



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO

Oslo kommune Bydel Grünerløkka	
02 JAN 2012	
Saksnr.:	201200001-1
Arkivbet.:	523

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201107561-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Jørgen Stenseng

Dato: 29 DES. 2011

Arkivkode: 523

Adresse: OLAV HEGNAS VEI 25A Eiendom: 83/70
Eier: Per Thormod Skogstad, Hvalsodden 29, 1394 NESBRU
Søker: Per Thormod Skogstad, Hvalsodden 29, 1394 NESBRU
Saken gjelder: Deling

KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD OM DELING. DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN.

Delesak- innstilling til bydelsutvalget

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om deling er påklaget av Per Thormod Skogstad v/Advokat Ola Mæland.

Klagen går i hovedsak ut på at deling av eiendommene er en fradeling til uendret bruk. Videre mener klager at reguleringsplanens § 12 kommer ikke til anvendelse i denne saken. Klager mener også at Plan- og bygningsetaten har lagt feil størrelse på uteoppholdsarealene til grunn.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak 26.11.03 sak 420 videreført i bystyrevedtak av 17.06.2009 sak 201.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-4220 vedtatt 15.03.2006, og er avsatt til byggeområde for boliger. Reguleringsplanen tillater maks 24 % utnyttelse. Videre setter reguleringsplanen krav om minstestørrelser på uteoppholdsarealene. Deler av eiendommen er også regulert til annet veiareal og område regulert i tidsrekkefølge (areal avsatt kommunalteknisk anlegg) i reguleringsplan S- 4494, vedtatt 27.01.2010.

Eiendommen er i dag på ca. 1545 m². Eiendommen ligger helt inntil Dag Hammarskjølds vei (Ring 3).

Søknad om deling

Søknad om deling i Olav Heggas vei 25 ble mottatt av Plan- og bygningsetaten den 23.05.2011. Det er søkt om å fradele en parsell på ca. 815 m². Av dette arealet vil ca. 138 m² bli ekspropriert til veiareal av



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Statens vegvesen. I tillegg er ca 170 m² midlertidig regulert til anleggsområde i forbindelse med de pågående veiarbeidene i Dag Hammarskjølds vei. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens krav om 250 m² uteoppholdsareal for den omsøkte fradelte eiendommen og dispensasjon fra reguleringsplanens tillatte utnyttelse.

Merknad

Statens vegvesen har kommet med en merknad til nabovarselet. Merknaden går i hovedsak ut på at arealet som er regulert til midlertidig anleggsområde ikke kan benyttes til parkeringsareal. De anfører at til opparbeidelsen av Dag Hammarskjølds vei er det ikke bevilget midler og gjennomføringen er dermed usikker. De vil dermed ikke kunne akseptere at dette arealet benyttes til parkering da dette vil kunne vanskeliggjøre gjennomføringen av reguleringsplanen for Dag Hammarskjølds vei.

Avslag

Søknaden om deling ble avslått 21.09.2011. Bakgrunnen for avslaget var at ny parsell ville fått alt for lite uteoppholdsareal i forhold til minstekravene i reguleringsplanen. Slik Plan- og bygningsetaten ser det vil den nye eiendommen etter en deling ha ca. 130 m² godkjente uteoppholdsarealer. Minstekravet for den omsøkte parsellen vil etter reguleringsplanen være 250 m² uteoppholdsareal. Søknaden om dispensasjon for maksimal tillatt utnyttelse ble ikke relevant i denne saken da Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at overskridelsen på 24 % bebygd areal allerede oppstod før gjeldende reguleringsplan trådte i kraft.

Klage

Søker/hjemmelshaver Per Thormod Skogstad sendte inn en foreløpig klage mottatt 12.10.2011. Det ble deretter sendt inn en utfyllende klage ved Advokat Ola Mæland, mottatt 20.10.2011. Klagen av 12.10.2011 anses rettidig mottatt, jf. forvaltningsloven (fvl) § 29. Klager har rettslig klageinteresse, jf. fvl. § 28.

Klager anfører at reguleringsplanens § 12, hvor det stilles krav til uteoppholdsareal, ikke kommer til anvendelse i denne saken da eiendommen verken nå eller i fremtiden skal fortettes. Videre anfører klager at det er et alminnelig plan- og bygningsrettslig prinsipp at planer kun får virkning fra vedtakstidspunktet, og således ikke rammer en allerede eksisterende og lovlig arealutnyttelse. En søknad om fradeling til fortsatt uendret bruk rammes etter klagerens syn ikke av bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Til sist anføres det at omsøkt deling ikke krever dispensasjon fra reguleringsplanens krav om minst 250 m² uteoppholdsareal, fordi eiendommen allerede har minst 250 m² uteoppholdsareal. Klageren hevder at det at det er hjemmel reguleringsmessig til å ekspropriere deler av tomten ikke betyr at den ikke tilhører eiendommen. Klager anfører dermed at eiendommen tilfredsstiller kravet om minimum 250 m² uteoppholdsareal.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Utgangspunktet for vurderingen av delesøknaden følger av plan- og bygningsloven § 26-1, hvor følgende fremgår:

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som skal gjelde for mer enn 10 år, jf. lov om eigedsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrense, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov."

Parsellen som søkes fradelt er regulert til byggeområde for bolig i vedtatt reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser av 15.03.2006, S-4220.

I etatens vedtak av 21.09.201 ble tiltaket vurdert å være i strid med reguleringsplanens § 12, hvor følgende fremgår:

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

- a) Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m³ for tomannsboliger.*
- b) Minimum 100 m² per boenhet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse.*
- c) Minimum 50 m² per boenhet der BRA er mindre enn 50 m² i annen boligbebyggelse.*
- d) Minimum 50m² for sekundærleilighet.*

Arealkravet gjelder både for nye boliger og eksisterende boliger på tomter som skal fortettes.

Etter etatens beregninger ville uteoppholdsarealene på fradelt parsell etter deling utgjøre ca. 130 m². Klager hevder imidlertid at § 12 ikke kommer til anvendelse på angjeldende delesak, da bestemmelsen, etter klagerens oppfatning, kun gjelder for nye boliger og for eksisterende boliger som skal fortettes. Nærmere presisert argumenterer altså klageren for at delesaken ikke er avhengig av dispensasjon.

Etter Plan- og bygningsetatens syn medfører det ikke riktighet at arealkravet ikke kommer til anvendelse i delingssaker hvor det ikke er planlagt fortetting. Plan- og bygningsetaten mener det er åpenbart at man i § 12 ikke har ment å unnta tomter som ikke innebærer nye byggetiltak fra kravene om uteoppholdsareal. Til støtte for etatens oppfatning og praktisering av bestemmelsen vises det til ordlyden i tidligere reguleringsplan S- 3591 som forutsatte at arealkravet gjaldt for nye boliger og eksisterende som skal bli stående. Da reguleringsplanen ble revidert i 2006 ble ordlyden endret til at arealkravet gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på tomter som skal fortettes. Denne endringen av ordlyden har ikke hatt til hensikt å endre på innholdet og praktiseringen av bestemmelsen. Hadde dette vært hensikten ville dette vært drøftet i reguleringsplanens forarbeider.

Det er på det rene at eiendommen før fradeling tilfredsstiller reguleringsplanens krav til uteoppholdsareal. Ved en fradeling ville uteoppholdsarealene bli skjevfordelt slik at en av eiendommene ville fått mer areal en planen krever, mens den andre ville fått mindre en det planen krever. Det oppstår dermed et forhold som er i strid med reguleringsplanen ved fradelingen og tiltaket er således avhengig av dispensasjon jf. pbl. § 19-2. Plan- og bygningsetaten vil påpeke at dersom reguleringsbestemmelsen skal tolkes slik klager anfører vil dette kunne åpne for fradelinger av tomter med svært lite, eller helt uten uteoppholdsareal. Dette har åpenbart ikke vært intensjonen til bestemmelsen i planen.

Klageren mener videre at prinsippet om fradeling til uendret bruk taler for at delingssøknaden ikke er avhengig av dispensasjon. Ifølge klageren vil slik fradeling ikke rammes av bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Klageren viser til uttalelse fra Sivilombudsmannen 4. oktober 2010 i sak 2010/108.

Etter Plan- og bygningsetatens syn er imidlertid prinsippet om fradeling til uendret bruk begrenset til å gjelde de saker hvor det er spørsmål om fradelingen strider mot arealformål i reguleringsplan evt. kommunedelplan. Dette illustreres nettopp i Sivilombudsmannens uttalelse, hvor saken gjaldt spørsmål om fradeling av tomt til fritidsformål var i strid med arealformålet LNF i kommunedelplan og landbruk, jord og skogbruk i bebyggelsesplan.

At prinsippet om fradeling til uendret bruk kun kommer til anvendelse i saker som gjelder spørsmål om bruken er strid med arealformål, støttes også i den juridiske teori. Det vises her til Pedersens redegjørelse for prinsippet hvor følgende uttales:

Hvis et areal lovlig er tatt til bruk som tomt for bebyggelse, og det senere blir lagt ut til landbruks, natur- og friluftsområde, vil på den annen side ikke fradeling av bebyggelsen med passende tomt innebære fradeling til formål som krever bruksendring, og dermed rammes av rettsvirkningene av arealdelene av kommuneplanen eller reguleringsplanen (Pedersen s.363).

I angjeldende sak er det ikke et tema hvorvidt bruken er i strid med reguleringsformålet. Det er uomtvistet at bruken før og etter fradeling er bolig. Prinsippet om fradeling til uendret bruk har først og fremst til hensikt å verne lovlig etablert faktisk bruk til for eksempel bolig, fritidsformål etc. Det ville følgelig blitt urimelig dersom en lovlig etablert bruk til for eksempel fritidsformål endres til bolig ved ny reguleringsplan, og man av denne grunn skulle konstatere at bruken til fritidsformål var ulovlig og til hinder for deling. Det er nettopp slike tilfeller prinsippet tar sikte på å beskytte. Dersom der ikke er spørsmål om delingen strider mot arealformålet kommer prinsippet ikke til anvendelse. En tolkning slik klager hevder vil i realiteten åpne for fradeling av en rekke tomter innenfor småhusområdet, hvor kommunens muligheter til å stille særskilte krav til parkering, uteoppholdsareal etc. reduseres betraktelig fordi reguleringsplanen da ikke kommer til anvendelse. Den aktuelle fradelingen er et nytt tiltak etter plan- og bygningsloven, bruken før og etter fradeling er i samsvar med arealformålet. Situasjonen er altså ikke slik at klageren rammes av en ny plan med endret arealformål og prinsippet om fradeling til uendret bruk kommer ikke til anvendelse. Tiltaket må følgelig tilfredsstille reguleringsplanens bestemmelser, herunder kravet til uteoppholdsareal i § 12.

Klageren mener i alle tilfelle at eiendommen tilfredsstiller kravet til uteoppholdsareal, og at kommunen har gjort feil når de har beregnet uteoppholdsareal. Klageren viser i denne forbindelse til at kommunen i beregning av uteoppholdsareal har trukket fra areal regulert til annet veiformål.

Plan- og bygningsetaten er ikke uenig i at arealet regulert til annet veiformål, privatrettslig er en del av gnr. 83 bnr. 70. Arealet er imidlertid ikke en del av boligtomten som sådan fordi den er regulert til et annet formål enn bolig, nemlig "annet veiformål". Ettersom arealet ikke anses som en del av boligtomten etter de offentlig rettslige bestemmelsene kan det heller ikke medregnes som en del av boligtomtens uteoppholdsareal. Formelt sett er det i reguleringsplanen bestemt at arealet skal være avsatt til annet veiareal, og kommunen kan ikke ved fradeling spekulere i hvorvidt arealet i fremtiden vil bli ekspropriert eller ei. Kommunen er nødt til å forholde seg til den arealutnyttelse som er fastsatt i reguleringsplanen. Så lenge kravet til uteoppholdsareal ikke er oppfylt vil tiltaket være avhengig av dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten har kommet frem til at dispensasjon ihht. pbl. § 19-2 ikke kan gis. Ved vurderingen er det lagt vekt på at uteoppholdsarealene til fradelt parsell vil bli ca 130 m², dette er over 100 m² mindre enn minstekravet i reguleringsplanen. Eiendommens plassering i nærheten av tungt trafikkerte veier tilsier også at tiltrekkelige uteoppholdsarealer for beboerne er viktig. En dispensasjon vil medføre at hensynet bak bestemmelsen om uteoppholdsareal blir vesentlig tilsidesatt. Det er i tillegg slik at selv om boenhetene i dag benytter hvert sitt område av uteoppholdsarealene, er ikke rettigheten til å benytte andre deler av eiendommens uteoppholdsarealer begrenset. Ved en fradeling avskjæres eiendommen formelt muligheten til å benytte uteoppholdsarealene som ligger utenfor eget gårds- og bruksnummer. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å kunne gi dispensasjon, vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt. Vedtaket om avslag på dispensasjon må derfor opprettholdes.

Forslag til vedtak

Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 21.09.2011.

