Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 31.03.2026.pln**

Revisionsliste:

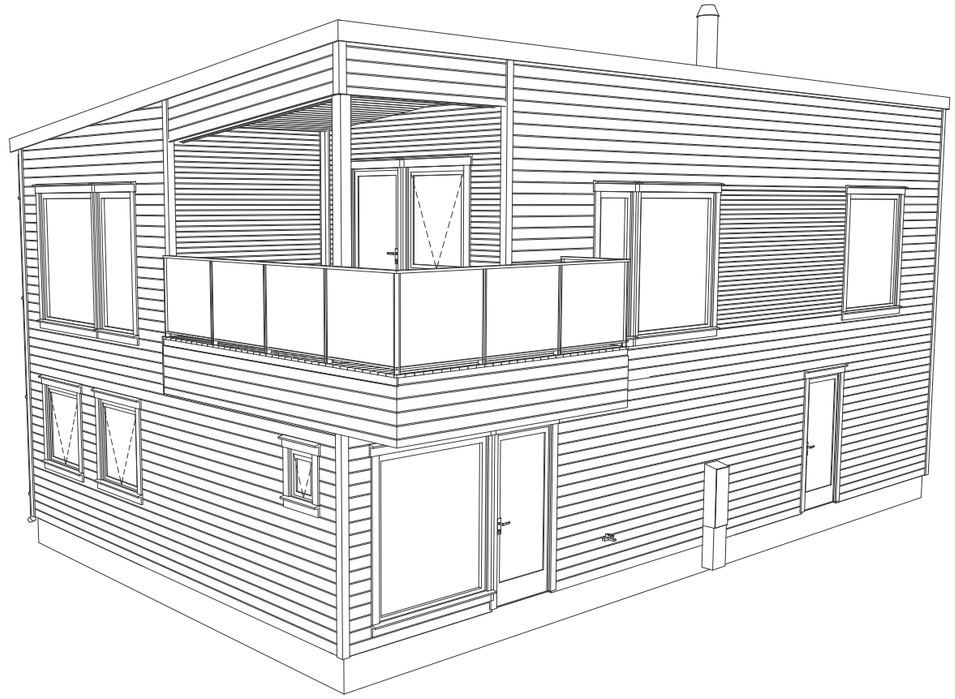
ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.F - 31.03.2026 [NS]***
1. Endret vinduer

ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.F - 30.03.2026 [NS]***
1. Endret til stort vindu i kjøkken delen, slik som i stue delen.
2. Fjernet smalt vindu i stue 2.etg
3. Fjernet balkongdør fra soverom

ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.A - 20.03.2026 [NS]***
1. Gjenbruk av 1020946

ARK | ARB | DET | LMT | LVD | DIM | *ENG* | *FUND* ***- Rev.A - DD.MM.2023 [ALK]***
1. Housebook 2023 template project publish.

3D:



Prosjektinfo:

-VA kart må innhentes
-Svært stor mulighet for marin leire

- Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse.

- Avløp for takvann ved innvendig nedløp fra taket føres til ytterkant grunnmur.
Videre håndtering av takvann må håndteres av ansvarlig for utvendig VA.

Vindusareal:	24,95 %
Snølast:	3,5 kN/m²
Referansevindhastighet:	22 m/s
Terrengruhet:	III
Radon atkomshet:	Moderat

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO
G	**Byggemeldingstegninger**		NS	06.05.2026
F	**Kontraktstegning**		NS	31.03.2026
E	**Teknisk vurdering**		NS	20.03.2026
D	**Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)**	BS	NS	20.03.2026
C	**Prosjektvurdering**	BS	NS	20.03.2026
B	**Skisseprosjekt 8000-01-1327**	BS	NS	20.03.2026
A	**2023 Huskatalog**	BS		

