**Avslag –**

**Plan- og bygningsetaten avslår søknaden om <skriv tiltaket> som vi fekk <dato>.**

**Det har <ikkje> kome inn merknader til søknaden.**

**Vi avslår søknaden fordi tiltaket er i strid med § <X>.** *<Her skal du setje inn lovregelen/lovreglane i lov/plan/forskrift som tiltaket er i strid med, og kva regelen gjeld.>*

**<Vi kan ikkje gi dispensasjon/fråvik> frå § <X>.** *<Her skal du setje inn lovregelen/lovreglane i lov/plan/forskrift som vi ikkje kan gi dispensasjon/fråvik frå.>*

# Opplysningar om byggjesaka

## Kort skildring av søknaden

*<I dette avsnittet skal du berre skrive relevante fakta, ingen vurderingar. Avsnittet skal som hovudregel ikkje vere lengre enn fem linjer.*

*Gjer kort greie for kva det blir søkt om, og kvar eigedommen ligg.>*

## Plangrunnlaget for eigedommen

Eigedommen er sett av til hovudformål *<*angi formålet*>* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

*<I tilfelle der den tidlegare reguleringsplanen blir oppheva som følgje av den nye kommuneplanen:>*Tidlegare reguleringsplan <namn på plan>, S- <skriv S-nr.>, vedtatt <dato> er <i heilskap / delvis> oppheva, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

*<I tilfelle der den tidlegare reguleringsplanen berre er delvis oppheva:>*Underformålet <skriv formålet> blir ført vidare <med/utan> lovreglane som høyrer til, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

*<I tilfelle der den tidlegare reguleringsplanen i heilskap blir halden ved lag:>*Eigedommen er regulert til underformål <skriv formålet> i reguleringsplan *<*namn på plan*>,* S- *<*skriv S-nr.*>,* vedtatt *<*dato*>. <Referer til andre plantypar (kommunedelplan, utbyggingsplan og liknande) når det er relevant for saka.>*

*<Oppgi eventuelle omsynssoner.>
<Eksempel H-810\_1/H-810\_2 med krav om områderegulering / felles planlegging:>*Eigendommen er omfatta av omsynssone <H-810\_1 med krav om områderegulering, jf. kommuneplanen § 3.1/H-810\_2 med krav om felles planlegging, jf. kommuneplanen § 17.1>.

*<Oppgi relevante temakart.>
<Eksempel temakart T5 for kulturminnevern:>*Eigedommen ligg i eit område med *<angi kategori>*. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhøyrande temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015). *<Skriv dei aktuelle reguleringsavgjerdene. Referer til andre plantypar (kommunedelplan, utbyggingsplan og liknande) når det er relevant for saka.>*

## <Tidlegare saksbehandling>

*<Dette avsnittet skal berre med dersom tidlegare saksbehandling har noko å seie for denne søknaden, f.eks. tidlegare sakshistorikk på eigedommen, tidlegare lovbrot osv. Skriv ned saksnummer og tiltakstype.>*

## <Spesielle forhold>

*<Dette avsnittet skal berre vere med dersom det er spesielle forhold ved søknaden eller tiltaket som er viktig å ha med – f.eks. ei vurdering av privatrettslege forhold, jf. § 21-6.>*

## <Uttalar og merknader til søknaden>

*<Dette avsnittet skal berre med dersom det er uttalar og merknader til søknaden.>*

### <Uttalar frå andre styringsorgan og etatar>

*<Dette avsnittet skal berre med dersom det er uttalar til søknaden.>*

### <Merknader frå naboar og gjenbuarar>

Nedanfor har vi summert opp merknadene etter tema. Alle merknadene står i heilskap i søknaden.