Klagen fra Per Thormod Skogstad v/Advokat Ola Mæland anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Tor Valstad
avdelingsdirektør



Sofie Sjøland
enhetsleder

Vedlegg:

1. Søknad om deling
2. Reguleringskart
3. Delingskart
4. Oppmålingstekniske kart
5. Reguleringsbestemmelser
6. Uttalelse fra Statens vegvesen
7. Avslag
8. Klage og utfyllende klage

Kopi (uten vedlegg) sendt:

Per Thormod Skogstad, Hvalsodden 29, 1394 NESBRU, thormod.skogstad@gmail.com
Advokatfirmaet Hjort DA, Postboks 471 Sentrum, 0105 OSLO, advokatfirmaet@hjort.no
Statens vegvesen Region øst, PB 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER, firmapost-ost@vegvesen.no

Søknad om deling/justering av grunneiendom

Søknaden/rekvisisjonen framsettes i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 93, 1. ledd, bokstav h jf. pbl kap. XI og XII og delingsloven (dl) kap. 2 og 3.

Alle relevante punkter fra 1 – 7 må være utfyllt
Hvis plassmangel, benytt eget vedlegg

Søknaden sendes

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Plass for kommunens stempel

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
23 MAI 2011
SAKSNR. 201107561-1

1 Søknaden/rekvisisjonen gjelder følgende eiendom(mer):

Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver)
83	70	Olav Heggnes vei 25	Per Thormod Skogstad

Underskrift

Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver)

Underskrift

Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver)

Underskrift

Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver)

Underskrift

2 Det søkes om:

2.a Søknaden gjelder:

- ☒ fradeling av grunneiendom (parsell) med kartforretning
☐ fradeling av tilleggsparsell eller grensejustering med kartforretning
☐ fradeling av veggrunn med kartforretning

Legg ved kopi av gjeldende reguleringskart som viser hvilket areal/grense det søkes om.

2.b Parsellen(e) skal brukes til:

Parsell nr.	Areal (ca areal)	Formål	Selvstendig bruksenh.	Tilleggsparsell	Tilleggsparsell til gnr/bnr	
1	730,85	m² Eksisterende bolig	☒	☐	Gnr.	Bnr.
2	506,2	m² Eksisterende bolig	☒	☐	Gnr.	Bnr.
3		m² Se vedlegg	☐	☐	Gnr.	Bnr.
4		m²	☐	☐	Gnr.	Bnr.
5		m²	☐	☐	Gnr.	Bnr.
6		m²	☐	☐	Gnr.	Bnr.

3 Dispensasjonssøknad:

Det søkes om dispensasjon fra

- ☒ tomtens tillatte utnyttelse iht. reguleringsplanen Se vedl. 2
☐ minste tomtestørrelse iht. reguleringsplanen
☐ reguleringsplanens forutsatte arealbruk
☐ avstandsbestemmelser i vegloven eller plan- og bygningsloven
☐ veiopparbeidelseskravet i pbl § 67 nr. 1
☐ Annet. (Spesifiser nærmere i følgebrevet)

Dispensasjonssøknader skal begrunnes særskilt jf. pbl § 7. Begrunnelse for dispensasjonen skal gis på eget ark.

4 Arealdisponering og grad av utnyttelse

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK §4-1)			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m ²	m ²	m ²
Bebygd areal (NS 3940)	m ²	m ²	m ²

Vis beregnet grad av utnyttning etter gjeldende regulering for ny parsell

Vis beregnet grad av utnyttning etter gjeldende regulering for restparsell

Se redegjørelse i vedlegg 2 og kart/oppmåling.

5 Parsell(er) det er søkt fradeling for:

5 a Minsteavstander

Minste avstand fra den planlagte bygning til	Nabogrense	Midt regulert vei	Annen bygning	Høyspent kraftlinje/kabel	Off./priv. vann- og avløpsledning
	m	m	m	m	m

5 b Atkomst- jf. pbl § 66 nr. 1 og vegloven §§ 40-43

Hva slags vei vil ny parsell ha adgang til? Ny avkjørsel eller utvidet bruk av eksisterende?

☐ Riksvei ☐ Kommunal vei ☐ Privat vei	☐ Ny avkjørsel fra offentlig vei (plan må vedlegges) ☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel	Hvis avkjørsels-tillatelse tidligere er gitt må dokumentasjon vedlegges
Er avkjørselstillatelse gitt?	☐ JA ☐ NEI	

5 c Vannforsyning- jf. pbl § 65

Offentlig vannverk	☐ JA ☐ NEI	Merknad hvis NEI: I Oslo kreves generelt at alle bygninger for beboelse tilknyttes offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett. Dersom annen vannforsyning og avløpsløsning ønskes, må det utførlig redegjøres for planlagt løsning. For tilknytning til privat felles vannverk må tilknytningsstillatelse vedlegges.
Offentlig avløpsanlegg	☐ JA ☐ NEI	

6 Plass for opplisting av vedlegg

Veiledning

Vedl. nr.	Beskrivelse	Vedl. nr.	Beskrivelse
1	Reguleringskart	6	Målebrevkart OH 25 B
2	Redegjørelse, disp.søkn.	7	Målebrevkart båndl. OH 2
3	Forslag grense, parkering	8	Målebrevkart eksp. OH 2
4	Arealoversikt	9	Kvittering for nabovarsel
5	Målebrevkart OH 25 A	10	Kopier av nabovarsel

Det er laget en kravspesifikasjon og en veileder for deling av tomt (nr. 62-3005). Disse kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten eller lastes ned på etatens nettside www.pba.oslo.kommune.no

7 Opplysninger om søker og søkers underskrift

Søkers navn og underskrift		
Dato	Søkers navn (med blokkbokstaver)	Søkers underskrift
20.05.2011	Per Thormod Skogstad	<i>P. Skogstad</i>
Adresse	Postadresse	
Hvalsodden 29	1394 Nesbru	
E-postadresse	Telefon	
thormod.skogstad@gmail.com	90 69 11 85	
Mottaker av faktura		
Navn	Adresse	Postadresse
Samme	Samme	

Tillegg til søknad om deling av grunneiendom

Bilag 2

1.

Eiendommen Olav Heggnes vei 25, gnr. 83 bnr. 70 i Oslo, er en allerede bebygget eiendom bestående av Olav Heggnes vei 25A, en horisontalt delt tomannsbolig oppført 1930 med dobbeltgarasje og Olav Heggnes vei 25B, en horisontalt delt bolig med tre boenheter, oppført 1999. Formålet med delingen er ønsket om å disponere villaene uavhengig av hverandre.

2.

Det pågår for tiden store vegarbeider i tilknytning til Lørentunnelen, av- og påkjøringsramper, omlegging av Store Ringvei til lokalvei m.m. jfr. bilag 2. Olav Heggnes vei 25 berøres i noen grad av dette. 138,19 kvm blir ekspropriert til veiareal o.a. jfr. bilag 2, 4 og 8. Videre er et areal på 171,08 kvm båndlagt i forbindelse med de pågående veiarbeider, jfr. bilag 2, 4 og 7. Ifølge senioring, Wannebo, Lørentunnelprosjektet, Statens vegvesen, vil båndleggingen bli slettet når de planlagte overflatearbeider med støyskjerm etc. er avsluttet, tentativt 2013. I tråd med dette anvises parkeringsplasser og grøntarealer slik aronderingen av del B forutsettes å bli etter byggeperioden.

3.

Delelinjen mellom eiendommene er trukket etter samtaler med bl.a. prosjekting, Sverre Belsvik, Plan- og bygningsetaten. Det vises til vedlegg 3, 4, 5 og 6. Begge eiendommer vil ha samme utkjørsel som i dag. Kjøre- og parkeringsarealene vil i hovedsak bli som i dag med unntak av parkeringsplass 4 og 5 på del B, som tar ca. 1 m av dagens grøntskjerm mot nord i en lengde på 14 meter. Når delelinjen mellom husene gis en knekk mot sydvest gir dette mulighet for separate grønne uteareal for alle tre boenheter i del B.

4.

For området gjelder en utnyttelse på 24 %BYE .

Beregning av Bye i Olav Heggnes vei 25A etter deling:

2 boenheter	127 kvm
Dobbelgarasje	30
2 p.plasser overflate	36
Sum	193

Til fordeling på et areal på 730,85 gir dette Bye på 26,4 %.

Det søkes med dette om dispensasjon fra kravet om Bye på 24% for del A.

Beregning av Bye i Olav Heggnes vei 25B etter deling:

3 boenheter hvorav en under 40 kvm	74 kvm
5 p.plasser overflate	90
Sum	164

Til fordeling på et areal på 506,2 kvm gir dette Bye på 32,4%

Det søkes med dette om dispensasjon fra kravet om Bye på 24 % for del B.

Det skal bemerkes at medtatt det midlertidig båndlagte areal på 171,08 kvm blir Bye 24,2 %

Hestbru 20.5.2011

H. Slingsby

Kvittering

**Kvittering for
nabovarsel**

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Adresse
83	70			OLAV HEGNAS vei 25 A og B

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
83	189			Oslo kommune, Oslo universitetssykehus

Adresse		Adresse	
Sinsenveien 54		Aker, postboks 4959 Nydalen	

Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedet reg. nr
		0424	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 0620 2460 8 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato Sign.

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
83	162			Bente Jensen og Gunnar S. Sørensen

Adresse		Adresse	
Olav Hognas vei 23		Olav Hognas vei 23	

Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedet reg. nr
		0585	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 0620 2461 1 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato Sign.

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
83	32			Per Thormod Skogstad (tiltakshaver)

Adresse		Adresse	
Sinsenveien 55		Hvalsodden 29	

Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedet reg. nr
		1394	Nesbru	

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato Sign.

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn

Adresse		Adresse	

Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedet reg. nr

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato Sign.

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn

Adresse		Adresse	

Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedet reg. nr

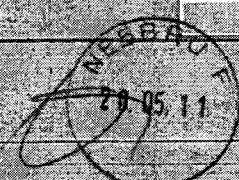
Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater

Samlet antall sendinger: 2-6 Sign.



BYGGBLANKETT 5155
Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Vedlegg nr.

C-

Kommunens saksnr.

Til kommune

Kopi av dette dokumentet med vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festetnr	Seksjonsnr
Eiendommens adresse			
Postnr		Poststed	
Eier/fester			

Det varsles herved om
☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☐ Nybygg

☐ Anlegg

☐ Endring av fasade

☐ Riving

☐ Skilt

☐ Eiendomsdeling eller bortfeste

☐ Innhengning mot veg

☐ Bruksendring

☐ Dispensasjoner

☐ Annet beskriv

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varselet er sendt. (Kopi kan sendes kommunen.)

Ansvarlig søkers adresse

E-post adresse

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder
☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81

☐ Mindre byggarbeid

☐ Skilt

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varselet er sendt.

Kommunens adresse

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder
Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Telefon	* I meldingssaker skriver tiltakshaver under	Gjentas med blokkbokstaver

Nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Kommunens saksnr.

Til

Oslo kommune
v/Oslo Universitetssykehus, Aker
Enhetsleder Arne Kvale
Pb 4959 Nydalen 0424 Oslo
som eier/fester av:

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
83	189		

Eiendommens adresse

Sinsenveien 54

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
83	70		

Eiendommens adresse

Olav Hegnass vei 25 A og B

Postnr

Poststed

0585

Oslo

Eier/fester

Per Thormod Skogstad

Det varsles herved om

☒ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☐ Nybygg

☐ Anlegg

☐ Endring av fasade

☐ Riving

☐ Skilt

☐ Eiendomsdeling eller bortfeste

☐ Innhengning mot veg

☐ Bruksendring

☐ Dispensasjoner

☒ Annet

beskriv

Deling av allerede bebygget eiendom.

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varselet er sendt. (Kopi kan sendes kommunen.)

Ansvarlig søkers adresse

Hvalsodden 29, 1394 Nesbru

E-post adresse

thormod.skogstad@gmail.com

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

☒ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81

☐ Mindre byggearbeid

☐ Skilt

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varselet er sendt.

Kommunens adresse

Vahls gate 1, 0187 Oslo

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Olav Hegnass vei 25 A og B er bebygget med to bolighus. Tiltaket skal dele eiendommen i to selvstendige enheter med en boligenhet på hver del med eget gårds- og bruksnummer.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til		Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	2	-	☐
Situasjonsplan	D	3	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	-	☒
Andre vedlegg	J	4	- 8	☐

Oppmåling/arealoversikter

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltaksleder eller ansvarlig søker)
Nesbru	20.05.2011	
Telefon	* I meldingssaker skriver tiltaksleder under	Gjentas med blokkbokstaver
90691185		Th. Skogstad

BYGGBLANKETT 5154

Nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Kommunens saksnr.

Til

Bente Jensen og Gunnar S. Sørensen
Olav Hegnas vei 23
0585 Oslo

Tiltak på eiendommen:

Gnr	83	Bnr	70	Festensr	Seksjonsnr
Eiendommens adresse Olav Hegnas vei 25 A og B					
Postnr	0585	Poststed	Oslo		
Eier/fester Per Thormod Skogstad					

som eier/fester av:

Gnr	83	Bnr	162	Festensr	Seksjonsnr
Eiendommens adresse Olav Hegnas vei 23					

Det varsles herved om

☒ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☐ Nybygg

☐ Anlegg

☐ Endring av fasade

☐ Riving

☐ Skilt

☐ Eiendomsdeling eller bortfeste

☐ Innhengning mot veg

☐ Bruksendring

☐ Dispensasjoner

☒ Annet
beskriv

Deling av allerede bebygget eiendom.

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varselet er sendt. (Kopi kan sendes kommunen.)

Ansvarlig søkers adresse

Hvalsodden 29, 1394 Nesbru

E-post adresse

thormod.skogstad@gmail.com

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

☒ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81

☐ Mindre byggearbeid

☐ Skilt

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varselet er sendt.

