**Avslag –**

**Plan- og bygningsetaten avslår søknaden om <angi tiltaket> som vi mottok <dato>.**

**Det er <ikke> merknader til søknaden.**

**Vi avslår søknaden fordi tiltaket er i strid med § <X>.** *<Her skal du sette inn den/de bestemmelsen(e) i lov/plan/forskrift som tiltaket er i strid med, og hva bestemmelsen omhandler.>*

**<Vi kan ikke gi dispensasjon/fravik> fra § <X>.** *<Her skal du sette inn den/de bestemmelsen(e) i lov/plan/forskrift vi ikke kan gi dispensasjon/fravik fra.>*

# Opplysninger om byggesaken

## Kort beskrivelse av søknaden

*<I dette avsnittet skal du bare skrive relevante fakta, ingen vurderinger. Avsnittet skal som hovedregel ikke være lengre enn fem linjer.*

*Beskriv kort hva det søkes om, og hvor eiendommen ligger.>*

## Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *<*angi formålet*>* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

*<I tilfeller der den tidligere reguleringsplanen oppheves som følge av den nye kommuneplanen:>*Tidligere reguleringsplan <navn på plan>, S- <skriv S-nr.>, vedtatt <dato> er <i sin helhet / delvis> opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

*<I tilfeller der den tidligere reguleringsplanen bare er delvis opphevet:>*Underformålet <angi formålet> blir videreført <med/uten> tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

*<I tilfeller der den tidligere reguleringsplanen blir opprettholdt i sin helhet:>*Eiendommen er regulert til underformål <angi formålet> i reguleringsplan *<*navn på plan*>,* S- *<*skriv S-nr.*>,* vedtatt *<*dato*>. <Referer til andre plantyper (kommunedelplan, bebyggelsesplan og lignende) når det er relevant for saken.>*

*<Oppgi eventuelle hensynssoner.>
<Eksempel H-810\_1/H-810\_2 med krav om områderegulering / felles planlegging:>*Eiendommen er omfattet av hensynssone <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:>*Eiendommen ligger i et område med *<angi kategori>*. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015). *<Gjengi aktuelle reguleringsbestemmelser. Referer til andre plantyper (kommunedelplan, bebyggelsesplan og lignende) når det er relevant for saken.>*

## <Tidligere saksbehandling>

*<Dette avsnittet skal bare med dersom tidligere saksbehandling har betydning for denne søknaden, f.eks. tidligere sakshistorikk på eiendommen, tidligere ulovlighet osv. Gjengi saksnummer og tiltakstype.>*

## <Spesielle forhold>

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

## <Uttalelser og merknader til søknaden>

*<Dette avsnittet skal bare med dersom det er uttalelser og merknader til søknaden.>*

### <Uttalelser fra andre myndigheter og etater>

*<Dette avsnittet skal bare med dersom det er uttalelser til søknaden.>*

### <Merknader fra naboer og gjenboere>

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Alle merknadene står i sin helhet i søknaden.

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

<Det har kommet inn merknader til søknaden fra <husk navn/adresse/g.nr og b.nr. Merknadene gjelder

* <*tap av sollys på naboeiendommen*>
* *<økt støy på grunn av (…) >*
* *<byggets høyde>>*

## <Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader>

*<Kommentarer fra søker/tiltakshaver til merknader og uttalelser fra andre myndigheter. Avsnittet skal bare med dersom det er merknader og søker/tiltakshaver har kommentarer til dem.>*

*<I tillegg kan du her kort skrive relevante forhold fra ansvarlig søkers redegjørelse som har spesiell betydning for søknaden. Dette avsnittet bør som hovedregel holdes kort, skriv maksimum ti linjer.>*

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

# Plan- og bygningsetatens vurdering

*<Mellomtitlene skal fungere som en oppsummering av budskapet i avsnittene som kommer under. Mellomtitlene kan tilpasses hver enkelt sak. Rekkefølgen på avsnittene under «tiltakets kvaliteter» skal følge et prinsipp der vi først ser på det overordnete perspektivet og deretter fokuserer på detaljer. Vår vurdering under hver mellomtittel må knyttes til de særskilte bestemmelsene om temaet i reguleringsplanen. Dersom reguleringsplanen ikke har egne bestemmelser om teamet, må vi knytte vurderingen vår opp til pbl. § 29-2.>*

## Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

*<Skal alltid med.>*

*<Dette skal være med når eiendommen er omfattet av en hensynssone som krever områderegulering / felles planlegging, og det er aktuelt å gi unntak fra kravet.>*

### Vurdering av unntak fra kravet om områderegulering

Tiltaket vanskeliggjør ikke kommende regulering og utbygging, og det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer for øvrig. Vi kan derfor unnta tiltaket fra kravet om områderegulering etter kommuneplanen § 3.1 nr. 3.

