



ANKERVEIEN 90

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Salgstegninger

Salgstegning HUS C1

Salgstegning hUS C2

Salgstegning hUS D

Leveransebeskrivelse 06.10.22 (Hus C)

Leveransebeskrivelse 06.10.22 (Hus D)

Kjøpekontrakt som legges til grunn

Rammetillatelse bygg A

Rammetillatelse bygg B

Rammetillatelse bygg C

Rammetillatelse bygg D

Vedtak i klagesak om rammetillatelse

Arealbekreftelse

Reguleringskart

Revisjon av småhusplanen

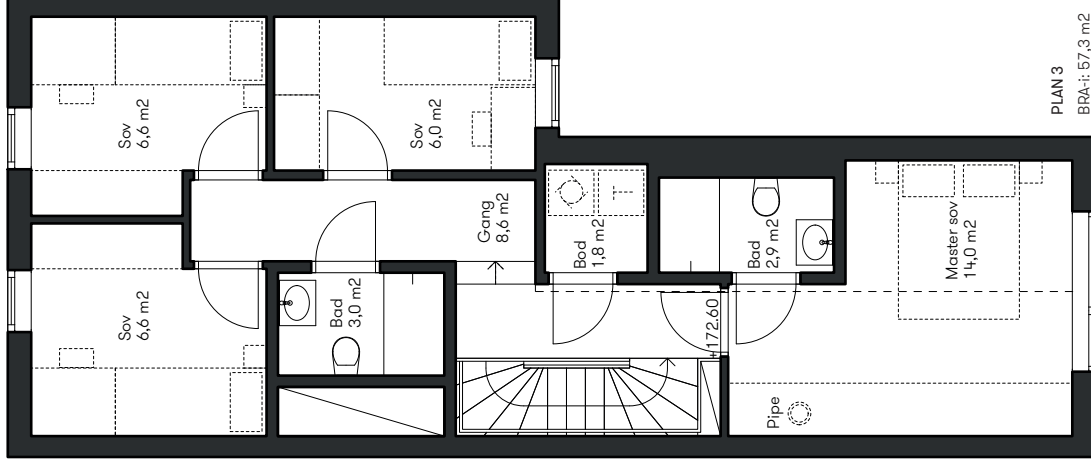
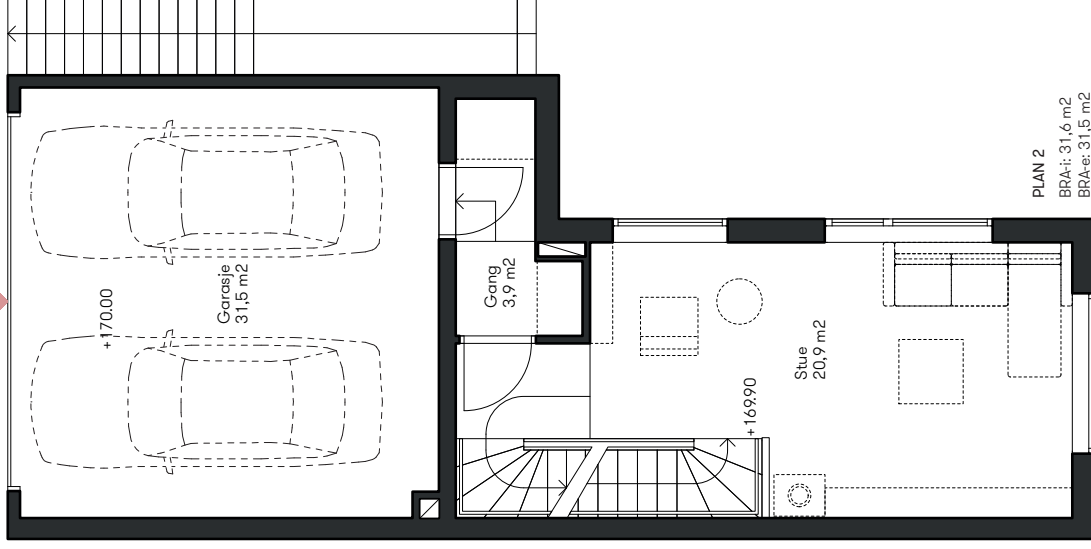
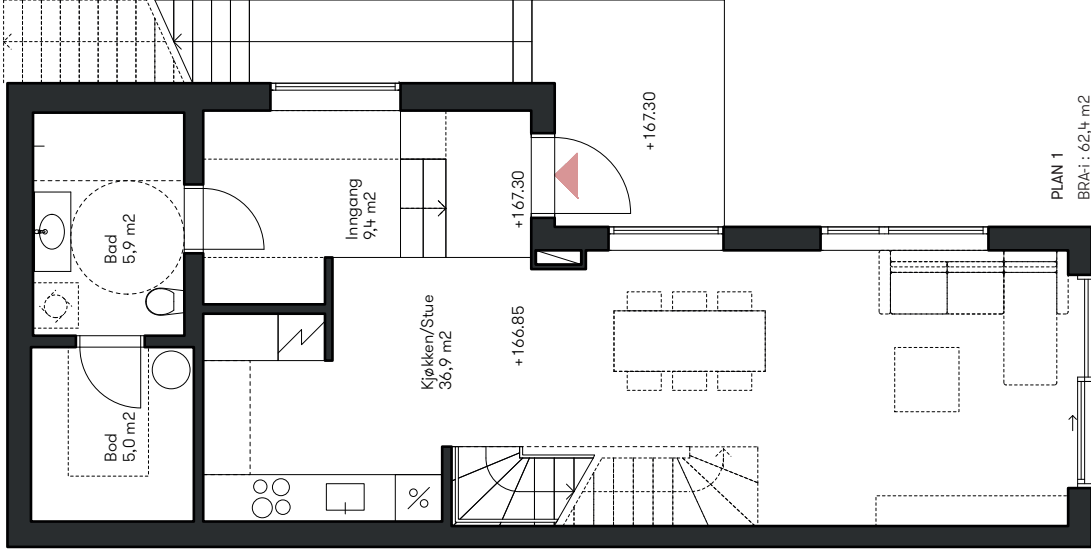
Bud og budgivning



SALGSTEGNINGER



SALGSTEGNING
HUS CI



SALGSTEGNING

A4 - 1:100

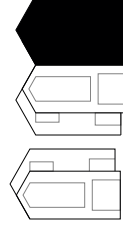
LEILIGHET C1: BRA-i: 151,3 m²

BRA-e: 31,5 m²

PROSJEKT: Ankerveien

ARKITEKT: **Reulf Ramstad Arkitekter**

DATE OPPRETTE: 17.04.2024



Sør-østvendt fasade



Plan



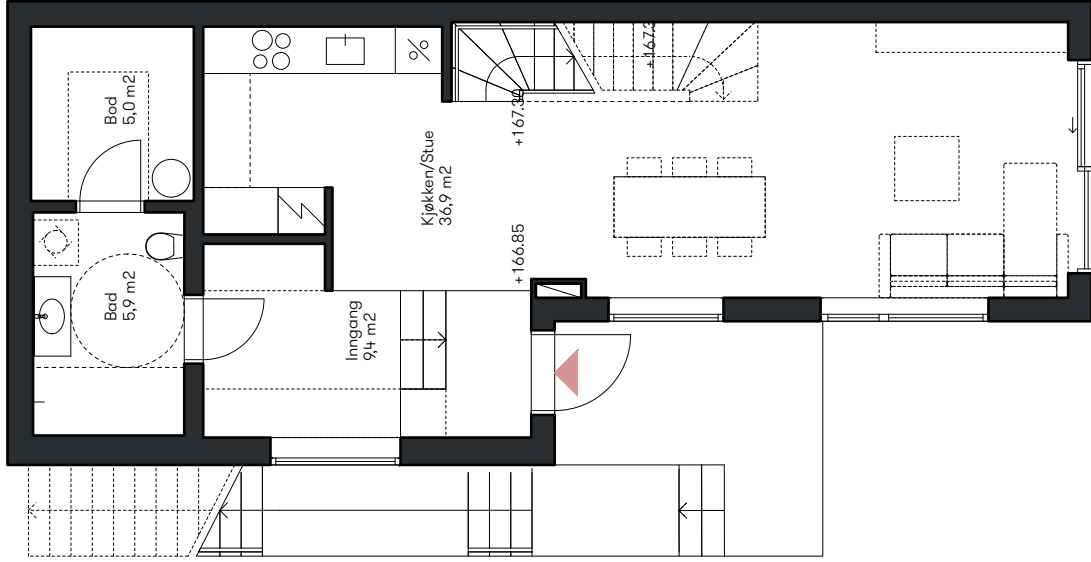
BRA er lik boligens areal målt innenfor boligens omsluttende vegger. Angitte romstørrelser på tegning er avrundet.

Kjøkken, bad/WC og garderobelesning er indikativ. Endelig løsning er vist på tegninger fra leverandør.

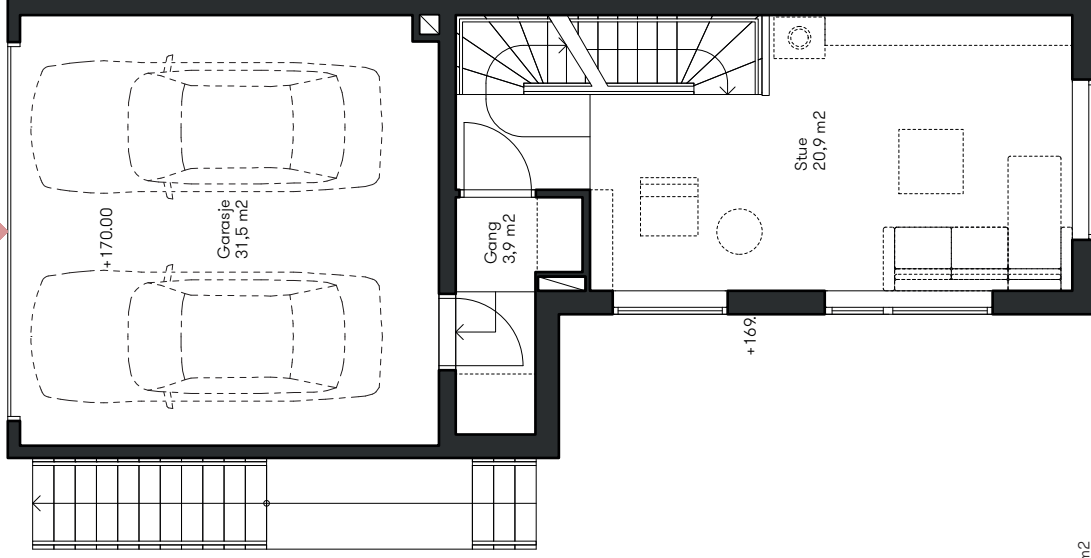




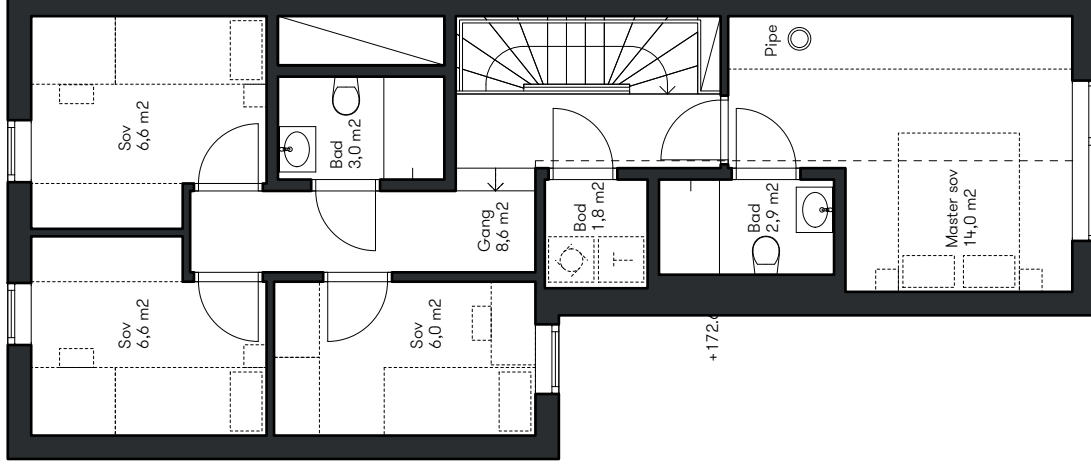
SALGSTEGNING
HUS C2



PLAN 1
BRA-i: 62,4 m²



PLAN 2
BRA-i: 31,6 m²
BRA-e: 31,5 m²



PLAN 3
BRA-i: 57,3 m²

SALGSTEGNING

A4 - 1:100

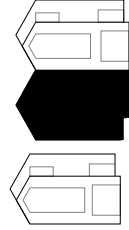
LEILIGHET C2: BRA-i: 151,3 m²

BRA-e: 31,5 m²

PROSJEKT: Ankerveien

ARKITEKT: **Reiulf Ramstad Arkitekter**

DATE OPPRETTE: 17.04.2024



Sør-østvendt fasade



Plan



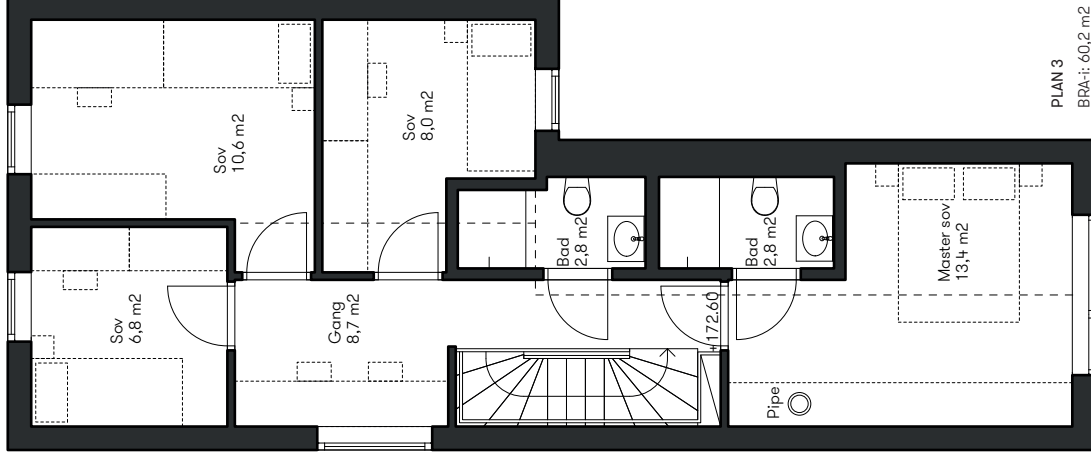
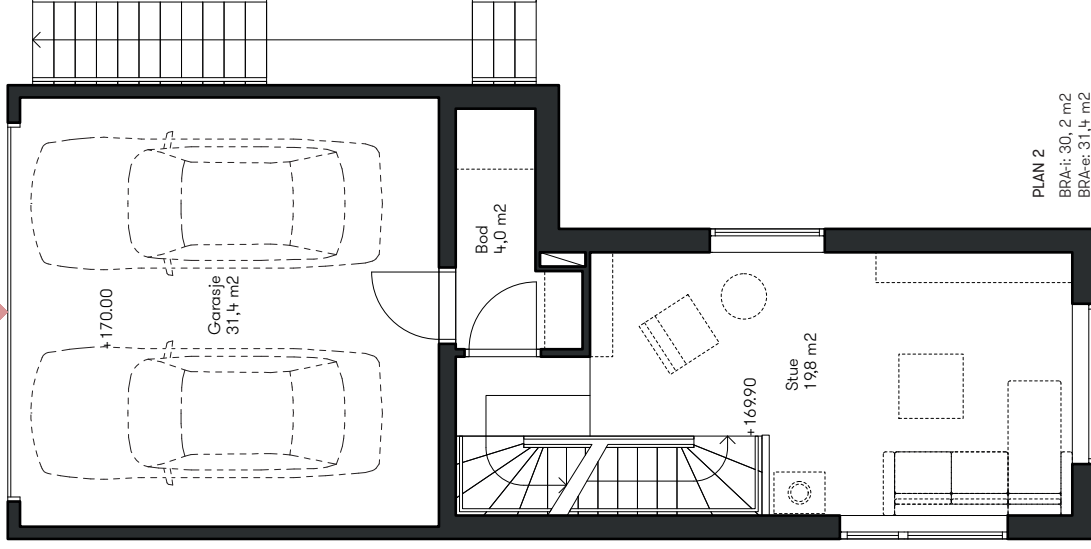
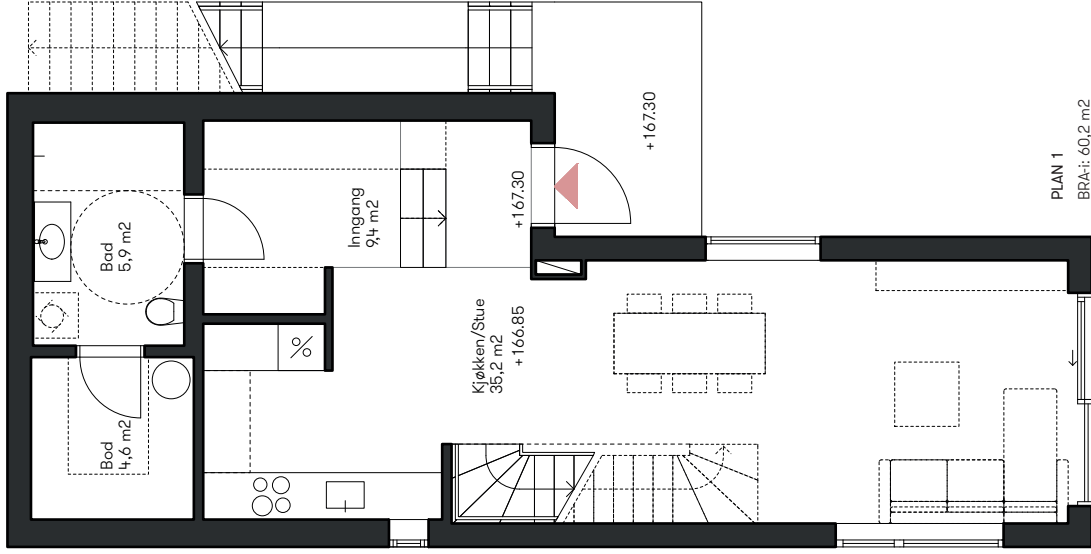
BRA er lik boligens areal målt innenfor boligens omsluttende vegger. Angitte romstørrelser på tegning er avrundet.

Kjøkken, bad/WC og garderobelesning er indikativ. Endelig løsning er vist på tegninger fra leverandør.





SALGSTEGNING
HUS D



SALGSTEGNING

A4 - 1:100

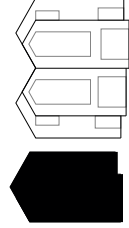
LEILIGHET D: BRA-i: 150,6 m²

BRA-e: 31,4 m²

PROSJEKT: Ankerveien

ARKITEKT: **Reulf Ramstad Arkitekter**

DATE OPPRETTET: 17.04.2024



Sør-østvendt fasade



Plan



BRA er lik boligens areal målt innenfor boligens omsluttende vegger. Angitte romstørrelser på tegning er avrundet.

Kjøkken, bad/WC og garderoberløsning er indikativ. Endelig løsning er vist på tegninger fra leverandør.





LEVERANSEBESKRIV
ELSE 06.10.22 (HUS C)

Leveransebeskrivelse

Ankerveien 90

Oktober 2022

1. Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om boligens uttrykk, kvaliteter og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse, plantegninger og illustrasjoner. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som gjelder, med mindre annet fremgår av teksten.

Merk at Selger/Entreprenør gjennomgående kan velge andre produkter og leverandører enn det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen, så fremt disse ivaretar samme uttrykk og er av like god kvalitet som beskrevet i leveransebeskrivelsen.

2. Bygning

Grunn og fundamenter

Støpt bunnplate med underliggende isolasjon.

Bæresystemer, yttervegger, dekker mv

Byggets bærekonstruksjon blir utført med kombinasjon av tre, (deler av 1., 2. og 3. etasje) og betong (1. etasje). Etasjeskiller/dekker utføres delvis i betong og trevirke (Mellom 1. etasje og 2. etasje) og trevirke (over 2. etasje).

Isolerte bindingsverksvegger og innvendige vegger med termisk isolasjon i henhold til gjeldende krav. Dimensjoner avhenger av funksjon og tilpasninger. Innvendig side med gipsplateledning.

Undergulv av gulvspon, trinnlydsplate/korkunderlag og parkett i oppholdsrom, med unntak av våtrom og entre, hvor det leveres med fliser. Himlinger med nedforede gipsplater /spotter iht belyningsplan.

Innervegger og overflater mv

Generell takhøyde er ca 2,4 m. Plan 3 har skråhimling med varierende høyde fra knevegg og opp til møne. Det gjøres oppmerksom på at partier i boligen vil kunne få nedsenket himling eller innkassinger som følge av detaljprosjektering. Dette forsøkes primært lagt til rom som bad, bod og gang m.fl. Vertikale og horisontale innkassinger for tekniske føringer skal tilstrebes anlagt på minst mulig synlig måte.

Malte innvendige himlinger og vegger leveres etter estetisk klasse K2 standard (etter malerstandard 01.12.19) på malerarbeidene. Farger i henhold til rom/overflateskjema.

Integrerte garasjer leveres med malte overflater etter estetisk klasse K1.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres som verdisjekk på NOK 250.000,- inkl mva. Prisen inkluderer hvitevarer, montering og levering medregnet entreprenørens påslag. Valg av leverandør gjøres i samarbeid med selger og valgt entreprenør.

Gulv

1-stavs eikeparkett leveres som standard i alle rom med unntak av bad og hall.

Fliser

Fliser leveres av type Mirage Jewels JW 16 matt eller tilsvarende som standard.

I hall leveres gulvflis i 60x60 cm.

På badrom leveres gulvflis i 60x60 cm. I nedsenket dusjsone leveres gulvflis i mindre format av tilsvarende uttrykk.

Vegger i dusjsone leveres med flis i 60x60 cm. Øvrige vegger leveres med malte flater.

Fugefarge i-grå om ikke annet er avtalt. Alle fliser leveres av FagFlis eller annen anerkjent leverandør.

Baderomsinnredning

Til bad i 1. etg leveres baderomsinnredning med dobbelskuff i hvit matt farge fra Korsbakken. Speil med lys fra Vikingbad. Ca 100cm bredde på innredning og speil.

Til bad i 3. etg leveres baderomsinnredning med dobbelskuff i hvit matt farge fra Korsbakken. Speil med lys fra Vikingbad. Ca 60cm bredde på innredning og speil.

Vegghengte toaletter fra Alterna Arco med slimsete og softclose. Rimless kant for enklere rengjøring.

Til dusj i plan 1 leveres det dusjhjørne med glassdører som kan slås inn mot vegg for bedre plass. Til dusj i plan 3 leveres det fastfelt med dusjdør.

Armaturer

Ett greps servant/blandebatteri leveres fra Hans Grohe i krom utførelse på kjøkken og badrom. Dusjarmatur fra Hans Grohe i tilsvarende utførelse i krom utførelse som standard.

Innerdører

Kompakte dører i slett, hvit utførelse. Dørvidere i børstet stål. Innvendige dører leveres med standard lås og låskasse. Eventuelle behov for skyvedører avklares i detaljprosjekteringen.