Kommunens adresse

Vahls gate 1, 0187 Oslo

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Olav Hegnas vei A og B er bebygget med to bolighus. Tiltaket skal dele eiendommen i to selvstendige enheter med en boligenhet på hver del med eget gårds- og bruksnummer.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr.	Fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	2	-	☐
Situasjonsplan	D	3	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	-	☒
Andre vedlegg	J	4	- 8	☐

Underskrift

Sted Nesbru	Date 20.05.2011	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Telefon 90691185	* I meldingssaker skriver tiltakshaver under	Gjentas med blokkbokstaver Th. Skogstad

Veigrunn i tunnel
S-3992, 27.8.03

Målestokk	1:500
Dato	21.12.2010

Bestellungsnummer:

Referanse: Olav Heggst, 25
083/070

Objektnummer:

Bruker: THL

EXPERIMENTAL

Berlin av S-420 (användningen),
\$ 200 pr \$ 10
KDP-BB-KDP-13

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

[illegible]

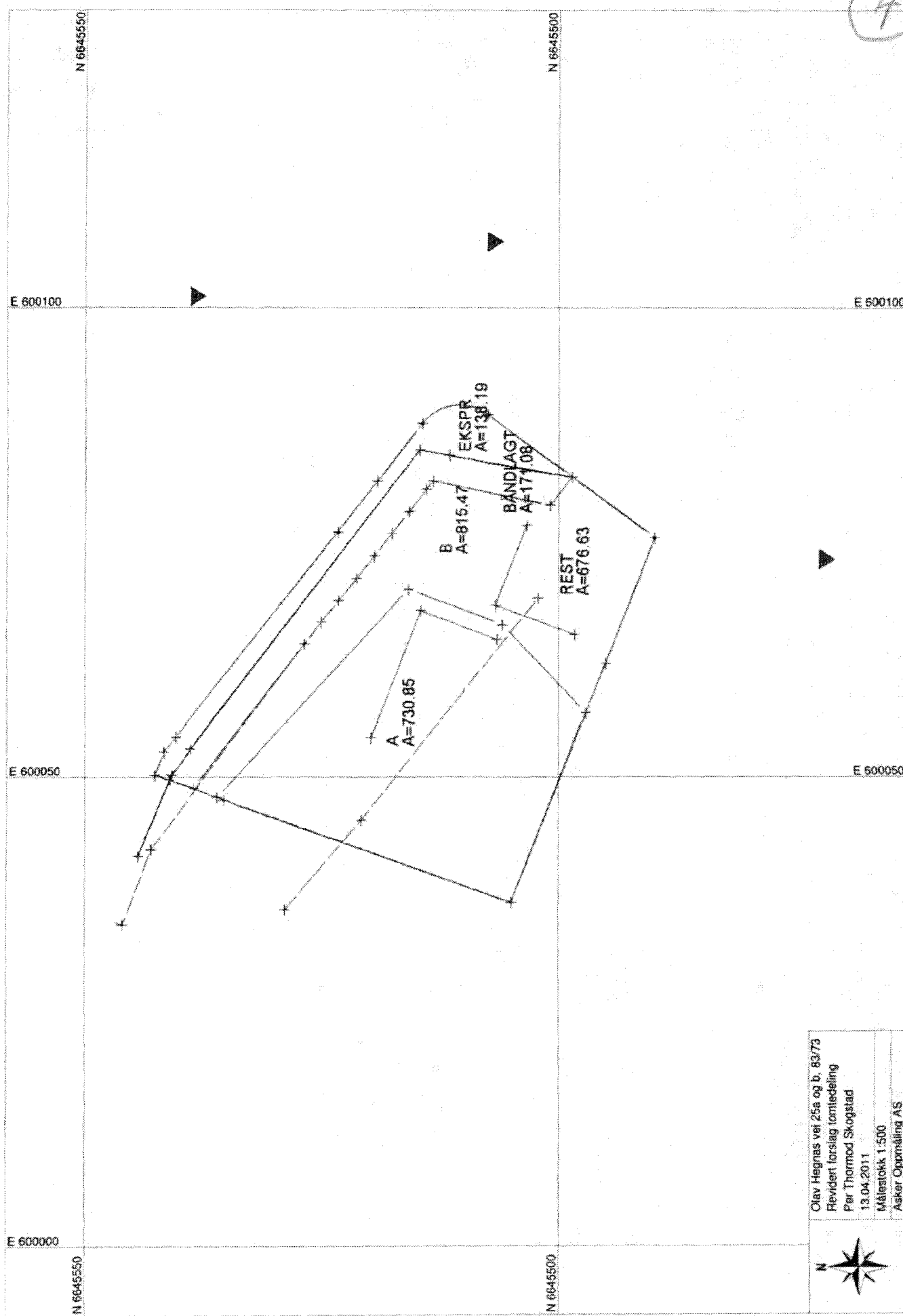
© Plan- og bygningsstaten, Oslo

Byggeområde for boliger
S-4220-15.3.06
se req. bes.

Byggeomr. for
forretn., kontor
og industri
S-3606, 24.9.97
Se req. best.

~~FÖR
VÅR
2009~~

4



Olav Hegnas vei 25a og b. 83/73
Revidert forslag tomtedeling
Per Thormod Skogstad
13.04.2011
Målestokk 1:500
Asker Oppmåling AS



Gnr Bnr Fester

Representasjonspunkt
X 6645517 Y 600053

Kartblad Landsnett

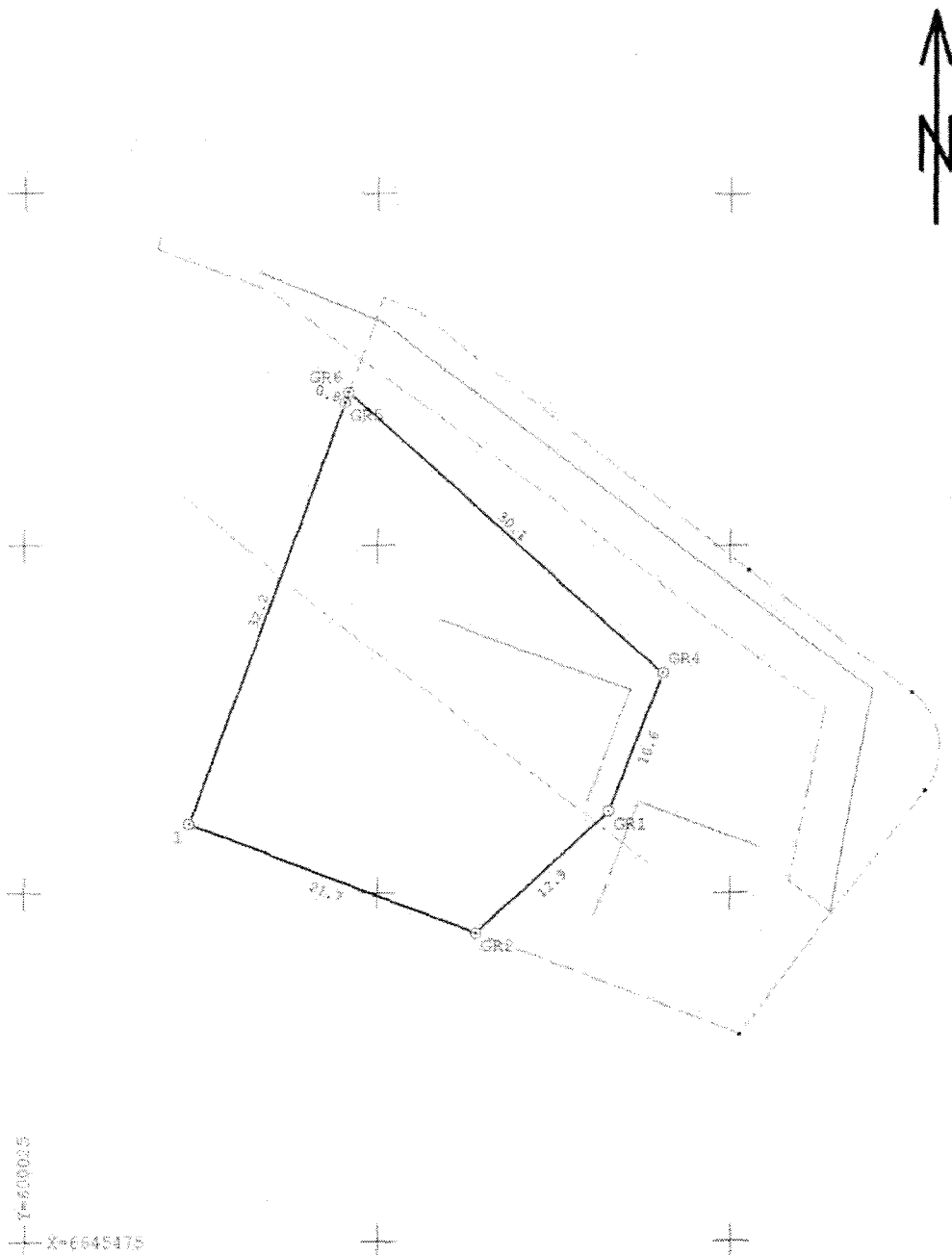
Målestokk 1: 500 Areal 731 m²

MÅLEBREVKART

Jnr

Målebrev nummer

5



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
1		6645504.9	600036.7	32.2	
GR5		6645535.2	600047.6	0.8	
GR6		6645536.0	600047.9	30.1	
GR4		6645515.8	600070.2	10.6	
GR1		6645505.8	600066.4	12.9	
GR2		6645497.1	600056.9	21.7	

Gnr Bnr Festenr

Representasjonspunkt
X 6645516 Y 600066

Kartblad Landsnett

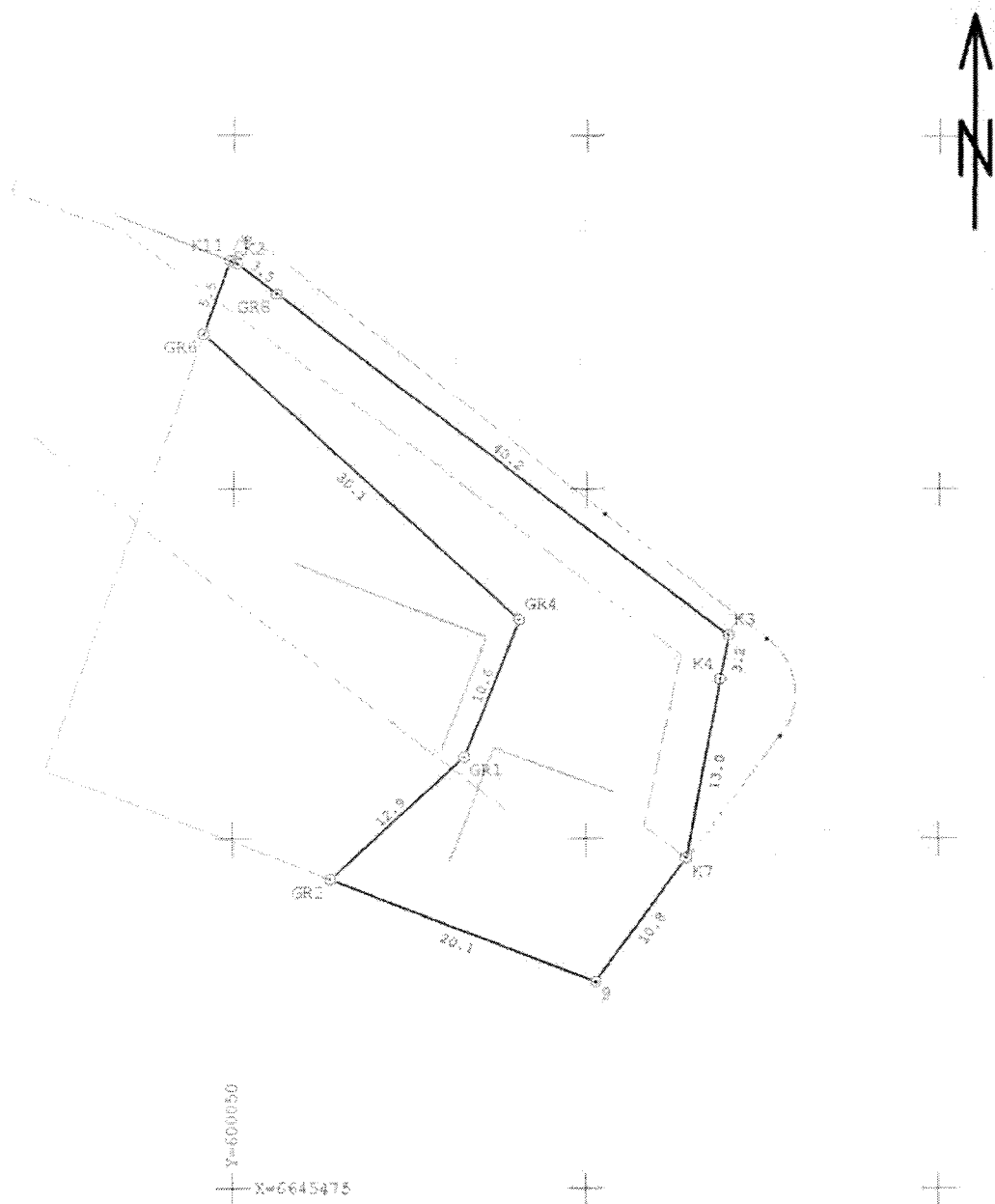
Målestokk 1: 500 Areal 677 m²

MÅLEBREVKART

Jnr

Målebrev nummer

6



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
9		6645489.9	600075.7	20.1	
GR2		6645497.1	600056.9	12.9	
GR1		6645505.8	600066.4	10.6	
GR4		6645515.8	600070.2	30.1	
GR6		6645536.0	600047.9	5.5	
K11		6645541.1	600049.8	0.6	
K2		6645540.9	600050.3	3.5	
GR8		6645538.8	600053.1	40.2	
K3		6645514.6	600085.1	3.2	
K4		6645511.4	600084.5	13.0	
K7		6645458.6	600082.2	10.8	

