



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NEPTUNE ARKITEKTER AS
Postboks 1368 Vika
0114 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201510437-38 Saksbeh.: Simon Løvdal Dato: 01.12.2017
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: OLE MESSELT VEI 3 - 5 Eiendom: 142/22/0/0
Tiltakshaver: NEPTUNE BOLIG 1 AS Adresse: Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO
Søker: NEPTUNE ARKITEKTER AS Adresse: Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse og midlertidig dispensasjon Ole Messelts vei

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk med underjordisk garasje, mottatt 13.11.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

- UTF Landscapsutforming, Løvdal as har redegjort for at det kan gjenstå noe asfaltering og beplantning, avhengig av værforhold. Deres samsvarserklæring vil foreligge ved søknad om ferdigattest. Dato er stipulert til senest 01.06.2018
- Avfallsplan/sluttrapport, og sluttdokumentasjon VAV leveres hvis de er klare før 27.11.17, og evt. senest ved ferdigattest

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2018.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon for en midlertidig utsettelse av rekkefølgekravet i reguleringsplanens § 12, om at fortau som inngår i planen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene. Vi viser ellers til søkers søknad og redegjørelse datert 29.11.2017.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon. Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at fortau etableres samtidig med boligene. Plan- og bygningsetaten vurderer at dette hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi viser til at fortauet i hovedsak er bygget, og at det iflg. søkers redegjørelse kun gjenstår mindre arbeider og godkjenning fra Bymiljøetaten. Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved dispensasjon er at boligene kan tas i bruk før fortauet er ferdigstilt. Ulempene er at fortauet blir ferdigstilt senere enn dersom dispensasjon ikke innvilges, og at boligene tas i bruk uten at fortauet er fullt ferdigstilt. Med bakgrunn i at det er redegjort for at fortauet i hovedsak er ferdig, vurderer vi at fordelene er klart større enn ulempene i dette tilfellet. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon. Dispensasjon gjelder for en midlertidig utsettelse av kravet. Fortauet skal være ferdigstilt senest innen fristen for søknad om ferdigattest, som er 01.06.2018.

Vi minner om at rekkefølgekravet også gjelder for byggeprosjektet i Ole Messelts vei 1, og at fortauet derfor skal være ferdigstilt dersom det søkes brukstillatelse for dette byggeprosjektet før 01.06.2018.

Vilkår i den videre prosessen

- Bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er ferdigstilt, overtatt og at ev. veigrunn i privat eie er fraskjøttet
- Oppdatert gjennomføringsplan
- Bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjon er mottatt og komplett
- Sluttrapport med avfallsplan for håndtering av bygg- og anleggsavfall

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at prosjektet ferdigstilles. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.12.2017 av:

Simon Løvdal - saksbehandler
Inga Berge de Galvez - enhetsleder

Kopi til:
NEPTUNE BOLIG 1 AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO, jon@neptuneproperties.no