Belysning

Boligen leveres med belysning til en verdi av NOK 30.000,- inkl mva og montering.

Downlights leveres på badrom. Rom som leveres utan downlights får ett takpunkt klargjort for lampe. Lysarmatur leveres i LED. Utelys leveres av type Artes vegglampe – styres via felles utelysbryter i entré. Antall i henhold til myndighetskrav.

Lister/gerikter

Fotlister og listverk leveres rundt innerdører i størrelse ca 58 mm høyde. Listefritt i overgang vegg/himling og rundt vinduer der dette er mulig.

Yttertak, beslag mv

Alle tak leveres med «Ruukki Classic» takplater. Det tilstrebes at port, takplater, rekkverk, takrenner, nedløp og beslag generelt leveres i tilsvarende farge som utvendig farge på vinduer og dører. Takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag plasseres etter detaljprosjektering.

Kledning

Utvendig liggende panel i type dobbelfals gran 19x148. Trekledning leveres grunnet og beiset. Farge avklares i detaljprosjekteringen.

Ytterdører

Slette ytterdører leveres med FG-godkjent sikkerhetslås med 3 nøkler.

Balkongdører/skyvedører/ytterdører leveres i tilsvarende farge som vindu og ytterdører.

Terrassedører og skyvedører leveres med låsbare innvendig vridere.

Vinduer

Vinduer og vindusdører av tre med aluminiumskledning og isolerglass i henhold til prosjekterte energiberegninger. Vinduer med aluminiumsbeslag gjør vinduet mer vedlikeholdsvennlig, er mer værbestandig, og forlenger levetiden. Karmer og beslag leveres i tilsvarende farge som ytterdører og vinduer.

Terrassegulv og balkonger mv

Markterrasse leveres med trykkimpregnerte terrassebord. Utvendig trapp leveres grovstøpt med håndløper i trevirke.

Garasjeport

Elektrisk garasjeport leveres i tilsvarende farge som dører og vinduer. Til hver bolig leveres to stk fjernstyrte garasjeport-åpnere.

Innvendig trapp

Trapp leveres med lukkede trinn med istemt glass (frest inn i vanger og håndløper) i eikestav i alle elementer. Toning lignende parkett.

Øvrig innredning

Garderobeinnredning inngår ikke i standardleveransen, men kan bestilles som tilvalg.

3. VS

Sanitær

Det leveres komplette rør- og ventilasjonstekniske installasjoner for boligen iht TEK 17. Rørføringer leveres skjult, eventuelt innkasset i gips som sparkels og males, med inspeksjonsluke/ventilasjonsluke der dette er påkrevd.

Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og ett opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i tilknytning til badetrom i 1. etasje.

Det leveres 200 liter bereder for varmtvann i hver bolig. Varmtvannsbereder og fordelerskap plasseres iht tekniske forhold og avklares etter detaljprosjektering.

Oppvarming

Alle bad og hall får elektriske varmekabler. Varmefolie i oppholdsrom i 1. og 2. etasje er inkludert i standardleveransen.

Boligene leveres klargjort for pipe i 2. etasje med synlig startboks i himling. Eventuelt ildsted og pipeløp videre nedover kan leveres som tilvalg.

Panelovner kan leveres som tilvalg.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner (80-85%) og avtrekk i WC, bad og i kjøkken. Tilluft (friskluft) i stue og soverom i henhold til TEK 17.

Ventilasjonsanlegget plasseres iht tekniske forhold og avklares etter detaljprosjektering.

Mellomrom mellom himling og aggregat kles for å skjule rørføringer. Rørføringer må stedvis påregnes innkasset i gips som sparkles og males.

4. Elektroinstallasjoner

Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK400. Anlegget tilstrebes levert som skjult anlegg. Anlegg på brann og lydvegger/tak leveres åpent (på vegg/tak). Elektrotegning utarbeides av entreprenør i forbindelse med detaljprosjektering som viser standard plassering av punkter i boligen. Anlegget leveres trefaset og dimensjonert for elektrisk oppvarming. Det leveres kombiskap (svakstrøm og sterkstrøm) med overbelastningsvern (hovedsikring), jordfeilautomater, ringetransformator og dobbel stikkontakt.

Stikkontakter leveres innfelt av type SG Install (lavtbyggende) eller tilsvarende. Alle med jording og barnesikring. Elektromateriell leveres i hvit utførelse som standard.

Det leveres dimmere av typen SG LEDDim 400 eller tilsvarende i oppholdsrom, gang/trapp, soverom og badrom. Øvrige rom leveres med innfelte brytere.

Brann- og røykvarslersystem i henhold til gjeldene forskrift for bolig. Varslerne er tilkoblet strømnettet og har batteribackup.

Uttak for TV/datauttak leveres i stue/oppholdsrom iht elektrotegning. Flere uttak for TV/data, design og belysing kan leveres som tilvalg.

Boligene leveres klargjort for montering av elbillader i garasje. Elbillader kan monteres på bestilling som tilvalg. Det leveres ringeanlegg til hovedinngangsdør.

Brannalarm er inkludert i leveransen (ikke sprinkling).

5. Tele- og automatisering

Boligene leveres klargjort (tomrør) for TV, bredbånd og telefon med uttak i stue/oppholdsrom. Kjøper må selv besørge bestilling/tilknytning av tlf/data og teleløsninger. Kapasitet/ledig punkt må selv avklares av kjøper med leverandører.

6. Andre installasjoner

Det leveres utekran med kaldt og varmtvannstilkobling. Opplegg for solskjerming kan leveres som tilvalg.

7. Utendørs

Offentligrettslig myndighetskrav legger føringer for terrengtilpasninger, helning og støttemurer mv. Situasjonskartet viser plassering av bygningene, grøntområder, veier og biloppstillingsplasser.

Inngangspartier og hagearealer

Inngangspartier til husene leveres med kombinasjon av asfalt/fast dekke og permeabelt dekke. Asfaltering vei med tilhørende gressarmeringsstein ved innkjøring til garasje/gjesteparkering.

Hagearealer (grøntareal) leveres hovedsakelig som ferdigplen. Deler av fellesarealer kan leveres som sådd plen.

Vei- og parkeringsareal

Det som er vist som vei- og gangarealer i utomhusplanen leveres som kombinasjon av permeabelt dekke (gressarmering eller liknende), grus og fast dekke/asfalt. Omfang av drenerende områder og fast dekke avklares i detaljprosjektering av overvann.

Beplantning

Det etableres hekk eller trevegg som skjerming mellom boenhetene. Type og omfang avklares med entreprenør i detaljfasen.

Gjerder mv.

Omfang av gjerder og eventuelle krav om støyskjerm avklares med entreprenør i henhold til offentligrettslige krav i utførelsesfasen.

Utvendig utstyr

Det leveres en stk postkasse og husnummerskilt per bolig. Endelig plassering avklares i detaljprosjektering.

Det leveres felles avfallshåndtering i henhold til offentligrettslige krav. Plassering og utforming avklares i detaljprosjektering.

Infrastruktur i grunnen

Overvann og vann fra takrenner dreneres til terreng i åpen fordøyning etter offentligrettslige krav. Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

Kabler for sterkstrøm og TV/ bredbånd føres i grøfter fram til hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap på hver boenhet.

Plassering av lysmaster og strømskap avgjøres av valgt entreprenør i samarbeid med kabeletatene etter offentligrettslige krav.

Overvannshåndtering

Håndtering av overvann og takvann er ikke detaljprosjektert ved utarbeidelse av leveransebeskrivelsen. På grunn av underdimensjonert offentlig ledningsnett, har offentlige myndigheter skjerpet inn bestemmelsene rundt fordøyning og avslår i flere tilfeller tilkobling til offentlig nett rundt håndtering av grunn- og drens vann. Som konsekvens må dette håndteres lokalt på tomten med fordøyningsbasseng, regnbed og stikkrenner/flomveier eller liknende. Slike løsninger kan kreve bruk av kummer for inspeksjon og vedlikehold. Pumpeanlegg vil ofte forekomme med tilhørende styringsenheter rundt dette. Vann og avløpstrasé prosjekteres av rørlegger og legges forskriftsmessig frem til nærmeste tilknytningspunkt for offentlig vann og avløp.

8. Presiseringer

Boligene leveres etter gjeldende byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 17) med toleranseklasser i henhold til NS 3420 T 2019, med normalkrav for trehus.

Gjeldende arealplaner og rammetillatelse legger overordnede føringer for utformingen av boligene og utearealene. Selger og totalentreprenør er forpliktet til å følge de pålegg som gis i tillatelse til tiltak fra kommune før det gis innflyttingstillatelse.

Tilvalg og endringer

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles.

Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsoversikt som blir sendt boligkjøperne i god tid før innvendig arbeider igangsettes. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser, farger på vegg, kjøkkenmodell og baderomsinnredning fra prosjektets leverandør, elektropunkter mv. Etter igangsetting vil det gis bestillingsfrister for tilvalg og endringer. Etter at en bestillingsfrist har utløpt forbeholder selger seg retten til å avvise bestillinger. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet kan frister for tilvalg og endringer være utløpt.

Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgsoversikt. Det må påregnes å betale veiledende priser for tilvalg, med påslag til totalentreprenør for dekning av administrasjon, koordinering, garantier, risiko og fortjeneste mv.

Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, prosjektere løsninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44. Kjøper kan måtte dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke.

Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget for den enkelte bolig med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon innen budgivning. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

Offentlige avgifter og gebyrer

Tilknytningsavgifter for vann, avløp og elektrisk installasjon er med i leveransen.

Tinglysingsgebyr og dokumentavgift (av tomteverdien) er ikke medregnet og dekkes av kjøper. For utregning, se prospekt eller kontakt megler.

FDV- dokumentasjon

Ved overtagelse av bolig vil kjøper motta FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og

Vedlikehold). Kjøper må sette seg inn i denne og følge de råd som angis der. Dette vil øke holdbarheten og forlenge produktenes levetid. Reklamasjoner som skyldes manglende vedlikehold eller uriktig bruk iht. FDV-dokumentasjonen vil normalt bli avvist. Dette gjelder også eventuelle forekomster av hekkesot. Heksesot har en sammensatt årsak hvor bruken av boligen er en viktig faktor.

Forbehold

Det gjøres oppmerksom på at boligene selges før all nødvendig detaljprosjektering er klart. Det skal før oppstart prosjekteres for blant annet brann, lyd, konstruksjonssikkerhet, overvannshåndtering, rømning og energiberegninger samt annen nødvendig tilpasning iht. gjeldene lovverk og standarder. Selger/Entreprenør forbeholder seg retten til å foreta endringer i konstruksjon, materialvalg samt valg av leverandører og utstyr, så fremt disse ivaretar samme uttrykk og er av like god kvalitet som beskrevet i leveransebeskrivelsen.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Bruksarealet (BRA) inkluderer innebygget garasje i plan 1. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Arealer og planløsning kan i visse tilfeller måtte endres for å imøtekomme endelige krav og vil således presenteres kjøpere i prosessen underveis. Salgstegninger utarbeidet før endelig detaljprosjektering og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinnriss, sprekker i sammenføyninger/skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv. på grunn av uttørring av materialer. Mindre sprekker, opp til 5mm, i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forlanges utbedret. Sprekker over 5mm vil fuges.

Det gjøres oppmerksom på at Isolert glass får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset, noe som kan medføre at man av og til får utvendig dugg på glasset. Mindre riper i glass, som ikke kan sees på 2 meters hold, og hvor det ikke benyttes ekstra lyssetting for å fremheve ripene, ansees ikke som reklamasjonsberettiget. Etersom treverk er et levende materiale, anses heller ikke mindre sprekker og moderat knirking i treverket, som reklamasjonsberettiget.

Trappene er produsert etter mål og det blir alltid tatt høyde for vinkler og mindre ujevnheter i vegger og gulv. Glipper på fra 5 – 15 mm mellom trapp og vegger/gulv må derfor kunne påregnes. Overgangslister, fuging og listing kan eventuelt bøte på dette, men er normalt sett kjøpers ansvar, om ikke annet er avtalt i forkant. Ved montering kan det bli foretatt tilpasninger og utbedringer på stedet. Flikkmaling og lakkering er tillatt og dette vil/kan bli synlig. Det anbefales generelt ikke å ikke ha varme under trapp (spesielt lukkede trapper) da varmen kan forårsake merk knirk og lyd i trappen. Dette er ikke reklamasjonsberettiget.

Samme sorts treverk vil kunne ha forskjellige farger og nyanser. Beising og lakkering av treverket vil derfor aldri bli helt lik den ønskede og bestilte fargen, men man kan forvente et tilnærmet likt helhetsinntrykk.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater. Ved montering av listverk kan synlige spikerhoder påregnes. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i leveransen.

Boligene leveres ryddet og bygg-rengjort. Dette innebærer at det vil kunne være rester av finstøv etter at det er vasket.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedføringer og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegninger og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved boligen.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. For ytterligere informasjon se informasjonsskriv fra Boligprodusentenes Forening.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av offentligrettslige krav.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt, internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

LEVERANSEBESKRIV
ELSE 06.10.22 (HUS D)

Leveransebeskrivelse Ankerveien 90

Oktober 2022

1. Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om boligens uttrykk, kvaliteter og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse, plantegninger og illustrasjoner. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som gjelder, med mindre annet fremgår av teksten.

Merk at Selger/Entreprenør gjennomgående kan velge andre produkter og leverandører enn det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen, så fremt disse ivaretar samme uttrykk og er av like god kvalitet som beskrevet i leveransebeskrivelsen.

2. Bygning

Grunn og fundamenter

Støpt bunnplate med underliggende isolasjon.

Bæresystemer, yttervegger, dekker mv

Byggets bærekonstruksjon blir utført med kombinasjon av tre, (deler av 1., 2. og 3. etasje) og betong (1. etasje). Etasjeskiller/dekker utføres delvis i betong og trevirke (Mellom 1. etasje og 2. etasje) og trevirke (over 2. etasje).

Isolerte bindingsverksvegger og innvendige vegger med termisk isolasjon i henhold til gjeldende krav. Dimensjoner avhenger av funksjon og tilpasninger. Innvendig side med gipsplateledning.

Undergulv av gulvspon, trinnlydsplate/korkunderlag og parkett i oppholdsrom, med unntak av våtrom og entre, hvor det leveres med fliser. Himlinger med nedforede gipsplater /spotter iht belyningsplan.

Innervegger og overflater mv

Generell takhøyde er ca 2,4 m. Plan 3 har skråhimling med varierende høyde fra knevegg og opp til møne. Det gjøres oppmerksom på at partier i boligen vil kunne få nedsenket himling eller innkassinger som følge av detaljprosjektering. Dette forsøkes primært lagt til rom som bad, bod og gang m.fl. Vertikale og horisontale innkassinger for tekniske føringer skal tilstrebes anlagt på minst mulig synlig måte.

Malte innvendige himlinger og vegger leveres etter estetisk klasse K2 standard (etter malerstandard 01.12.19) på malerarbeidene. Farger i henhold til rom/overflateskjema.

Integrerte garasjer leveres med malte overflater etter estetisk klasse K1.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres som verdisjekk på NOK 250.000,- inkl mva. Prisen inkluderer hvitevarer, montering og levering medregnet entreprenørens påslag. Valg av leverandør gjøres i samarbeid med selger og valgt entreprenør.

Gulv

1-stavs eikeparkett leveres som standard i alle rom med unntak av bad og hall.

Fliser

Fliser leveres av type Mirage Jewels JW 16 matt eller tilsvarende som standard.

I hall leveres gulvflis i 60x60 cm.

På badrom leveres gulvflis i 60x60 cm. I nedsenket dusjsone leveres gulvflis i mindre format av tilsvarende uttrykk.

Vegger i dusjsone leveres med flis i 60x60 cm. Øvrige vegger leveres med malte flater.

Fugefarge i-grå om ikke annet er avtalt. Alle fliser leveres av FagFlis eller annen anerkjent leverandør.

Baderomsinnredning

Til bad i 1. etg leveres baderomsinnredning med dobbelskuff i hvit matt farge fra Korsbakken. Speil med lys fra Vikingbad. Ca 100cm bredde på innredning og speil.

Til bad i 3. etg leveres baderomsinnredning med dobbelskuff i hvit matt farge fra Korsbakken. Speil med lys fra Vikingbad. Ca 60cm bredde på innredning og speil.

Vegghengte toaletter fra Alterna Arco med slimsete og softclose. Rimless kant for enklere rengjøring.

Til dusj i plan 1 leveres det dusjhjørne med glassdører som kan slås inn mot vegg for bedre plass. Til dusj i plan 3 leveres det fastfelt med dusjdør.

Armaturer

Ett greps servant/blandebatteri leveres fra Hans Grohe i krom utførelse på kjøkken og badrom. Dusjarmatur fra Hans Grohe i tilsvarende utførelse i krom utførelse som standard.

Innerdører

Kompakte dører i slett, hvit utførelse. Dørvidere i børstet stål. Innvendige dører leveres med standard lås og låskasse. Eventuelle behov for skyvedører avklares i detaljprosjekteringen.

Belysning

Boligen leveres med belysning til en verdi av NOK 30.000,- inkl mva og montering. Downlights leveres på badrom. Rom som leveres utan downlights får ett takpunkt klargjort for lampe. Lysarmatur leveres i LED. Utelys leveres av type Artes vegglampe – styres via felles utelysbryter i entré. Antall i henhold til myndighetskrav.

Lister/gerikter

Fotlister og listverk leveres rundt innerdører i størrelse ca 58 mm høyde. Listefritt i overgang vegg/himling og rundt vinduer der dette er mulig.

Yttertak, beslag mv

Alle tak leveres med «Ruukki Classic» takplater. Det tilstrebes at port, takplater, rekkverk, takrenner, nedløp og beslag generelt leveres i tilsvarende farge som utvendig farge på vinduer og dører. Takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag plasseres etter detaljprosjektering.

Kledning

Utvendig liggende panel i type dobbelfals gran 19x148. Trekledning leveres grunnet og beiset. Farge avklares i detaljprosjekteringen.

Ytterdører

Slette ytterdører leveres med FG-godkjent sikkerhetslås med 3 nøkler.

Balkongdører/skyvedører/ytterdører leveres i tilsvarende farge som vindu og ytterdører.

Terrassedører og skyvedører leveres med låsbare innvendig vridere.

Vinduer

Vinduer og vindusdører av tre med isolerglass i henhold til prosjekterte energiberegninger. Karmer og beslag leveres i tilsvarende farge som ytterdører og vinduer.

Terrassegulv og balkonger mv

Markterrasse leveres med trykkimpregnerte terrassebord. Utvendig trapp leveres grovstøpt med håndløper i trevirke.

Garasjeport

Elektrisk garasjeport leveres i tilsvarende farge som dører og vinduer. Til hver bolig leveres to stk fjernstyrte garasjeport-åpnere.

Innvendig trapp

Trapp leveres med lukkede trinn med istemt glass (frest inn i vanger og håndløper) i eikestav i alle elementer. Toning lignende parkett.

Øvrig innredning

Garderobeinnredning inngår ikke i standardleveransen, men kan bestilles som tilvalg.

3. VS

Sanitær

Det leveres komplette rør- og ventilasjonstekniske installasjoner for boligen iht TEK 17. Rørføringer leveres skjult, eventuelt innkasset i gips som sparkels og males, med inspeksjonsluke/ventilasjonsluke der dette er påkrevd.

Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og ett opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i tilknytning til badetrom i 1. etasje.

Det leveres 200 liter bereder for varmtvann i hver bolig. Varmtvannsbereder og fordelerskap plasseres iht tekniske forhold og avklares etter detaljprosjektering.

Oppvarming

Alle bad og hall får elektriske varmekabler. Varmefolie i oppholdsrom i 1. og 2. etasje er inkludert i standardleveransen.

Boligene leveres klargjort for pipe i 2. etasje med synlig startboks i himling. Eventuelt ildsted og pipeløp videre nedover kan leveres som tilvalg.

Panelovner kan leveres som tilvalg.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner (80-85%) og avtrekk i WC, bad og i kjøkken. Tilluft (friskluft) i stue og soverom i henhold til TEK 17.

Ventilasjonsanlegget plasseres iht tekniske forhold og avklares etter detaljprosjektering.

Mellomrom mellom himling og aggregat kles for å skjule rørføringer. Rørføringer må stedvis påregnes innkasset i gips som sparkles og males.

4. Elektroinstallasjoner

Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK400. Anlegget tilstrebes levert som skjult anlegg. Anlegg på brann og lydvegger/tak leveres åpent (på vegg/tak). Elektrotegning utarbeides av entreprenør i forbindelse med detaljprosjektering som viser standard plassering av punkter i boligen. Anlegget leveres trefaset og dimensjonert for elektrisk oppvarming. Det leveres kombiskap (svakstrøm og sterkstrøm) med overbelastningsvern (hovedsikring), jordfeilautomater, ringetransformator og dobbel stikkontakt.

Stikkontakter leveres innfelt av type SG Install (lavtbyggende) eller tilsvarende. Alle med jording og barnesikring. Elektromateriell leveres i hvit utførelse som standard.

Det leveres dimmere av typen SG LEDDim 400 eller tilsvarende i oppholdsrom, gang/trapp, soverom og badrom. Øvrige rom leveres med innfelte brytere.

Brann- og røykvarslersystem i henhold til gjeldene forskrift for bolig. Varslerne er tilkoblet strømnettet og har batteribackup.

Uttak for TV/datauttak leveres i stue/oppholdsrom iht elektrotegning. Flere uttak for TV/data, design og belysing kan leveres som tilvalg.

Boligene leveres klargjort for montering av elbillader i garasje. Elbillader kan monteres på bestilling som tilvalg. Det leveres ringeanlegg til hovedinngangsdør.

Brannalarm er inkludert i leveransen (ikke sprinkling).

5. Tele- og automatisering

Boligene leveres klargjort (tomrør) for TV, bredbånd og telefon med uttak i stue/oppholdsrom. Kjøper må selv besørge bestilling/tilknytning av tlf/data og teleløsninger. Kapasitet/ledig punkt må selv avklares av kjøper med leverandører.

6. Andre installasjoner

Det leveres utekran med kaldt og varmtvannstilkobling. Opplegg for solskjerming kan leveres som tilvalg.

7. Utendørs

Offentligrettslig myndighetskrav legger føringer for terrengtilpasninger, helning og støttemurer mv. Situasjonskartet viser plassering av bygningene, grøntområder, veier og biloppstillingsplasser.

Inngangspartier og hagearealer

Inngangspartier til husene leveres med kombinasjon av asfalt/fast dekke og permeabelt dekke. Asfaltering vei med tilhørende gressarmeringsstein ved innkjøring til garasje/gjesteparkering.

Hagearealer (grøntareal) leveres hovedsakelig som ferdigplen. Deler av fellesarealer kan leveres som sådd plen.

Vei- og parkeringsareal

Det som er vist som vei- og gangarealer i utomhusplanen leveres som kombinasjon av permeabelt dekke (gressarmering eller liknende), grus og fast dekke/asfalt. Omfang av drenerende områder og fast dekke avklares i detaljprosjektering av overvann.

Beplantning

Det etableres hekk eller trevegg som skjerming mellom boenhetene. Type og omfang avklares med entreprenør i detaljfasen.

Gjerder mv.

Omfang av gjerder og eventuelle krav om støyskjerm avklares med entreprenør i henhold til offentligrettslige krav i utførelsesfasen.

