



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

SELVAAG PROSJEKT AS  
Postboks 33 Øvre Ullern  
0311 OSLO

Dato: 08.05.2018

Deres ref.:

Vår ref.: 201804249-4  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Christian Gran

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOKERUDBERGET 23 - 41	Eiendom:	99/66//
Tiltakshaver:	SELVAAG PROSJEKT AS	Adresse:	Postboks 33 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Søker:	SELVAAG PROSJEKT AS	Adresse:	Postboks 33 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Riving

## Forhåndskonferanse - Tokerudberget 23 - 41

### Dato for forhåndskonferanse

08.05.2018

### Møtedeltakere

Tiltakshaver: Selvaag Prosjekt AS v/ Ivar Solvang  
Ansvarlig søker: Kile Stokholm Arkitekter AS v/ Steinar Kile  
Andre: Rolf M. Krogh, Christian Enselstad, Nadir Ali, Solemann Razzaq  
Fra Plan- og bygningsetaten: Christian Gran

### Tiltakshavers/søkers beskrivelse av tiltaket

Eksisterende P-hus er dokumentert å være i så dårlig teknisk stand at rehabilitering ikke er økonomisk forsvarlig. Det er inngått avtale mellom sameiene og Selvaag Prosjekt om utredning av alternative løsninger enten ved rehabilitering eller rive og bygge nytt. **Et viktig punkt som må avklares er om opprinnelig flat P-norm med 1,5 plasser per boenhet kan opprettholdes ved gjenoppbygging eller om ny P-norm vil bli lagt til grunn.**

Parkeringsanlegget er bygget med 2 parkeringsplan og har til sammen 250 plasser. Takflaten har ytterligere kapasitet til ca. 120 plasser, men har vært brukt til lekeareal istedenfor parkering.

De 3 sameiene inneholder til sammen 633 boligseksjoner, som gir et P krav etter opprinnelig norm på 1, 5 P x 633 = 950 P. Herav dekkes 552 P plasser i P kjellere i blokkene i de tre sameiene. Resten av plassene og gjesteparkering dekkes i det felles P-huset på 99/66. I forhold til opprinnelig norm 1, 5 P er det en underdekning på 950 P – (552+250) = 148 P i eksisterende situasjon.



P-huset rives og gjenoppføres slik det er i dag. Det gjøres ingen endringer i p-husets utstrekning. Denne løsningen ligger nær opp til rehabilitering/reparasjon av eksisterende anlegg.

### Avklaringsbehov

- Krav til utearealer og lekearealer?
- Hvordan vil søknadsprosessen være ved riving og gjenoppføring?

### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål *nåværende bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom bebyggelsesplan 90/70, *Bebyggelsesplan med endring av regulering S-1352, Tokerudplanen for del av gnr. 99, bnr. 3 m.fl., Felt E, Tokerud*, vedtatt 18.03.1970.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190\_1 – Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen).

### Temaer som ble tatt opp i møtet

#### Krav til parkering

Antall p-plasser skal beregnes etter krav i gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan. I gjeldende plan er ikke dagens p-norm gjort juridisk bindende gjennom sine bestemmelser, men 1,4 p-plasser per boenhet. **Etablering av parkeringsplasser som ikke er i tråd med gjeldende regulering vil medføre et dispensasjonsforhold.** En riving og gjenoppbygging av dagens p-hus vil da ha en underdekning på antall p-plasser i forhold til kravet i regulerings- og bebyggelsesplanen.

**Vi gjør oppmerksom på at etablering etter midlertidig praktisering av krav til parkering jf. byrådssak 251/16, kan benyttes som et argument i en eventuell søknad om dispensasjon fra parkeringskravet i planen.**

#### Søknadsprosessen

Da rivingen av p-hus og gjenoppbygging utføres på samme sted, kan tiltaket omsøkes i én og samme sak.