*<Skal alltid med når det har kome inn merknader. Skriv ned relevante forhold i kortform, i punktliste. F.eks.:>*

<Det har kome inn merknader til søknaden frå <hugs namn/adresse/g.nr og b.nr. Merknadene gjeld

* <*tap av sollys på naboeigedommen*>
* *<meir støy på grunn av (…) >*
* *<høgda på bygget>>*

## <Forklaring og kommentarar til merknadene frå ansvarleg søkjar>

*<Kommentarar frå søkjar/tiltakshavar til merknader og uttalar frå andre styringsorgan. Avsnittet skal berre med dersom det er merknader og søkjaren/tiltakshavaren har kommentarar til dei.>*

*<I tillegg kan du her kort skrive ned relevante forhold frå forklaringa til ansvarleg søkjar som særleg får noko å seie for søknaden. Dette avsnittet bør som hovudregel haldast kort, skriv maksimum ti linjer.>*

Vi viser til forklaringa frå ansvarleg søkjar i søknaden.

# Vurderinga i Plan- og bygningsetaten

*<Mellomtitlane skal fungere som ein oppsummering av bodskapen i avsnitta som kjem under. Mellomtitlane kan tilpassast kvar enkelt sak. Rekkjefølgja på avsnitta under «kvalitetar ved tiltaket» skal følgje eit prinsipp der vi først ser på det overordna perspektivet og deretter fokuserer på detaljar. Vurderinga vår under kvar mellomtittel må knytast til dei særlege reglane om temaet i reguleringsplanen. Dersom reguleringsplanen ikkje har eigne reglar om temaet, må vi knyte vurderinga vår opp til pbl. § 29-2.>*

## Konsekvensar som kommuneplanen har for tiltaket

*<Skal alltid med.>*

*<Dette skal med når eigedommen er omfatta av ei omsynssone som krev områderegulering / felles planlegging, og det er aktuelt å gi unntak frå kravet.>*

### Vurdering av unntak frå kravet om områderegulering

Tiltaket skaper ikkje vanskar for ei komande regulering og utbygging, og det er i samsvar med reglane og retningslinjene elles i kommuneplanen. Vi kan derfor frita tiltaket frå kravet om områderegulering etter kommuneplanen § 3.1 nr. 3.

*<eller>*

### Vurdering av unntak frå kravet om felles planlegging

*<Unntak etter kommuneplanen § 17.1 nr. 2>*Vi kan frita tiltaket frå kravet om felles planlegging, fordi det nyleg er vedtatt <planprogram / områdeprogram / andre rettleiande dokument som dekkjer dette behovet>, for området, jf. kommuneplanen § 17.1 nr. 2.

*<Unntak etter kommuneplanen § 17.1 nr. 3>*I denne saka er det snakk om eit mindre transport- og infrastrukturtiltak som ikkje hindrar ei heilskapleg utvikling innanfor den aktuelle omsynssona. Vi kan derfor frita tiltaket frå kravet om felles planlegging etter kommuneplanen § 17.1 nr. 3.

*<Unntak etter kommuneplanen § 17.1 nr. 4>*I denne saka er det snakk om eit enkelt tiltak som ikkje hindrar ei heilskapleg utvikling innanfor den aktuelle omsynssona. Tiltaket er også i tråd med føringane for utviklingsområda i ytre by i kommuneplanen § 11.2. Vi kan derfor frita tiltaket frå kravet om felles planlegging etter kommuneplanen § 17.1 nr. 4.

### Vurdering av om tiltaket krev ein reguleringsplan

*<Dersom du ikkje kan gi unntak frå kravet om områderegulering / felles planlegging, skal du ikkje vurdere plankravet.>*

Vi har vurdert at tiltaket <ikkje> fører til ei vesentleg større miljøbelastning for omgivnadene i form av trafikk, støy og forureining, andre særleg negative konsekvensar for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivnader, kulturminne, verdifull vegetasjon, byrom m.m.). Tiltaket fører heller ikkje til vesentlege negative konsekvensar for nasjonale og viktige regionale kulturminneverdiar som er avmerkte på temakartet for kulturminnevern T5.

