



OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Henrik Høibråten, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Byggesak - Oslo - 9/571 - Skogbrynet 1 E - igangsettingstillatelse for oppføring av enebolig

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 24.11.2023.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 06.09.2023 i sak 202204293. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på igangsettingstillatelse for oppføring av enebolig på eiendom gnr. 9 bnr. 571 i Oslo kommune. Ansvarlig søker er Strand/Løken Arkitekter AS. Tiltakshaver er Magne Værnes Invest AS.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune ga rammetillatelse den 30.06.2022 for oppføring av enebolig. Rammetillatelsen ble ikke påklaget.

Etaten ga deretter igangsettingstillatelse i vedtak datert 06.09.2023:

«Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av enebolig, mottatt 28.06.2023.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 30.06.2022.»

Furulund Sameie v/ Barbro Andenæs, nabo til tiltakseiendommen, klaget på vedtaket den 25.09.2023. I klagen er det bl.a. vist til at eiendommen ikke oppfyller krav til minstestørrelse på tomt,



at eiendommen ikke har godkjent avkjørsel, at ikke alle relevante naboer er varslet før søknad om ramme- og delingstillatelse.

Furulund sameie har videre oversendt ytterligere merknader til Statsforvalteren i e-post av 02.01.2024. I e-posten er det i all hovedsak henvisning til samme klagepunkter som tidligere, men det påpekes at plan- og bygningsetaten ikke besvart anførselene knyttet til avkjørsel fra utskilt tomt.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune tok ikke klagen til følge, og oversendte saken til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

Innledning

Statsforvalteren viser innledningsvis til at saken omhandler igangsettingstillatelse av 06.09.2023. Det kan i utgangspunktet ikke klages på forhold som er avgjort på tidligere tidspunkt i byggesaken. Vi viser til pbl. § 1-9 andre ledd hvor det står følgende:

«Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. Dersom det finnes hensiktsmessig, kan klagen realitetsbehandles i stedet for å avvises.»

Klagers anførsler retter seg i all hovedsak mot størrelse på tomt, avkjørsel, samt nabovarsling. Dette ble vurdert i godkjent rammetillatelse av 30.06.2022, samt delingstillatelse av 02.02.2023.

Kommunen har imidlertid funnet det hensiktsmessig å realitetsbehandle klagen, jf. pbl. § 1-9 andre ledd siste punktum. Statsforvalteren har ingen innvendinger mot dette. Vi vil i det følgende ta stilling til klagers anførsler.

Om nabovarsel

Klager har vist til at relevante naboer, herunder Furulund sameie, ikke ble nabovarslet. Velforeningen fikk et nabovarsel senere, men dette kan ikke være tilstrekkelig.

Reglene om nabovarsling følger av pbl. § 21-3. Etter bestemmelsens først ledd fremgår følgende:

«Før søknad sendes inn, skal naboer (...) varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden.»

Naboer skal altså varsles før søknad om tillatelse til tiltak. Som det fremgår av ovenstående har klager lagt til grunn at det foreligger feil ved nabovarslingen i herværende sak. Fra kommunens vurdering av anførselen henviser til følgende fra klagebehandling:



«Etaten ser at Furulund sameie (gnr./bnr. 9/58) opprinnelig ikke ble nabovarslet, men etter det vi kan se ble nabovarsel sendt den 21.02.2022, altså før søknad om rammetillatelse ble sendt til kommunen den 15.03.2022, jf. tilsvar fra ansvarlig søker. Vi kan derfor ikke se at det ikke er gitt tilstrekkelig nabovarsel for det omsøkte tiltaket. Videre påpeker vi at det også ble sendt nabovarsel til styret i sameiet for søknaden om fradeling.»

Statsforvalteren er enig med kommunen i at det ikke foreligger feil eller mangler ved nabovarslingen. Det ble sendt nabovarsel den 21.02.2022, samt at det ble sendt nabovarsel til styret i sameiet før søknaden om fradeling.

Vi viser til byggesaksforskriften av 2010 (SAK10) og veiledning til § 5-2 første ledd hvor det fremgår at: «der nabo er et sameie (...) med styre, er det tilstrekkelig at styret varsles.» Klager har vist til at styret har svært beskjedne fullmakter i henhold til foreliggende vedtekter, og at de ikke har fullmakt til å håndtere nabovarsler. I henhold til SAK10 er ikke dette avgjørende, og det sentrale spørsmålet er om styret er varslet.