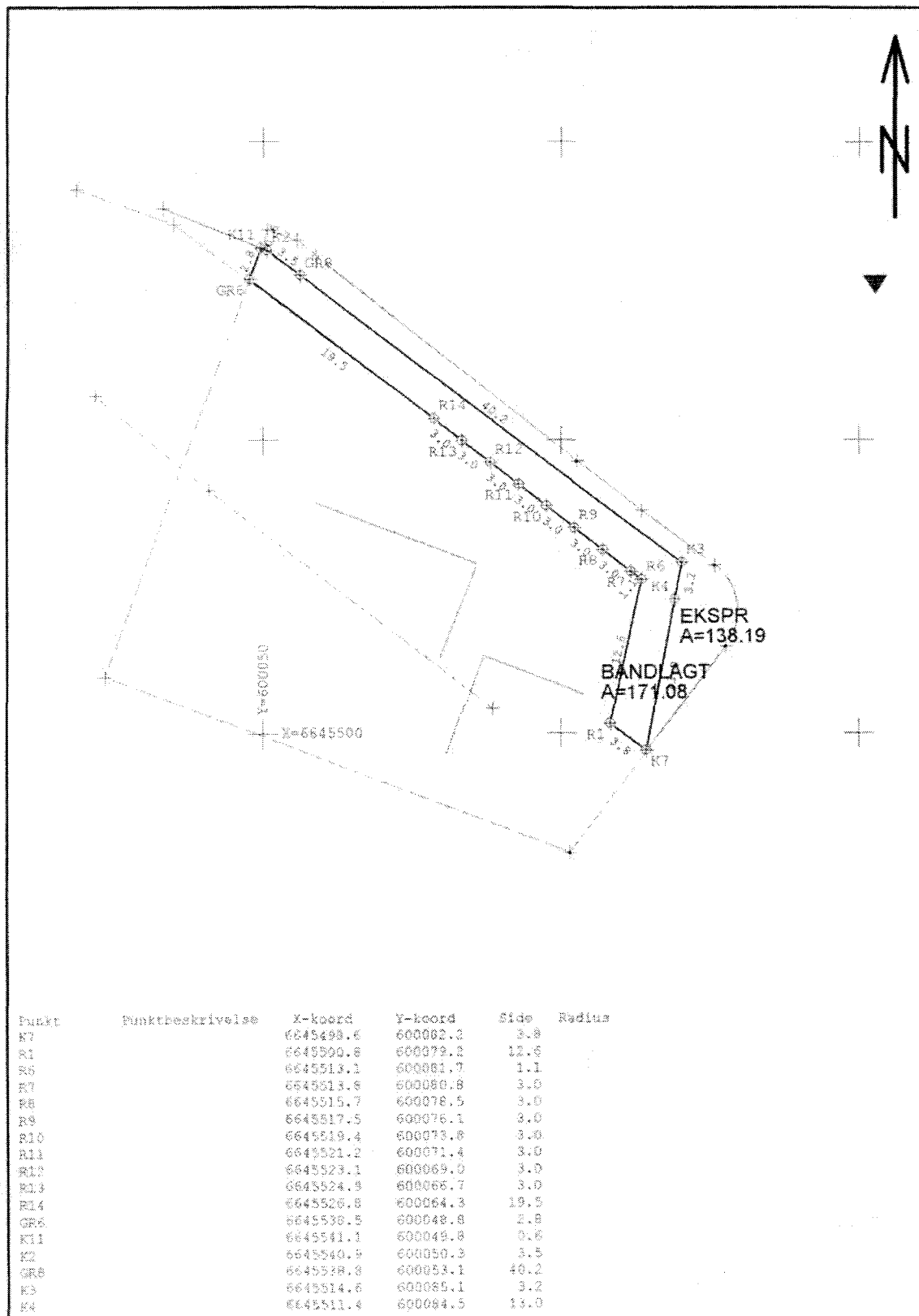
Gnr	Bnr	Festnr
Representasjonspunkt X 6645504 Y 600078		
Kartblad	Landsnett	
Målestokk 1: 500	Areal 171 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr

Målebrev nummer

7





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4220

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av : Bystyret, egengodkjenning

Saken gjelder:

SMÅHUSPLANEN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLO YTRE BY.
OFFENTLIG ETTERSYN 10.05 - 21.06.2010

Merknader: IGANGSATT PLANARBEID , VÅR REF.200913489

Knytning(er) mot eldre

Saken består av 6 sider inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006

Se endret reg.best. ,Vedt.17.11.2008 (V171108.doc). Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465).Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse

Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne.

Ved vurdering av dominerende bebyggelsesstruktur skal det legges vesentlig vekt på eksisterende bebyggelses avstand til vei og bygningers plassering i forhold til hverandre. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden videreføres. Videre skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelses plassering i forhold til andre strukturerende elementer som turdrag, bekkeløp og grøntdrag.

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer og disse skal binde området sammen.

Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket.

Ved etablering av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal nye bygninger ha en størrelse / volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse.

Nye bygninger, eller andre tiltak, skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet. I områder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal kravet til tilpasning til eksisterende bebyggelse tillegges særlig vekt.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknads- og meldepliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares.

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal ny og eksisterende bebyggelse gjennom plassering og utforming søkes integrert i en helhetlig utforming av eiendommen og nærområdet, jfr. særlig §§ 6 og 7.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant bekker, elver, dammer, tjern og vann ved normal vannstand. Den samme avstand gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på kartet.

I områder på Bygdøy, markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting og høyder kan bare tillates dersom tiltaket samlet sett har en god helhetsløsning.

Følgende høyder og utnyttelse kan tillates:

a): Inntil 24% bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og for visse områder på Bygdøy (markert B på plankartet) tillates bebygd areal (BYA) inntil 18%.

b): Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen.

c): Der dominerende gesims- og mønehøyder på bebyggelsen i nærområdet overstiger de angitte høyder angitt under b) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området. I slike tilfeller skal en ved fastsettelse av gesims- og mønehøyde ta hensyn til dominerende takform i nærområdet.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 m² pr plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr. tiltak, dog minst én plass, skal ligge på terreng.

I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- Minimum 100 m² per boenhet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse.
- Minimum 50 m² per boenhet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse.
- Minimum 50 m² for sekundærleilighet.

Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på tomter som skal fortettes.

Arealkravene gjelder også ved endring av antall eller størrelse på boenheter i eksisterende bebyggelse.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes ikke i uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig for boligen.

Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelse

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før søknad eller melding om tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor planområdet kan sendes inn til bygningsmyndighetene, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner

innenfor planområdet må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad skal inneholde:

- a) Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert
- b) Disponering av tomten til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon.
- c) Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d) Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer
- e) Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på nabotomter/ i nærområdet.
- f) Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol og miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold
- g) Tiltakets plantegninger, snitt og fasader.
- h) Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.

For fradeling av tomt, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

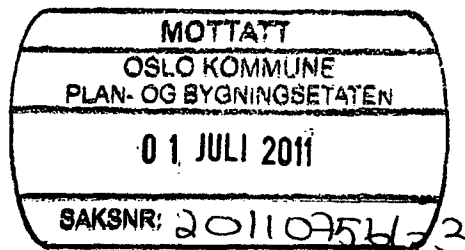
Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006

Signy Volden, bem



Statens vegvesen

Th Skogstad
Hvalsodden 29
1394 NESBRU



Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/innvalgsnr:
Arne Kolstadbråten - 24058357

Vår referanse:
2011/105029-002

Deres referanse:

Vår dato:
30.06.2011

Søknad om deling av Olav Hegnass vei 25 A og B - Gnr. 83 bnr. 70 i Oslo kommune

Vi viser til nabovarsel av 2011-06-20.

Deler eiendommen omfattes av regulering av Dag Hammarskiølds vei. I søknaden er areal regulert til midlertidig vegareal vist som parkeringsareal.

Opparbeidelsen av Dag Hammarskiølds vei er det ikke bevilget midler til. Gjennomføringen er derfor usikker. Vi kan derfor ikke akseptere at areal regulert til midlertidig anleggsområde benyttes til parkering. Det vil vanskeliggjøre gjennomføringen av reguleringsplanen.

Vi minner også om at parkering mellom veg og regulert byggegrense kreves dispensasjon fra reguleringsplanen. Dette må det søkes om til kommunen. Vegmyndigheten må samtykke før kommunen eventuelt gir slik dispensasjon.

Plan Oslo
Med hilsen

Ingun Risnes
for Ingun Risnes
Seksjonsleder

Arne Kolstadbråten
Arne Kolstadbråten

Kopi: Oslo kommune, PBE

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 815 22 000
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52



MOTTATT

27 JUNI 2011

Statens vegvesen
Region øst

Henvendelse om blanketten rettes til: PRONORM AS Telefon: 57 83 87 00 E-post: pronorm@standard.no

BYGGBLANKETT S154

Nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til
bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og
bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt
følgende nabovarsel:

Kommunens saknr.

Til

Statens Vegvesen - Region Øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Tiltak på eiendommen:

Gnr 83 Bnr 70 Feste nr. Seksjon nr.

Eiendommens adresse

Olav Hognas vei 25 A og B
Postnr. 0585 Poststed Oslo

Eier/fester

Per Thormod Skogstad

som eier/fester av:

Gnr 250 Bnr 15 Feste nr. Seksjon nr.

Eiendommens adresse

Store Ringvei/Dag Hammarakjølde vei

Det varsles herved om

☒ Saknad om tiltak som krever tilatelse etter plan- og bygningsloven § 93.☐ Nybygg☐ Anlegg☐ Endring av fasade☐ Riving☐ Skilt☐ Eiendomsdeling eller bortfeste☐ Innhengning mot veg☐ Bruksendring☐ Dispensasjoner☒ Annet
beskriv

Deling av allerede bebygget eiendom.

Saknaden er lagt ut på besøksadresse:

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at
dette varselet er sendt. (Kopi kan sendes kommunen.)

Ansvarlig søkers adresse

Hvalsodden 29, 1394 Nesbru
E-post adresse
thormod.skogstad@gmail.com

mottatt 9.6.11/85

skriv nærmere hva nabovarselet gjelder

☒ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81☐ Mindre byggearbeid☐ Skilt

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette
varselet er sendt.

Kommunens adresse

Vahls gate 1, 0187 Oslo

skriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Olav Hognas vei A og B er bebygget med to bolighus. Tiltaket skal dele
eiendommen i to selvstendige enheter med en boligenhet på hver del
med eget gårds- og bruksnummer.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	2 -	☐
Situasjonsplan	D	3 -	☐
Fasadetegninger og skilt	E	-	☒
Andre vedlegg Oppmåling/arealoversikter	J	4 - B	☐

Terskrift:

ad
NesbruDate
20.06.2011

Underskrift (tillatelsegiver eller ansvarlig søker)

Th. Skogstad

efon
90691185* I meldingssaker
skriver tiltakshaver
under

Gjentes med tilkalt haver

Th. Skogstad

Søknad om deling/justering av grunneiendom

Søknaden/rekvisisjonen framsettes i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 93, 1. ledd, bokstav h, jf. pbl kap. XI og XII og delingsloven (dl) kap. 2 og 3.

Alle relevante punkter fra 1 - 7 må være utfyllt

Hvis plassmangel, benytt eget vedlegg

Plass for kommunens stempel

Søknaden sendes

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum

0102 Oslo

1 Søknaden/rekvisisjonen gjelder følgende eiendom(mer):

Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver)
83	70	Olav Heggnes vei 25	Per Thormod Skogstad

Underskrift

Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver)

Underskrift

Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver)

Underskrift

Gnr.	Bnr.	Eiendomsadresse	Hjemmelshaver(e) (med blokkbokstaver)

Underskrift

2 Det søkes om:

2.a Søknaden gjelder:

- ☒ fradeling av grunneiendom (parsell) med kartforretning
- ☐ fradeling av tilleggsparsell eller grensejustering med kartforretning
- ☐ fradeling av veggrunn med kartforretning

Legg ved kopi av gjeldende reguleringskart som viser hvilket arealgrense det søkes om.

2.b Parsellen(e) skal brukes til:

Parsell nr.	Areal (ca areal)	Form	Selvstendig bruksenhet	Tilleggsparsell	Tilleggsparsell til gnr/bnr	
1	730,85	m ² Eksisterende bolig	☒	☐	Gnr.	Bnr.
2	506,2	m ² Eksisterende bolig	☒	☐	Gnr.	Bnr.
3		m ² Se vedlegg	☐	☐	Gnr.	Bnr.
4		m ²	☐	☐	Gnr.	Bnr.
5		m ²	☐	☐	Gnr.	Bnr.
6		m ²	☐	☐	Gnr.	Bnr.