*<Vi må grunngi korleis vi vurderer plankravet. Du må konkret vurdere kva for negative følgjer tiltaket har.*

*Dersom det er opplagt at tiltaket du behandlar, ikkje fører til vesentlege konsekvensar, så treng du ikkje å grunngi dette nærare.>*

Tiltaket utløyser derfor <ikkje> kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

*<Dersom tiltaket utløyser kravet om reguleringsplan etter kommuneplanen § 3.2 nr. 1:>*

Tiltaket er likevel i tråd med unntakskriteria i kommuneplanens § 3.2 nr. 2–4, og vi fritek derfor tiltaket frå kravet om detaljregulering. *<Utdyp og konkretiser der det er aktuelt.>*

## Kvalitetar ved tiltaket

### Plasseringa av eigedommen og tiltaket i naturgitte omgivnader

*<Vurder tiltaket i forhold til omgivnadene: topografien og vegetasjonen på eigedommen, avstanden til grøntdrag, biologisk mangfald, blågrøn struktur osv.>*

Når tiltaket får følgjer for spesielle naturtypar eller artar (naturmangfald), fastslår naturmangfaldlova (nml.) § 7 at prinsippa i §§ 8-12 skal leggjast til grunn som retningslinjer for vurderinga vår. *<Dersom det er registrert biologisk mangfald på eigedommen, eller mindre enn sju meter frå tiltaket, skal Bymiljøetaten uttale seg. Du må då vurdere i kva grad tiltaket påverkar naturmangfaldet, også i tilfelle der tiltaket får få eller ingen følgjer. Sjå også rettleiinga i KSS om naturmangfald – under byggjesakstema.>*

*<Dersom det ikkje er registrert biologisk mangfald, skriv:>*Det er ikkje registrert spesielle naturtypar eller artar (naturmangfald) i området rundt tiltaket, og prinsippa i nml.§§ 8-12 er dermed følgde.

### Tiltaket tek <ikkje> omsyn til bygningsstrukturen i området

*<Vurder korleis tiltaket er tilpassa bygningsstrukturen i området.>*

### Tiltaket er <ikkje> tilpassa terrenget på tomta

*<Vurder korleis tiltaket er tilpassa terrenget på tomta.>*

### <Tiltaket påverkar <ikkje> kulturminne og/eller antikvariske verdiar>

*<Vurder korleis tiltaket påverkar kulturminne (f.eks. eigedommar med funnpotensial) og tiltak med antikvariske verdiar (f.eks. bygningar som er regulerte til vern, er oppførte på gul liste osv.)>*

### Korleis tiltaket er utforma

*<Ei vurdering av dette kan f.eks. omfatte materialbruk, materialval med tanke på at det skal vere haldbart og robust, form på taket, vindauge, om tiltaket tek omsyn til bygningsmassen omkring, osv..>*

## Tekniske kvalitetar på tiltaket

*<Her kan du omtale tema som energikrav, tilgang og UU, planløysing, brann og rømming under eigne mellomtitlar.>*

*<Energikrav i TEK og overgangsordning: Dersom søkjaren ikkje har spesifisert at dei følgjer overgangsordninga, føreset vi at dei har følgt dei reglane som gjeld.>*

<Tilgjengeleg bueining> / <universell utforming>
*<Vurder tilgangen tiltaket har til utearealet, tilkomsten til byggverket, planløysinga osv., og korleis dette står seg mot kravet om at bueininga skal vere tilgjengeleg og universelt utforma.*

## <Vår vurdering av nabomerknader>

<*Dersom vi svarer på nabomerknader indirekte gjennom vurderingane våre over, treng vi ikkje å kommentere dei igjen i dette avsnittet. Unngå gjentakingar. Her kan vi vurdere merknader som ikkje er kommenterte tidlegare, eller som ikkje passer under dei ulike mellomtitlane*.>

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknadene opp mot plan- og bygningslova med forskrifter, gjeldande reguleringsplan og uttalar frå ansvarleg søkjar og andre styringsorgan. Nabomerknader som vi ikkje har nemnt i dette avsnittet, har vi vurdert under andre avsnitt i vurderinga vår.