Utvendig utstyr

Det leveres en stk postkasse og husnummerskilt per bolig. Endelig plassering avklares i detaljprosjektering.

Det leveres felles avfallshåndtering i henhold til offentligrettslige krav. Plassering og utforming avklares i detaljprosjektering.

Infrastruktur i grunnen

Overvann og vann fra takrenner dreneres til terreng i åpen fordøyning etter offentligrettslige krav. Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

Kabler for sterkstrøm og TV/ bredbånd føres i grøfter fram til hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap på hver boenhet.

Plassering av lysmaster og strømskap avgjøres av valgt entreprenør i samarbeid med kabeletatene etter offentligrettslige krav.

Overvannshåndtering

Håndtering av overvann og takvann er ikke detaljprosjektert ved utarbeidelse av leveransebeskrivelsen. På grunn av underdimensjonert offentlig ledningsnett, har offentlige myndigheter skjerpet inn bestemmelsene rundt fordøyning og avslår i flere tilfeller tilkobling til offentlig nett rundt håndtering av grunn- og drens vann. Som konsekvens må dette håndteres lokalt på tomten med fordøyningsbasseng, regnbed og stikkrenner/flomveier eller liknende. Slike løsninger kan kreve bruk av kummer for inspeksjon og vedlikehold. Pumpeanlegg vil ofte forekomme med tilhørende styringsenheter rundt dette. Vann og avløpstrasé prosjekteres av rørlegger og legges forskriftsmessig frem til nærmeste tilknytningspunkt for offentlig vann og avløp.

8. Presiseringer

Boligene leveres etter gjeldende byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 17) med toleranseklasser i henhold til NS 3420 T 2019, med normalkrav for trehus.

Gjeldende arealplaner og rammetillatelse legger overordnede føringer for utformingen av boligene og utearealene. Selger og totalentreprenør er forpliktet til å følge de pålegg som gis i tillatelse til tiltak fra kommune før det gis innflyttingstillatelse.

Tilvalg og endringer

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles.

Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsoversikt som blir sendt boligkjøperne i god tid før innvendig arbeider igangsettes. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser, farger på vegg, kjøkkenmodell og baderomsinnredning fra prosjektets leverandør, elektropunkter mv. Etter igangsetting vil det gis bestillingsfrister for tilvalg og endringer. Etter at en bestillingsfrist har utløpt forbeholder selger seg retten til å avvise bestillinger. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet kan frister for tilvalg og endringer være utløpt.

Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgsoversikt. Det må påregnes å betale veiledende priser for tilvalg, med påslag til totalentreprenør for dekning av administrasjon, koordinering, garantier, risiko og fortjeneste mv.

Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, prosjektere løsninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44. Kjøper kan måtte dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke.

Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget for den enkelte bolig med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon innen budgivning. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

Offentlige avgifter og gebyrer

Tilknytningsavgifter for vann, avløp og elektrisk installasjon er med i leveransen.

Tinglysingsgebyr og dokumentavgift (av tomteverdien) er ikke medregnet og dekkes av kjøper. For utregning, se prospekt eller kontakt megler.

FDV- dokumentasjon

Ved overtagelse av bolig vil kjøper motta FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og

Vedlikehold). Kjøper må sette seg inn i denne og følge de råd som angis der. Dette vil øke holdbarheten og forlenge produktenes levetid. Reklamasjoner som skyldes manglende vedlikehold eller uriktig bruk iht. FDV-dokumentasjonen vil normalt bli avvist. Dette gjelder også eventuelle forekomster av heksesot. Heksesot har en sammensatt årsak hvor bruken av boligen er en viktig faktor.

Forbehold

Det gjøres oppmerksom på at boligene selges før all nødvendig detaljprosjektering er klart. Det skal før oppstart prosjekteres for blant annet brann, lyd, konstruksjonssikkerhet, overvannshåndtering, rømning og energiberegninger samt annen nødvendig tilpasning iht. gjeldene lovverk og standarder. Selger/Entreprenør forbeholder seg retten til å foreta endringer i konstruksjon, materialvalg samt valg av leverandører og utstyr, så fremt disse ivaretar samme uttrykk og er av like god kvalitet som beskrevet i leveransebeskrivelsen.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Bruksarealet (BRA) inkluderer innebygget garasje i plan 1. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Arealer og planløsning kan i visse tilfeller måtte endres for å imøtekomme endelige krav og vil således presenteres kjøpere i prosessen underveis. Salgstegninger utarbeidet før endelig detaljprosjektering og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinnriss, sprekker i sammenføyninger/skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv. på grunn av uttørring av materialer. Mindre sprekker, opp til 5mm, i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forlanges utbedret. Sprekker over 5mm vil fuges.

Det gjøres oppmerksom på at Isolert glass får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset, noe som kan medføre at man av og til får utvendig dugg på glasset. Mindre riper i glass, som ikke kan sees på 2 meters hold, og hvor det ikke benyttes ekstra lyssetting for å fremheve ripene, ansees ikke som reklamasjonsberettiget. Etersom treverk er et levende materiale, anses heller ikke mindre sprekker og moderat knirking i treverket, som reklamasjonsberettiget.

Trappene er produsert etter mål og det blir alltid tatt høyde for vinkler og mindre ujevnheter i vegger og gulv. Glipper på fra 5 – 15 mm mellom trapp og vegger/gulv må derfor kunne påregnes. Overgangslister, fugging og listing kan eventuelt bøte på dette, men er normalt sett kjøpers ansvar, om ikke annet er avtalt i forkant. Ved montering kan det bli foretatt tilpasninger og utbedringer på stedet. Flikkmaling og lakkering er tillatt og dette vil/kan bli synlig. Det anbefales generelt ikke å ikke ha varme under trapp (spesielt lukkede trapper) da varmen kan forårsake merk knirk og lyd i trappen. Dette er ikke reklamasjonsberettiget.

Samme sorts treverk vil kunne ha forskjellige farger og nyanser. Beising og lakkering av treverket vil derfor aldri bli helt lik den ønskede og bestilte fargen, men man kan forvente et tilnærmet likt helhetsinntrykk.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater. Ved montering av listverk kan synlige spikerhoder påregnes. Fugging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i leveransen.

Boligene leveres ryddet og bygg-rengjort. Dette innebærer at det vil kunne være rester av finstøv etter at det er vasket.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedføringer og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegninger og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved boligen.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. For ytterligere informasjon se informasjonsskriv fra Boligprodusentenes Forening.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av offentligrettslige krav.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt, internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

KJØPEKONTRAKT
SOM LEGGES TIL
GRUNN



PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Bolig under oppføring
(selveier/eierseksjon)

Ankerveien 90

Megler: Ullevål Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 997583183MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr: 129-20-9004
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Ankerveien 90 AS
Torggata 72
2317 Hamar

Org.nr. 917 486 964

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Enebolig i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 27 Bnr. 1600 i Oslo kommune
	Eiendommen skal seksjoneres
Eierform tomt	Tomten eies i fellesskap av sameierne

Til boligen/fritidsboligen medfølger:

- Integrert dobbelgarasje
- Bruksrett til fellesarealer, se vedlegg.

Prosjektet er planlagt med 8 andeler.

Hjemmelshaver til eiendommen er Ankerveien 90 AS orgnr. 917 486 964.

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospekt og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med Boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de faste løpende kostnadene, evt. månedlige felleskostnader om sameiet vedtar å etablere det.

Kjøper er kjent med at faste løpende kostnader kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Salgssum	
Dokumentavgift	
Tingl. Gebyr skjøte	
Tingl. Gebyr pantedokument	
Panteattest kjøper	
Totalt kr.	

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Innbetalingsplan		Beløp
Forfall etter utstedelse av §12-garanti	10% forskudd	
Overtagelse	Restinnbetaling ved overtagelse	

Delinnbetaling av 10% forskudd skal ikke finne sted før selger har fått igangsettingstillatelse for tiltaket og garanti iht kontrakt §4 foreligger. Delinnbetaling skal finne sted innen 7 dager etter at disse forutsetningene er innfridd.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av :

Noroppgjør AS
Pb 3871 Ullevål Stadion
0805 Oslo.
Orgnr: 997583183
Tlf 22 70 15 80 / E-post: overtagelse@noroppgjor.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **60050604945**, og merkes med **KID-kode 12920900425252**

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom deknings salg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til

klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtagelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

§ 5 HEFTELSE

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

[1] Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommen grunnboksblad:

1968/14445-3/105 Bestemmelse om veg.

Tinglyst 01.10.1968. Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:695.

Eiendommen "Grindbakken", gnr. 27 bnr. 695 og 1243 har rett til innkjørsel og vei som nå over gnr. 27 bnr. 1600.

1970/9147-1/105 Erklæring/avtale.

Tinglyst 02.06.1970. Bestemmelse om kloakkledning.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

1970/9148-1/105 Best. om vann/kloakkledn.

Tinglyst 02.06.1970.

1970/9149-1/105 Erklæring/avtale.

Tinglyst 02.06.1970. Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

1970/10428-1/105 Best. om adkomstrett.

Tinglyst 19.06.1970. Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1666.

Gnr. 27 Bnr. 1666 har adkomstrett over gnr. 1600 frem til Ankerveien. Ved fremtidig bebyggelse av Bnr. 1600 (referert til som tomt 3 og 4) fremkommer det av servituttens kostnadsfordeling mellom parsellene og refusjon til eier av Bnr. 1666 på utarbeidet vei. Det fremkommer bestemmelser vedr. kostnadsfordeling vedr. gjerde og Bnr. 1666 sin rett til å anordne parkeringsplass for to personbiler evn. carport samt ledning til motorvarmen ved Ankerveien bebyggelse av øvre del av bnr. 1600.

1971/8805-1/105 Best om garasje/parkering.

Tinglyst 24.05.1971. Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1666.

Bestemmelse om bebyggelse. Eier av gnr. 27 Bnr. 1600 forplikter seg til ikke å bygge nærmere garasje på gnr. 27 bnr. 1666 enn 8 meter.

1980/5124-1/105 Best. om adkomstrett.

Tinglyst 29.02.1980. Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1666.

Rettighetshaver skal ha bruksrett til kjørbare adkomstveier (4 meter) over gnr. 27 bnr. 1600 i den prosjekterte felles adkomstveien. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.

Rettighetshaver: Gnr.27 Bnr.1600 og bnr. 1666 skal ha bruksrett til kjørbare adkomstveier (4 meter) over gnr. 27 bnr. 2266 i den prosjekterte felles adkomstveien frem til Ankerveien. Gjelder denne registerenheten med flere.

1988/30933-1/105 Best. om adkomstrett.

Tinglyst 09.05.1988. Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2293.

Rettighetshaver skal ha bruksrett til kjørbare adkomstveier (4 meter) fra Ankerveien over gnr. 27 bnr. 1600 og bnr. 1666 som vist på kartet. Gnr. 27 bnr. 2293 skal ha sammen ut- og innkjøringssted som gnr. 27 bnr. 2266.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.

Gjelder denne registerenheten med flere.

1994/22120-1/105 Best. om vann/kloakkledn.

Tinglyst 29.04.1994. Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1666, 2266 og 2293.

Eiere av gnr. 27 bnr. 1600, 1666, 2266 og 2293 og senere parseller av disse er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av fellesledninger for vann- og spillvann. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk. Med flere bestemmelser.

Tinglyste rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 0301-27/1666 - Rettigheter i eiendomsrett

1994/22120-2/105 Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst 29.04.1994.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1600, 2266 og 2293.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Med flere bestemmelser.

Rettigheter på 0301-27/2266 - Rettigheter i eiendomsrett

1994/22120-3/105 Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst 29.04.1994.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1600, 1666 og 2293.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Med flere bestemmelser.

Rettigheter på 0301-27/2293 - Rettigheter i eiendomsrett

1994/22120-4/105 Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst 29.04.1994.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1600, 1666 og 2266.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Med flere bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter.

Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til Noroppgjør AS som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 10.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6) Som et vedlegg til denne kjøpekontrakten er det utarbeidet en tilvalgliste. Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinke fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig. Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper den XXX med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Dette basert på byggestart XXX. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

Før overtakelse vil selger engasjere en uavhengig rådgiver (takstmann eller liknende) som vil foreta kontroll på det utførte arbeidet og lede overtakelsesforretningen. Alternativt at kjøper og selger enes om en uavhengig takstmann.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

§ 11 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§ 12 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

§ 13 FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold om gjennomføring av kontrakt:

- Det tas forbehold om at minimum 5 av 8 hus er solgt, og igangsettingstillatelse er gitt før selger vil starte byggearbeidene. Frist for avklaring av forbehold er satt til 31.03.2023. Plikt til å stille garanti utsettes inntil dette forbeholdet er avklart.

Øvrige forbehold:

- Det tas forbehold om at det kan bli mindre vesentlige endringer og arealavvik som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt, rådgivere og under utførelse.
- Det tas forbehold om uvanlig lang saksbehandlingstid i Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune.
- Det tas forbehold om mindre endringer som følge av krav fra offentlige instanser.
- Det tas forbehold om at planskisser og utomhusplan kun er ment som forslag og at standard leveranse kan avvike fra disse. Der det er avvik mellom planskisser, utomhusplan og leveransebeskrivelse er det leveransebeskrivelse som gjelder.
- Det tas forbehold om at det vil være avvik på utsikt og utsyn.
- Det tar forbehold om bygningsmessig avvik. 3D bildene er kun ment som illustrasjoner.

§ 14 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- Selgers beskrivelse av eiendommen
- Meglers salgsoppgave
- Grunnbokutskrift for eiendommen
- Utskrift av tinglyste erklæringer, dagboksnr.....
- Bygningstegninger, datert.....
- Sameiets vedtekter og budsjett, datert
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Opplysninger fra kommunen
- Målebrev/arealbekreftelse/kart
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse (ettersendes)
- Selgers egenerklæring om eiendommen
- Budjournal
- Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør
- Overtagelsesprotokoll (ettersendes)

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato:

Kjøper

Selger:

.....

.....
Opsahl Signatur AS (etter fullmakt)



RAMMETILLATELSE
BYGG A



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS

Josefines gate 7

0351 OSLO

Dato: 31.10.2019

Deres ref.: Peder Brubæk
Bua

Vår ref.: 201916264-25
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Sharmini Jeyatharan

Arkivkode: 531

Byggeplass: ANKERVEIEN 90 Eiendom: 27/1600/0/0
Tiltakshaver: OPSAHL SIGNATUR AS Adresse: v/ Signatur Bolig AS Tjuvholmen allé
3, 0252 OSLO
Søker: REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS Adresse: Josefines gate 7, 0351 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse – Ankerveien 90

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av tomannsbolig (Bygg A), som vi mottok 30.11.2018. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Søknaden er en del av seriesak som omfatter oppføring av fire boligbygg som tilsammen utgjør åtte boenheter. Nybyggene skal plasseres på en ubebygd tomt i et boligområde i bydel Vestre Aker. Boenhetene har samme planløsning og bygningene er like i utformingen. Hver boenhet strekker seg over tre etasjer og inneholder en garasje på inngangsplanet.

Eiendommen har skrående terreng og det gjøres terrengendringer for å tilrettelegge for adkomst og parkering. Eksisterende vei som fungerer som adkomst for tilgrensende eiendommer legges om for å tilrettelegge for bedret adkomst og plassering av byggene. Naboenes avkjørsel fra denne opprettholdes ved tiltaket.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	2790,4 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	367 m ² / 1551,20 m ² totalt
Grad av utnytting	23,98 %BYA
Tiltakets høyde	Møne: (8,16 meter/kote +182,05) Gesims:(6,46 meter/kote +180,35)
Antall boenheter	2 boenheter omsøkt / 8 boenheter totalt



Antall parkeringsplasser	4 parkeringsplasser / 20 totalt
Uteoppholdsareal	1165 m ² totalt
Andel harde flater	37,84 %

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i *reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, (Småhusplanen)*, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Eiendommen befinner seg i et område med gult og rødt støynivå og i et naturtype B-område som omfatter naturmiljøer med regional verdi. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy og T4 for naturmiljø (datert 04.03.2015).

Deler av eiendommen mot sør-vest er regulert til vegarealer i reguleringsplan S-953 og omfattes av pågående plansak for ny Sørkedalsvei (sak 201414084). Igjennom samme del av eiendommen er det også vist en overordnet forbindelse i kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Tidligere saksbehandling

Det er avholdt forhåndskonferanse (201707065) 17.08.2017 angående tiltaket. I forhåndskonferansen var omlegging av vei, tiltakets tilpasning til nærområdet, krav til uteoppholdsareal, beregning av høyder og terrengendringer noen sentrale temaer som ble diskutert. Tiltaket er ved søknaden justert etter kommunens tilbakemelding i forhåndskonferansen.

Spesielle forhold som har betydning for saken

I tillatelsen forutsettes det at tinglyste rettigheter for tilgrensende eiendommer ivaretas blant annet i forbindelse med bruk av vei på Ankerveien 90 for adkomst og tilkobling til felles privat ledningsanlegg.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Bymiljøetaten

Det er innhentet uttalelse fra Bymiljøetaten i forbindelse med biologisk mangfold, da det er registrert en naturtypelokalitet med gråor-heggeskog på tomten. Etaten har i e-post av 13.09.2017 besvart ansvarlig søkers henvendelse med at tiltak på eiendommen mest sannsynlig ikke vil ha negativ påvirkning på naturverdier i området, da det kartlagte område i sin helhet ligger utenfor byggegrensen. Bymiljøetaten har ingen innvendinger til tiltaket, men forutsetter at nærstående trær ivaretas i byggefasen. Dette innebærer at anleggstrafikk og oppbevaring av byggematerialer holdes utenfor område kartlagt med naturverdi og at graving og andre inngrep holdes innenfor byggegrensen.

Bymiljøetaten har i tillegg uttalt seg om forhold til vann- og avløpsledninger, da det opprinnelig var tenkt å opprette nye ledninger over kommunens eiendom i sør som er et grøntområde hvor det

må tas hensyn til naturmangfold. Etter at Bymiljøetaten uttalte seg skeptisk til dette er tiltaket omprosjektert til å ta utgangspunkt i å benytte eksisterende private stikkledninger.

Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra følgende naboer:

Inger Hanstad og Bjørn Erikstein fra Ankerveien 90 C (27/2293)

Olav Bergh Nøkling og Kristiane Nøkling fra Ankerveien 92 C (27/1666)

Karsten Wakeford-Wesmann fra Ankerveien 88 (27/695)

Espen Uvholt og Eva Gjøvikli fra Ankerveien 93 (27/1457)

Hanne-Katrin Uvholt og Petter Johannessen fra Ankerveien 95 (27/1458)

Intern adkomstvei som naboer har tinglyst rett til å benytte

Naboer er uenig i at eksisterende atkomstvei legges om i forbindelse med tiltaket. Utformingen av denne interne veien kommenteres som mindre praktisk med tanke på økt trafikk, trafiksikkerhet og fremkommelighet for bl.a. utrykningskjøretøy. Eksisterende vei og omprosjektert vei har en bredde på 4 meter. Naboer på Ankerveien 90 C og 92 C påpeker at den økte trafikkmengden tilsier at veiens bredde bør økes til minimum 5 meter og at dersom det blir aktuelt for eiendommene 27/1793 og 27/1794 å benytte seg av adkomstveien må bredden økes ytterligere. Nabo på Ankerveien 88 er enig i at bredden må økes da det blir 12 boenheter som skal benytte samme vei om tiltaket realiseres og at det ikke kan utelukkes at senere utbygging av andre eiendommer må benytte samme adkomstvei. Atkomstsituasjonen sammenlignes med atkomst for Ankerveien 80-84 lenger syd-øst fra eiendommen.

Nabo på Ankerveien 93 kommenterer også at adkomst til eiendommen krysser Ankerveiens eneste fortau som benyttes som skolevei.

Nabo på Ankerveien 88 påpeker at veien er en del av Gamle Ankervei som er en viktig del av Vestre Akers historie.

Private avløpsledninger

Karsten Wakeford-Wesmann, Ankerveien 88 skriver at privat avløpsledning som benyttes av fire eiendommer krysser eiendommens nedre del. I merknaden nevnes det at nabo har gjort tiltakshaver og arkitekter oppmerksom på dette og at de har vist liten interesse for å forsøke å påvise dens trasé. Det nevnes videre at vist plassering av nye tiltak har liten verdi så lenge den reelle plasseringen av private ledninger er fastsatt.

Utnyttelse av eiendommen

Naboer stiller seg spørrende til om utnyttelsen av eiendommen er innenfor det som kan tillates og at åtte boenheter fremstår som en aggressiv utnyttelse av eiendommen. Noen naboer mener at antall boenheter bør reduseres. Dette vil bidra til at trafikkbelastningen også blir mindre.

Terrengendringer og dispensasjon

Naboer på Ankerveien 93 og 95 kommenterer at det ikke bør gis dispensasjon fra høydebestemmelse i reguleringsplanen og henviser til bestemmelse om terrengendringer i § 6.5 i reguleringsplanen. De nevner at dispensasjon vil innebære at del av adkomstvei som går langs Ankerveien planlegges lagt tett mot fortauet i Ankerveien og at dette fører til minimal plass til videreføring av grøntdrag og bidrar til aggressiv utnyttelse av tomten.

Annet

Nabo på Ankerveien 88 påpeker at deres snuplass foran deres eiendom som de har hevd på ikke kan fjernes.

Ankerveien 90 C og 92 C nevner i sin merknad at søppelstativer, elektrisitet og bredbånd til eksisterende boliger må ivaretas.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknader. De viser til at Kommuneplanen forutsetter en generell bolig-fortetting i Oslo og økt takt i boligbyggingen. Prosjektet nevnes som et kompromiss mellom fortetting og tilpasning til nærområdet.

Senere merknader fra Ankerveien 88 og Ankerveien 90 C er ikke kommentert. Dette skyldes at merknadene er sendt direkte til Plan- og bygningsetaten og ikke til ansvarlig søker.

Eksisterende intern adkomstvei som naboer har tinglys rett til å benytte

VSO Consulting har utført en analyse av den prosjekterte veien. I denne fremkommer det at prosjektert bredde på 4 meter er større enn en veiledende bredde på 3,5 meter som gjelder adkomstvei til boligområde som inneholder mindre enn 50 leiligheter.

Langs veien er det prosjektert innkjørsler til boligene, samt parkeringsplasser og veien vil dermed oppleves som bredere enn 4 meter. I tillegg er det lagt opp til ekstra møteplass på østsiden.

Stigningsgrad på veien er lagt opp til 1:8 og indre radius i svingene er på 3 meter. Det er tenkt at det legges opp varme i deler av veien for å ivareta trygg ferdsel på vinterstid. Dette vil bedre veien i forhold til eksisterende situasjon.

Utnyttelse av eiendommen

Uteoppholdsareal, harde flater, høyder og utnyttelsesgrad er i henhold til Småhusplanen. Større deler av tomten er regulert til vei og dette er trukket ifra i beregningene. Dette arealet vil sannsynlig forbli grønt fremover og dermed vil andel vanngjennomtrengelige flater være større.

Private vann- og avløpsledninger

Ansvarlig søker har i tilleggsdokumentasjon til søknaden vedlagt en redegjørelse som påpeker at det potensielt er tre stikkledninger som kan komme i konflikt med tiltaket. Det vurderes at ledningene kan legges om med tilstrekkelig fall uten problem på grunn av eiendommens helning.