Klagen vedrørende nabovarsel tas ikke til følge.

Om avkjøringstillatelse

I klage av 25.09.2023 er det vist til at det ikke er gitt avkjøringstillatelse til kommunal vei, og at eiendommen ikke har en godkjent avkjørsel.

Spørsmålet om avkjøring/atkomst reguleres av pbl. § 27-4 første ledd:

«Før opprettelse (...) av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.»

I klagebehandlingen av saken har kommunen vurdert spørsmålet slik:

«I gjeldende sak er det fremlagt en tinglyst erklæring som gir gnr./bnr. 9/465, som var tiltakseiendommen ved vedtakstidspunktet for rammetillatelse, bruksrett til regulert felles avkjørsel fra Skogbrynet. Erklæringen gir ikke uttrykk for noen begrensning med hensyn til hvor intens bruken kan være. Etaten vurderer derfor at eiendommen er sikret atkomst i tråd med pbl. § 27-4.

Videre påpeker etaten at der et tiltak er avhengig av ny avkjørselstillatelse, må vi som vegmyndighet ta stilling til om det foreligger nødvendig dokumentasjon i saken. Etatens praksis er derfor å be om en avkjørselsplan som viser at kravene til avkjørsel er oppfylt. Dersom planen vurderes som tilstrekkelig, godkjenner vi avkjørselsplanen og søkerne får avkjørselstillatelsen de er avhengige av. I gjeldende sak er det sendt inn en avkjørselsplan som etaten har godkjent i rammetillatelsen datert 30.06.2023. Etter vår vurdering oppfylte avkjørselen krav som stilles til avkjørsler.»

Som det fremgår av sakens faktiske forhold, ble det godkjent ny avkjørsel ved byggesak 202204293. Adkomsten frem til den offentlige veien er en mindre del av privat vei, og er regulert til felles avkjørsel. Det er ikke tvilsomt at den nye eiendommen, gbnr. 9/571 har tinglyste rettigheter til å benytte seg av denne veien. Spørsmålet om avkjørsel er behandlet konkret i rammetillatelse av



30.06.2022 og kommunen, som veimyndighet, har godkjent avkjørselen til offentlig vei, jf. veilova §§ 40 til 43.

Vi viser for øvrig til kommunens behandling av spørsmålet i klagebehandling av saken.

Om krav til minste tomtestørrelse

Endelig er det vist til eiendommen ikke oppfyller kravene til minste tomtestørrelse. Tomtestørrelse er på ca. 558 m². Klager viser til at det burde vært opplyst ved søknad om rammetillatelse at hensikten var å skille ut parsellen.

Det ble innvilget rammetillatelse til oppføring av enebolig i vedtak av 30.06.2022. Delingstillatelsen ble innvilget den 02.02.2023¹.

Etter småhusplanen § 11 første ledd skal:

«Minste tomtestørrelse (...) være 600 m²».

Utgangspunktet er således at eiendommen ikke oppfyller kravene til minste tomtestørrelse. Det finnes imidlertid unntak fra hovedregelen i § 11 andre ledd, som lyder:

«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.»

Fra kommunens vedtak om delingstillatelse hitsettes følgende:

«Minste tomtestørrelse skal være 600 m², men mindre tomter kan likevel fradeles dersom det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak på eiendommen, jf. S-4220 § 11. Rammetillatelse til oppføring av enebolig foreligger i byggesak 202204293.»

Slik Statsforvalteren ser det foreligger det ikke feil eller mangler ved kommunens vurdering av tomtestørrelse. Tillatelsen er gitt i henhold til småhusplanen, jf. § 11, samt plan- og bygningsloven for øvrig.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 06.09.2023 i sak 202204293 Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Henrik Høibråten
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

¹ Kommunens saksnr.202214396.



Kopi til:

VELFORENING FOR FURULUND
SAMEIE
STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
MAGNE VÆRNES INVEST AS

c/o Johan Christian Saarem Skogbrynet
25G
Økernveien 219B
Observatorie terrasse 10B

0283 OSLO
0584 OSLO
0270 OSLO