

---

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 sentrum  
0102 Oslo

Oslo, den 25. september 2023

**Klage over igangsettingstillatelse: Skogbrynet 37/1e og del av gnr/bnr 9/58, saksnr: 202204293-17**

*Furulund sameie påklager gitt samtykke til igangsetting av oppføring av enebolig med utleiedel, se Plan- og bygningsetatens vedtak av 06.09.2023. Kommunens vedtak gis oppsettende virkning inntil klagen er behandlet.*

Det er flere forhold som gjør at Furulund sameie, som har tomt som grenser til Skogbrynet 37/1e, påklager vedtaket:

1. Tomtestørrelse:

Minste tomteareal etter småhusplanen skal være 600 m<sup>2</sup>. Rammetillatelsen gjelder imidlertid en tomt på 558 m<sup>2</sup>. I søknad om rammetillatelse av 15.03 2022 fremgår det ikke noe om at parsellen skulle skilles ut som egen matrikkelenhet .

I denne saken er det åpenbart at planen hele tiden har vært å skille ut parsellen som egen tomt, se bl.a. [Tomt til salg - Unik mulighet - Tomt på Ullern med rammetillatelse for enebolig med utleiedel - Flott funksjon | FINN eiendom](#) . Her fremgår det eksplisitt: «Tomten er en teig som skilt ut fra gnr 9, bnr 465 og vil få adresse Skogbrynet 1 E».

Dette skulle det vært opplyst om dersom man søker rammetillatelse før parsellen ble fradelt. Hvis dette ikke gjøres, er det ingen realitet i kravet til tomtestørrelse. Det blir etter den benyttede fremgangsmåte, svært enkelt å omgå reglene om minste tomteareal etter småhusplanen.

Vi viser for øvrig også til henvendelse fra Cecilie Eide Knudsen hhv 10. og 30. august 2022 om akkurat denne problemstillingen. Siste nevnte henvendelse har ikke blitt besvart av Plan- og bygningsetaten.

Igangsettingstillatelse og rammetillatelse er, etter dette, ikke i samsvar med kravene til minste tomteareal og må derfor, alene på dette grunnlag, anses *ugyldig*.

2. Avkjørsel fra utskilt tomt, Skogbrynet 1e

I Plan- og bygningsetatens vedtak med rammetillatelse fra 30.6.22 fremgår videre følgende: «Når det gjelder avkjørsel, så redegjøres det at denne planlegges via felles regulert avkjørsel, noe som anses som den mest trafikksikre løsningen i stedet for å etablerer

*en avkjørsel direkte ut i Skogbrynet. Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.»*

Furulund sameie har forsøkt å finne den omtalte "fullstendige redegjørelsen", som nevnt foran, men uten å finne den. Vi kan heller ikke se at det er gitt avkjøringstillatelse for kommunal vei.

Det er riktig at borettslaget, gnr. 9, bnr. 465, er rettighetshaver til bestemmelse til vei som er tinglyst på kommunens eiendom, gnr. 9, bnr. 303, dvs. blindveien som tar av ved Skogbrynet 10 og som leder inn til Skogbrynet borettslag, Furulund sameie og Skogbrynet barnehage. I forbindelse med den utskilte eiendommen fra 37, dvs nå 1e, er det imidlertid snakk om en helt ny avkjøring, på andre siden av veien enn til borettslaget. Det er derfor ikke mulig med en såkalt "felles avkjøring" fra kommunal vei.

Furulund sameie legger videre til at det er en krevende situasjon knyttet til trafikksikkerheten rundt den utskilte tomten. Skogbrynet og Bestumveien brukes av mange som «gjennomfartsåre» mellom de trafikkerte veiene Lilleakerveien og Vækerøveien. Det er mye trafikk knyttet til barnehagen og de andre boenhetene, og avkjørselen mot hoveddelen av Skogbrynet er allerede i dag uoversiktlig, og vi har jevnlig nesten-ulykker i forbindelse med denne avkjørselen. Vi viser i den forbindelse også til merknader i forbindelse med nabovarsel.

Igangsetting av oppføring av bolig i Skogbrynet 1e kan ikke skje før det er gitt en fullstendig og trafikksikker løsning på inn- og utkjøring til boligen.

### 3. Saksbehandling – flere forhold

Furulund sameie peker på at flere forhold knyttet til saksbehandlingen i denne saken har vært til dels svært kritikkverdig, og vi peker her på enkelte forhold. Relevante naboer, herunder Furulund sameie, ble ikke varslet i forkant av søknaden om rammetillatelse. Senere fikk Velforeningen et nabovarsel, men dette kan ikke alene være tilstrekkelig all den tid eiendommen som gir rett til nabovarsel ikke eies av sameiet, men av ulike sameierne i Furulund sameie.

Sameiet er videre kjent med at beboere i sameiet har stilt spørsmål knyttet til utskilling av parsellen og utnyttingsgraden på den, men at bare enkelte av disse henvendelser fremkommer i sakens saksinnsyn. Vi ber opplyst om det er flere som har kommet med innsigelser til søknad om rammetillatelse, rammetillatelsen og andre forhold knyttet til saken enn disse fra enkelte beboere i sameiet, dvs om det er andre henvendelser eller innsigelser som ikke er synlige i saksinnsyn.

Vi er også kjent med at hvertfall en henvendelse til Plan- og bygningsetaten ikke er besvart. Som nevnt foran gjaldt henvendelsen nettopp spørsmålet om tomtestørrelse. Henvendelsen ble først delvis besvart etter at det var gitt delingstillatelsen i strid med kravet om tomtestørrelse, med den begrunnelse at tiltaket (til tross tilbakehold av opplysninger) allerede var godkjent.

### **Oppsummering:**

Vedtak om igangsettingstillatelse er ikke i samsvar med kravene til minste tomteareal etter småhusplanen. Det er heller ikke gitt en fullstendig og trafikksikker løsning på inn- og

utkjøring til utskilt parsell. Saksbehandlingen er også beheftet med betydelige feil som kan ha virket inn på vedtaket.

Etter dette må igangsettingstillatelsen anses ugyldig og vedtaket må gis oppsettende virkning.

Med vennlig hilsen

Barbro Andenæs  
styremedlem

Johan Christian Saarem  
styreleder