3 Dispensasjonssøknad:

Det søkes om dispensasjon fra

- ☒ tomtens tillatte utnyttelse iht. reguleringsplanen Se vedl. 2
- ☐ minste tomtestørrelse iht. reguleringsplanen
- ☐ reguleringsplanens forutsatte arealbruk
- ☐ avstandsbestemmelser i vegloven eller plan- og bygningsloven
- ☐ veiopparbeidelseskravet i pbl § 67 nr. 1
- ☐ Annet. (Spesifiser nærmere i følgebrevet)

Dispensasjonssøknader skal begrunnes særskilt jf. pbl § 7. Begrunnelse for dispensasjonen skal gis på eget ark.

4 Arealdisponering og grad av utnyttelse

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m ²	m ²	m ²
Bebyggelsesareal (NS 3940)	m ²	m ²	m ²

Vis beregnet grad av utnyttning etter gjeldende regulering for ny parsell

Vis beregnet grad av utnyttning etter gjeldende regulering for resp.parsell

Se redegjørelse i vedlegg 2 og kart/oppmåling.

5 Parsell(er) det er søkt fradeling for:**5 a. Minsteavstander:**

Minste avstand fra den planlagte bygning til	Nabogrense	Midt regulert vei	Annen bygning	Heyspent kraftlinje/kabel	Off./priv. vann- og avløpsledning
	m	m	m	m	m

5 b. Atkomst - jf. pbl § 66 nr. 1 og vegloven §§ 40-43:

Hva slags vei vil ny parsell ha adgang fra?	Ny avkjørsel eller utvidet bruk av eksisterende?	Hvis avkjørsels- tillatelse tilføres, er gitt må dokumentasjon vedlegges
☐ Riksvei ☐ Kommunal vei ☐ Privat vei	☐ Ny avkjørsel fra offentlig vei (plan må vedlegges) ☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel	
Er avkjørselstillatelse gitt?	☐ JA ☐ NEI	

5 c. Vannforsyning - jf. pbl § 65:

Offentlig vannverk	☐ JA ☐ NEI	Merknad hvis NEI: Oslo kreves generelt at alle bygninger for beboelse tilknyttes offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett. Dersom annen vannforsyning og avløpsledning ønskes, må det utføres redegjørelse for planlagt løsning. For tilknytning til privat felles vannverk må tilknytningstillatelse vedlegges.
Offentlig avløpsanlegg	☐ JA ☐ NEI	

6 Plass for opplisting av vedlegg**Veiledning**

Vedlegg nr.	Beskrivelse	Vedlegg nr.	Beskrivelse	
1	Reguleringskart	6	Målebrevkart OH 25 B	Det er laget en kravspesifikasjon og en veileder for deilig av tomt (nr. 62-3005). Disse kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten eller lastes ned på etatens nettside www.pbe.oslo.kommune.no
2	Redegjørelse, disp.søkn.	7	Målebrevkart båndl. OH 25	
3	Forslag grense, parkering	8	Målebrevkart eksp. OH 25	
4	Arealoversikt	9	Kvittering for nabovarsel	
5	Målebrevkart OH 25 A	10	Kopier av nabovarsel	

7 Opplysninger om søker og søkers underskrift

Søkers navn og underskrift		
Dato	Søkers navn (med blokkbokstaver)	Søkers underskrift
20.05.2011	Per Thormod Skogstad	<i>P. Skogstad</i>
Adresse		Postadresse
Hvalsodden 29		1394 Nesbru
E-postadresse		Telefon
thormod.skogstad@gmail.com		90 69 11 85
Mottaker av faktura		
Navn	Adresse	Postadresse
Samme	Samme	

Tillegg til bilag 2

Søknad om dispensasjon fra kravet om uteoppholdsareal

Det vises til Deres svar på min søknad om deling av allerede bebygget eiendom i Olav Heggas vei 25 A og B datert 9.6.2011, der det påpekes at utearealet ikke oppfylle kravet på 250 kvm.

Etter fradrag for bolig og kjøre/parkeringsareal er uteoppholdsarealet ca. 130 kvm.. De tre boligenhene disponerer i dag tre separate oppholdsteder, hhv. øst, syd og sydvest for bygning. Disse oppholdsstedene har alle gode lys og solforhold. De blir ikke berørt av ekspropriasjon til omlegging av Store Ringvei, jfr. dok. 3.

Det bemerkes at arealt som eksproprieres i forbindelse med omlegging av Ringveien/Dag Hammarskjølds vei utgjør ca. 138 kvm jfr. dok. 4, hvorav ca. 125 kvm er grønntareal med trebeplantning. Uten den planlagte ekspropriasjon ville uteoppholdsarealet vært i overkant av 250 kvm..

Man vil søke å opprettholde det grønne preget på eiendommen med grøntfelt og trær mot støygjerdet i nord og øst – som i dag.

På denne bakgrunn søkes om dispensasjon fra kravet til uteoppholdsareal.

Nesbru, 21. 6.2011

Thormod Skogstad

Tillegg til søknad om deling av grunneiendom

Bilag 2

1.

Eiendommen Olav Hegnas vei 25, gnr. 83 bnr.70 i Oslo, er en allerede bebygget eiendom bestående av Olav Hegnas vei 25A, en horisontalt delt tomannsbolig oppført 1930 med dobbeltgarasje og Olav Hegnas vei 25B, en horisontalt delt bolig med tre boenheter, oppført 1999. Formålet med delingen er ønsket om å disponere villaene uavhengig av hverandre.

2.

Det pågår for tiden store vegarbeider i tilknytning til Lørentunnelen, av- og påkjøringsramper, omlegging av Store Ringvei til lokalvei m.m. jfr. bilag 2. Olav Hegnas vei 25 berøres i noen grad av dette. 138,19 kvm blir ekspropriert til veiareal o.a. jfr. bilag 2, 4 og 8. Videre er et areal på 171,08 kvm båndlagt i forbindelse med de pågående veiarbeider, jfr. bilag 2, 4 og 7. Ifølge senioring. Wannebo, Lørentunnelprosjektet, Statens vegvesen, vil båndleggingen bli slettet når de planlagte overflatearbeider med støyskjerm etc. er avsluttet, tentativt 2013. I tråd med dette anvises parkeringsplasser og grøntarealer slik aronderingen av del B forutsettes å bli etter byggeperioden.

3.

Delelinjen mellom eiendommene er trukket etter samtaler med bl.a. prosjekting. Sverre Belsvik, Plan- og bygningssetaten. Det vises til vedlegg 3, 4, 5 og 6. Begge eiendommer vil ha samme utkjørsel som i dag. Kjøre- og parkeringsarealene vil i hovedsak bli som i dag med unntak av parkeringsplass 4 og 5 på del B, som tar ca. 1 m av dagens grøntskjerm mot nord i en lengde på 14 meter. Når delelinjen mellom husene gis en knekk mot sydvest gir dette mulighet for separate grønne uteareal for alle tre boenheter i del B.

4.

For området gjelder en utnyttelse på 24 %BYE.

Beregning av Bye i Olav Hegnas vei 25A etter deling:

2 boenheter	127 kvm
Dobbelgarasje	30
2 p.plasser overflate	36
Sum	193

Til fordeling på et areal på 730,85 gir dette Bye på 26,4 %.

Det søkes med dette om dispensasjon fra kravet om Bye på 24% for del A.

Beregning av Bye i Olav Hegnas vei 25B etter deling:

3 boenheter hvorav en under 40 kvm	74 kvm
5 p.plasser overflate	90
Sum	164

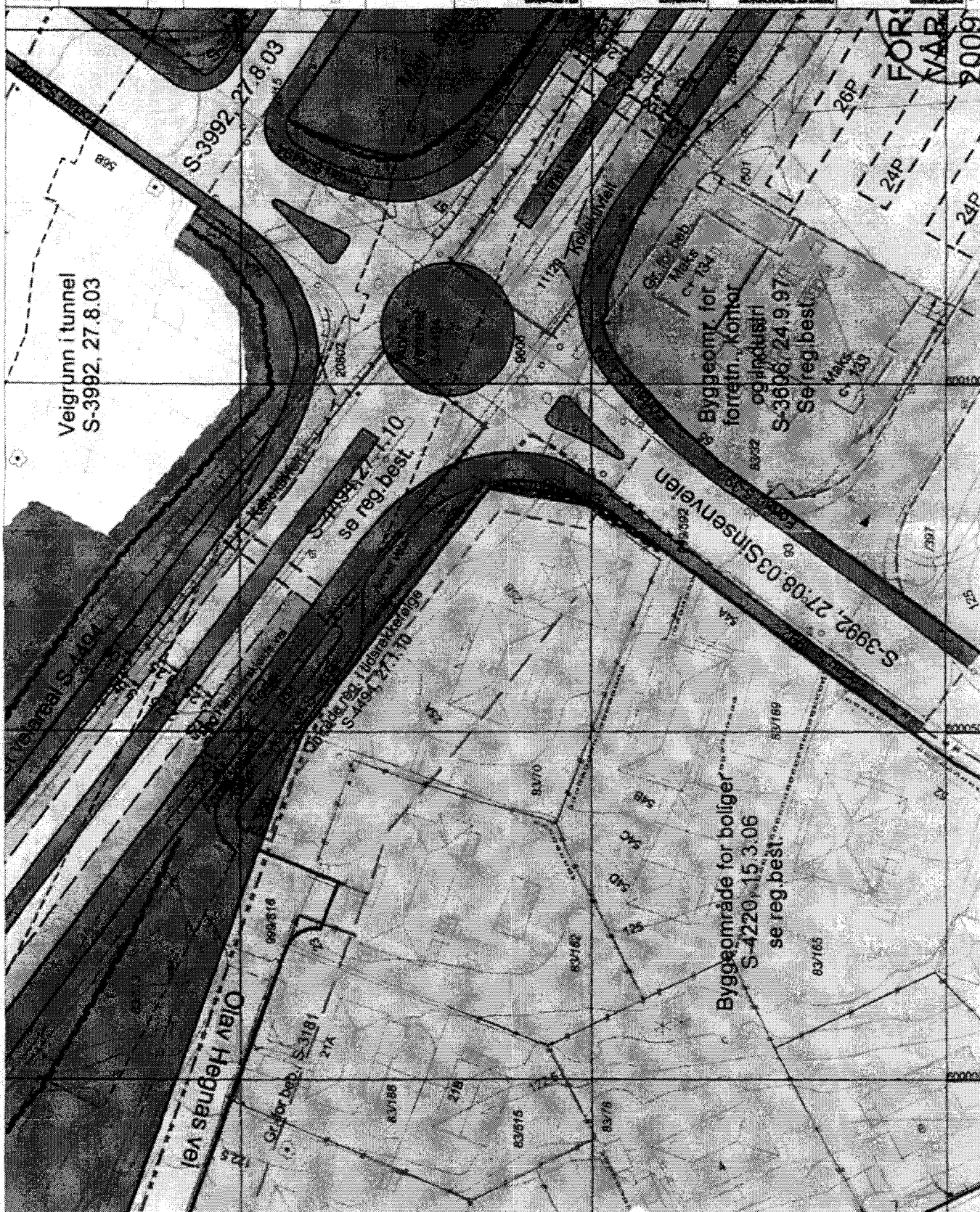
Til fordeling på et areal på 506,2 kvm gir dette Bye på 32,4%

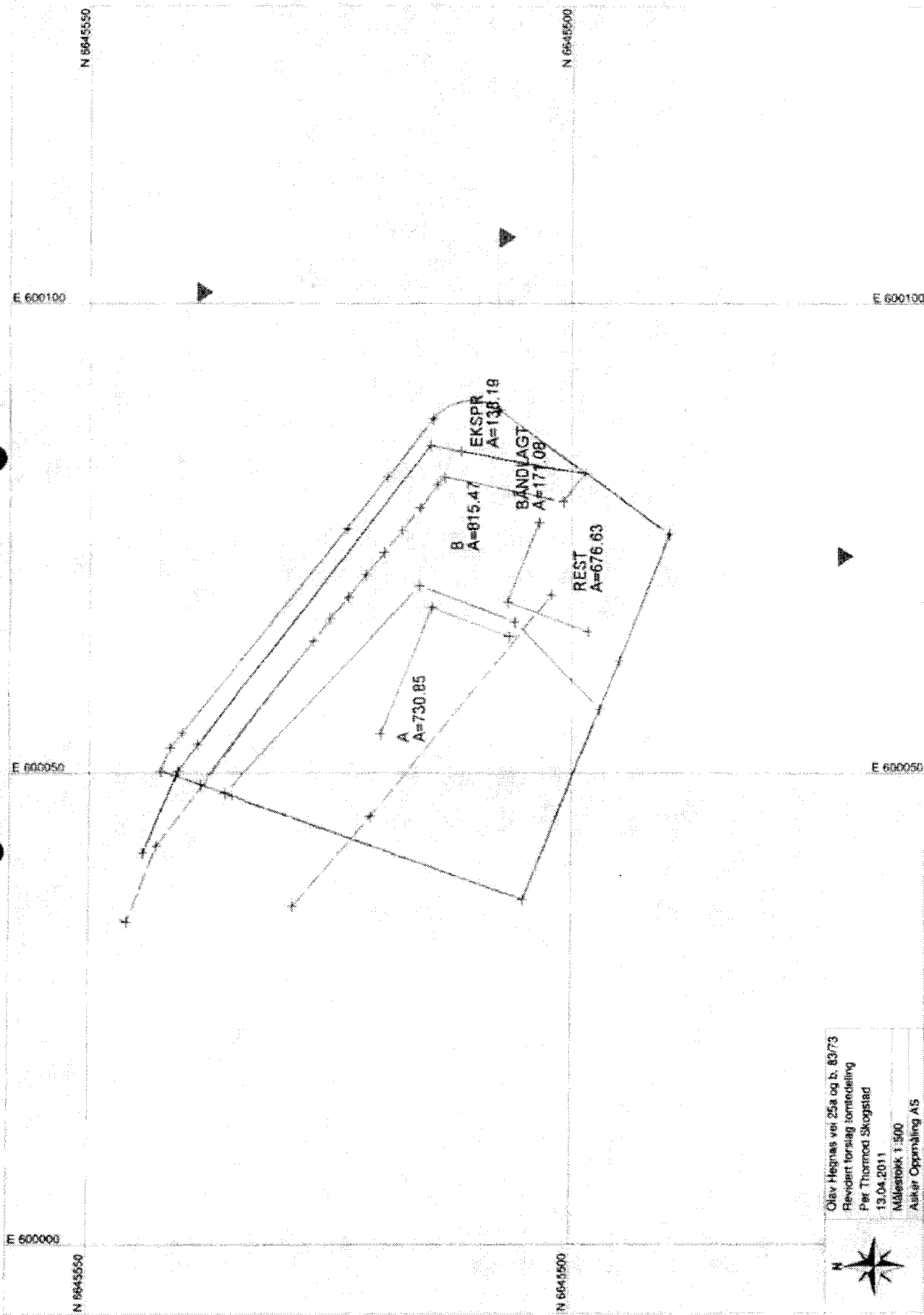
Det søkes med dette om dispensasjon fra kravet om Bye på 24 % for del B.