Annet

Grønndraget er forsterket etter tilbakemelding i forhåndskonferansen.

Ansvarlig søker opplyser om at tiltaket er prosjektert i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsene i TEK17 § 17-2.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

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

Tiltakets forhold til pågående plansak og kommunedelplan

Tiltaket og dets utomhusarealer vil ikke være i konflikt med pågående plansak for Sørkedalsveien (201414084) eller Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17).

Pågående plansak har som hensikt å oppheve tidligere regulert trasé for ny Sørkedalsvei. I forbindelse med plansaken har Bymiljøetaten foretatt ny registrering av naturmangfold her og funnet at det ikke er verdifullt naturmangfold innenfor denne eiendommen. Utearealets plassering er derfor ikke til hinder for pågående planarbeid, eller i konflikt med naturmangfold.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Utenom privat adkomstvei som tilknytter omkringliggende naboeiendommer til Ankerveien, fremstår eiendommen i dag som grønn og uberørt.

En fortsettelse av grøntdrag mot Ankerveien og mot grøntområdene opprettholdes ved tiltaket. Utomshusarealer og fellesareal er plassert lengst sør på tomten og skaper en naturlig fortsettelse mot grøntområdene her.

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Bymiljøetaten har avklart at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfold.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Bebyggelsen er plassert i to rekker som danner en naturlig fortsettelse av eksisterende bebyggelsesrekker langs samme side av Ankerveien. Formingsfaktorer som takform, materiale, størrelse og høyder er hentet fra nærområdet, men byggene er utformet i en annen arkitektonisk stil enn nærmeste bebyggelse. Dette gjør at byggene fremstår som moderne kontraster tilpasset området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Eiendommen har skrående terreng som heller fra Ankerveien i nord-øst mot grøntområde i sør-vest. Nybyggene plasseres delvis i terrenget på grunn av eiendommens topografi og er plassert med naturlig henvendelse med innkjøring til garasjene mot nord-øst og gode vinduer med utsikt til

grøntområder mot sør-vest.

Det gjøres terrenginngrep i forbindelse med omlegging av eksisterende adkomstvei, i forbindelse med etablering av parkeringsplasser og ved adkomst til boligen og uteoppholdsarealer ved terrengtrapper. Eiendommen har en helning som tilsier at endringer på inntil én meter i høyde kan tillates etter reguleringsplanens § 6.5. De største terrengendringene utføres ved plassering av omprosjektert adkomstvei og er i underkant av to meter. Vi har vurdert at terrengendringene er mindre avvik som kan tillates for tilrettelegging for atkomst og parkering ihht. reguleringsplanen.

Det utføres også terrenginngrep nærmere nabogrensen enn fire meter. Terrenginngrepet utføres nord-vest for bygg A og er målsatt til 987 cm. Da dette utføres i forbindelse med adkomst og er av en art som ellers kan tillates på eiendommen etter reguleringsplanen § 6.5, annet ledd har Plan- og bygningsetaten vurdert at dette ikke er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen § 6.5, fjerde ledd.

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier>

Ankerveien er ført opp på Byantikvarens Gul liste, men tiltaket fører ikke til forandringer på veien.

Nabo på Ankerveien 88 har kommentert at adkomstveien intern på eiendommen er en del av Gamle Ankervei. Adkomstveien vurderes ikke som en del av hovedstrekningen for Ankerveien som er ført opp på Gul liste, men kun som en adkomstvei fra denne og til eiendommene som ligger syd for denne i området. Det vurderes derfor at det ikke er historiske verdier tilknyttet adkomstveien.

Tiltakets utforming

Bebyggelsen

Tiltaket er utformet med bakgrunn i elementer som finnes i bebyggelsen og bebyggelsesstrukturen rundt. Byggene tar utgangspunkt i eneboligens (bygg D) utforming og «pusles» sammen til tomannsbolig og tremannsbolig. Dette gjør at byggene har lik utforming selv om de varierer i størrelse og fotavtrykk. Eiendommens bebyggelse har dermed et helhetlig uttrykk.

Byggene har småhuskarakter og er prosjektert som trehusbebyggelse i tre etasjer med saltak som har møneretning på tvers av kotene. Da byggene er plassert delvis i terreng fremstår de som to etasjes bygg sett fra veien, mens fasaden åpner seg opp mot uteområder, utsikt og grønntområder mot sør-vest.

Intern adkomstvei

Veien som omlegges beholder samme bredde som eksisterende adkomstvei, men vil fremstå som bredere ved innkjøring til garasjene og ved etablering av gjesteparkeringene langs adkomstveien.

Vår vurdering av nabomerknader

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

Intern adkomstvei

Etaten legger til grunn at adkomstvei er prosjektert i henhold til gjeldende lovverk og forskrifter og at naboeiendommenes tinglyste rettighet for bruk av denne ivaretas. Fremtidig utvikling av andre eiendommer er et forhold som ikke kan belastes tiltak på denne eiendommen. Dersom det skal opprettes nye boenheter på andre eiendommer, må adkomst løses i forbindelse med søknad for disse.

Private vann- og avløpsledninger

Det foreligger tinglyst rettighet av 29.04.1994 som omhandler private ledninger for vann- og avløp som eies av denne eiendommen sammen med g.nr.27 b.nr. 1666, 2266 og 2293. I denne omtales mulighet for tilknytning av nye boenheter og eventuell utbedring av ledningsnett som følge av kapasitetsmangel. Vi har derfor vurdert at eiendommen har rett til å koble nye boenheter på det private ledningsanlegget og utbedre dette på grunn av kapasitetsmangel.

Ansvarlig foretak for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger har også vurdert mulighet for tilkobling og kapasitetsutvidelse.

Dispensasjon fra pbl. § 18-1 er ikke nødvendig

Dere har søkt om dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1. Etter vår vurdering er eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei oppfylt. Dispensasjonssøknaden er dermed unødvendig.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201916264			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan_1			7/8
Plan_1_etasje	A20 110	14.11.2018	7/10
Plan_2_etasje	A20 120	14.11.2018	7/11
Plan_3_etasje	A20 130	14.11.2018	7/12
Plan_tak	A20 130	14.11.2018	7/13
Snitt_A-B-C-D	A40 100	14.11.2018	7/14
Snitt_E-F-G-H	A20 200	14.11.2018	7/15
Snitt_E-F-G-H-I-J-K-L	A40 300	14.11.2018	7/16
Fasader_nord_og_sør	A50 100	14.11.2018	7/17
Fasader_øst	A50 300	14.11.2018	7/18
Fasader_vest	A50 200	14.11.2018	7/19
Utomhusplan	A10 100	14.10.2019	24/3
Avkjørselsplan	D2	14.10.2019	24/4

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 4,4 meter fra nabogrensen og 15,37 meter fra midten av regulert vei. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1.etasje i boenhet A2 og fastsettes til kote +172,35.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43.

Selve avkjørselen ut mot Ankerveien er plassert på naboeiendom med g.nr./b.nr. 27/2266, men det foreligger tinglyst samtykke for adkomst fra denne eiendommen. I tillegg har nabo samtykket til at avkjørsel flyttes slik at den begynner i nabogrensen og blir mer lik plassering på kart fra tinglyst samtykke av 1998.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201916264	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
979488254 ASKER OPPMÅLING AS	PRO - Prosjektering av oppmålingsteknisk prosjektering - tkl.3 UTF - Utførelse av innmåling og utstikking av tiltak - tkl.3
992426829 MOE RÅDGIVENDE INGENIØRER AS	PRO - Overvannshåndtering på tomte - tkl.2 PRO - Utvendige vann- og avløpsledninger samt på- og avkobling - tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Støyutredning - tkl.3
978690793 REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker - tkl.1 PRO - Prosjektering av småhus - tkl.1 PRO - Prosjektering av uteområder og adkomstvei

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk 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.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av åpent overvann minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet landskapsutforming har ansvar for virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom i minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av lufttetthet i minst tiltaksklasse 1

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201916264>

Andre forhold som har betydning for tiltaket

Felles stikkledninger for vann og avløp kan være anlagt under/i nærhet av planlagt tiltak.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for å sjekke ledningers plassering i forhold til planlagte tiltak. Det opplyses om at eventuelle tiltak på vann- og avløpsledningene er søknadspliktige etter § 20-1 og omfattet av reglene om ansvar og kontroll. Søknad etter § 20-1 innsendes, prosjekteres og utføres av ansvarlige foretak. Plan- og bygningsetaten forutsetter at tiltaket blir tilrettelagt for utskifting, drift og vedlikehold av stikkledningene for vann og avløp som kan være anlagt under/i nærhet av omsøkte tiltak, jf. Byggteknisk forskrift § 15-8.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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 byggeprosjekter

Vest

Sharmini Jeyatharan - saksbehandler

Anne Torill Halse - enhetsleder

Vedlegg i sak 201916264-25	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg Vann - Ankerveien 90

Kopi til:

OPSAHL SIGNATUR AS, v/ Signatur Bolig AS Tjuvholmen allé 3, 0252 OSLO,
dsb@signaturbolig.no

Bjørn K. Erikstein med flere, Ankerveien 90 C, 0766 OSLO, erikstei@online.no

Karsten Wakeford-Wesmann, Ankerveien 88, 0766 OSLO

ESPEN UVHOLT, ANKERVEIEN 93, 0766 OSLO, espen.uvholt@hydro.com

Olav Bergh Nøkling og Kristiane Nøkling, Ankerveien 92 C, 0766 OSLO

Hanne-Katrin Uvholt og Petter Johannessen, Ankerveien 95, 0766 OSLO

Johan Fredrik Wesmann, Ankerveien 92 B, 0766 OSLO



RAMMETILLATELSE
BYGG B



REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Josefines gate 7
0351 OSLO

Dato: 31.10.2019

Deres ref.: Peder Brubæk
Bua

Vår ref.: 201916266-25
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Sharmini Jeyatharan

Arkivkode: 531

Byggeplass: ANKERVEIEN 90 Eiendom: 27/1600/0/0
Tiltakshaver: OPSAHL SIGNATUR AS Adresse: v/ Signatur Bolig AS Tjuvholmen allé 3, 0252 OSLO
Søker: REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS Adresse: Josefines gate 7, 0351 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse – Ankerveien 90

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av tremannsbolig (Bygg B), som vi mottok 30.11.2018. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Søknaden er en del av seriesak som omfatter oppføring av fire boligbygg som tilsammen utgjør åtte boenheter. Nybyggene skal plasseres på en ubebygd tomt i et boligområde i bydel Vestre Aker. Boenhetene har samme planløsning og bygningene er like i utformingen. Hver boenhet strekker seg over tre etasjer og inneholder en garasje på inngangsplanet.

Eiendommen har skrående terreng og det gjøres terrengendringer for å tilrettelegge for adkomst og parkering. Eksisterende vei som fungerer som adkomst for tilgrensende eiendommer legges om for å tilrettelegge for bedret adkomst og plassering av byggene. Naboenes avkjørsel fra denne opprettholdes ved tiltaket.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	2790,4 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	553 m ² / 1551,20 m ² totalt
Grad av utnyttning	23,98 %BYA
Tiltakets høyde	Møne: (8,17 meter/kote +181,05) Gesims:(6,47 meter/kote +179,35)



Antall boenheter	3 boenheter omsøkt / 8 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	6 parkeringsplasser / 20 totalt
Uteoppholdsareal	1165 m ² totalt
Andel harde flater	37,84 %

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i *reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, (Småhusplanen)*, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Eiendommen befinner seg i et område med gult og rødt støynivå og i et naturtype B-område som omfatter naturmiljøer med regional verdi. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy og T4 for naturmiljø (datert 04.03.2015).

Deler av eiendommen mot sør-vest er regulert til vegarealer i reguleringsplan S-953 og omfattes av pågående plansak for ny Sørkedalsvei (sak 201414084). Igjennom samme del av eiendommen er det også vist en overordnet forbindelse i kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Tidligere saksbehandling

Det er avholdt forhåndskonferanse (201707065) 17.08.2017 angående tiltaket. I forhåndskonferansen var omlegging av vei, tiltakets tilpasning til nærområdet, krav til uteoppholdsareal, beregning av høyder og terrengendringer noen sentrale temaer som ble diskutert. Tiltaket er ved søknaden justert etter kommunens tilbakemelding i forhåndskonferansen.

Spesielle forhold som har betydning for saken

I tillatelsen forutsettes det at tinglyste rettigheter for tilgrensende eiendommer ivaretas blant annet i forbindelse med bruk av vei på Ankerveien 90 for adkomst og tilkobling til felles privat ledningsanlegg.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Bymiljøetaten

Det er innhentet uttalelse fra Bymiljøetaten i forbindelse med biologisk mangfold, da det er registrert en naturtypelokalitet med gråor-heggeskog på tomten. Etaten har i e-post av 13.09.2017 besvart ansvarlig søkers henvendelse med at tiltak på eiendommen mest sannsynlig ikke vil ha negativ påvirkning på naturverdier i området, da det kartlagte område i sin helhet ligger utenfor byggegrensen. Bymiljøetaten har ingen innvendinger til tiltaket, men forutsetter at nærstående trær ivaretas i byggefasen. Dette innebærer at anleggstrafikk og oppbevaring av byggematerialer holdes utenfor område kartlagt med naturverdi og at graving og andre inngrep holdes innenfor byggegrensen.

Bymiljøetaten har i tillegg uttalt seg om forhold til vann- og avløpsledninger, da det opprinnelig var tenkt å opprette nye ledninger over kommunens eiendom i sør som er et grøntområde hvor det

må tas hensyn til naturmangfold. Etter at Bymiljøetaten uttalte seg skeptisk til dette er tiltaket omprosjektert til å ta utgangspunkt i å benytte eksisterende private stikkledninger.

Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra følgende naboer:

Inger Hanstad og Bjørn Erikstein fra Ankerveien 90 C (27/2293)

Olav Bergh Nøkling og Kristiane Nøkling fra Ankerveien 92 C (27/1666)

Karsten Wakeford-Wesmann fra Ankerveien 88 (27/695)

Espen Uvholt og Eva Gjøvikli fra Ankerveien 93 (27/1457)

Hanne-Katrin Uvholt og Petter Johannessen fra Ankerveien 95 (27/1458)

Intern adkomstvei som naboer har tinglyst rett til å benytte

Naboer er uenig i at eksisterende atkomstvei legges om i forbindelse med tiltaket. Utformingen av denne interne veien kommenteres som mindre praktisk med tanke på økt trafikk, trafiksikkerhet og fremkommelighet for bl.a. utrykningskjøretøy. Eksisterende vei og omprosjektert vei har en bredde på 4 meter. Naboer på Ankerveien 90 C og 92 C påpeker at den økte trafikkmengden tilsier at veiens bredde bør økes til minimum 5 meter og at dersom det blir aktuelt for eiendommene 27/1793 og 27/1794 å benytte seg av adkomstveien må bredden økes ytterligere. Nabo på Ankerveien 88 er enig i at bredden må økes da det blir 12 boenheter som skal benytte samme vei om tiltaket realiseres og at det ikke kan utelukkes at senere utbygging av andre eiendommer må benytte samme adkomstvei. Atkomstsituasjonen sammenlignes med atkomst for Ankerveien 80-84 lenger syd-øst fra eiendommen.

Nabo på Ankerveien 93 kommenterer også at adkomst til eiendommen krysser Ankerveiens eneste fortau som benyttes som skolevei.

Nabo på Ankerveien 88 påpeker at veien er en del av Gamle Ankervei som er en viktig del av Vestre Akers historie.

Private avløpsledninger

Karsten Wakeford-Wesmann, Ankerveien 88 skriver at privat avløpsledning som benyttes av fire eiendommer krysser eiendommens nedre del. I merknaden nevnes det at nabo har gjort tiltakshaver og arkitekter oppmerksom på dette og at de har vist liten interesse for å forsøke å påvise dens trasé. Det nevnes videre at vist plassering av nye tiltak har liten verdi så lenge den reelle plasseringen av private ledninger er fastsatt.

Utnyttelse av eiendommen

Naboer stiller seg spørrende til om utnyttelsen av eiendommen er innenfor det som kan tillates og at åtte boenheter fremstår som en aggressiv utnyttelse av eiendommen. Noen naboer mener at antall boenheter bør reduseres. Dette vil bidra til at trafikkbelastningen også blir mindre.

Terrengendringer og dispensasjon

Naboer på Ankerveien 93 og 95 kommenterer at det ikke bør gis dispensasjon fra høydebestemmelse i reguleringsplanen og henviser til bestemmelse om terrengendringer i § 6.5 i reguleringsplanen. De nevner at dispensasjon vil innebære at del av adkomstvei som går langs Ankerveien planlegges lagt tett mot fortauet i Ankerveien og at dette fører til minimal plass til videreføring av grøntdrag og bidrar til aggressiv utnyttelse av tomten.

Annet

Nabo på Ankerveien 88 påpeker at deres snuplass foran deres eiendom som de har hevd på ikke kan fjernes.

Ankerveien 90 C og 92 C nevner i sin merknad at søppelstativer, elektrisitet og bredbånd til eksisterende boliger må ivaretas.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknader. De viser til at Kommuneplanen forutsetter en generell bolig-fortetting i Oslo og økt takt i boligbyggingen. Prosjektet nevnes som et kompromiss mellom fortetting og tilpasning til nrområdet.

Senere merknader fra Ankerveien 88 og Ankerveien 90 C er ikke kommentert. Dette skyldes at merknadene er sendt direkte til Plan- og bygningsetaten og ikke til ansvarlig søker.

Eksisterende intern adkomstvei som naboer har tinglys rett til å benytte

VSO Consulting har utført en analyse av den prosjekterte veien. I denne fremkommer det at prosjektert bredde på 4 meter er større enn en veiledende bredde på 3,5 meter som gjelder adkomstvei til boligområde som inneholder mindre enn 50 leiligheter.

Langs veien er det prosjektert innkjørsler til boligene, samt parkeringsplasser og veien vil dermed oppleves som bredere enn 4 meter. I tillegg er det lagt opp til ekstra møteplass på østsiden.

Stigningsgrad på veien er lagt opp til 1:8 og indre radius i svingene er på 3 meter. Det er tenkt at det legges opp varme i deler av veien for å ivareta trygg ferdsel på vinterstid. Dette vil bedre veien i forhold til eksisterende situasjon.

Utnyttelse av eiendommen

Uteoppholdsareal, harde flater, høyder og utnyttelsesgrad er i henhold til Småhusplanen. Større deler av tomten er regulert til vei og dette er trukket ifra i beregningene. Dette arealet vil sannsynlig forbli grønt fremover og dermed vil andel vanngjennomtrengelige flater være større.

Private vann- og avløpsledninger

Ansvarlig søker har i tilleggskumentasjon til søknaden vedlagt en redegjørelse som påpeker at det potensielt er tre stikkledninger som kan komme i konflikt med tiltaket. Det vurderes at ledningene kan legges om med tilstrekkelig fall uten problem på grunn av eiendommens helning.

Annet

Grønndraget er forsterket etter tilbakemelding i forhåndskonferansen.

Ansvarlig søker opplyser om at tiltaket er prosjektert i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsene i TEK17 § 17-2.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

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

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Utenom privat adkomstvei som tilknytter omkringliggende naboeiendommer til Ankerveien, fremstår eiendommen i dag som grønn og uberørt.

En fortsettelse av grøntdrag mot Ankerveien og mot grøntområdene opprettholdes ved tiltaket. Utomshusarealer og fellesareal er plassert lengst sør på tomten og skaper en naturlig fortsettelse mot grøntområdene her.

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Bymiljøetaten har avklart at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfold.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Bebyggelsen er plassert i to rekker som danner en naturlig fortsettelse av eksisterende bebyggelsesrekker langs samme side av Ankerveien. Formingsfaktorer som takform, materiale, størrelse og høyder er hentet fra nærområdet, men byggene er utformet i en annen arkitektonisk stil enn nærmeste bebyggelse. Dette gjør at byggene fremstår som moderne kontraster tilpasset området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Eiendommen har skrående terreng som heller fra Ankerveien i nord-øst mot grøntområde i sør-vest. Nybyggene plasseres delvis i terreng på grunn av eiendommens topografi og er plassert med naturlig henvendelse med innkjøring til garasjene mot nord-øst og gode vinduer med utsikt til grøntområder mot sør-vest.

Det gjøres terrenginngrep i forbindelse med omlegging av eksisterende adkomstvei, i forbindelse med etablering av parkeringsplasser og ved adkomst til boligen og uteoppholdsarealer ved terrengtrapper. Eiendommen har en helning som tilsier at endringer på inntil én meter i høyde kan tillates etter reguleringsplanens § 6.5. De største terrengendringene utføres ved plassering av omprosjektert adkomstvei og er i underkant av to meter. Vi har vurdert at terrengendringene er mindre avvik som kan tillates for tilrettelegging for atkomst og parkering ihht. reguleringsplanen.

Det utføres også terrenginngrep nærmere nabogrensen enn fire meter. Terrenginngrepet utføres nord-vest for bygg A og er målsatt til 987 cm. Da dette utføres i forbindelse med adkomst og er av en art som ellers kan tillates på eiendommen etter reguleringsplanen § 6.5, annet ledd har Plan-

og bygningsetaten vurdert at dette ikke er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen § 6.5, fjerde ledd.

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier>

Ankerveien er ført opp på Byantikvarens Gul liste, men tiltaket fører ikke til forandringer på veien.

Nabo på Ankerveien 88 har kommentert at adkomstveien intern på eiendommen er en del av Gamle Ankervei. Adkomstveien vurderes ikke som en del av hovedstrekningen for Ankerveien som er ført opp på Gul liste, men kun som en adkomstvei fra denne og til eiendommene som ligger syd for denne i området. Det vurderes derfor at det ikke er historiske verdier tilknyttet adkomstveien.

Tiltakets utforming

Bebyggelsen

Tiltaket er utformet med bakgrunn i elementer som finnes i bebyggelsen og bebyggelsesstrukturen rundt. Byggene tar utgangspunkt i eneboligens (bygg D) utforming og «pusles» sammen til tomannsbolig og tremannsbolig. Dette gjør at byggene har lik utforming selv om de varierer i størrelse og fotavtrykk. Eiendommens bebyggelse har dermed et helhetlig uttrykk.

Byggene har småhuskarakter og er prosjektert som trehusbebyggelse i tre etasjer med saltak som har møneretning på tvers av kotene. Da byggene er plassert delvis i terreng fremstår de som to etasjes bygg sett fra veien, mens fasaden åpner seg opp mot uteområder, utsikt og grøntområder mot sør-vest.

Intern adkomstvei

Veien som omlegges beholder samme bredde som eksisterende adkomstvei, men vil fremstå som bredere ved innkjøring til garasjene og ved etablering av gjesteparkeringene langs adkomstveien.

Intern adkomstvei

Etaten legger til grunn at adkomstvei er prosjektert i henhold til gjeldende lovverk og forskrifter og at naboeiendommens tinglyste rettighet for bruk av denne ivaretas. Fremtidig utvikling av andre eiendommer er et forhold som ikke kan belastes tiltak på denne eiendommen. Dersom det skal opprettes nye boenheter på andre eiendommer, må adkomst løses i forbindelse med søknad for disse.