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1020960
BESKRIVELSE
2023 Arwen skrå gjort om til plate

abchus

TILTAKSHAVER
Monica Wessel Jotun
BYGGEPLASS
Slireveien 7B, 1164 Nordstrand

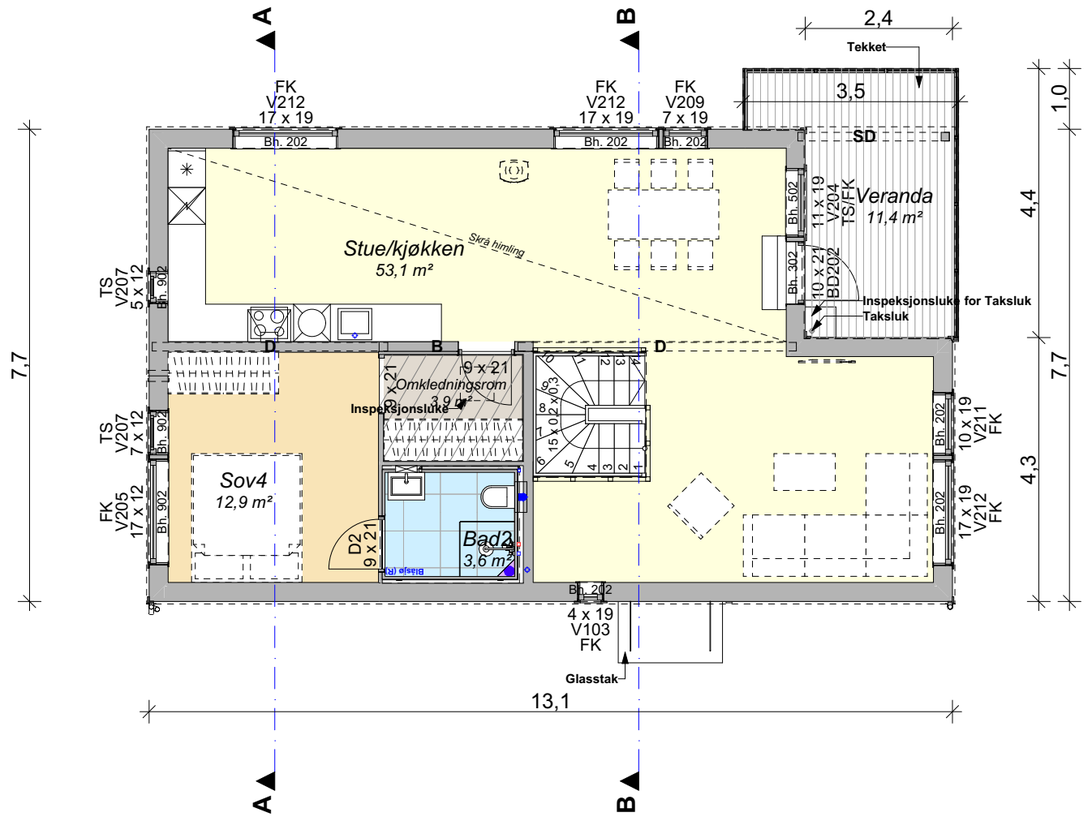
KOMMUNE
Oslo
Gnr./Bnr. M.o.h.
181/1185+108,23 m

TEGNINGSNAVN
Prosjektinfo
PUBLISERING TID
06.05.2026 - 12.24
ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO
1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025

SKALA 1:1 | FORMAT A3 | TEGN.-NR. 1

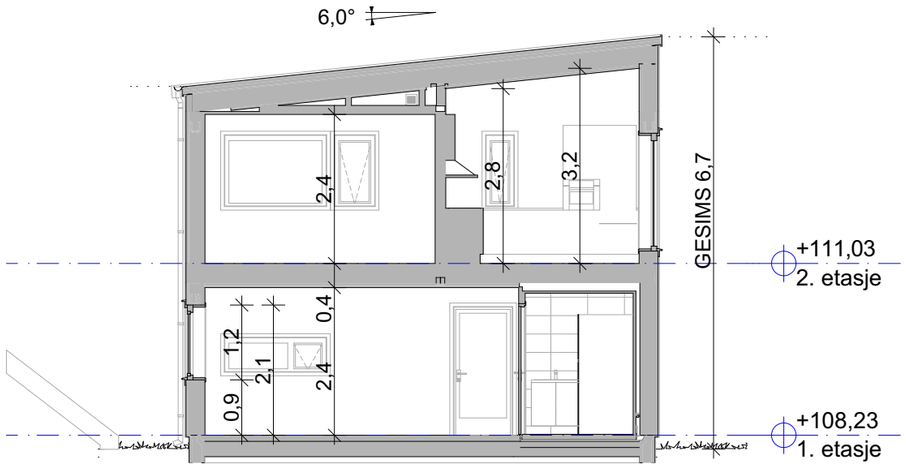
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 31.03.2026.pln**