Det skal bemerkes at medtatt det midlertidig båndlagte areal på 171,08 kvm blir Bye 24,2 %

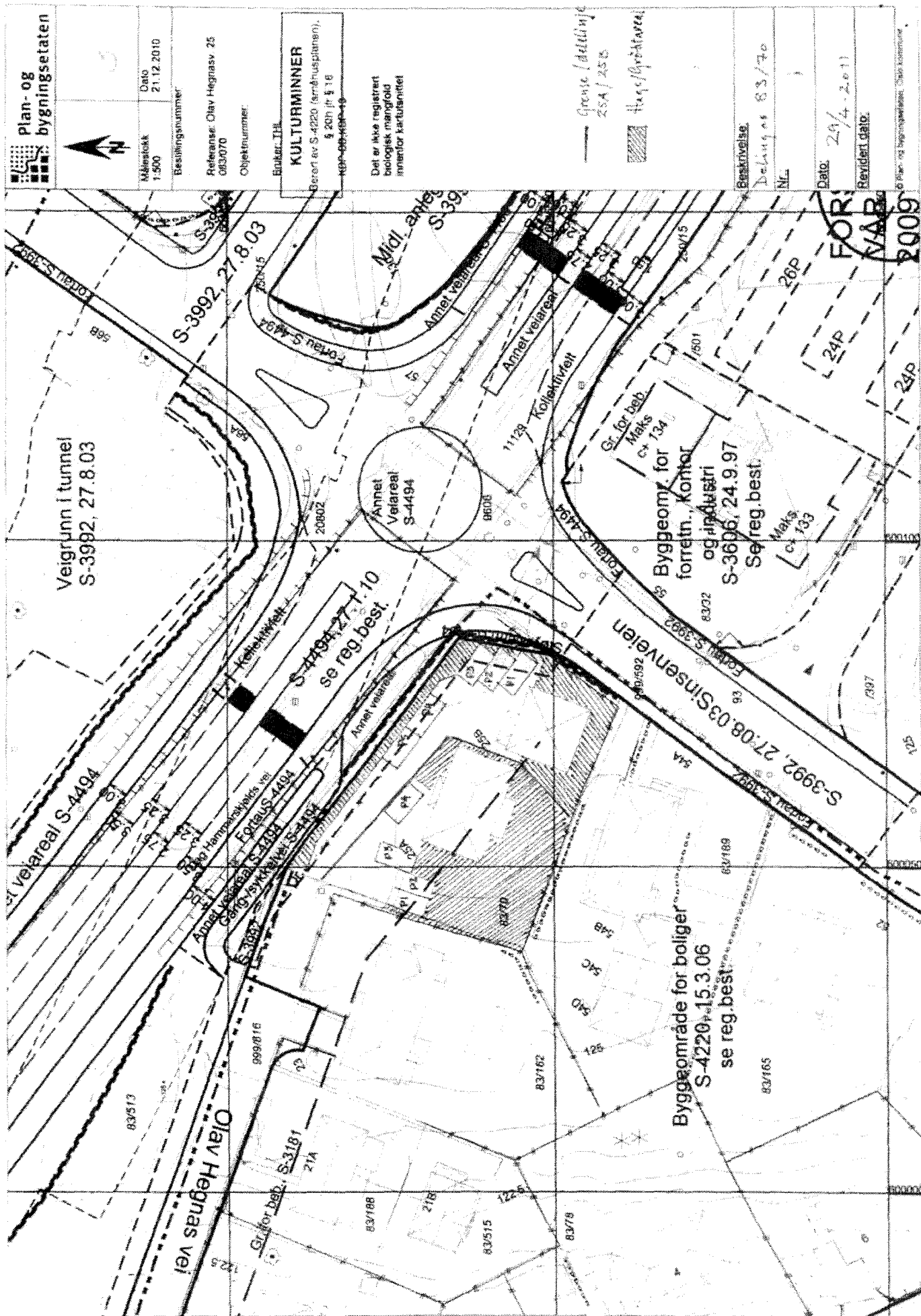
Herby 20.5.2011

ES.

[illegible]



Olav Hegnas vei 25a og b. 83/73
 Revidert forslag fordeling
 Per Thormod Skogstad
 19.04.2011
 Målestokk 1:500
 Auker Oppmåling AS



Gnr

Bnr

Festenr

MALEBREVKART

Representasjonspunkt

X 6645504

Y 600078

Jnr

Kartblad

Landsnett

Målebrev nummer

Målestokk

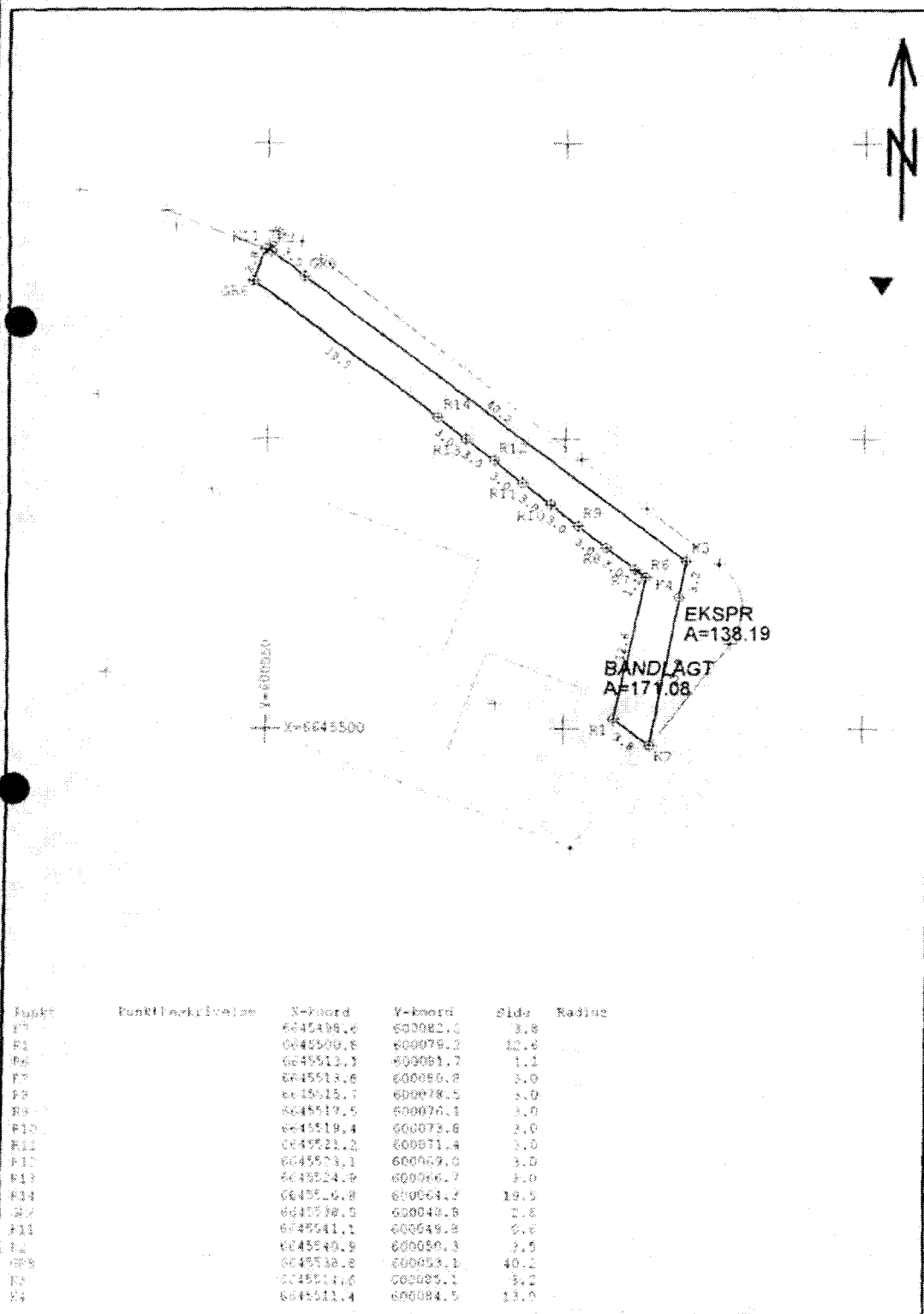
1: 500

Areal

171

m²

m



Gnr

Bnr

Festenr

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt

X 6645517

Y 600053

Jnr

Kartblad

Landsnett

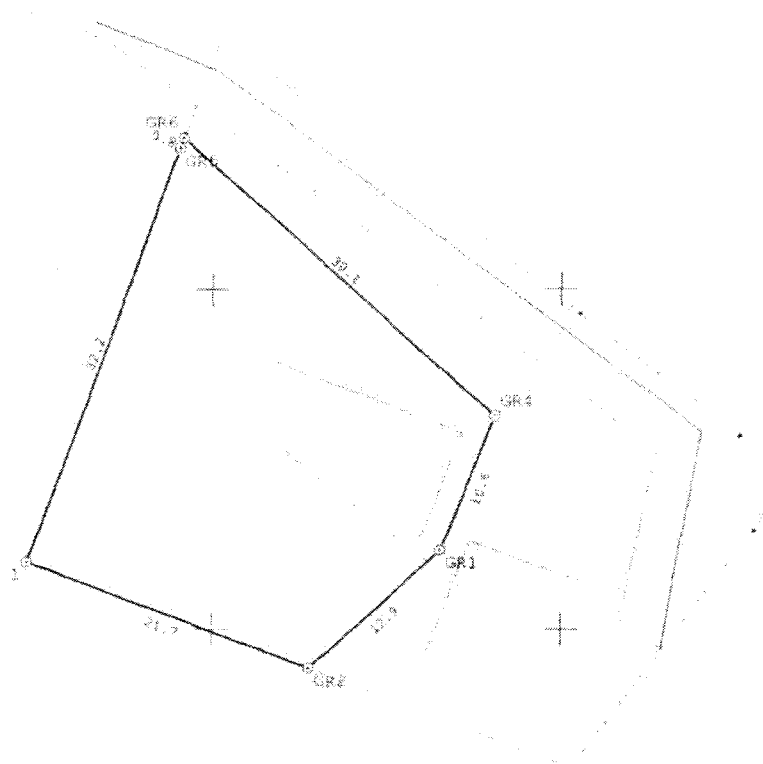
Målebrev nummer

Målestokk

1: 500

Areal

731

m²

Y=600053

X=6645472

Punkt	Punktbeskrivelse	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
1		6645504.9	600036.7	32.2	
GR3		6645535.3	600047.5	0.8	
GR2		6645535.0	600047.4	30.1	
GR4		6645515.2	600070.3	10.6	
GR1		6645505.8	600066.4	12.9	
GR5		6645497.1	600056.9	21.7	