Private vann- og avløpsledninger

Det foreligger tinglyst rettighet av 29.04.1994 som omhandler private ledninger for vann- og avløp som eies av denne eiendommen sammen med g.nr.27 b.nr. 1666, 2266 og 2293. I denne omtales mulighet for tilknytning av nye boenheter og eventuell utbedring av ledningsnett som følge av kapasitetsmangel. Vi har derfor vurdert at eiendommen har rett til å koble nye boenheter på det private ledningsanlegget og utbedre dette på grunn av kapasitetsmangel.

Ansvarlig foretak for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger har også vurdert mulighet for tilkobling og kapasitetsutvidelse.

Dispensasjon fra pbl. § 18-1 er ikke nødvendig

Dere har søkt om dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1. Etter vår vurdering er eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei oppfylt. Dispensasjonssøknaden er dermed unødvendig.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201916266			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan_1_etasje_-_Bygg_B	A20 210	14.11.2018	4/26
Plan 2 etasje - Bygg B	A20 220	14.11.2018	4/27
Plan 3 etasje - Bygg B	A20 230	14.11.2018	4/28
Plan tak - Bygg B	A20 230	14.11.2018	4/29
Situasjonsplan_1	F1	15.03.2018	8/8
Snitt_A-B-C-D	A40 100	15.03.2019	8/14
Snitt_E-F-G-H	A40 200	15.03.2019	8/15
Snitt_E-F-G-H-I-J-K-L	A40 300	15.03.2019	8/16
Fasader_nord_og_sør	A50 100	15.03.2019	8/17
Fasader_øst	A50 300	15.03.2019	8/18
Fasader_vest	A50 200	15.03.2019	8/19
Utomhusplan	A10 100	14.10.2019	24/3
Avkjørselsplan	D2	14.10.2019	24/4

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 7,13 meter fra nabogrensen mot Ankerveien 88. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1.etasje og fastsettes til kote +171,10.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43.

Selve avkjørselen ut mot Ankerveien er plassert på naboeiendom med g.nr./b.nr. 27/2266, men det foreligger tinglyst samtykke for adkomst fra denne eiendommen. I tillegg har nabo samtykket til at avkjørsel flyttes slik at den begynner i nabogrensen og blir mer lik plassering på kart fra tinglyst samtykke av 1998.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201916266	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
979488254 ASKER OPPMÅLING AS	PRO - Prosjektering av oppmålingsteknisk prosjektering - tkl.3 UTF - Utførelse av innmåling og utstikking av tiltak - tkl.3
992426829 MOE RÅDGIVENDE INGENIØRER AS	PRO - Overvannshåndtering på tomta - tkl.2 PRO - Utvendige vann- og avløpsledninger samt på- og avkobling - tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Støyutredning - tkl.3
978690793 REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker - tkl.1 PRO - Prosjektering av småhus - tkl.1 PRO - Prosjektering av uteområder og adkomstvei

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk 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.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av åpent overvann minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet landskapsutforming har ansvar for virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom i minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av lufttetthet i minst tiltaksklasse 1

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201916266>

Andre forhold som har betydning for tiltaket

Felles stikkledninger for vann og avløp kan være anlagt under/i nærhet av planlagt tiltak. Tiltakshaver er selv ansvarlig for å sjekke ledningers plassering i forhold til planlagte tiltak. Det opplyses om at eventuelle tiltak på vann- og avløpsledningene er søknadspliktige etter § 20-1 og omfattes av reglene om ansvar og kontroll. Søknad etter § 20-1 innsendes, prosjekteres og utføres av ansvarlige foretak. Plan- og bygningsetaten forutsetter at tiltaket blir tilrettelagt for utskifting, drift og vedlikehold av stikkledningene for vann og avløp som kan være anlagt under/i nærhet av omsøkte tiltak, jf. Byggteknisk forskrift § 15-8.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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 byggeprosjekter
Vest

Sharmini Jeyatharan - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Vedlegg i sak 201916266-25	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg_Vann_-_Ankerveien_90_-_Oppføring_av_en_enebolig(Bygg_D)

Kopi til:

OPSAHL SIGNATUR AS, v/ Signatur Bolig AS Tjuvholmen allé 3, 0252 OSLO,
dsb@signaturbolig.no

Bjørn K. Erikstein med flere, Ankerveien 90 C, 0766 OSLO, erikstei@online.no

Karsten Wakeford-Wesmann, Ankerveien 88, 0766 OSLO

ESPEN UVHOLT, ANKERVEIEN 93, 0766 OSLO, espen.uvholt@hydro.com

Olav Bergh Nøkling og Kristiane Nøkling, Ankerveien 92 C, 0766 OSLO

Hanne-Katrin Uvholt og Petter Johannessen, Ankerveien 95, 0766 OSLO

Johan Fredrik Wesmann, Ankerveien 92 B, 0766 OSLO



RAMMETILLATELSE
BYGG C



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Josefines gate 7
0351 OSLO

Dato: 31.10.2019

Deres ref.: Peder Brubæk
Bua

Vår ref.: 201916305-25
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Sharmini Jeyatharan

Arkivkode: 531

Byggeplass: ANKERVEIEN 90 Eiendom: 27/1600/0/0
Tiltakshaver: OPSAHL SIGNATUR AS Adresse: v/ Signatur Bolig AS Tjuvholmen allé
3, 0252 OSLO
Søker: REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS Adresse: Josefines gate 7, 0351 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse – Ankerveien 90

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av tomannsbolig (Bygg C), som vi mottok 30.11.2018. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Søknaden er en del av seriesak som omfatter oppføring av fire boligbygg som tilsammen utgjør åtte boenheter. Nybyggene skal plasseres på en ubebygd tomt i et boligområde i bydel Vestre Aker. Boenhetene har samme planløsning og bygningene er like i utformingen. Hver boenhet strekker seg over tre etasjer og inneholder en garasje på inngangsplanet.

Eiendommen har skrående terreng og det gjøres terrengendringer for å tilrettelegge for adkomst og parkering. Eksisterende vei som fungerer som adkomst for tilgrensende eiendommer legges om for å tilrettelegge for bedret adkomst og plassering av byggene. Naboenes avkjørsel fra denne opprettholdes ved tiltaket.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	2790,4 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	367 m ²
Grad av utnyttning	23,98 %BYA
Tiltakets høyde	Møne: (8,16 meter/kote +175,80) Gesims:(6,46 meter/kote +174,10)
Antall boenheter	2 boenheter omsøkt / 8 boenheter totalt



Antall parkeringsplasser	4 parkeringsplasser /20 totalt
Uteoppholdsareal	1165 m ² totalt
Andel harde flater	37,84 %

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i *reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, (Småhusplanen)*, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Eiendommen befinner seg i et område med gult og rødt støynivå og i et naturtype B-område som omfatter naturmiljøer med regional verdi. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy og T4 for naturmiljø (datert 04.03.2015).

Deler av eiendommen mot sør-vest er regulert til vegarealer i reguleringsplan S-953 og omfattes av pågående plansak for ny Sørkedalsvei (sak 201414084). Igjennom samme del av eiendommen er det også vist en overordnet forbindelse i kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Tidligere saksbehandling

Det er avholdt forhåndskonferanse (201707065) 17.08.2017 angående tiltaket. I forhåndskonferansen var omlegging av vei, tiltakets tilpasning til nærområdet, krav til uteoppholdsareal, beregning av høyder og terrengendringer noen sentrale temaer som ble diskutert. Tiltaket er ved søknaden justert etter kommunens tilbakemelding i forhåndskonferansen.

Spesielle forhold som har betydning for saken

I tillatelsen forutsettes det at tinglyste rettigheter for tilgrensende eiendommer ivaretas blant annet i forbindelse med bruk av vei på Ankerveien 90 for adkomst og tilkobling til felles privat ledningsanlegg.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Bymiljøetaten

Det er innhentet uttalelse fra Bymiljøetaten i forbindelse med biologisk mangfold, da det er registrert en naturtypelokalitet med gråor-heggeskog på tomten. Etaten har i e-post av 13.09.2017 besvart ansvarlig søkers henvendelse med at tiltak på eiendommen mest sannsynlig ikke vil ha negativ påvirkning på naturverdier i området, da det kartlagte område i sin helhet ligger utenfor byggegrensen. Bymiljøetaten har ingen innvendinger til tiltaket, men forutsetter at nærstående trær ivaretas i byggefasen. Dette innebærer at anleggstrafikk og oppbevaring av byggematerialer holdes utenfor område kartlagt med naturverdi og at graving og andre inngrep holdes innenfor byggegrensen.

Bymiljøetaten har i tillegg uttalt seg om forhold til vann- og avløpsledninger, da det opprinnelig var tenkt å opprette nye ledninger over kommunens eiendom i sør som er et grøntområde hvor det

må tas hensyn til naturmangfold. Etter at Bymiljøetaten uttalte seg skeptisk til dette er tiltaket omprosjektert til å ta utgangspunkt i å benytte eksisterende private stikkledninger.

Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra følgende naboer:

Inger Hanstad og Bjørn Erikstein fra Ankerveien 90 C (27/2293)

Olav Bergh Nøkling og Kristiane Nøkling fra Ankerveien 92 C (27/1666)

Karsten Wakeford-Wesmann fra Ankerveien 88 (27/695)

Espen Uvholt og Eva Gjøvikli fra Ankerveien 93 (27/1457)

Hanne-Katrin Uvholt og Petter Johannessen fra Ankerveien 95 (27/1458)

Intern adkomstvei som naboer har tinglyst rett til å benytte

Naboer er uenig i at eksisterende atkomstvei legges om i forbindelse med tiltaket. Utformingen av denne interne veien kommenteres som mindre praktisk med tanke på økt trafikk, trafiksikkerhet og fremkommelighet for bl.a. utrykningskjøretøy. Eksisterende vei og omprosjektert vei har en bredde på 4 meter. Naboer på Ankerveien 90 C og 92 C påpeker at den økte trafikkmengden tilsier at veiens bredde bør økes til minimum 5 meter og at dersom det blir aktuelt for eiendommene 27/1793 og 27/1794 å benytte seg av adkomstveien må bredden økes ytterligere. Nabo på Ankerveien 88 er enig i at bredden må økes da det blir 12 boenheter som skal benytte samme vei om tiltaket realiseres og at det ikke kan utelukkes at senere utbygging av andre eiendommer må benytte samme adkomstvei. Atkomstsituasjonen sammenlignes med atkomst for Ankerveien 80-84 lenger syd-øst fra eiendommen.

Nabo på Ankerveien 93 kommenterer også at adkomst til eiendommen krysser Ankerveiens eneste fortau som benyttes som skolevei.

Nabo på Ankerveien 88 påpeker at veien er en del av Gamle Ankervei som er en viktig del av Vestre Akers historie.

Private avløpsledninger

Karsten Wakeford-Wesmann, Ankerveien 88 skriver at privat avløpsledning som benyttes av fire eiendommer krysser eiendommens nedre del. I merknaden nevnes det at nabo har gjort tiltakshaver og arkitekter oppmerksom på dette og at de har vist liten interesse for å forsøke å påvise dens trasé. Det nevnes videre at vist plassering av nye tiltak har liten verdi så lenge den reelle plasseringen av private ledninger er fastsatt.

Utnyttelse av eiendommen

Naboer stiller seg spørrende til om utnyttelsen av eiendommen er innenfor det som kan tillates og at åtte boenheter fremstår som en aggressiv utnyttelse av eiendommen. Noen naboer mener at antall boenheter bør reduseres. Dette vil bidra til at trafikkbelastningen også blir mindre.

Terrengendringer og dispensasjon

Naboer på Ankerveien 93 og 95 kommenterer at det ikke bør gis dispensasjon fra høydebestemmelse i reguleringsplanen og henviser til bestemmelse om terrengendringer i § 6.5 i reguleringsplanen. De nevner at dispensasjon vil innebære at del av adkomstvei som går langs Ankerveien planlegges lagt tett mot fortauet i Ankerveien og at dette fører til minimal plass til videreføring av grøntdrag og bidrar til aggressiv utnyttelse av tomten.

Annet

Nabo på Ankerveien 88 påpeker at deres snuplass foran deres eiendom som de har hevd på ikke kan fjernes.

Ankerveien 90 C og 92 C nevner i sin merknad at søppelstativer, elektrisitet og bredbånd til eksisterende boliger må ivaretas.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknader. De viser til at Kommuneplanen forutsetter en generell bolig-fortetting i Oslo og økt takt i boligbyggingen. Prosjektet nevnes som et kompromiss mellom fortetting og tilpasning til nrområdet.

Senere merknader fra Ankerveien 88 og Ankerveien 90 C er ikke kommentert. Dette skyldes at merknadene er sendt direkte til Plan- og bygningsetaten og ikke til ansvarlig søker.

Eksisterende intern adkomstvei som naboer har tinglys rett til å benytte

VSO Consulting har utført en analyse av den prosjekterte veien. I denne fremkommer det at prosjektert bredde på 4 meter er større enn en veiledende bredde på 3,5 meter som gjelder adkomstvei til boligområde som inneholder mindre enn 50 leiligheter.

Langs veien er det prosjektert innkjørsler til boligene, samt parkeringsplasser og veien vil dermed oppleves som bredere enn 4 meter. I tillegg er det lagt opp til ekstra møteplass på østsiden.

Stigningsgrad på veien er lagt opp til 1:8 og indre radius i svingene er på 3 meter. Det er tenkt at det legges opp varme i deler av veien for å ivareta trygg ferdsel på vinterstid. Dette vil bedre veien i forhold til eksisterende situasjon.

Utnyttelse av eiendommen

Uteoppholdsareal, harde flater, høyder og utnyttelsesgrad er i henhold til Småhusplanen. Større deler av tomten er regulert til vei og dette er trukket ifra i beregningene. Dette arealet vil sannsynlig forbli grønt fremover og dermed vil andel vanngjennomtrengelige flater være større.

Private vann- og avløpsledninger

Ansvarlig søker har i tilleggskumentasjon til søknaden vedlagt en redegjørelse som påpeker at det potensielt er tre stikkledninger som kan komme i konflikt med tiltaket. Det vurderes at ledningene kan legges om med tilstrekkelig fall uten problem på grunn av eiendommens helning.

Annet

Grønndraget er forsterket etter tilbakemelding i forhåndskonferansen.

Ansvarlig søker opplyser om at tiltaket er prosjektert i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsene i TEK17 § 17-2.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

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

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Utenom privat adkomstvei som tilknytter omkringliggende naboeiendommer til Ankerveien, fremstår eiendommen i dag som grønn og uberørt.

En fortsettelse av grøntdrag mot Ankerveien og mot grøntområdene opprettholdes ved tiltaket. Utomshusarealer og fellesareal er plassert lengst sør på tomten og skaper en naturlig fortsettelse mot grøntområdene her.

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Bymiljøetaten har avklart at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfold.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Bebyggelsen er plassert i to rekker som danner en naturlig fortsettelse av eksisterende bebyggelsesrekker langs samme side av Ankerveien. Formingsfaktorer som takform, materiale, størrelse og høyder er hentet fra nærområdet, men byggene er utformet i en annen arkitektonisk stil enn nærmeste bebyggelse. Dette gjør at byggene fremstår som moderne kontraster tilpasset området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Eiendommen har skrående terreng som heller fra Ankerveien i nord-øst mot grøntområde i sør-vest. Nybyggene plasseres delvis i terreng på grunn av eiendommens topografi og er plassert med naturlig henvendelse med innkjøring til garasjene mot nord-øst og gode vinduer med utsikt til grøntområder mot sør-vest.

Det gjøres terrenginngrep i forbindelse med omlegging av eksisterende adkomstvei, i forbindelse med etablering av parkeringsplasser og ved adkomst til boligen og uteoppholdsarealer ved terrengtrapper. Eiendommen har en helning som tilsier at endringer på inntil én meter i høyde kan tillates etter reguleringsplanens § 6.5. De største terrengendringene utføres ved plassering av omprosjektert adkomstvei og er i underkant av to meter. Vi har vurdert at terrengendringene er mindre avvik som kan tillates for tilrettelegging for atkomst og parkering ihht. reguleringsplanen.

Det utføres også terrenginngrep nærmere nabogrensen enn fire meter. Terrenginngrepet utføres nord-vest for bygg A og er målsatt til 987 cm. Da dette utføres i forbindelse med adkomst og er av en art som ellers kan tillates på eiendommen etter reguleringsplanen § 6.5, annet ledd har Plan- og bygningsetaten vurdert at dette ikke er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen § 6.5, fjerde ledd.

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier

Ankerveien er ført opp på Byantikvarens Gul liste, men tiltaket fører ikke til forandringer på veien.

Nabo på Ankerveien 88 har kommentert at adkomstveien intern på eiendommen er en del av Gamle Ankervei. Adkomstveien vurderes ikke som en del av hovedstrekningen for Ankerveien som er ført opp på Gul liste, men kun som en adkomstvei fra denne og til eiendommene som ligger syd for denne i området. Det vurderes derfor at det ikke er historiske verdier tilknyttet adkomstveien.

Tiltakets utforming

Bebyggelsen

Tiltaket er utformet med bakgrunn i elementer som finnes i bebyggelsen og bebyggelsesstrukturen rundt. Byggene tar utgangspunkt i eneboligens (bygg D) utforming og «pusles» sammen til tomannsbolig og tremannsbolig. Dette gjør at byggene har lik utforming selv om de varierer i størrelse og fotavtrykk. Eiendommens bebyggelse har dermed et helhetlig uttrykk.

Byggene har småhuskarakter og er prosjektert som trehusbebyggelse i tre etasjer med saltak som har møneretning på tvers av kotene. Da byggene er plassert delvis i terreng fremstår de som to etasjes bygg sett fra veien, mens fasaden åpner seg opp mot uteområder, utsikt og grøntområder mot sør-vest.

Intern adkomstvei

Veien som omlegges beholder samme bredde som eksisterende adkomstvei, men vil fremstå som bredere ved innkjøring til garasjene og ved etablering av gjesteparkeringene langs adkomstveien.

Vår vurdering av nabomerknader

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

Intern adkomstvei

Etaten legger til grunn at adkomstvei er prosjektert i henhold til gjeldende lovverk og forskrifter og at naboeiendommens tinglyste rettighet for bruk av denne ivaretas. Fremtidig utvikling av andre eiendommer er et forhold som ikke kan belastes tiltak på denne eiendommen. Dersom det skal opprettes nye boenheter på andre eiendommer, må adkomst løses i forbindelse med søknad for disse.

Private vann- og avløpsledninger

Det foreligger tinglyst rettighet av 29.04.1994 som omhandler private ledninger for vann- og avløp som eies av denne eiendommen sammen med g.nr.27 b.nr. 1666, 2266 og 2293. I denne

omtales mulighet for tilknytning av nye boenheter og eventuell utbedring av ledningsnett som følge av kapasitetsmangel. Vi har derfor vurdert at eiendommen har rett til å koble nye boenheter på det private ledningsanlegget og utbedre dette på grunn av kapasitetsmangel.

Ansvarlig foretak for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger har også vurdert mulighet for tilkobling og kapasitetsutvidelse.

Dispensasjon fra pbl. § 18-1 er ikke nødvendig

Dere har søkt om dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1. Etter vår vurdering er eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei oppfylt. Dispensasjonssøknaden er dermed unødvendig.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201916305			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1 etasje - Bygg C og D	A20 310	14.11.2018	4/26
Plan 2 etasje - Bygg C og D	A20 320	14.11.2018	4/27
Plan 3 etasje - Bygg C og D	A20 330	14.11.2018	4/28
Plan tak - Bygg C og D	A20 330	14.11.2018	4/29
Situasjonsplan_1	F1	16.03.2018	8/8
Snitt_A-B-C-D	A40 100	15.03.2019	8/14
Snitt_E-F-G-H	A40 200	15.03.2019	8/15
Snitt_E-F-G-H-I-J-K-L	A40 300	15.03.2019	8/16
Fasader_nord_og_sør	A50 100	15.03.2019	8/17
Fasader_vest	A50 200	15.03.2019	8/18
Fasader_øst	A50 300	15.03.2019	8/19
Utomhusplan	A10 100	14.10.2019	24/3
Avkjørselsplan	D2	14.10.2019	24/4

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 4,4 meter fra nabogrensen mot Ankerveien 88 og 88 D. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1.etasje og fastsettes til kote +166,10.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43.

Selve avkjørselen ut mot Ankerveien er plassert på naboeiendom med g.nr./b.nr. 27/2266, men det foreligger tinglyst samtykke for adkomst fra denne eiendommen. I tillegg har nabo samtykket til at avkjørsel flyttes slik at den begynner i nabogrensen og blir mer lik plassering på kart fra tinglyst samtykke av 1998.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar og tilsyn

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201916305	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
979488254 ASKER OPPMÅLING AS	PRO - Prosjektering av oppmålingsteknisk prosjektering - tkl.3 UTF - Utførelse av innmåling og utstikking av tiltak - tkl.3
992426829 MOE RÅDGIVENDE INGENIØRER AS	PRO - Overvannshåndtering på tomte - tkl.2 PRO - Utvendige vann- og avløpsledninger samt på- og avkobling - tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Støyutredning - tkl.3
978690793 REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker - tkl.1 PRO - Prosjektering av småhus - tkl.1 PRO - Prosjektering av uteområder og adkomstvei

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk 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.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av åpent overvann minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet landskapsutforming har ansvar for virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom i minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av lufttetthet i minst tiltaksklasse 1

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201916305>

Andre forhold som har betydning for tiltaket

Felles stikkledninger for vann og avløp kan være anlagt under/i nærhet av planlagt tiltak. Tiltakshaver er selv ansvarlig for å sjekke ledningers plassering i forhold til planlagte tiltak. Det opplyses om at eventuelle tiltak på vann- og avløpsledningene er søknadspliktige etter § 20-1 og omfattet av reglene om ansvar og kontroll. Søknad etter § 20-1 innsendes, prosjekteres og utføres av ansvarlige foretak. Plan- og bygningsetaten forutsetter at tiltaket blir tilrettelagt for utskifting, drift og vedlikehold av stikkledningene for vann og avløp som kan være anlagt under/i nærhet av omsøkte tiltak, jf. Byggteknisk forskrift § 15-8.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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 byggeprosjekter
Vest

Sharmini Jeyatharan - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Vedlegg i sak 201916305-25	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg_Vann_-_Ankerveien_90_-_Oppføring_av_en_enebolig(Bygg_D)

Kopi til:

OPSAHL SIGNATUR AS, v/ Signatur Bolig AS Tjuvholmen allé 3, 0252 OSLO,
dsb@signaturbolig.no

Bjørn K. Erikstein med flere, Ankerveien 90 C, 0766 OSLO, erikstei@online.no

Karsten Wakeford-Wesmann, Ankerveien 88, 0766 OSLO

ESPEN UVHOLT, ANKERVEIEN 93, 0766 OSLO, espen.uvholt@hydro.com

Olav Bergh Nøkling og Kristiane Nøkling, Ankerveien 92 C, 0766 OSLO

Hanne-Katrin Uvholt og Petter Johannessen, Ankerveien 95, 0766 OSLO

Johan Fredrik Wesmann, Ankerveien 92 B, 0766 OSLO



RAMMETILLATELSE
BYGG D



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Josefines gate 7
0351 OSLO

Dato: 31.10.2019

Deres ref.: Dag Stian
Bakken

Vår ref.: 201816202-23
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Sharmini Jeyatharan

Arkivkode: 531

Byggeplass: ANKERVEIEN 90 Eiendom: 27/1600/0/0
Tiltakshaver: OPSAHL SIGNATUR AS Adresse: Tjuvholmen allé 3, 0252 OSLO
Søker: REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS Adresse: Josefines gate 7, 0351 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse – Ankerveien 90

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av en enebolig (Bygg D) som vi mottok 30.11.2018 Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Søknaden er en del av seriesak som omfatter oppføring av fire boligbygg som tilsammen utgjør åtte boenheter. Nybyggene skal plasseres på en ubebygd tomt i et boligområde i bydel Vestre Aker. Boenhetene har samme planløsning og bygningene er like i utformingen. Hver boenhet strekker seg over tre etasjer og inneholder en garasje på inngangsplanet.

