot gnr. 157, bnr. 728.

Plan- og bygningsetatens 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. På grunn av at terrenget skråner ned mot Kirkeåsveien i vest er samtlige eneboliger utformet med sokkeletasje. Plan- og bygningsetaten anser tiltaket å være tilstrekkelig tilpasset terrenget og området bebyggelsesstruktur.

Bygningsstrukturen i området kan ikke sies å være tilstrekkelig ensartet eller tydelig til å gi grunnlag for slike føringer og begrensninger på eiendommen som anføres i en av klagen. Det ligger både boliger og garasjer like nærme Kirkeåsveien på andre eiendommer i området. Bygning C og D kan heller ikke sies å være plassert så langt unna Kirkeåsveien at det skulle innebære et brudd på kravene til bygningsstruktur i småhusplanen.

Det at tiltaket omfatter 4 boliger plassert i tre rader på eiendommen vurderes heller ikke som et brudd på bygningsstrukturen i området. Området anses ikke preget av en dominerende eller ensartet bebyggelsesstruktur. Bygningsstrukturen langs begge sider av Kirkeåsveien ser mer ut til å være preget av eiendommenes varierende utforming. Den omsøkte eiendommens lange og forholdsvis smale utforming legger en del premisser for mulig plassering av bygninger på eiendommen. Plan- og bygningsetaten anser ikke tiltakets plassering på eiendommen å bryte så mye med eksisterende omgivelser at det skulle være i strid med småhusplanen.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Den omsøkte bygningen på to etasjer og sokkeletasje er utført i tre med saltak i betongtakstein, og anses godt tilpasset trehusbebyggelsen i området. På grunn av helningen i terrenget blir fasaden mot vest noe høyere, og den kommer i tillegg en del over nivået på parkerings- og utkjøringsarealene. Plan- og bygningsetaten ser at dette kan gjøre bygningen noe dominerende i terrenget. Samtidig anses det som positivt at høydeforskjeller i terrenget tas opp i bebyggelsen, og bebyggelsen holder seg innenfor de maksimalt tillatte høydene i reguleringsplanen. Fasadenes komposisjon med utforming og plassering av vinduer og dører er tilstrekkelig godt utformet.

Justeringen av takutstikkene på 0,1 meter anses ikke å få betydning av tiltakets visuelle kvaliteter.

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

Universell utforming

Tiltaket er prosjektert etter TEK07, hvor det ikke er de samme krav til universell utforming som i TEK10. Gangatkomsten til boligbygningene anses tilstrekkelig god og i henhold til kravene i TEK07.

Dispensasjon

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

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.

Konklusjon

Overvann, herunder drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. I vedlegg til søknaden fremkommer det at overvann skal føres til terreng.

Tiltaket er nå justert slik at takutstikkene over inngangsdørene har en høyde på 3,0 meter over bakken. Med en høyde på 3,0 meter over bakken skal utkragende bygningsdeler ikke tas med i beregningen av BYA, jf. veileder T-1205 Grad av utnytting. Tiltaket på eiendommen har dermed en utnyttelse på 23,83 %-BYA og holder seg innenfor tillatt grad av utnytting. Tiltakshaver har tatt høyde for en eventuell trafostasjon på 2 m², og Plan- og bygningsetaten forutsetter at tiltaket kan gjennomføres uten dispensasjon fra maksimalt tillatt utnyttelse av eiendommen.

Gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygningene anses ikke å være forandret i en slik grad at det skulle være i strid med kravene i småhusplanen. Det er gjennomsnittet for alle terrengjusteringer på alle fasadene som er avgjørende. Terrenget rundt bygning C og D anses derfor å være i henhold til kravene i gjeldende reguleringsplan.

Plan- og bygningsetaten presiserer at tiltaket er godkjent med fellesparkering og 7 parkeringsplasser, hvor alle plasser skal være tilgjengelig på samme måte for alle boenhetene. Alle parkeringsplassene skal være åpne carporter uten dører eller porter. I den grad bygningene på eiendommen selges eller i ettertid brukes med egne parkeringsplasser, vil dette innebære ulovlig salg eller bruk i forhold til hva eiendommen er godkjent til. Snuhammerne skal ikke brukes til parkering, foruten sykkelparkering i den grad de fremdeles kan benyttes som snuhammer.

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		27.10.2011	26/3
Utomhusplan		27.10.2011	26/4
Plan og snitt - Hus A	E-1.1	27.10.2011	26/5
Snitt og Fasade - Hus A	E-1.2	27.10.2011	26/6
Fasade - Hus A	E-1.2	27.10.2011	26/7

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 grunnmur fastsettes til kote + 160,8 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 veierklæring i forhold til opparbeidelse av vei, se vedlegg.
4. Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge.
5. Overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF.
6. Rettighet til å føre vann- og avløpsledninger over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument og skal dokumenteres ovenfor PBE.
7. Samtykke for tilknytning til felles eksisterende ledningsanlegg må dokumenteres. (når en på eiendommen bygger ny bolig/boliger som tilknytter seg på eksisterende ledninger, må alle medeiere av felleledningene gi sitt samtykke. OBS! Det må i tillegg vedlegges en kopi av eksisterende tinglyst rettighetserklæring for eiendommen)
8. Rettighet til å føre vann- og avløpsledninger langs offentlig veigrunn skal være sikret ved tinglyst dokument eller ved inngått avtale. Skal dokumenteres ovenfor PBE.

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.

Sakskostnader

Vedtak av 09.12.2011 er omgjort ved behandling av klage. Plan- og bygningsetaten viser til forvaltningsloven § 36, hvor det fremgår at klager kan fremme krav om dekning for sakskostnader i tilknytning til utarbeidelse av klage. Kravet må fremmes innen tre uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2011 av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler

Line Hellum Fomenko - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:

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

Vedlegg:

Orientering om klageadgang