Gnr Bnr Festenr

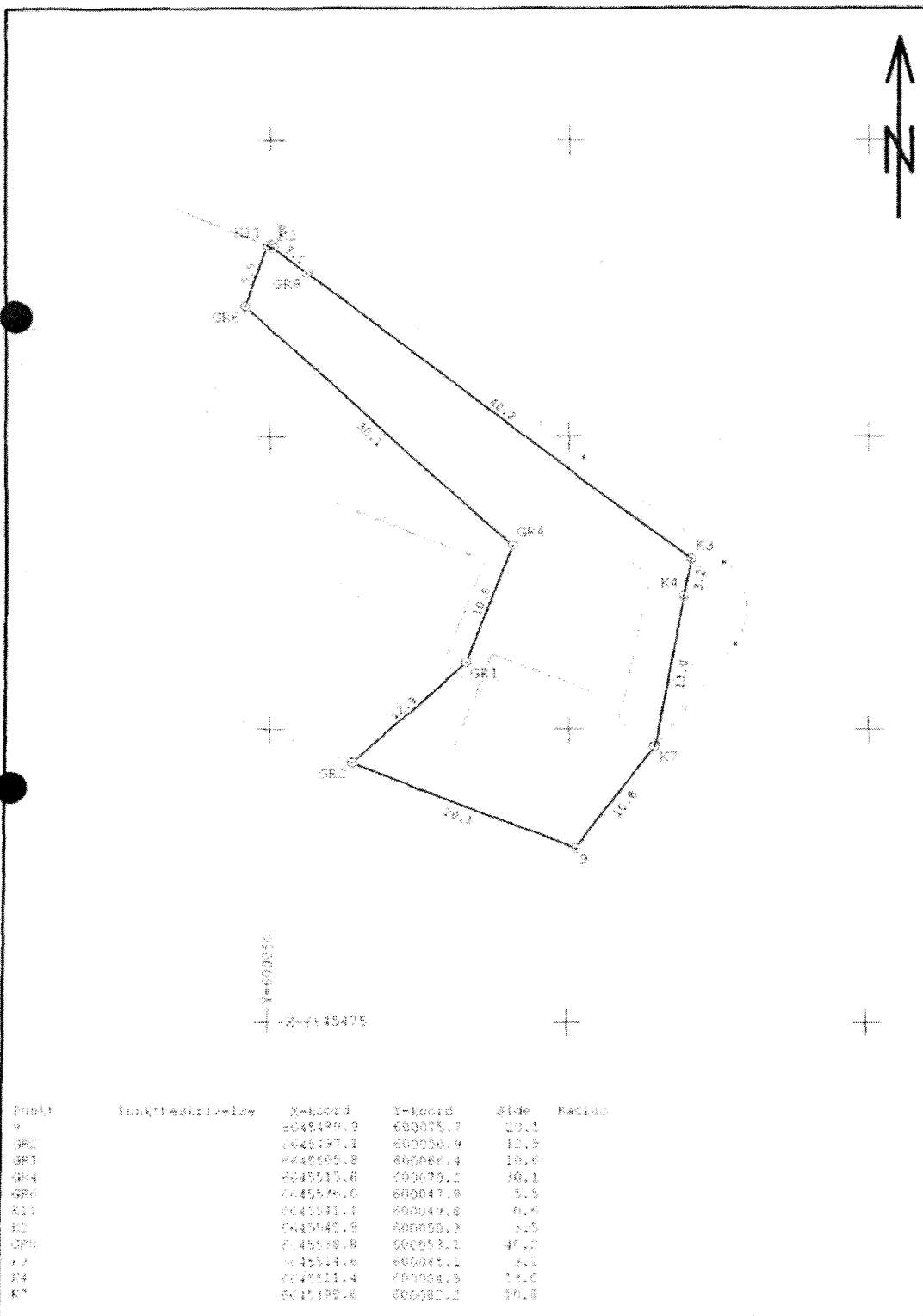
MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 6645516 Y 600066

Jnr

Kartblad Landsnett Målebrev nummer

Målestokk 1: 500 Areal 677 m²



Point	Link/Description	X-Coord	Y-Coord	Side	Radius
GR1		6645489.3	600075.7	20.1	
GR2		6645197.1	600050.9	12.5	
GR3		6645595.8	600066.4	10.6	
GR4		6645515.6	600079.2	30.1	
GR5		6645576.0	600047.9	5.5	
K1		6645541.1	600049.8	6.8	
K2		6645545.9	600050.2	3.5	
GR6		6645548.8	600053.2	45.2	
K3		6645519.6	600061.1	3.2	
K4		6645511.4	600064.5	13.0	
K7		6645498.6	600062.2	20.8	

Per Thormod Skogstad

Hvalsodden 29, 1394 Nesbru

Tlf. 90 69 11 85

17.08.11

Deres ref. 2011107561-2

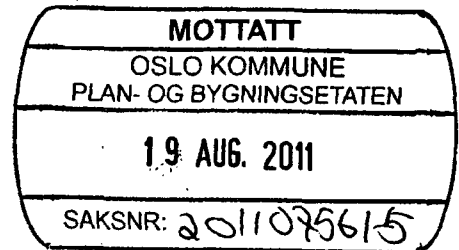
Saksbeh: Jørgen Stenseng

Oslo kommune

Plan – og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum

0102 Oslo



Ang. deling av bebygget eiendom Olav Heggnes vei 25 A og B – 83/70

Det vises til vedlagte kvittering for nabovarsel til Statens vegvesen og Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Det foreligger merknad fra Statens vegvesen i brev av 30.6.2011, som vedliggjer i kopi. Fra Eiendomsetaten er ingen merknad mottatt.

Til merknad fra Statens vegvesen skal kort nevnes at det har vært godt med parkeringsplasser (ca. 10 stk.) på eiendommen i mer enn 10 år . De parkeringsplassene som i dag er inn mot støygjerdet mot Sinsenveien kan trekkes inn på gårdsplassen klar av vegvesenets midlertidige båndlagte areal. For øvrig vises til telefonsamtale med saksbehandler Jørgen Stenseng i dag.

Når det gjelder uteareal til Olav Heggnes vei 25 B disponerer de tre boenhetene pr. i dag hvert sitt område . Det har vært helt uproblematisk for så vel soling som sitteplass i det grønne. Det vises til vedlagte reguleringskart hvor de tre utearealene er markert med h.h.v. 1, 2 og 3. I tillegg forsterker eksisterende beplantning av trær (markert med grønt) og busker mot støygjerdet i nord og øst følelsen av å bo i "hus med hage". Ytterligere beplantning vil bli gjort mot støygjerdet. Jeg mener bestemt at vesentlige kvaliteter allerede er ivaretatt ved opphold utenomhus.

På dette grunnlag håper jeg at De finner å kunne dispensere fra kravet til størrelse på utearealer.

Med hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Th. Skogstad'.

Th. Skogstad

3 vedlegg.



Statens vegvesen

Th Skogstad
Hvalsodden 29
1394 NESBRU

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/innvalgsnr:
Arne Kolstadbråten - 24058357

Vår referanse:
2011/105029-002

Deres referanse:

Vår dato:
30.06.2011

Søknad om deling av Olav Hegnås vei 25 A og B - Gnr. 83 bnr. 70 i Oslo kommune

Vi viser til nabovarsel av 2011-06-20.

Deler eiendommen omfattes av regulering av Dag Hammarskiølds vei. I søknaden er areal regulert til midlertidig vegareal vist som parkeringsareal.

Opparbeidelsen av Dag Hammarskiølds vei er det ikke bevilget midler til. Gjennomføringen er derfor usikker. Vi kan derfor ikke akseptere at areal regulert til midlertidig anleggsområde benyttes til parkering. Det vil vanskeliggjøre gjennomføringen av reguleringsplanen.

Vi minner også om at parkering mellom veg og regulert byggegrense kreves dispensasjon fra reguleringsplanen. Dette må det søkes om til kommunen. Vegmyndigheten må samtykke før kommunen eventuelt gir slik dispensasjon.

Plan Oslo
Med hilsen

Ror
Liv Havn Engene
Ingun Risnes
Seksjonsleder

Arne Kolstadbråten
Arne Kolstadbråten

Kopi: Oslo kommune, PBE

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 815 22 000
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varelet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse			
83	70			Olav Heggnes vei 25 A og B			
Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eller/fester			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
250	15			Statens vegvesen -region øst			
Adresse				Adresse			
Ringveien/Dag Hammaskjølde vei				Pb. 1010, 2605 Lillehammer			
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Oslo							
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato			Sign.
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket			

Denne del klistres på kvittering
RR 0458 2552 4 NO

Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eller/fester			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
83	27			Oslo kommune v/Eiendoms-og byfornyelse			
Adresse				Adresse			
Sinsenveien				Pb. 491 Sentrum, 0105 Oslo			
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato			Sign.
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket			

Denne del klistres på kvittering
RR 0458 2551 5 NO

Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eller/fester			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato			Sign.
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket			

Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eller/fester			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato			Sign.
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket			

Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eller/fester			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato			Sign.
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 2-6

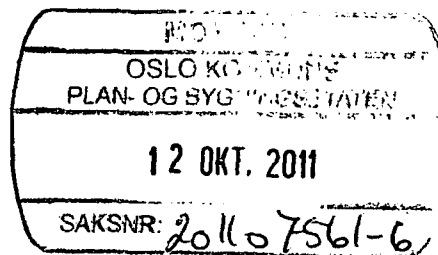
Sign.



Per Thormod Skogstad

Hvalsodden 29,

1394 Nesbru



11.10.2011

Deres ref. 201107561-4

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum

0102 Oslo

Foreløpig klage på avslag på delingssøknad

Det vises til Deres avslag av 21.09.2011 på min søknad om deling av bebygget villaeiendom Olav Hegnas vei 25 A og B, gnr. 83 bnr. 70.

Deres avslag er forankret i behovet for dispensasjon fra arealkravet i reguleringsplan S-4220 av 15.03.2006 § 12, noe De ikke har funnet å kunne imøtekomme. De synes ikke å vektlegge at eiendommen var fullt utbygget med to selvstendige bygninger med egne parkerings- og utearealer for mer enn ti år siden. Avslaget på delingssøknaden oppleves i resultatet som urimelig og uriktig.

Jeg ber om at delingstillatelse gis.

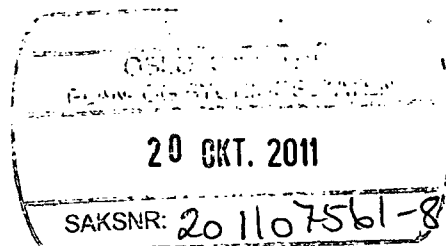
Advokat Ola Mæland vil avgi en utfyllende klage, som går nærmere inn på sakens plan- og bygningsrettslige sider.

Med vennlig hilsen


Th. Skogstad

HJORT

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo



Deres ref.: 201107561-4

Oslo, 19. oktober 2011

Ansvarlig advokat: Ola Mæland
Referanse: M 165927.1

UTFYLLENDE KLAGE – AVSLAG PÅ DELINGSSØKNAD – 83/70 – OLAV HEGNAS VEI 25 A + B

Jeg bistår Per Thormod Skogstad i anledning avslaget på delingssøknad datert 21. september d.å.
Jeg er kjent med at han har sendt inn en foreløpig klage 11. oktober d.å.

Det fremgår av begrunnelsen for avslaget at kommunen har vurdert delingen å være i strid med reguleringsplan S-4220 § 12 sitt krav om minst 250 m² uteoppholdsareal, og at kommunen ikke har funnet tilstrekkelige grunner til å dispensere fra kravet.

Til dette bemerkes:

1. Et helt sentralt premiss for saken er at søknaden kun gjelder deling av grunneiendom uten noen form for fysiske tiltak – verken nå eller i fremtiden.

I § 12 i reguleringsplanen S-4220 fremkommer det følgende om for hvilke type tiltak arealkravene gjelder:

"Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på tomter som skal fortettes. Arealkravene gjelder også ved endring av antall eller størrelse på boenheter i eksisterende bebyggelse."

Denne saken gjelder verken nye boliger eller eksisterende boliger på tomter som skal fortettes. Heller ikke gjelder saken endring av antall eller størrelse på boenheter i eksisterende bebyggelse.

Arealkravene i reguleringsplanens § 12 kommer derfor ikke til anvendelse i saken, og dispensasjon er av den grunn unødvendig.

2. Det samme resultat følger av det alminnelige plan- og bygningsrettslige prinsipp om at planer kun får virkning fra vedtakelsestidspunktet, og således ikke rammer en allerede eksisterende

og lovlig arealutnyttelse. En søknad om fradeling til fortsatt uendret bruk rammes derfor ikke av bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Sivilombudsmannen har blant annet fastslått dette i sin uttalelse 4. oktober 2010 i sak 2010/108, jf.

Bilag 1 Uttalelse fra Sivilombudsmannen i sak 2010/108.

Jeg viser til det som fremkommer midt på side 2 i uttalelsen.

Uttalelsen refererer seg til en sak som ble regulert av plan- og bygningsloven av 1985, men dagens lov innebærer ikke noen realitetsendring på dette punkt. I den forbindelse påpekes at det i dagens lov § 12-4 om rettsvirkning av reguleringsplan uttrykkelig heter at en reguleringsplan er "*...bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6*".

Dagens bruk er lovlig og i samsvar med ferdigattest fra år 2000. Den omfatter både de bygningsmessige forhold og opparbeidelse av tomten, og ble utstedt etter forutgående befaringsplan for Plan- og bygningsetaten. Det vises til

Bilag 2 Ferdigattest av 17. november 2000.

Så lenge dagens bruk er lovlig og etablert, hindrer følgelig ikke reguleringsplanen at delings-søknaden etterkommes.

Det gjentas i denne forbindelse at søknaden ikke innebærer – eller på noen måte gir åpning for – noen form for fysiske tiltak på bebyggelsen enn eiendommen. Eiendommen har en utnyttelse som overstiger dagens utnyttingsgrad, men som var lovlig da bebyggelsen ble oppført. Den er følgelig fortsatt lovlig.

3. Deling krever heller ikke dispensasjon fordi eiendommen uansett vil ha minst 250 m² uteoppholdsareal.

I tredje siste avsnitt på side 2 i avslagsvedtaket heter det at den omsøkte nye parsellen vil kun ha ca. 130 m² uteoppholdsarealer. Dette er ikke riktig, og synes å indikere at plan- og bygningsetaten har gjort fradrag for det areal på drøyt 138 m² som det er hjemmel for å ekspropriere (se søknadens bilag 7, hvor målebrevkart over arealet fremkommer).