#### Lekearealer

Det regulerte lekearealet på p-husets tak vil gå tapt dersom men ønsker å etablere p-plasser her som del av tiltaket. Dette medfører et dispensasjonsforhold. Det bør i en eventuell dispensasjonssøknad redegjøres for at det er tilstrekkelig med lekeareal for området. **Dersom det må erstattes lekearealer for å oppnå tilstrekkelig dekning, må dette fremkomme klart av søknaden.** En erstatning av lekeareal vil uansett være avhengig av dispensasjon fra bebyggelsesplanen, men kan vurderes som et avbøtende tiltak for å gi en dispensasjon.

Det vil kunne være en mulighet å dele opp lekearealet og legge disse til ulike områder innenfor planområdet. Det kan også være en løsning å ha parkering på deler av taket, men da selvfølgelig med fysiske barrierer som ivaretar sikkerheten. Opparbeidelse av mer grønt/bedre utstyrt lekeareal vil også være positivt.

Det kan vurderes tak over biloppstillingsplassene, men lekearealene skal ikke være overbygd.

### Tiltaket er avhengig av dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dere må begrunne dispensasjonssøknaden og sende den inn sammen med søknaden om tiltaket. Vi kan ikke gi dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke gi dispensasjon med mindre fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jmfør plan- og bygningsloven (pbl). § 19-2.

### Overvannshåndtering

På bakgrunn av lovendringen 01.07.2017 må prosjektering av overvannshåndtering være gjennomført før førstegangsvedtak, og det må derfor erklæres ansvarsrett innen prosjektering av overvannshåndtering til søknad.

### Avkjørsel

Dere må sende inn en avkjørselsplan dersom det opparbeides flere p-plasser da bruken endres.

### Krav til universell utforming

Dere må redegjøre for hvordan kravene til universell utforming er håndtert i tiltaket.

### Det er krav om uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

### Søknad, gebyr og saksbehandlingstid

Dere må sende inn søknad i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Søknadspålagt tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Som hovedregel er behandlingsfristen vår 3 uker for byggetiltak som er i tråd med regelverket, og 12 uker for mer omfattende saker.

### Generell informasjon om byggesaksbehandlingen

Tiltakshaveren har det overordnede ansvaret for byggesaken.

Ansvarlig søker er tiltakshaverens representant overfor kommunen. Den ansvarlige søkeren har ansvaret for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket er i samsvar med regelverket. Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende foretakene, og sørge for at alle oppgavene er ivaretatt av ansvarlige foretak. Ansvarlig søker har også ansvaret for å avslutte byggesaken ved å sende inn søknad om ferdigattest. Når vi har gitt ferdigattesten, avslutter vi saken.

Ansvarlig prosjekterende har ansvaret for at tiltaket blir prosjektert i samsvar med regelverket. Ansvarlig prosjekterende skal dokumentere forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for

prosjekteringen. I tillegg har ansvarlig prosjekterende ansvaret for å prosjektere sikring av byggeplassen, jf. pbl § 28-2.

**Ansvarlig utførende har ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med prosjekteringen og regelverket.** Ansvarlig utførende har i tillegg ansvaret for å gjennomføre de nødvendige sikringstiltakene i byggeperioden, jf. pbl § 28-2.

Trenger dere mer informasjon?

På våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/> finner dere blant annet veiledninger, skjemaer og ytterligere opplysninger om saksbehandlingstid, gebyr og rabatter.

**Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen er en gjensidig orientering. Den gir ingen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter og politiske vedtak vil for eksempel kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Dersom dere senere sender inn en søknad om tiltak må dere legge ved dette referatet.**

**Etter avtale med møtedeltagerne er referatet ferdig utarbeidet i etterkant av møtet.**

#### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter  
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.05.2018 av:

Christian Gran - saksbehandler  
Nils-Henrik Henningstad - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS, St. Olavs plass 3, 0165 OSLO, steinar.kile@kile-stokholm.no