Eiendommen har skrående terreng og det gjøres terrengendringer for å tilrettelegge for adkomst og parkering. Eksisterende vei som fungerer som adkomst for tilgrensende eiendommer legges om for å tilrettelegge for bedret adkomst og plassering av byggene. Naboenes avkjørsel fra denne opprettholdes ved tiltaket.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	2790,4 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	175 m ² / 1551,20 m ² totalt
Grad av utnyttning	23,98 %BYA
Tiltakets høyde	Møne: Bygg D: 8,1 meter/ kote +176,30 Gesims: Bygg D: 6,42 meter/ kote +174,62
Antall boenheter	1 boenhet omsøkt/ 8 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	2 parkeringsplasser / 20 totalt



Uteoppholdsareal	1165 m ² totalt
Andel harde flater	37,84 %

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i *reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, (Småhusplanen)*, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Eiendommen befinner seg i et område med gult og rødt støynivå og i et naturtype B-område som omfatter naturmiljøer med regional verdi. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy og T4 for naturmiljø (datert 04.03.2015).

Deler av eiendommen mot sør-vest er regulert til vegarealer i reguleringsplan S-953 og omfattes av pågående plansak for ny Sørkedalsvei (sak 201414084). Igjennom samme del av eiendommen er det også vist en overordnet forbindelse i kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Tidligere saksbehandling

Det er avholdt forhåndskonferanse (201707065) 17.08.2017 angående tiltaket. I forhåndskonferansen var omlegging av vei, tiltakets tilpasning til nærområdet, krav til uteoppholdsareal, beregning av høyder og terrengendringer noen sentrale temaer som ble diskutert. Tiltaket er ved søknaden justert etter kommunens tilbakemelding i forhåndskonferansen.

Spesielle forhold som har betydning for saken

I tillatelsen forutsettes det at tinglyste rettigheter for tilgrensende eiendommer ivaretas blant annet i forbindelse med bruk av vei på Ankerveien 90 for adkomst og tilkobling til felles privat ledningsanlegg.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Bymiljøetaten

Det er innhentet uttalelse fra Bymiljøetaten i forbindelse med biologisk mangfold, da det er registrert en naturtypelokalitet med gråor-heggeskog på tomten. Etaten har i e-post av 13.09.2017 besvart ansvarlig søkers henvendelse med at tiltak på eiendommen mest sannsynlig ikke vil ha negativ påvirkning på naturverdier i området, da det kartlagte område i sin helhet ligger utenfor byggegrensene. Bymiljøetaten har ingen innvendinger til tiltaket, men forutsetter at nærstående trær ivaretas i byggefasen. Dette innebærer at anleggstrafikk og oppbevaring av byggematerialer holdes utenfor område kartlagt med naturverdi og at graving og andre inngrep holdes innenfor byggegrensene.

Bymiljøetaten har i tillegg uttalt seg om forhold til vann- og avløpsledninger, da det opprinnelig var tenkt å opprette nye ledninger over kommunens eiendom i sør som er et grøntområde hvor det

må tas hensyn til naturmangfold. Etter at Bymiljøetaten uttalte seg skeptisk til dette er tiltaket omprosjektert til å ta utgangspunkt i å benytte eksisterende private stikkledninger.

Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra følgende naboer:

Inger Hanstad og Bjørn Erikstein fra Ankerveien 90 C (27/2293)

Olav Bergh Nøkling og Kristiane Nøkling fra Ankerveien 92 C (27/1666)

Karsten Wakeford-Wesmann fra Ankerveien 88 (27/695)

Espen Uvholt og Eva Gjøvikli fra Ankerveien 93 (27/1457)

Hanne-Katrin Uvholt og Petter Johannessen fra Ankerveien 95 (27/1458)

Intern adkomstvei som naboer har tinglyst rett til å benytte

Naboer er uenig i at eksisterende atkomstvei legges om i forbindelse med tiltaket. Utformingen av denne interne veien kommenteres som mindre praktisk med tanke på økt trafikk, trafiksikkerhet og fremkommelighet for bl.a. utrykningskjøretøy. Eksisterende vei og omprosjektert vei har en bredde på 4 meter. Naboer på Ankerveien 90 C og 92 C påpeker at den økte trafikkmengden tilsier at veiens bredde bør økes til minimum 5 meter og at dersom det blir aktuelt for eiendommene 27/1793 og 27/1794 å benytte seg av adkomstveien må bredden økes ytterligere. Nabo på Ankerveien 88 er enig i at bredden må økes da det blir 12 boenheter som skal benytte samme vei om tiltaket realiseres og at det ikke kan utelukkes at senere utbygging av andre eiendommer må benytte samme adkomstvei. Atkomstsituasjonen sammenlignes med atkomst for Ankerveien 80-84 lenger syd-øst fra eiendommen.

Nabo på Ankerveien 93 kommenterer også at adkomst til eiendommen krysser Ankerveiens eneste fortau som benyttes som skolevei.

Nabo på Ankerveien 88 påpeker at veien er en del av Gamle Ankervei som er en viktig del av Vestre Akers historie.

Private avløpsledninger

Karsten Wakeford-Wesmann fra Ankerveien 88 skriver at privat avløpsledning som benyttes av fire eiendommer krysser eiendommens nedre del. I merknaden nevnes det at nabo har gjort tiltakshaver og arkitekter oppmerksom på dette og at de har vist liten interesse for å forsøke å påvise dens trasé. Det nevnes videre at vist plassering av nye tiltak har liten verdi så lenge den reelle plasseringen av private ledninger er fastsatt.

Utnyttelse av eiendommen

Naboer stiller seg spørrende til om utnyttelsen av eiendommen er innenfor det som kan tillates og at åtte boenheter fremstår som en aggressiv utnyttelse av eiendommen. Noen naboer mener at antall boenheter bør reduseres. Dette vil bidra til at trafikkbelastningen også blir mindre.

Terrengendringer og dispensasjon

Naboer på Ankerveien 93 og 95 kommenterer at det ikke bør gis dispensasjon fra høydebestemmelse i reguleringsplanen og henviser til bestemmelse om terrengendringer i § 6.5 i reguleringsplanen. De nevner at dispensasjon vil innebære at del av adkomstvei som går langs Ankerveien planlegges lagt tett mot fortauet i Ankerveien og at dette fører til minimal plass til videreføring av grøntdrag og bidrar til aggressiv utnyttelse av tomten.

Annet

Nabo på Ankerveien 88 påpeker at deres snuplass foran deres eiendom som de har hevd på ikke kan fjernes.

Ankerveien 90 C og 92 C nevner i sin merknad at søppelstativer, elektrisitet og bredbånd til eksisterende boliger må ivaretas.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknader. De viser til at Kommuneplanen forutsetter en generell bolig-fortetting i Oslo og økt takt i boligbyggingen. Prosjektet nevnes som et kompromiss mellom fortetting og tilpasning til nrområdet.

Senere merknader fra Ankerveien 88 og Ankerveien 90 C er ikke kommentert. Dette skyldes at merknadene er sendt direkte til Plan- og bygningsetaten og ikke til ansvarlig søker.

Eksisterende intern adkomstvei som naboer har tinglyst rett til å benytte

VSO Consulting har utført en analyse av den prosjekterte veien. I denne fremkommer det at prosjektert bredde på 4 meter er større enn en veiledende bredde på 3,5 meter som gjelder adkomstvei til boligområde som inneholder mindre enn 50 leiligheter.

Langs veien er det prosjektert innkjørsler til boligene, samt parkeringsplasser og veien vil dermed oppleves som bredere enn 4 meter. I tillegg er det lagt opp til ekstra møteplass på østsiden.

Stigningsgrad på veien er lagt opp til 1:8 og indre radius i svingene er på 3 meter. Det er tenkt at det legges opp varme i deler av veien for å ivareta trygg ferdsel på vinterstid. Dette vil bedre veien i forhold til eksisterende situasjon.

Utnyttelse av eiendommen

Uteoppholdsareal, harde flater, høyder og utnyttelsesgrad er i henhold til Småhusplanen. Større deler av tomten er regulert til vei og dette er trukket ifra i beregningene. Dette arealet vil sannsynlig forbli grønt fremover og dermed vil andel vanngjennomtrengelige flater være større.

Private vann- og avløpsledninger

Ansvarlig søker har i tilleggskumentasjon til søknaden vedlagt en redegjørelse som påpeker at det potensielt er tre stikkledninger som kan komme i konflikt med tiltaket. Det vurderes at ledningene kan legges om med tilstrekkelig fall uten problem på grunn av eiendommens helning.

Annet

Grønndraget er forsterket etter tilbakemelding i forhåndskonferansen.

Ansvarlig søker opplyser om at tiltaket er prosjektert i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsene i TEK17 § 17-2.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

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

Tiltakets forhold til pågående plansak og kommunedelplan

Tiltaket og dets utomhusarealer vil ikke være i konflikt med pågående plansak for ny Sørkedalsvei (201414084) eller Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17).

Pågående plansak har som hensikt å oppheve tidligere regulert trasé for ny Sørkedalsvei. I forbindelse med plansaken har Bymiljøetaten foretatt ny registrering av naturmangfold her og funnet at det ikke er verdifullt naturmangfold innenfor denne eiendommen. Utearealets plassering er derfor ikke til hinder for pågående planarbeid, eller i konflikt med naturmangfold.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Utenom privat adkomstvei som tilknytter omkringliggende naboeiendommer til Ankerveien, fremstår eiendommen i dag som grønn og uberørt.

En fortsettelse av grøntdrag mot Ankerveien og mot grøntområdene opprettholdes ved tiltaket. Utomhusarealer og fellesareal er plassert lengst sør på tomten og skaper en naturlig fortsettelse mot grøntområdene her.

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Bymiljøetaten har avklart at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfold.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Bebyggelsen er plassert i to rekker som danner en naturlig fortsettelse av eksisterende bebyggelsesrekker langs samme side av Ankerveien. Formingsfaktorer som takform, materiale, størrelse og høyder er hentet fra nærområdet, men byggene er utformet i en annen arkitektonisk stil enn nærmeste bebyggelse. Dette gjør at byggene fremstår som moderne kontraster som er tilpasset området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Eiendommen har skrående terreng som heller fra Ankerveien i nord-øst mot grøntområde i sør-vest. Nybyggene plasseres delvis i terreng på grunn av eiendommens topografi og er plassert med naturlig henvendelse med innkjøring til garasjene mot nord-øst og gode vinduer med utsikt til grøntområder mot sør-vest.

Det gjøres terrenginngrep i forbindelse med omlegging av eksisterende adkomstvei, i forbindelse med etablering av parkeringsplasser og ved adkomst til boligen og uteoppholdsarealer ved terrengtrapper. Eiendommen har en helning som tilsier at endringer på inntil én meter i høyde kan tillates etter reguleringsplanens § 6.5. De største terrengendringene utføres ved plassering av omprosjektert adkomstvei og er i underkant av to meter. Vi har vurdert at terrengendringene er mindre avvik som kan tillates for tilrettelegging for atkomst og parkering ihht. reguleringsplanen.

Det utføres også terrenginngrep nærmere nabogrensen enn fire meter. Terrenginngrepet utføres nord-vest for bygg A og er målsatt til 987 cm. Da dette utføres i forbindelse med adkomst og er av en art som ellers kan tillates på eiendommen etter reguleringsplanen § 6.5, annet ledd har Plan- og bygningsetaten vurdert at dette ikke er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen § 6.5, fjerde ledd.

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier

Ankerveien er ført opp på Byantikvarens Gul liste, men tiltaket fører ikke til forandringer på veien.

Nabo på Ankerveien 88 har kommentert at adkomstveien intern på eiendommen er en del av Gamle Ankervei. Adkomstveien vurderes ikke som en del av hovedstrekningen for Ankerveien som er ført opp på Gul liste, men kun som en adkomstvei fra denne og til eiendommene som ligger syd for denne i området. Det vurderes derfor at det ikke er historiske verdier tilknyttet adkomstveien.

Tiltakets utforming

Bebyggelsen

Tiltaket er utformet med bakgrunn i elementer som finnes i bebyggelsen og bebyggelsesstrukturen i nærområdet. Nybyggene tar utgangspunkt i eneboligens (bygg D) utforming og «pusles» sammen til tomannsbolig og tremannsbolig. Dette gjør at byggene har lik utforming selv om de varierer i størrelse og fotavtrykk. Eiendommens bebyggelse har dermed et helhetlig uttrykk.

Byggene har småhuskarakter og er prosjektert som trehusbebyggelse i tre etasjer med saltak som har møneretning på tvers av kotene. Da byggene er plassert delvis i terreng fremstår de som to etasjes bygg sett fra veien, mens fasaden åpner seg opp mot uteområder, utsikt og grøntområder mot sør-vest.

Intern adkomstvei

Veien som omlegges beholder samme bredde som eksisterende adkomstvei, men vil fremstå som bredere ved innkjøring til garasjene og ved etablering av gjesteparkeringene langs adkomstveien.

Vår vurdering av nabomerknader

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

Intern adkomstvei

Etaten legger til grunn at adkomstvei er prosjektert i henhold til gjeldende lovverk og forskrifter

og at naboeiendommenes tinglyste rettighet for bruk av denne ivaretas. Fremtidig utvikling av andre eiendommer er et forhold som ikke kan belastes tiltak på denne eiendommen. Dersom det skal opprettes nye boenheter på andre eiendommer, må adkomst løses i forbindelse med søknad for disse.

Private vann- og avløpsledninger

Det foreligger tinglyst rettighet av 29.04.1994 som omhandler private ledninger for vann- og avløp som eies av denne eiendommen sammen med g.nr.27 b.nr. 1666, 2266 og 2293. I denne omtales mulighet for tilknytning av nye boenheter og eventuell utbedring av ledningsnett som følge av kapasitetsmangel. Vi har derfor vurdert at eiendommen har rett til å koble nye boenheter på det private ledningsanlegget og utbedre dette på grunn av kapasitetsmangel.

Ansvarlig foretak for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger har også vist til mulighet for tilkobling og kapasitetsutvidelse.

Dispensasjon fra pbl. § 18-1 er ikke nødvendig

Dere har søkt om dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1. Etter vår vurdering er eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei oppfylt. Dispensasjonsøknaden er dermed unødvendig.

Godkjente tegninger og kart

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 4,2 meter fra nabogrensen. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv første etasje og fastsettes til kote +166,85.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43.

Selve avkjørselen ut mot Ankerveien er plassert på naboeiendom med g.nr./b.nr. 27/2266, men det foreligger tinglyst samtykke for adkomst fra denne eiendommen. I tillegg har nabo samtykket til at avkjørsel flyttes slik at den begynner i nabogrensen og blir mer lik plassering på kart fra tinglyst samtykke av 1998.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.

- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201816202	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
979488254 ASKER OPPMÅLING AS	PRO - Prosjektering av oppmålingsteknisk prosjektering - tkl.3 UTF - Utførelse av innmåling og utstikking av tiltak - tkl.3
992426829 MOE RÅDGIVENDE INGENIØRER AS	PRO - Overvannshåndtering på tomte - tkl.2 PRO - Utvendige vann- og avløpsledninger samt på- og avkobling - tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Støyutredning - tkl.3
978690793 REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker - tkl.1 PRO - Prosjektering av småhus - tkl.1 PRO - Prosjektering av uteområder og adkomstvei

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk 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.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av åpent overvann minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet landskapsutforming har ansvar for virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge

av overvann.

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom i minst tiltaksklasse1
- erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av lufttetthet i minst tiltaksklasse 1

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at sluttokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201816202>

Andre forhold som har betydning for tiltaket

Felles stikkledninger for vann og avløp kan være anlagt under/i nærhet av planlagt tiltak. Tiltakshaver er selv ansvarlig for å sjekke ledningers plassering i forhold til planlagte tiltak. Det opplyses om at eventuelle tiltak på vann- og avløpsledningene er søknadspliktige etter § 20-1 og omfattet av reglene om ansvar og kontroll. Søknad etter § 20-1 innsendes, prosjekteres og utføres av ansvarlige foretak. Plan- og bygningssetaten forutsetter at tiltaket blir tilrettelagt for utskifting, drift og vedlikehold av stikkledningene for vann og avløp som kan være anlagt under/i nærhet av omsøkte tiltak, jf. Byggteknisk forskrift § 15-8.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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 byggeprosjekter

Vest

Sharmini Jeyatharan - saksbehandler

Anne Torill Halse - enhetsleder

Vedlegg i sak 201816202-23	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg Vann - Ankerveien 90 - Oppføring av en enebolig(Bygg D)

Kopi til:

OPSAHL SIGNATUR AS, Tjuvholmen allé 3, 0252 OSLO, dsb@signaturbolig.no

Karsten Wakeford-Wesmann, Ankerveien 88, 0766 OSLO

Bjoern K. Erikstein med flere, Ankerveien 90 C, 0766 OSLO, erikstei@online.no

ESPEN UVHOLT, ANKERVEIEN 93, 0766 OSLO, espen.uvholt@hydro.com

Olav Bergh Nøklings og Kristiane Nøklings, Ankerveien 92 C, 0766 OSLO

Hanne-Katrin Uvholt og Petter Johannessen, Ankerveien 95, 0766 OSLO

Johan Fredrik Wesmann, Ankerveien 92 B, 0766 OSLO

VEDTAK I KLAGESAK
OM
RAMMETILLATELSE



OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Siri Kjeldaas, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - 27/1600 Oslo - Ankerveien 90 - tillatelse nye boliger

Vi viser til kommunens oversendelse datert 28. januar 2020. Fylkesmannen beklager at saksbehandlingstiden er oversittet i denne saken.

Kommunens vedtak av 31. oktober 2019 i sak 201816202, 201916264, 201916266 og 201916305 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Klagen gjelder Oslo kommunes saksnr. 201816202, 201916264, 201916266 og 201916305, som behandles samlet hos Fylkesmannen under saksnr. 2020/4658.

Saken gjelder søknad fra Reiulf Ramstad Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Opsahl Signatur AS om rammetillatelse til oppføring av fire bygninger med totalt åtte boenheter på en ubebygd eiendom.

Det ble avholdt forhåndskonferanse 17. august 2017.

Bymiljøetaten har hatt noen mindre merknader til tiltaket. Disse er hensyntatt.

Nabovarsel ble sendt 30. oktober 2018. Det kom inn flere nabomerknader. Naboene var blant annet kritiske til omlegging av eksisterende atkomstvei og mente den ville medføre økt trafikk samt hindre trafiksikkerhet og fremkommelighet for bl.a. utrykningskjøretøy. Videre var veien historisk viktig. Naboene mente også at veiens bredde burde økes. I tillegg forelå det spørsmål knyttet til utnyttelsesgrad og overutnyttelse samt diverse privatrettslige forhold. Videre mente noen av naboene at det ikke burde gis dispensasjon fra høydebestemmelsene i reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune godkjente søknaden den 31. oktober 2019.



Vedtaket ble påklaget av naboene Bjørn Erikstein, Olav Bergh Nøkling og Karsten Wakeford-Wesmann (heretter samlet «klagerne») henholdsvis 19. og 20. november 2019. Klagerne har i hovedsak anført at nettoareal er beregnet feil, at tiltaket kan gå ut over adkomstrett, at tiltakene medfører betydelig merbelastning for naboene, og at omgivelsene er ikke tilstrekkelig hensyntatt. Videre anføres flere saksbehandlingsfeil/tilfeller av uheldig saksbehandling samt at eventuelle skader på naboeiendommene må dekkes av tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune tok ikke klagen til følge og oversendte klagesaken til Fylkesmannen 28. januar 2020.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Fylkesmannen. Fylkesmannen har full prøvingskompetanse, jf. forvaltningsloven § 34.

Den 12. mai 2020 sendte Fylkesmannen en henvendelse til kommunen om innholdet i de tinglyste veirettene over eiendommen. Denne ble besvart den 29. mai 2020.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen ser slik på saken

1. Innledning

Saken gjelder en eiendom med tomt på 3424 m² i bydel Vestre Aker i Oslo kommune. I Oslo kommunes kommuneplan «Oslo mot 2030», vedtatt 23. september 2015, er eiendommen avsatt til formål «bebyggelse og anlegg». Videre er den regulert til bolig med tilhørende anlegg i Oslo kommunes reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by S-4220 («Småhusplanen»), vedtatt 15. mars 2006 og revidert 12. juni 2013 og 17. mars 2015. Videre er et område i sørvest regulert til trafikk-/veiformål i Reguleringsplan for vei 3026 (ny Sørkedalsvei) fra Hovseter til Voksen, Oslo (S-953), vedtatt 2. februar 1962, og omfattes av pågående plansak for ny Sørkedalsvei (sak 201414084).

Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 om krav til omlegging av vei samt dispensasjon fra Småhusplanen § 6.5 for terrenginngrep. Kommunen har imidlertid vurdert at tiltaket ikke utløser dispensasjon, da plikten til å opparbeide offentlig vei vurderes som oppfylt og terrenginngrepene vurderes som mindre avvik. Dette ser ikke ut til å være påklaget, og Fylkesmannen legger til grunn at det ikke kreves dispensasjon for disse forholdene. Videre vurderer kommunen at tiltaket tilfredsstiller alle krav i reguleringsplanen.

Det rettslige utgangspunktet er at en grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov. Dette er et utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. Offentlige inngrep i eierrådigheten må således være hjemlet i lov eller i medhold av lov. Utgangspunktet for behandling av byggesøknader er derfor at tillatelse skal gis dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dette følger av lovens § 21-4 første ledd første punktum.



2. Nærmere om de påklagede forholdene

2.1 Feil i beregning av utnyttelsesgrad

Klagerne anfører at arealet til tilkjøringsvei skal trekkes fra ved beregning av utnyttelsesgrad. Som en konsekvens av det blir tomten overutnyttet.

Kommunen har kommentert dette slik i oversendelsen til Fylkesmannen:

«Det er kun deler av eiendomsarealet som ikke er regulert til boligformål som skal trekkes fra ved beregning av netto tomteareal. Intern adkomstvei etableres innenfor areal regulert til boligformål og dermed er det ikke krav om at dette skal trekkes fra ved beregning av netto tomteareal. Innsendt søknad viser at det kun er arealer regulert til bolig som er medberegnet i netto tomteareal og utnyttelsen er dermed ikke beregnet på feil grunnlag.»

Fylkesmannen viser til at bebygd areal (BYA) fastsettes i tråd med NS 3940 :2012 og Byggteknisk forskrift (TEK17I) kapittel 5. Det følger av veiledningen til § 5-2 at BYA for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomten. Det følger videre av sikker praksis at areal som er regulert som byggeareal, inngår i netto tomt uavhengig av om dette eksempelvis brukes som kjøreareal e.l.

Fylkesmannen er således enig med kommunen i at veiarealet som går over den delen av tomten som er regulert til boligformål, ikke skal trekkes fra.