At det er reguleringsmessig hjemmel for å ekspropriere dette arealet betyr imidlertid ikke at arealet ikke tilhører eiendommen. Tvert i mot utgjør dette arealet pr. i dag en vesentlig del av tomten og bidrar til eiendommens grønne preg da det er rikt beplantet med blant annet trær.

Det er også høyst usikkert om arealet noen gang vil bli ekspropriert. Det vises i denne forbindelse til uttalelse fra Statens Vegvesen pr. 30. juni d.å. (vedlagt Per Thormod Skogstads brev til Oslo kommune 17. august d.å.), hvor det blant annet heter:

"Opparbeidelsen av Dag Hammarskiølds vei er det ikke bevilget midler. Gjennomføringen er derfor usikker."

I denne situasjonen må det være riktig å inkludere dette arealet i beregningen av uteoppholdsarealet. Samlet gir dette utoppholdsareal på drøyt 260 m².

4. Som det fremkommer av det ovenstående, kan det ikke ses å være grunnlag for å kreve dispensasjon for at deling skal gis. Selv om det følgelig er irrelevant for saken, tillater jeg meg allikevel å påpeke at det er uriktig når Statens Vegvesen i sitt brev av 30. juni d.å. hevder at *"Vegmyndigheten må samtykke før kommunen eventuelt gir slik dispensasjon."*

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-1 at regionale og statlige myndigheter *"hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav om forbud i § 1-8."*

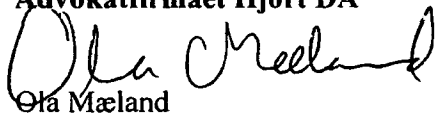
Statens Vegvesen skal med andre ord gis mulighet til å uttale seg, men dispensasjon er ikke avhengig av deres samtykke.

Slik denne saken ligger an er dette dog uten betydning, jf. pkt. 1, 2 og 3 ovenfor.

Jeg tillater meg etter dette å be om at kommunen selv omgjør vedtaket og tillater deling. Dersom så ikke skjer, ber jeg om at klagesaken behandles videre på ordinær måte. Jeg ber i så fall om å få kopi av eventuelle oversendelsesbrev.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Hjort DA



Ola Mæland

Partner

Møterett for Høyesterett

om@hjort.no

Vedlegg

Fradeling av tomt til fritidsformål

4. oktober 2010 (sak 2010/108)

Søknad om fradeling av tomt med påstående bygning til fritidsformål ble avslått. Fradelingen var i strid med gjeldende arealdisponering i kommuneplanens arealdel og bebyggelsesplan. Hovedtemaet var om fradelingen ville innbære endret bruk av eiendommen.

Ombudsmannen fant ikke grunnlag for å rette kritikk mot fylkesmannens konklusjon om at fradelingen innebar endret bruk av eiendommen, men han kunne ikke se at det var relevant å legge vekt på hvilken plantype området var underlagt. Det avgjørende måtte være den bruk som hadde vært forut for den fastsatte arealdisponeringen, sammenholdt med den bruk fradelingen hadde til formål å gjennomføre.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal omgjorde etter klage fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Ålfjord kommunes vedtak om tillatelse til fradeling av tomt med påstående bygning til fritidsformål. Det ble lagt til grunn at den aktuelle tomten var avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-område) i kommuneplanens arealdel (vedtatt 3. september 2003), og til landbruksområde - jord- og skogbruk - i gjeldende bebyggelsesplan for Nygård (vedtatt 4. september 2002). På bakgrunn av opplysninger om tilstand og faktisk bruk konkluderte fylkesmannen med at bygningen ikke var i bruk til fritidsformål på det daværende tidspunktet, og at den heller hadde vært i bruk som fritidsbolig da planen ble vedtatt. Fylkesmannen la til grunn at fradelingssøknaden var i strid med gjeldende planer og kunne ikke se at det forelå «særlige grunner» for å dispensere, jf. plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 (plbl.) § 7.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal ble herfra spurt blant annet om saken ble ansett å falle utenfor de tilfeller som kunne behandles i henhold til læren om fradeling til uendret bruk. Det ble også spurt om hva bygningen på parsellen hadde vært benyttet til, og når bruken eventuelt opphørte. Videre ble det bedt opplyst om fylkesmannen hadde foretatt en selvstendig vurdering av bygningens tilstand, og i så fall hva slags dokumentasjon/undersøkelser denne vurderingen var basert på. Herunder ble det spurt om søkeren var oppfordret/gitt anledning til å gjøre nærmere rede for tidligere bruk av bygningen og dens tekniske tilstand.

Under henvisning til en tidligere ombudsmannssak (ref. 2004/1510) og en uttalelse fra Miljøverndepartementet 22. august 2005, la fylkesmannen i svarbrevet til grunn «at det må skilles mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder». På bakgrunn av at omsøkte eiendom var avsatt til jord- og skogbruk i bebyggelsesplanen fra 2002, konkluderte fylkesmannen med at det ikke kunne være tale om fradeling til uendret bruk. Det ble videre lagt til grunn at selv om bygningen tidligere hadde vært brukt som fritidsbolig, kunne den ikke karakteriseres som dette nå. Utgangspunktet for vurderingen var bygningens tilstand og hvilken bruk den kunne anses egnet til. Ut fra tilsendte bilder la fylkesmannen til grunn at den aktuelle bygningen var preget av «lang tids forfall», og at den ikke var egnet til varig opphold og bruk som fritidsbolig. Det ble videre vist til kommunens vurderinger etter avholdt befarings der det fremgikk at «bygningen bar preg av å ikke ha vært bebodd på lange tider, og at den var i sterkt forfall». På bakgrunn av disse opplysningene la fylkesmannen til grunn at bygningen heller ikke var i bruk som fritidsbolig da bebyggelsesplanen ble vedtatt. Selv om bygningen var vist på plankartet, ble ikke området lagt ut som fritidsbebyggelse. Fylkesmannen mente dette talte for at bygningen ikke var vurdert som fritidsbebyggelse ved

vedtakelsen av planen. Det ble for øvrig pekt på at bebyggelsesplanen ble utarbeidet på bakgrunn av forslag fra grunneieren, og at det derfor ville vært nærliggende at eiendommen ble avsatt til fritidsformål dersom dette var den aktuelle bruken av området på det aktuelle tidspunktet.

Fylkesmannens svar ble forelagt klageren, men han hadde ikke ytterligere merknader.

Ved avslutningen av saken uttalte jeg:

«Deling av eiendom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 93 bokstav h. Dersom det ved delingen oppstår «forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan» (plbl. § 63), kan delingstillatelse kun gis etter dispensasjon. Derimot vil fradeling ikke kunne nektes dersom det ikke oppstår forhold som nevnt i § 63.

Eiendommen er etter det opplyste avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel, og til landbruksområde; jord- og skogbruk, i gjeldende bebyggelsesplan. Det følger av plbl. § 28-2 syvende ledd, jf. § 31 nr. 1 at en endelig bebyggelsesplan «er straks bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område», og at grunnen heller ikke på annen måte kan «tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen». For kommuneplaner følger det av § 20-6 annet ledd: «Tiltak som nevnt i §§ 81, 86 a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan.» Utgangspunktet er at både kommuneplan- og bebyggelsesplan kun får virkning fra vedtakelsestidspunktet, og således ikke rammer en allerede eksisterende og lovlig arealutnyttelse.

En søknad om fradeling til fortsatt og uendret bruk vil i seg selv verken rammes av lovens § 31 nr. 1 eller § 20-6 annet ledd. Som nevnt i tidligere uttalelser herfra, er det avgjørende i denne sammenheng den faktiske bruk som har vært forut for vedtakelsen av gjeldende planer, forutsatt at denne bruken er lovlig og etablert. I prinsippet må dette gjelde uavhengig av reguleringsformålet i seg selv, eller av om eiendommen omfattes av en reguleringsplan, bebyggelsesplan eller arealdelen til en kommuneplan. Jeg kan med andre ord på dette punkt ikke se at det er grunnlag for å skille «mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder» slik fylkesmannen har tatt til orde for i svarbrevet hit. Reguleringsformålet og plantypen kan imidlertid tenkes å ha betydning i andre sammenhenger, for eksempel for den nærmere vurderingen av om fradelingen vil kunne muliggjøre en bruk i strid med planen. I den saken som ble vurdert ved mitt brev 21. april 2005 (sak 2004/1510), kom reguleringsplanen inn som et bevismoment ved vurderingen av tomtas størrelse, dvs. hvor stort areal som måtte anses tatt i bruk til fritidsformål, og som derfor kunne tillates fradelt uten dispensasjon. Denne uttalelsen kan ikke tas til inntekt for at jeg har endret syn på spørsmålet om fradeling til fortsatt og uendret bruk, slik Miljøverndepartementet går ut fra i Planjuss 1/2005. Tvert imot føyer den seg inn i rekken av tidligere uttalelser og må anses som en utdypning av dem.

Når dette er sagt, har jeg på bakgrunn av de tilsendte fotografier og opplysninger om bygningens tilstand ikke grunn til å rette kritikk verken mot fylkesmannens saksbehandling eller standpunktet om at bygningen ikke ble benyttet til fritidsformål. Dette gjelder både ved vedtakelsen av bebyggelsesplanen i 2002 og arealdelen til kommuneplanen i 2003.

Heller ikke fylkesmannens dispensasjonsvurdering gir grunn til rettslige innvendinger. Avgjørende for om det skal gis dispensasjon etter plbl. § 7, er om det foreligger «særlige grunner». Dette vil bero på en skjønnsmessig helhetsvurdering ut fra forholdene i den konkrete sak og de aktuelle regler i lov eller gjeldende planer som det er søkt om dispensasjon fra. Plan- og bygningsmyndighetens oppgave er å foreta en avveining mellom de hensyn kommuneplanen og bebyggelsesplanen skal ivareta og hensyn som taler for dispensasjon. Fylkesmannen synes på en saklig måte å ha vurdert de relevante hensyn som gjør seg gjeldende i denne saken.

Fylkesmannens klageavgjørelse kan etter dette ikke kritiseres herfra.»

Publisert: 06.12.2010



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

2

Thormod Skogstad
Olav Heggnes vei 25

0585 OSLO

Dato: 17 NOV. 2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 198800744-16
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode:

Byggeplass: OLAV HEGNAS VEI 25

Eiendom: 83/70/0/0

Tiltakshaver: Thormod Skogstad

Adresse: Hvalsodden 29, 1394 NESBRU

Søker: Ottar, Tom Arkitektkontor A/S

Adresse: Inkognitogt.33, 0256 OSLO

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST

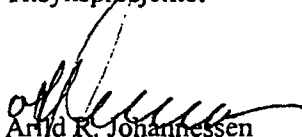
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 03.11.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet


Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Håndverkskompaniet AS, v/Jan Terje Skalmerud, Sandakerveien 35B, 0477 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

201107561/9 - Klagesak til bydelsutvalg - Olav Hegnas vei 25 A

postmottak@pbe.oslo.kommune.no [postmottak@pbe.oslo.kommune.no]

Sendt: 29. desember 2011 13:28**Til:** POSTMOTTAK BGA**Vedlegg:** 15_Klagesak_til_bydelsutva~1.pdf (286 kB) ; 2_Deling_-_Olav_Hegnas_vei~1.pdf (3 MB) ; 3_Reguleringskart_29.pdf (802 kB) ; 4_Kart_30.pdf (719 kB) ; 5_Oppmalingsteknisk_kart_31.pdf (766 kB) ; 6_S-4220_reguleringsbestem~1.pdf (54 kB) ; 7_Kopi_av_brev_sendt_Th_Sk~1.pdf (1 MB) ; 8_Kart_34.pdf (1 MB) ; 9_Angaende_deling_35.pdf (35 kB) ; 10_Kopi_av_brev_fra_Staten~1.pdf (79 kB) ; 11_Situasjonsplan_-_Uteare~1.pdf (689 kB) ; 12_Avslag_-_Olav_Hegnas_ve~1.PDF (594 kB) ; 13_Forelopig_klage_pa_avsl~1.pdf (23 kB) ; 14_Utfyllende_klage_40.pdf (336 kB)

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:

- 15_Klagesak til bydelsutvalg.pdf (Hoveddokument)
- 2_Deling - Olav Hegnas vei 25.pdf (Vedlegg)
- 3_Reguleringskart.pdf (Vedlegg)
- 4_Kart.pdf (Vedlegg)
- 5_Oppmålingsteknisk kart.pdf (Vedlegg)
- 6_S-4220 reguleringsbestemmelser.pdf (Vedlegg)
- 7_Kopi av brev sendt Th Skogstad - Bemerkninger.pdf (Vedlegg)
- 8_Kart.pdf (Vedlegg)
- 9_Angående deling.pdf (Vedlegg)
- 10_Kopi av brev fra Statens Vegvesen av 30.06.pdf (Vedlegg)
- 11_Situasjonsplan - Uteareal med trær.pdf (Vedlegg)
- 12_Avslag - Olav Hegnas vei 25.PDF (Vedlegg)
- 13_Foreløpig klage på avslag.pdf (Vedlegg)
- 14_Utfyllende klage.pdf (Vedlegg)