*<eller>*

### Vurdering av unntak fra kravet om felles planlegging

*<Unntak etter kommuneplanen § 17.1 nr. 2>*Vi kan unnta tiltaket fra kravet om felles planlegging, fordi det nylig er vedtatt <planprogram / områdeprogram / andre veiledende dokument som dekker dette behovet>, for området, jf. kommuneplanen § 17.1 nr. 2.

*<Unntak etter kommuneplanen § 17.1 nr. 3>*I denne saken er det snakk om et mindre transport- og infrastrukturtiltak som ikke vanskeliggjør en helhetlig utvikling innenfor den aktuelle hensynssonen. Vi kan derfor unnta tiltaket fra kravet om felles planlegging etter kommuneplanen § 17.1 nr. 3.

*<Unntak etter kommuneplanen § 17.1 nr. 4>*I denne saken er det snakk om et enkelt tiltak som ikke vanskeliggjør en helhetlig utvikling innenfor den aktuelle hensynssonen. Tiltaket er også i tråd med føringene for utviklingsområdene i ytre by i kommuneplanen § 11.2. Vi kan derfor unnta tiltaket fra kravet om felles planlegging etter kommuneplanen § 17.1 nr. 4.

### Vurdering av om tiltaket krever en reguleringsplan

*<Hvis du ikke kan gi unntak fra krav om områderegulering / felles planlegging, skal du ikke vurdere plankravet.>*

Vi har vurdert at tiltaket <ikke> medførervesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative konsekvenser for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.). Tiltaket fører heller ikke til vesentlig negative virkninger for nasjonale og viktige regionale kulturminneverdier som er angitt på temakart for kulturminnevern T5.

*<Vi må begrunne vår vurdering av plankravet. Du må konkret vurdere hvilke negative virkninger tiltaket har.*

*Hvis det er opplagt at tiltaket du behandler, ikke har vesentlige virkninger, trenger du ikke å begrunne dette nærmere.>*

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

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

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

## Tiltakets kvaliteter

### Plasseringen av eiendommen og tiltaket i naturgitte omgivelser

*<Vurder tiltaket i forhold til omgivelsene: eiendommens/tomtens topografi og vegetasjon, avstand til grøntdrag, biologisk mangfold, blågrønn struktur osv.>*

Når tiltaket får følger for spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. *<Hvis det er registrert biologisk mangfold på eiendommen, eller mindre enn sju meter fra tiltaket, skal Bymiljøetaten uttale seg. Du må da vurdere i hvilken grad tiltaket påvirker naturmangfoldet, også i tilfeller der tiltaket får få eller ingen følger. Se også veiledning i KSS om naturmangfold – under byggesakstema.>*

*<Hvis det ikke er registrert biologisk mangfold, skriv:>*Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

### Tiltaket tar <ikke> hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

*<Vurder hvordan tiltaket er tilpasset områdets bebyggelsesstruktur.>*

### Tiltaket er <ikke> tilpasset terrenget på tomten

*<Vurder hvordan tiltaket er tilpasset terrenget på tomten.>*

### <Tiltaket påvirker <ikke> kulturminner og/eller antikvariske verdier>

*<Vurder hvordan tiltaket påvirker kulturminner (f.eks. eiendommer med funnpotensial) og tiltak med antikvariske verdier (f.eks. bygg som er regulert til bevaring, er oppført på gul liste osv.)>*

### Tiltakets utforming

*<En vurdering av dette kan f.eks. inneholde materialbruk, materialvalg med tanke på holdbarhet og robusthet, takform, vinduer, om tiltaket tar hensyn til omkringliggende bebyggelse osv.>*

## Tiltakets tekniske kvaliteter

*<Her kan du kan omtale tema som energikrav, tilgjengelighet og UU, planløsning, brann og rømning under egne mellomtitler.>*