Fastsatt utnyttelsesgrad i Småhusplanen er 24 %, jf. § 10 første ledd. Utnyttelsesgraden er oppgitt å ligge innenfor tillatt utnyttelse. Det hitsettes fra søknaden:

«Tomtens totale areal er på 3425.8m². Regulert vei og planlagt regulering i sør er trukket fra, noe som gjør at beregningsgrunnlaget ligger på 2790.3m². BYA på bygningene er 594.2m²+ fire parkeringsplasser på terreng som tilsier 72m². Totalt ligger prosjektet på 666,2m², som er 23.9% av tomtens BYA.»

Fylkesmannen finner å kunne legge disse opplysningene til grunn. Tiltaket tilfredsstiller således Småhusplanens krav hva gjelder utnyttelse.

2.2 Gesimshøyde og mønehøyde

I nabomerknadene er det anført at tiltaket krever dispensasjon fra Småhusplanens høydekrav. Disse kravene er gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter med total høyde for tiltaket 10,5 meter, jf. § 10 annet ledd bokstav a).

Det hitsettes fra søknaden:

«- Byggets høyde tar utgangspunkt gjennomsnittlig eksisterende terreng. Det er tatt utgangspunkt i hvert enkeltstående volum. Disse har derfor forskjellige gjennomsnittlig terreng. På bygning A (tomannsbolig nord) ligger gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå på +173,9. På bygning B (tremannsbolig) ligger gjennomsnittsterrenget på +172.9. På bygning C (tomannsbolig sør) ligger gjennomsnittsterrenget på +167.6 og På bygning D (enebolig) ligger gjennomsnittsterrenget på +168.2.



- Kravet til den totale høyde på 10,5 meter. Fordi prosjektet blir påvirket av kravet til endringer av terrenget mindre enn 6m fra fasaden så ligger mønet fra 80-100cm under maksimumkravet for mønet for saltak. Mønehøydene ligger på kt+182.05((Tomannsbolig)A), +181.05((Tremannsbolig)B), +175.80((Tomannsbolig)C), +176.30((Enebolig)D). Fra veien vil husene fremstå som nedbrutte bygg på tre etasjer.»

Kommunen har lagt disse opplysningene til grunn. Det er ikke beskrevet nærmere i nabomerknaden på hvilken måte kravene i Småhusplanen skulle være overskredet, og anførselen er ikke gjentatt i klagen. Fylkesmannen legger således til grunn at tiltaket er i overensstemmelse med Småhusplanens krav.

2.3 Rammetillatelsen er ugyldig

Den ene klageren har anført at siden eiendommen ikke er delt i fire i henhold til grunnboken, medfører det en betydelig endring av byggesaken og merbelastning på naboene å dele søknaden i fire uten at naboene er informert, noe som gjør at rammetillatelsene ikke kan ansees som gyldige.

Fylkesmannen kan ikke gi klager medhold i dette. Det er ikke noe krav at det skal foreligge bare én byggesøknad pr. eiendom. Dette er således ikke noen ugyldighetsgrunn.

Kommunen viser til at de har som praksis å behandle én byggesøknad per byggverk, da dette medfører ryddigere saksbehandling og vedtak fordi ulike byggverk må vurderes ulikt i forhold til bl.a. plassering og høyder. Det betyr imidlertid ikke at det er søkt om oppdeling av eiendommen eller et annet prosjekt enn det som ble nabovarslet.

Etter Fylkesmannens syn må kommunen kunne ha spillerom til å dele opp søknadene på en måte som er hensiktsmessig. Så lenge tiltaket med spesifikasjoner og adkomstvei er beskrevet i søknaden, har naboene fått anledning til å komme med merknader og påklage vedtaket. Videre legger kommunen opp til at alle sakene kan påklages under ett, slik at det ikke bør påføre naboene merarbeid.

Fylkesmannen kan heller ikke se at det foreligger noen saksbehandlingsfeil som gjør at vedtaket bør settes til side.

2.3 Merbelastning på naboeiendommer og felles kjørevei

Alle nabomerknader og -klager viser til at tiltaket vil medføre større belastning på naboeiendommene, herunder belastning på den felles kjøreveien. Det er blant annet anført at de to svingene vil bli krappe på grunn av liten svingradius, og veibredden bør økes til fem meter.

Med hensyn til veien opplyser ansvarlig søker at det er utført profesjonell analyse av veien, og at den er prosjektert med fire meter bredde, som er større enn veiledningen for adkomstvei til boligområde med færre enn 50 leiligheter som har bredde 3,5 meter. Videre vil de prosjekterte innkjørslene og parkeringen langs sørrekken gjøre at veien oppleves bredere, og på østsiden er det lagt opp til en ekstra møteplass for biler. Det vil også bli lagt varme i deler av veien for å motvirke isdannelse om vinteren.

Fylkesmannen finner å kunne legge til grunn at veien er forsvarlig prosjektert, og at det er gjort tiltak for å håndtere økt belastning over eiendommen.



Når det gjelder anførselen om generell merbelastning for naboeiendommene, så har kommunen kommentert dette slik:

«Plan- og bygningsetaten har forståelse for at oppføring av åtte boenheter på en ubebygd eiendom oppfattes som en større endring og belastning for omkringliggende naboer. I søknaden fremkommer det at tiltakene i hovedsak tilfredsstillende kravene i plan- og bygningsloven og gjeldende regulering. Det er bl.a. vist til at relevante krav som for eksempel parkering og utomhusarealer er oppfylt for åtte boenheter på eiendommen. En slik utnyttelse av eiendommen må derfor kunne påregnes godkjent. Naboeiendommens rett og mulighet til adkomst over Ankerveien 90 er opprettholdt som del av tiltaket.»

Fylkesmannen vil bemerke at også vi har forståelse for at en såpass omfattende utbygging vil oppleves som belastende for naboene, og at trafikken i området vil øke. Samtidig er, som nevnt innledningsvis, det rettslige utgangspunktet at tiltak som ikke strider mot plan- og bygningsregelverket skal godkjennes.

Videre skal det mye til for at naboer i tettbygde strøk kan bli hørt med protester eller klage over ulemper. Så lenge tiltakene ikke strider mot reguleringsplan, er ulemper som følger av fortetting - herunder økt trafikk, tap av utsikt og solforhold mv. - forhold som vil være påregnelig i boligfelt, særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.

Fylkesmannen finner således ikke grunn til å tilsidesette kommunens vurdering på dette punktet.

2.4 Manglende bevaring av områdets karakter, byggeskikk og grøntarealer

I nabomerknadene har det kommet inn noen innsigelser vedrørende bevaring av historie og grøntdrag.

Blant annet er det anført at veien som skal legges om ble anlagt av Carsten Anker og er en viktig del av Vestre Akers historie.

Når det gjelder anførselen om at behovet for grøntdrag ikke er tilstrekkelig hensyntatt, viser ansvarlig søker til at grøntdraget ble diskutert med kommunen på forhåndskonferansen og grøntdraget har blitt forsterket etter det møtet. Videre vises det til at uteoppholdsareal og utnyttelsesgrad er i henhold til Småhusplanen, og at den delen av tomten som er regulert til vei sannsynligvis vil forbli grønn. Den delen teller heller ikke med i beregning av utnyttelsesgrad.

Kommunen vurderer grøntdraget slik i rammetillatelsen:

«En fortsettelse av grøntdrag mot Ankerveien og mot grøntområdene opprettholdes ved tiltaket. Utomhusarealer og fellesareal er plassert lengst sør på tomten og skaper en naturlig fortsettelse mot grøntområdene her.»

Fylkesmannen kan ikke se noen grunn til å tilsidesette kommunens vurdering på dette punktet. Vi kan heller ikke se at redusering av grøntdrag kan utgjøre noen separat avslagsgrunn dersom tiltaket tilfredsstillende de krav som følger av plan- og bygningslovgivningen.



2.5 Privatrettslige anførsler

En av klagerne anfører at de har hevdet rett til gangvei over eiendommen, og at dette må hensyntas i kommunens behandling.

Videre er det i flere av klagene vist til tinglyste adkomstretter og tinglyst veiretter over eiendommen og det nærmere innholdet av disse, for eksempel breddekrav, snuplass mv. Det er på det rene at det er flere tinglyste retter på eiendommen, herunder en veirett i 1968, en adkomstrett i 1970, en biloppstillingsrett i 1971, en adkomstrett i 1980 og en adkomstrett i 1988 til fordel for flere av naboene. Fylkesmannen har innhentet disse, og de er privatrettslige avtaler som er gjort mellom selger og kjøper i forbindelse med utskilling og salg av tomt.

Fylkesmannen vil bemerke at de ovennevnte forholdene er privatrettslige forhold mellom partene i saken, og det følger av plan- og bygningsloven § 21-6 at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Videre forutsetter kommunen i rammetillatelsen at tinglyste rettigheter for tilgrensende eiendommer skal ivaretas. Påstanden om eventuell hevd må avgjøres privatrettslig og faller utenfor denne klagesaken.

Spørsmålet om å dekke eventuelle skader på naboeiendommene og forventning om tett dialog med utbygger befinner seg i samme kategori.

2.6 Nabomerknadene er ikke tilstrekkelig hensyntatt

Fylkesmannen vil bemerke at det er naturlig at naboer som ikke har fått medhold i sine merknader til tiltaket, vil oppleve at merknadene ikke er tilstrekkelig hensyntatt. Det fremgår av saksdokumentene at ansvarlig søker har kommentert nabomerknadene og sendt disse til kommunen, og at kommunen har vurdert merknadene. Kommunen har imidlertid ingen plikt til å gi naboene medhold. Som det fremgår over, skal det mye til for at naboer skal bli hørt med klager på tiltak i tettbygd strøk, og særlig når tiltaket tilfredsstiller krav i plan- og bygningslovgivningen og arealplaner vedtatt i medhold av loven.

Vi kan for øvrig ikke se at det er anført forhold som er i strid med plan- og bygningslovgivningen eller feil som gjør at vedtaket må settes til side om ugyldig.

Vedtaket blir således å stadfeste.



Konklusjon

Kommunens vedtak av 31. oktober 2019 i sak 201816202, 201916264, 201916266 og 201916305 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Marius Vamnes
Seniorrådgiver
Juridisk avdeling

Siri Kjeldaas
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS	Josefines gate 7	0351	OSLO
Christiane B E Nøkling	Ankerveien 92 C	0766	Oslo
Olav Trygve Bergh Nøkling	Ankerveien 92 C	0766	Oslo
Bjørn Kristoffer Erikstein	Ankerveien 90 C	0766	OSLO
Karsten Wakeford-Wesmann	Ankerveien 88	0766	Oslo
OPSAHL SIGNATUR AS	v/ Signatur Bolig AS Tjuvholmen allé 3	0252	OSLO



AREALBEKREFTELSE



PrivatMegleren Ullevål

Dato: 23.09.2020

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86412564
18854 / WM120_29_3002796

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1600

Vi viser til bestilling av 20200922 for ANKERVEIEN 90.

GNR. 27 BNR. 1600

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.12.1967.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3427 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

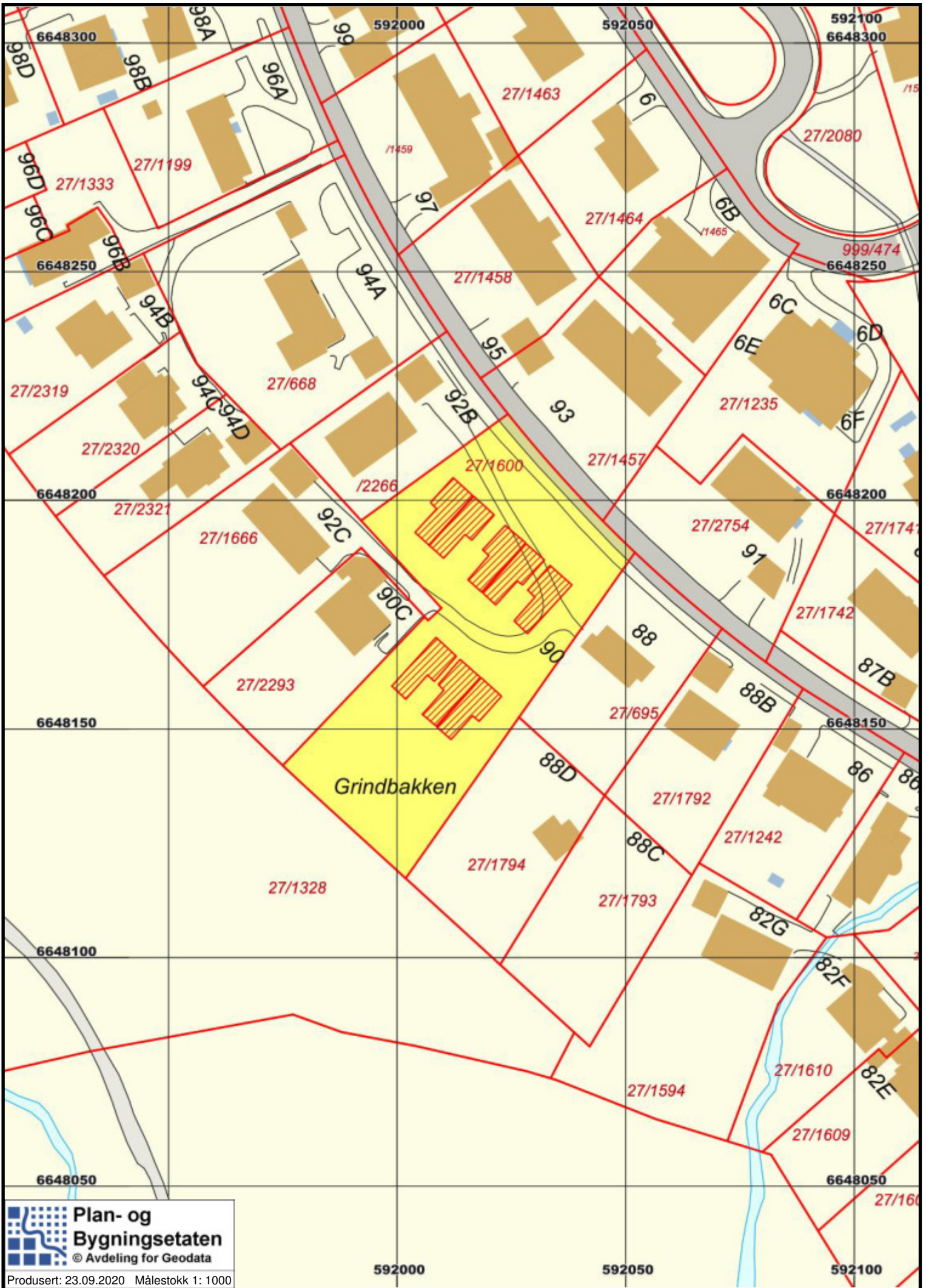
Kundesenteret: 23 49 10 00

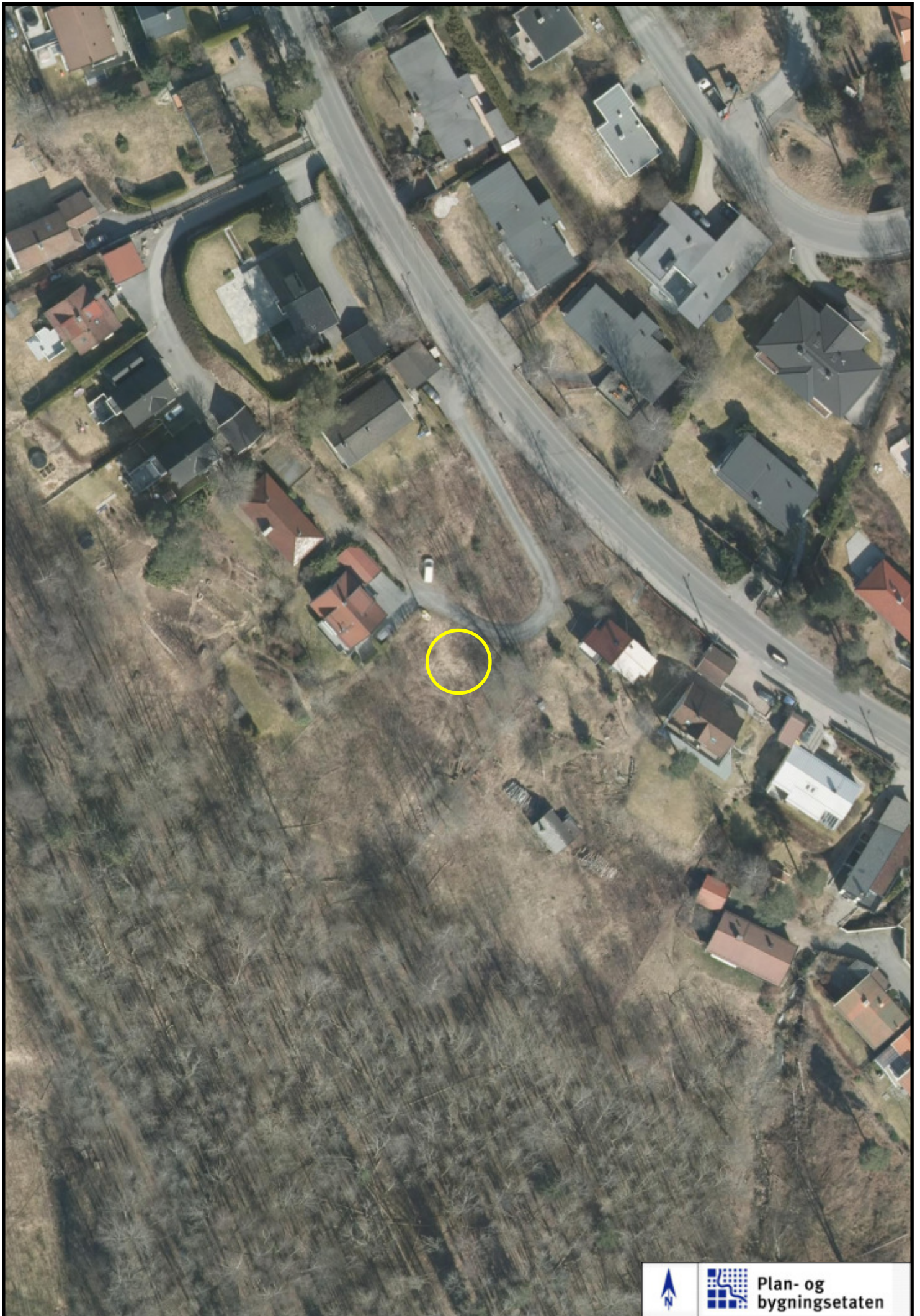
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





