



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HRTB AS
St Olavsgate 28
0166 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201813990-16
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Vilde Nilsen

Dato: 12.11.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GLADENGVEIEN 3 , 5 OG 7	Eiendom:	129/25/0/0
Tiltakshaver:	GLADENGGEN 4 AS	Adresse:	Postboks 6168 Etterstad, 0601 OSLO
Søker:	HRTB AS	Adresse:	St Olavsgate 28, 0166 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Behov for tilleggsdokumentasjon – Gladengveien 3, 5 og 7

Vi trenger flere opplysninger for å behandle søknaden

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om oppføring av fire boligbygg, barnehage og næringsareal, som vi mottok 02.10.2018. Vi trenger flere opplysninger for å kunne behandle og fatte vedtak i saken.

Send oss opplysningene innen 30.11.2018

For å unngå at saken blir avsluttet, må dere sende oss de nødvendige opplysningene innen fristen. Saksbehandlingstiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å gjøre søknaden komplett, regnes ikke med i saksbehandlingstiden. Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstider i plan- og bygningsloven § 21-7.

Send opplysningene via byggesakens prosjektside

Byggesaken har en egen prosjektside, der dere skal sende inn de nye opplysningene. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201813990>

Etter innlogging velger dere "Send inn flere opplysninger". Der får dere en fullstendig oversikt over det som skal sendes inn, og mulighet til å besvare hvert enkelt punkt. Oversikten er den samme som i dette brevet.



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

Disse opplysningene må dere sende inn

1. Kart som viser hvor nye vann- og avløpsledninger er tenkt tilknyttet
 - Du har en plikt til å sikre vannforsyning og avløpsløsning når du skal føre opp en bygning eller gjøre en vesentlig endring av en eksisterende bygning for varig opphold. Som hovedregel skal en bygning knytte sine vann- og avløpsledninger til kommunens ledningsnett dersom hovedledningen for vann og avløp er ført til og langs eller over eiendommen. Er det langt til nærmeste kommunale ledning, kan det være aktuelt å koble seg til et felles, privat ledningsnett, eller legge ledningene gjennom en annen eiers grunn før den når kommunens hovedledning. Du må inngå avtale med de berørte grunneierne om rettigheter for bruk og vedlikehold der dette er nødvendig. Du må dokumentere denne retten i form av en tinglyst erklæring.
2. Revidert utomhusplan som viser åpen og lokal overvannshåndtering i tråd med kommuneplanen
 - All overvannshåndtering, både åpen og lukket, skal komme tydelig frem. Punkthøyder, koter, avrenningsmønster overflatevann og takvann, førdrøyningmagasins plassering må tegnes inn og utomhusplanen må sendes inn på nytt.
3. Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten, se vedlegg "Tidligavklaring - vann"
4. Særskilte avtaler for eiendommene, der det fremkommer at man kan bygge på tvers av eiendomsgrensene
 - Vi viser til e-post fra saksbehandler 16.08.2018, der det opplyses om at det kan sendes inn én søknad for hele tiltaket, men at dette forutsetter at det foreligger særskilte avtaler for å bygge på tvers av eiendomsgrensene. Vi ber om at disse avtalene sendes inn i saken.
5. Illustrasjoner/perspektiver
 - For å få et bedre inntrykk av hvordan tiltaket vil se ut og forholde seg til nærmiljøet, ber vi om at dere sender inn illustrasjoner eller perspektiver som viser dette. Det vil være særlig interessant å se hvordan tiltaket forholder seg til Ellipseplassen og bygningen på motsatt side av Gladengveien, samt til friområdet og Petersborgaksen.
6. Redegjørelse for hvorfor etasjehøyden i nest øverste etasje må heves med 0,3 meter for å tilfredsstille kravet til trinnfri atkomst til takterrassen i etasjen over.

Vi anbefaler at tiltaket omprosjekteres

Plan- og bygningsetaten har i tillegg oppdaget forhold som er i strid med regelverket, og vi anbefaler derfor følgende:

1. Barnehagen bør oppfylle reguleringsplanens krav til uteareal

- I referatet fra forhåndskonferansen står det: Vi vurderer derfor at en reduksjon av utearealet med ytterligere 200 m² ikke er ønskelig, og mener dette blir en dispensasjon som dere ikke kan påregne å få. Kravet til uteareal for en 4-avdelings barnehage er i utgangspunktet 1728 m², men i dette tilfellet ser det ut til at det er redusert i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen. Bakgrunnen for dette er trolig at barnehagen ligger i tilknytning til regulert friområdet og at noe av behovet derfor kan dekkes inn her. Vi ser imidlertid ikke at utearealet kan reduseres ytterligere, og anbefaler derfor at dere omprosjekterer tiltaket, slik at det er i tråd med bestemmelsen i reguleringsplanen.