## Dispensasjon

Tiltaket er i strid med <plan- og bygningslova / forskrifta / kommuneplanen / kommunedelplanen / reguleringsplanen / utbyggingsplanen> og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammeløyve.

Plan- og bygningslova § 19-2 opnar for å gi dispensasjon. Dispensasjonen må ikkje i vesentleg grad gå ut over formålet med lovreglane det blir gitt dispensasjon frå. Fordelane ved å gi dispensasjon skal også vere klart større enn ulempene.

### Dispensasjonssøknad med grunngiving frå søkjaren

*<Skriv kva søknaden om dispensasjon omfattar. Forklar kva som er lov etter gjeldande regulering, og i kor stor grad tiltaket bryt med reglane. Skriv heile grunngivinga frå søkjaren her, ikkje del grunngivinga opp under kvar mellomtittel.>*

<*Lag ein mellomtittel for kvar dispensasjon det er søkt om.*>

### Grunngiving frå Plan- og bygningsetaten for at vi <ikkje> gir dispensasjon frå <sett inn det vi <ikkje> gir dispensasjon frå>

Omsynet bak lovregelen er <ikkje> vesentleg sett til sides.

<*Skriv kva formålet bak lovregelen er, og kvifor formålet <ikkje>er vesentleg sett til sides. Her skal du berre vurdere forhold som er knytte til omsynet bak den konkrete regelen det blir søkt om dispensasjon frå. Du må gjere ei sjølvstendig vurdering av kvar regel det blir søkt om dispensasjon frå, sidan ulike reglar kan ha ulike omsyn, og du skal drøfte dei kvar for seg. Det er også viktig å skrive kor stort avviket frå regelen er.>*

Vi konkluderer med at dispensasjonen <ikkje> set omsynet bak lovregelen vesentleg til sides.

*<Behald når omsynet er vesentleg sett til sides>*Sjølv om det ikkje er nødvendig å vurdere fordelar og ulemper, har vi valt å gjere det for å opplyse saka mest mogleg.

Fordelane ved å gi dispensasjonen er <ikkje> klart større enn ulempene.

<*Vurder fordelane og ulempene opp mot kvarandre*. *Når du vurderer fordelar og ulemper, kan du trekkje inn andre omsyn og forhold som er til fordel/ulempe for å underbyggje den vektinga du gjer – f.eks. intensjonen i planen, arkitektonisk kvalitet, pbl., formålsregel, presedensverknader osv.*>

Vi har vurdert fordelane og ulempene opp mot kvarandre og meiner at det <ikkje> er ei klar overvekt av fordelar ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten meiner at vilkåra for dispensasjonen ikkje er oppfylte, jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor ikkje dispensasjon.

# Konklusjon frå Plan- og bygningsetaten

Tiltaket tilfredsstiller ikkje reglane i plan- og bygningslova fordi det er i strid med § *<Her skal du setje inn den lovregelen tiltaket er i strid med>*. Vi avslår derfor søknaden.

## <Eventuell ny søknad>

<*Dersom det er mindre endringar som kan gjerast for at søknaden skal kunne godkjennast, bør du opplyse om det. Dette er i tråd med god forvaltningsskikk*.>

# Klagefristen er tre veker

Det er mogleg å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre veker frå de fekk dette vedtaket. Sjå nettsidene våre: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

*<Behald følgjande tekst når vedtaket er eit omgjeringsvedtak som følgje av at klaga er teken til følgje.>*

## <De kan krevje å få dekt sakskostnadene

Vedtaket frå <skriv dato> er gjort om i behandlinga av klagesaka. Den som har klaga, kan krevje å få dekt sakskostnadene som er knytte til arbeidet med klaga. De må fremje kravet innan tre veker frå de får dette vedtaket. Sjå nettsidene våre: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klage-pa-vedtak-i-plan-og-byggesaker/saksomkostninger-og-erstatning-i-plan-og-byggesaker-article57487.html>

*<Set inn under underskriftsfeltet:>*

**Vedlegg:**

**Kopi til: (utan vedlegg)**

tiltakshavar

<Namn/adresse på partar som har kome med merknader>