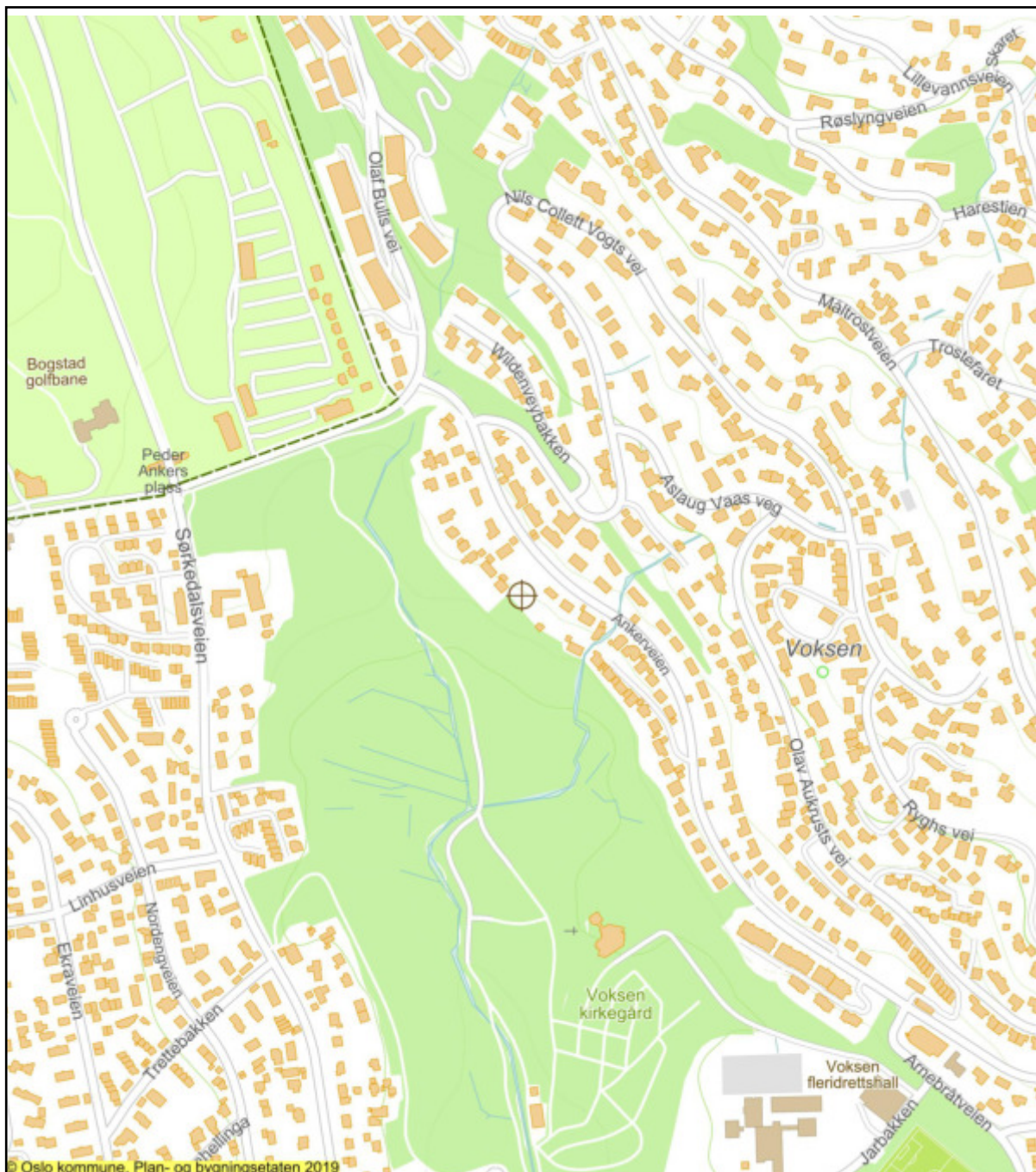
Oversiktskart

Adr.: ANKERVEIEN 90

Bydel : VESTRE AKER

Gnr bnr : 27 / 1600

Skolekrets (2020/2021): VOKSEN



Dato: 23.09.2020

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

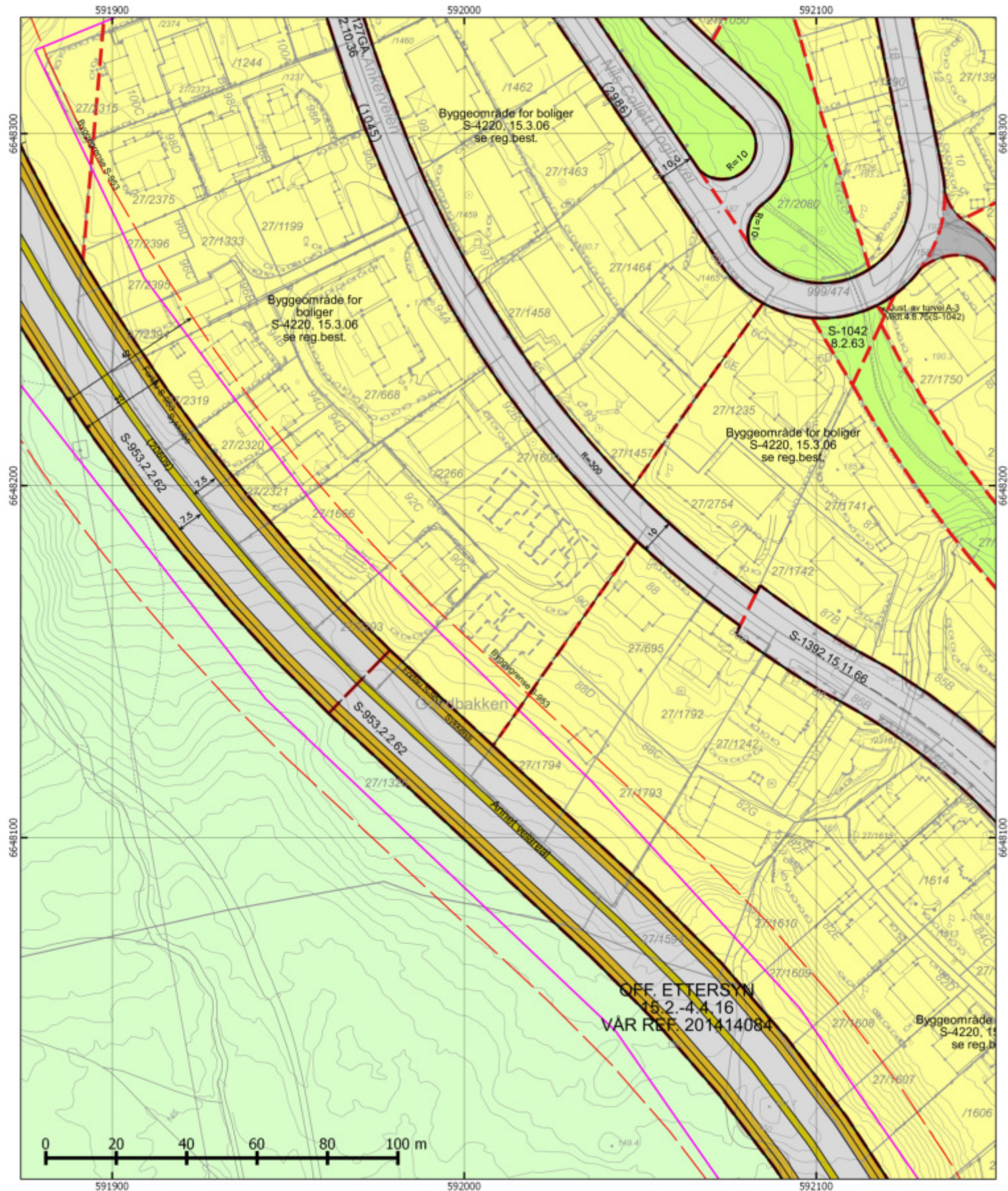
— T-bane

— Vei

■ Off. bygg

⊕ Adresse/eiendom

REGULERINGSKART

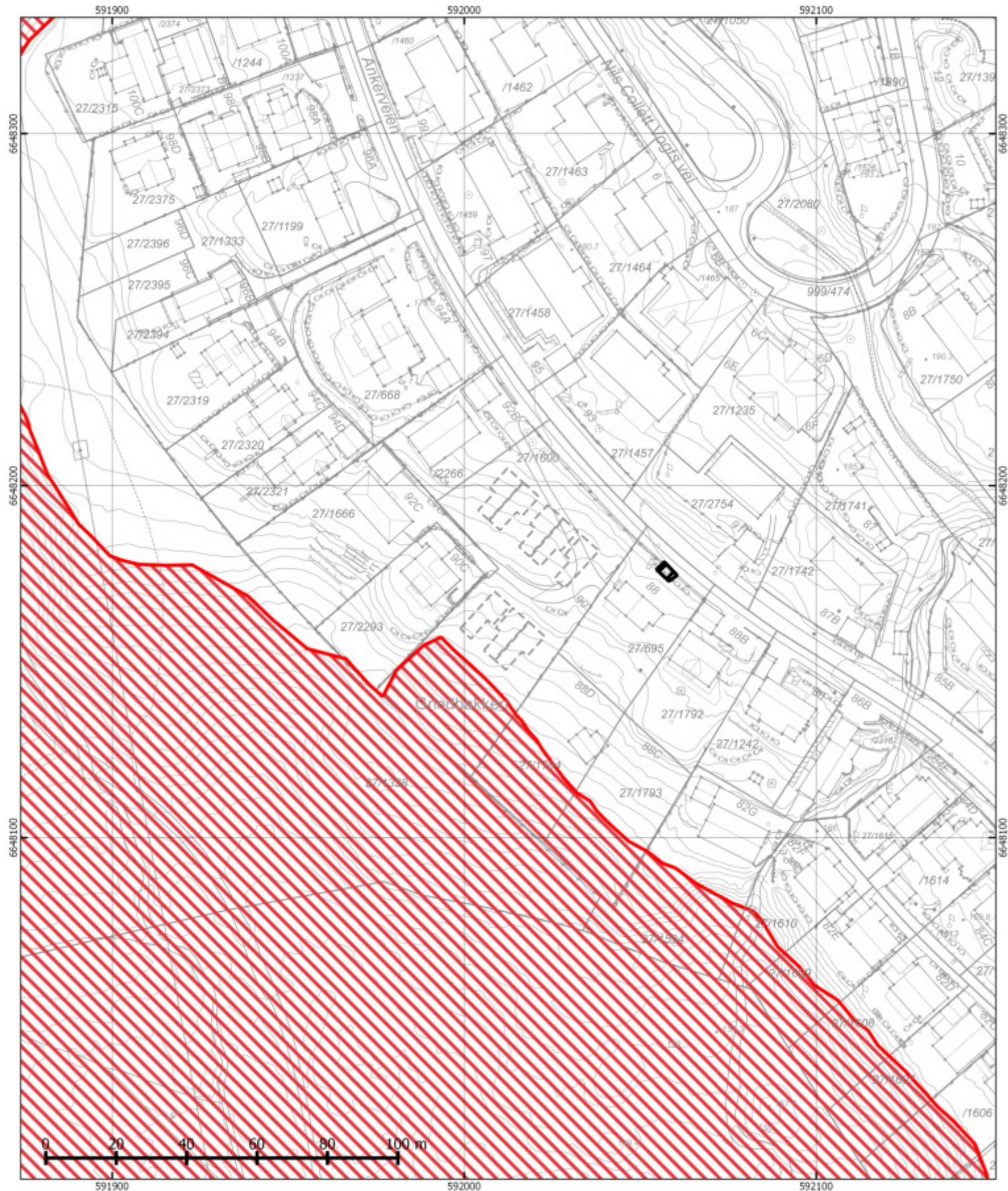


	Plan- og bygningssetaten
Dato: 23.09.2020	
Bruker: noas	
Målestokk 1:1000	Gnr/Bnr: 27/1600
Ekvidistans 1m	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat: A3	

Adresse: ANKERVEIEN 90
Gnr/Bnr: 27/1600
Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak
Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.

*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.
PlottID/Best.nr: 141676 / 86412564
Deres ref.: 18854 / WM120 29 3002796
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for a prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark



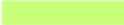






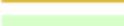
 Plan- og bygningssetaten	
Dato: 23.09.2020	
Bruker: noas	
Målestokk 1:1000	
Ekvidistans 1m	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	
Høydereferanse:	
Reguleringsplan: Se reg.best.	
Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat: A3	







Adresse: ANKERVEIEN 90
Gnr/Bnr: 27/1600
Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak



PlottID/Best.nr: 141676 / 86412564
Deres ref.: 18854 / WM120 29 3002796
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort)



Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for a prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	614 - Grav- og urnelund

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4220

Saken gjelder: REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN).

Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V021012, V040711, V051114, V121214, V240614, 200401057

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks:23 49 10 01 971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

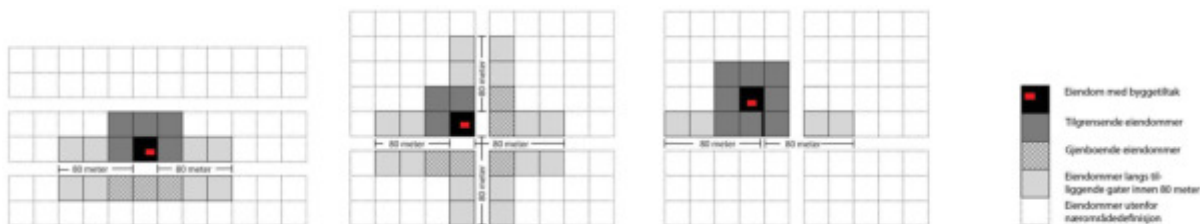
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate*

*Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate*

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegrøper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

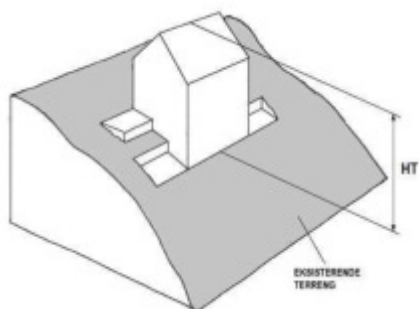
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekke- og vanndrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

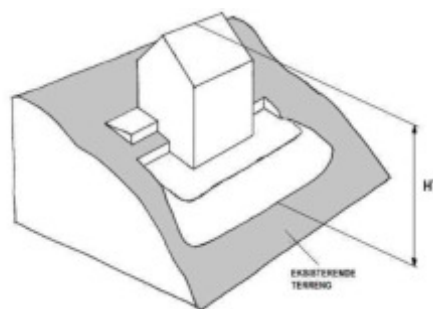
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebyggd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veioppbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevnøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdatab.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggesog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ny kommuneplan fra 23. september 2015

Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Det pågår nå oppdateringer av reguleringsplanene som er berørt, men dette vil ta noe tid. I mellomtiden må alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollere informasjonen mot den nye kommuneplanen.

Informasjon om kommuneplanen med lenker til kartinnsynsløsning finner du på:

<http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no/>



REVISJON AV
SMÅHUSPLANEN

Berørte hjemmelshavere med mer

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202102096 - 486
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Sissel Belgen Jakobsen

Dato: 06.04.2022

Vi reviderer småhusplanen og ønsker din mening!

Du får dette brevet fordi du eier eiendom som er omfattet av småhusplanen, er nabo til planen eller fordi du tidligere har uttalt deg til kommunens arbeid med å revidere småhusplanen (reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, S-4220).

Plan- og bygningsetaten (PBE) har fått en politisk bestilling fra rådhuset om å revidere småhusplanen, og legger nå fram et planforslag til offentlig ettersyn frem til 30. mai. I denne perioden kan du si din mening om forslaget.

Målet med revisjonen er å bevare områdenes karakter og grønne verdier

I kommuneplanens samfunnsdel er Oslos småhusområder fremhevet som en viktig del av en variert boligstruktur i byen. Vi skal sørge for et sterkere vern av de historiske og grønne verdiene når det skal bygges innenfor småhusplanen. Det er flere grunner til at det er viktig å bevare vegetasjon, og særlig trær. Vegetasjon fremmer god helse og trivsel. I tillegg er vegetasjon viktig for blant annet biologisk mangfold, karbonlagring, luftkvalitet og overvannshåndtering.

Hva er de viktigste endringene?

De viktigste endringene er blant annet at en mindre andel av tomtene kan utnyttes til bebyggelse når de skal utvikles, og at det innføres en minstestørrelse for tomter per boenhet som skal bygges. Trær, terreng og vegetasjon skal ivaretas bedre enn i dag.



Området planen gjelder for, er stort sett det samme som før. Bestemmelsene er mer presise, slik at den fremtidige byggesaksbehandlingen blir enklere og mer effektiv.

Hva er konsekvensene?

Dersom planforslaget blir vedtatt, vil det bli mindre utbyggingsmuligheter på den enkelte tomt. På en del tomter som har plass til flere boliger etter gjeldende småhusplan, vil det ikke være mulig å tilføre nye boenheter. Det samlede potensialet for nye boliger innenfor småhusplanen vil dermed bli mindre enn i dag. Plan- og bygningsetaten mener at dette er nødvendig for å ivareta småhusområdenes karakter og grønne verdier. Endringene vil sikre mer åpenhet og gi bedre grunnlag for sammenhengende vegetasjon, gode vekstvilkår for trær og biologisk mangfold. Dette styrker forholdene for lokal fordrøyning av overvann.

Midlertidig forbud mot tiltak

Samtidig med at planforslaget sendes på offentlig ettersyn, varsler vi i eget brev at vi vurderer å legge ned midlertidig forbud mot tiltak innenfor hele planområdet. Dette er et virkemiddel for å stoppe videre utvikling av eiendommene mens vi jobber med å revidere planen. Hensikten med et slikt forbud vil være å sørge for at verdiene som revisjonen skal sikre, ikke går tapt innen revidert plan er stadfestet og rettskraftig. Dersom et forbud blir vedtatt, vil vi behandle tiltak som ikke er omfattet av forbudet etter gjeldende småhusplan. For oversikt over tiltakstyper som ikke vil omfattes av et eventuelt forbud, viser vi til eget brev (202204703-1). Søknader som er sendt inn til PBE før det midlertidige forbudet er varslet, vil heller ikke omfattes av forbudet.

Hvilke områder er omfattet av småhusplanen?

Småhusplanen omfatter rundt 28 000 eiendommer i bydelene Alna, Bjerke, Frogner, Gamle Oslo, Grorud, Grünerløkka, Nordre Aker, Nordstrand, Stovner, Søndre Nordstrand, Ullern, Vestre Aker og Østensjø. Områdene som planen gjelder for, er i all hovedsak de samme som i dagens plan.

Si din mening!

Du kan si din mening om planforslaget på Plan- og bygningsetatens hjemmeside <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinmening>. Du kan også sende oss din uttalelse på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, eller i brev til Plan- og bygningsetaten, postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo. Husk å merke e-posten eller brevet med saksnummer 202102096. Vi forventer at mange vil skrive til oss, og ber om at du ikke skriver mer enn to sider.

Vi ber spesielt om synspunkter på om de reviderte bestemmelsene vil kunne bidra til revisjonens mål om å bevare områdenes karakter og grønne verdier. Det er også av særlig interesse å få synspunkter på eventuelle negative konsekvenser, sammen med en begrunnelse for dette.

Fristen for å gi en skriftlig uttalelse er **30. mai 2022**. Din uttalelse vil følge saken og være offentlig tilgjengelig i vårt saksinnsyn som en del av sakens dokumenter. Du kan følge saken på www.saksinnsyn.oslo.no. Søk på saksnummer 202102096.

Hva skjer videre?

Etter påske vil Plan- og bygningsetaten arrangere åpne informasjonsmøter om planforslaget. Følg med på www.oslo.kommune.no/pbe/kalender for annonsering av tid og sted.

Høringsuttalelsene som kommer inn, vil bidra til å gi oss mer kunnskap i det videre arbeidet med å ferdigstille planen. Vi vil oppsummere og vurdere alle uttalelser. Etter høringen vil vi bearbeide planforslaget basert på uttalelsene. Deretter sender vi det endelige forslaget til politisk behandling i løpet av høsten 2022. Høringsuttalelsene legges ved saken som sendes til Rådhuset.

Les mer om prosjektet på www.oslo.kommune.no/revisjon-smahusplanen. Her kan du også sjekke hvilke områder og eiendommer som er omfattet av planen.

Vennlig hilsen

Sissel Belgen Jakobsen - saksbehandler

avdeling for byutvikling

groruddalsenheten

Berørte hjemmelshavere

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202204703 - 1
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Caroline Wille

Dato:

Plan- og bygningsetaten varsler at vi ønsker å legge ned midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen

Du varsles med dette om at vi har satt i gang arbeid med et midlertidig forbud mot tiltak for områdene som i dag er omfattet av reguleringsplan S-4220 (Småhusplanen).

Hva er et midlertidig forbud mot tiltak?

I områder hvor man ønsker en annen utvikling for eiendommen eller området enn det reguleringsplanen legger opp til, har vi anledning til å vedta et midlertidig forbud mot tiltak. I områder som er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak kan man ikke gjennomføre noen form for tiltak etter plan- og bygningsloven, med mindre disse tiltakene eksplisitt er unntatt fra forbudet. Et midlertidig forbud mot tiltak er derfor en slags sikkerhetsventil for å hindre endringer som ikke er ønskelige mens man lager en ny reguleringsplan for området.

Hva er et tiltak?

Med tiltak etter plan- og bygningsloven menes oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg. Et tiltak kan også være endring av utearealer, som for eksempel terrenginngrep, og opprettelse eller endring av eiendom.

Hvorfor ønsker vi et midlertidig forbud mot tiltak?

Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse kvalitetene i småhusområdene enn det som lar seg gjøre i tråd med gjeldende småhusplan. For å sikre at verdiene som revisjon av planen skal søke å

bevare ikke går tapt i løpet av tiden det vil ta før revidert plan blir gjeldende, ønsker vi å legge ned et midlertidig forbud mot tiltak innenfor planområdet.

Hvilke tiltak vil bli omfattet av forbudet?

I utgangspunktet gjelder et midlertidig forbud mot tiltak for absolutt alle former for tiltak, inkludert tiltak som ikke er søknadspliktige. Siden dette forbudet vil gjelde for et så stort område, vil vi unnta enkelte typer tiltak, som i begrenset grad vil påvirke de forholdene som revisjonen skal ivareta. På denne måten må ikke all utvikling og tilpasning av bebyggelse stoppe helt opp frem til en revidert plan er gjeldende. Disse tiltakene kan søkes om, saksbehandles og gjennomføres på vanlig måte, etter gjeldende småhusplan.

Unntak fra forbudet

Følgende tiltak vil unntas fra et midlertidig forbud mot tiltak:

Innvendige tiltak i eksisterende bygninger

- Alle innvendige tiltak, inkludert bruksendring, som ikke medfører opprettelse av ny boenhet

Utvendige endringer av eksisterende bygninger/konstruksjoner

- Fasadeendringer
- Lysgraver, med dybde inntil 0,5 meter og bredde inntil 1 meter, og utvendige kjellertrapper
- Vesentlig reparasjon
- Bygningstekniske installasjoner

Oppføring, endring og riving av

- Påbygg og underbygg
- Tilbygg med samlet størrelse inntil 15 m² bebygd areal (BYA)
- Maksimalt én frittliggende bygning som ikke er til beboelse, med størrelse inntil 36 m² bebygd areal (BYA) og maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og mønehøyde på 4,0 meter
- Levegg (gjelder ikke støyskjerm)

Andre utvendige tiltak

- Graving for og legging av kabler og vann- og avløpsledninger
- Etablering av energibrønner
- Arealoverføring med samlet størrelse inntil 50 m²

Dette betyr blant annet at oppføring av nye boliger og andre tiltak som medfører nye boenheter ikke kan gjennomføres i forbudsperioden. Det samme gjelder for terrenginngrep, deling av eiendommer og større arealoverføringer.

I tillegg skal forbudet gjelde for alle former for parkering under terreng, uavhengig av unntakene over, og for all felling av trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng.

Blir byggesaken min omfattet av forbudet?

Alle byggesaker som sendes inn etter datoen for dette varslingsbrevet, og som ikke er eksplisitt unntatt i avsnittet over, vil være omfattet av forbudet.

Alle søknader som er sendt inn før datoen for dette varslingsbrevet vil bli behandlet på vanlig måte, etter dagens gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder både søknader som ikke har fått et vedtak enda og søknader som har fått et vedtak og skal ha en videre oppfølging, som for eksempel igangsettingstillatelse (IG) eller ferdigattest.

Hva skjer videre?

Du kan sende inn eventuelle kommentarer eller innspill til oss innen 04.05.2022. Disse må merkes med saksnummeret 202204703 og kan sendes til postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Merknadene dine vil bli gjennomgått og kommentert i vedtak om midlertidig forbud mot tiltak.

Vi vil vedta midlertidig forbud mot tiltak senest åtte uker fra dette varselet. Et midlertidig forbud mot tiltak varer frem til en ny plan blir gjeldene, men maksimalt fire år. Dersom kommunen ikke har vedtatt en ny plan innen disse fire årene faller forbudet i utgangspunktet bort, men det kan i særlige tilfeller forlenges.

Lovgrunnlag

Midlertidig forbud mot tiltak er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1-13-4.

Kan du klage?

Det er ikke mulig å klage på dette varselet, men du kan klage på det midlertidige forbudet mot tiltak når vi har vedtatt dette.

Dokumentene i saken er tilgjengelige via Saksinnsyn på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

Vennlig hilsen

***** **Ikke slett eller skriv i dette feltet!!** *****

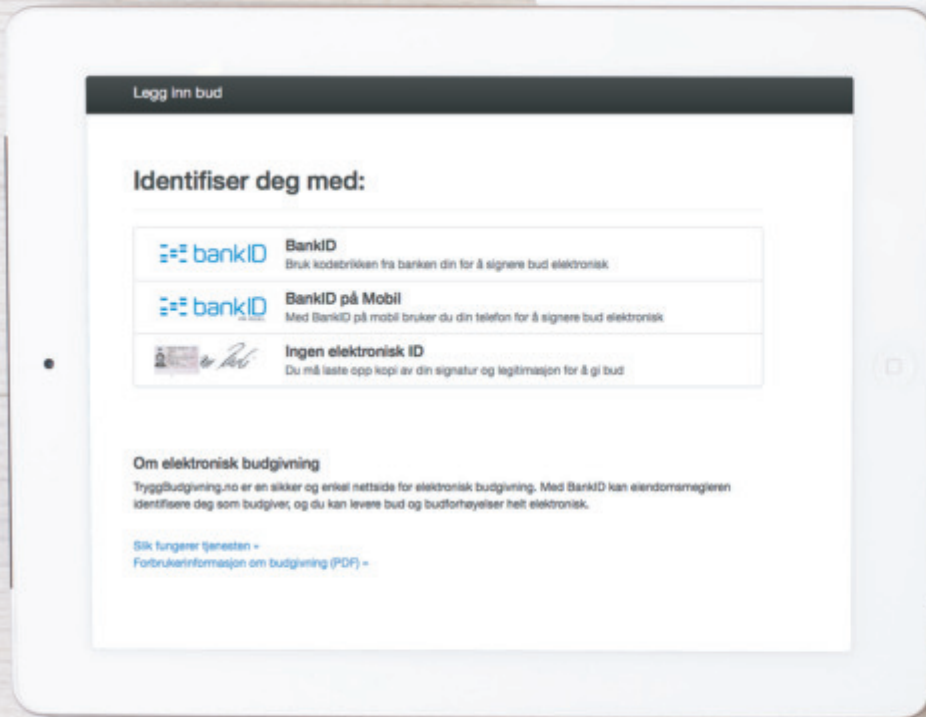
***** **Digital godkjenning settes inn her!!** *****

avdeling for byggeprosjekter

stab

BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ankerveien 90
Gnr. 27 Bnr. 1600 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
129-20-9004

Meglerforetak: Ullevål Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Rune Ugland
Telefon / Mobil: 23 00 80 50 / 90 01 00 35
E-post: Rune.Ugland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
 - budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

Notater



Notater