2. Balkongrekker mot Gladengveien bør endres til enkeltstående balkonger

- Omsøkte balkongrekker mot Gladengveien fremstår som svalganger, og utgjør slik de er fremstilt selve fasaden i stedet for å fremtre som et underordnet element. I forbindelse med byggesaken i Gladengveien 4-6, skrev vi: Svalgangsløsning mot Gladengveien er uønsket og kan heller ikke likestilles med karnapp eller balkong, og er således i strid med bestemmelsene. Dispensasjon kan ikke forventes godkjent. Selv om det i dette tilfellet ikke er snakk om svalganger, så fremstår balkongrekkene som nettopp dette. Vi anbefaler derfor at dere omprosjekterer tiltaket, slik at balkongene blir enkeltstående elementer som underordner seg den øvrige fasaden. Vi anbefaler også at balkongene trekkes inn fra hushjørnene mot Gladengveien, slik at hjørnene danner omramming av bygningsvolumet. Dette ble påpekt i byggesaken for Gladengveien 4-6, og er også et tema i denne saken.

3. Innglassing av balkonger bør fjernes

- Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at vi i utgangspunktet er skeptiske til innglassing av balkonger. Vi anbefaler derfor at dere fjerner innglassingen, slik at balkongene mot Gladengveien blir åpne. Boligene vil ha tilgang til felles uteareal som er plassert i stille sone, og vi ser derfor ikke at det skal være behov for å glasse inn balkongene mot gate.

4. Boliger bør oppfylle kommuneplanens krav ved plassering av boenheter i gul eller rød støysone

- I kommuneplanen står det: *I avvikssonen, område B, kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød støysone (...). (...) Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side.* Vi kan ikke se at dette er tilfellet

i omsøkt tiltak. Det er plassert flere ensidige leiligheter ut mot Gladengveien, og de oppfyller derfor verken krav til minst ett soverom mot stille side, eller halvparten av oppholdsrom mot stille side. Vi anbefaler derfor at dere omprosjekterer tiltaket, slik at boligene oppfyller kravene i kommuneplanen. Alternativt kan dere søke om dispensasjon fra kommuneplanen § 7.1 punkt 3 bokstav b). Vi vil imidlertid gjøre oppmerksom på at dette er en dispensasjon dere ikke kan påregne å få.

Vi kan avslutte byggesaken hvis søknaden er mangelfull

Dersom dere ikke sender inn dokumentasjonen innen fristen, kan det føre til at vi må avvise søknaden og avslutte byggesaken. Det kan også føre til at dere blir varslet om at vi vil frata ansvarsretten til ansvarlig søker. Dersom manglene ikke er rettet innen fristen som er oppgitt i varselet, vil ansvarsretten bli trukket og saken avsluttet. Hvis vi har avsluttet saken, og tiltakshaver fortsatt ønsker å gjennomføre prosjektet, må dere sendes inn en ny komplett søknad.

For ordens skyld minner vi om at vi krever gebyr for saker som blir trukket eller avvist.

Informasjon om forhold som kan påvirke byggesaken

Bymiljøetaten skal også uttale seg om tiltaket dere har søkt om. Vi har derfor sendt søknaden til dem og bedt om en uttalelse.

Saksbehandlingstid

Saksbehandlingstiden for søknaden er i utgangspunktet tolv uker. Tiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å komplettere søknaden, regnes ikke med i saksbehandlingstiden.

Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstid i plan- og bygningsloven § 21-7.

Ansvarlig søker har ansvar for at søknaden er komplett

Det er ansvarlig søker som skal sørge for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendig for at vi skal kunne fatte vedtak i saken, jmfør plan- og bygningsloven § 23-4. Dokumentasjonen skal være i samsvar med byggesaksforskriften (SAK 10) kapittel 5.

Plan- og bygningsetaten gjør samtidig oppmerksom på at en komplett dokumentert søknad ikke nødvendigvis fører til tillatelse.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>. Her kan dere også følge saken i Saksinnsyn. Har dere spørsmål om søknaden, kan dere kontakte saksbehandler på 468 53 910 og på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Dere kan også sende kopi av e-posten til saksbehandler: vilde.nilsen@pbe.oslo.kommune.no.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.11.2018 av:

Vilde Nilsen - saksbehandler

Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

GLADENGEN 4 AS, Postboks 6168 Etterstad, 0601 OSLO, anders.larsson@seldmereiendom.no