*<Energikrav i TEK og overgangsordning: Dersom søkeren ikke har spesifisert at de følger overgangsordningen, forutsetter vi at de har fulgt gjeldende regler.>*

<Tilgjengelig boenhet> / <universell utforming>
*<Vurder tiltakets tilgang til utearealet, atkomsten til byggverket, planløsningen osv., og hvordan dette står seg mot kravet om at boenheten skal være tilgjengelig og universelt utformet.*

## <Vår vurdering av nabomerknader>

<*Dersom vi svarer på nabomerknader indirekte gjennom vår øvrige vurdering over, trenger vi ikke kommentere dem igjen i dette avsnittet. Unngå gjentakelser. Her kan du vurdere merknader som ikke er kommentert tidligere, eller som ikke passer under de ulike mellomtitlene*.>

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknadene opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan og uttalelser fra ansvarlig søker og andre styringsorgan. Nabomerknader som vi ikke har nevnt i dette avsnittet, har vi vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

## Dispensasjon

Tiltaket er i strid med <plan- og bygningsloven / forskriften / kommuneplanen / kommunedelplanen / reguleringsplanen / bebyggelsesplanen> og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon. Dispensasjonen må ikke i vesentlig grad gå ut over formålet med lovbestemmelsen det blir gitt dispensasjon fra. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

### Dispensasjonssøknad med begrunnelse fra søkeren

*<Skriv hva søknaden om dispensasjon omfatter. Forklar hva som er lov etter gjeldende regulering, og hvor mye tiltaket overskrider bestemmelsene. Skriv hele begrunnelsen fra søkeren her, ikke del den opp under hver mellomtittel.>*

<*Lag en mellomtittel for hver dispensasjon det er søkt om.*>

### Plan- og bygningsetatens begrunnelse for at vi <ikke> gir dispensasjon fra <sett inn det vi <ikke> gir dispensasjon fra>

Hensynet bak bestemmelsen er <ikke> vesentlig tilsidesatt.

<*Skriv hva hensynene bak bestemmelsen er, og* *hvorfor hensynet <ikke> er vesentlig tilsidesatt*.

*Her skal du bare vurdere forhold knyttet til hensynet bak den konkrete bestemmelsen det søkes dispensasjon fra. Du må gjøre en selvstendig vurdering av hver bestemmelse det søkes dispensasjon fra, da ulike bestemmelser kan ha ulike hensyn, og du skal drøfte dem hver for seg. Det er også viktig å skrive hvor stort avviket fra bestemmelsen er.>*

Vi konkluderer med at dispensasjonen <ikke> setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

*<Behold når hensynet er vesentlig tilsidesatt>*Selv om det da ikke er nødvendig å vurdere fordeler og ulemper, har vi valgt å gjøre det for å opplyse saken mest mulig.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er <ikke> klart større enn ulempene.

<*Vurder fordelene og ulempene opp mot hverandre*. *Når du vurderer fordeler og ulemper, kan du trekke inn andre hensyn og forhold som er til fordel/ulempe for å underbygge vektingen du gjør – f.eks. intensjonen i planen, arkitektonisk kvalitet, pbl., formålsbestemmelse, presedensvirkninger osv.*>

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det <ikke> er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor ikke dispensasjon.

# Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller ikke plan- og bygningslovens bestemmelser fordi det er i strid med § *<her skal du sette inn den bestemmelsen tiltaket er i strid med>*. Vi avslår derfor søknaden.

## <Eventuell ny søknad>

<*Hvis det er mindre endringer som kan gjøres for at søknaden skal kunne godkjennes, bør du opplyse om det. Dette er i tråd med god forvaltningsskikk*.>

# Klagefristen er tre uker

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

*<Behold følgende tekst når vedtaket er et omgjøringsvedtak som følge av at klagen er tatt til følge.>*

## <Dere kan kreve å få dekket sakskostnadene>

Vedtaket fra <skriv dato> er omgjort i klagesaksbehandlingen. Den som har klaget, kan kreve å få dekket sakskostnadene som er knyttet til utarbeidelsen av klagen. Dere må fremme kravet innen tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se 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>

*<Sett inn under underskriftsfeltet:>*

**Vedlegg:**

**Kopi til: (uten vedlegg)**

tiltakshaver

<Navn/adresse på parter som har kommet med merknader>