2. etasje

BRA (Bruksareal)	
2. etasje	*79,9*
Hovedetasje	*87,6*
	167,5 m²
BRA (Overbygget)	
2. etasje	*7,1*
	7,1 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*92,7*
Hovedetasje	*99,9*
	192,6 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*100,8*
	100,8 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*98,7*
	98,7 m²



A

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*

- *Sluk*
- *Avløpsrør*

Målsetting viser boligens hovedmål til ytterkant kledning

Veranda

Flis

Ventilasjonskasse / nedsenket himling

Støydempende

Gass- og røyktett

Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjenomføringer

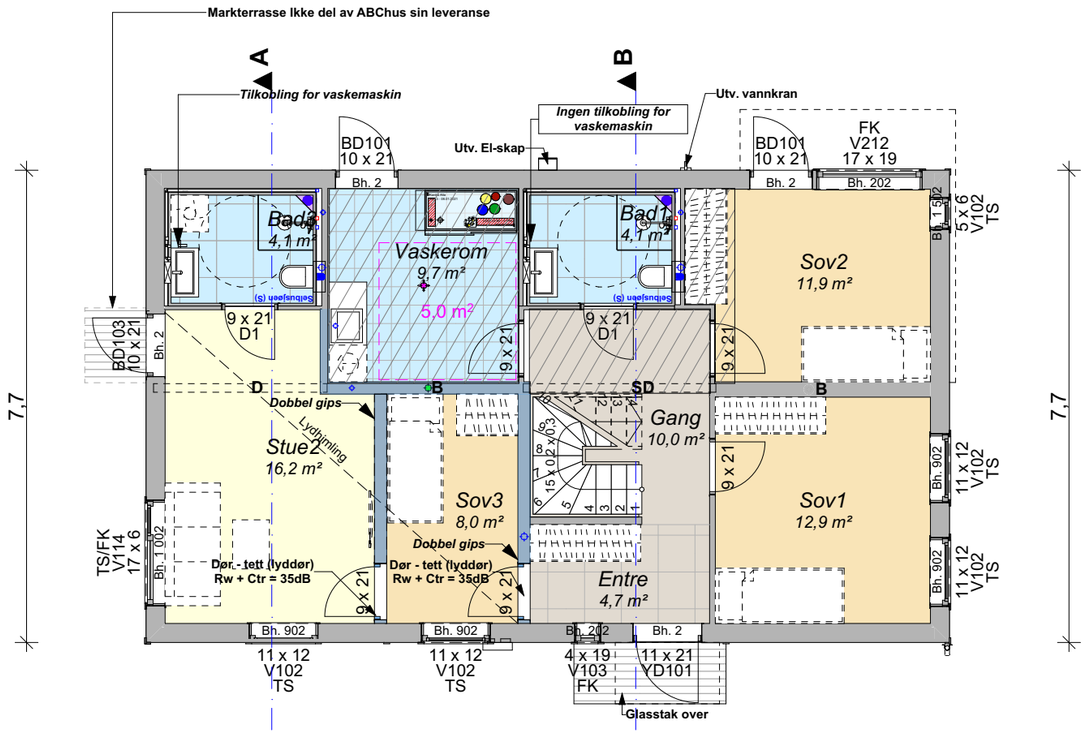
Brannprosjekteringslinje

Ikke ABChus levering

TEGNINGSNAVN	PUBLISERING TID		TILTAKSHAVER	KOMMUNE	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN				
2. etasje, Snitt A	06.05.2026 - 12.26		**Monica Wessel Jotun**	**Oslo**	**1020960**	abchus	G	**Byggemeldingstegninger**	NS	06.05.2026
ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO			BYGGEPLASS	Gnr./Bnr. M.o.h.	BESKRIVELSE		F	**Kontraktstegning**	NS	31.03.2026
1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025	SKALA 1:100	FORMAT A3	TEGN.-NR 2	**Slireveien 7B, 1164 Nordstrand**	**181/1185+108,23 m**	2023 Arwen skrå gjort om til plate	REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

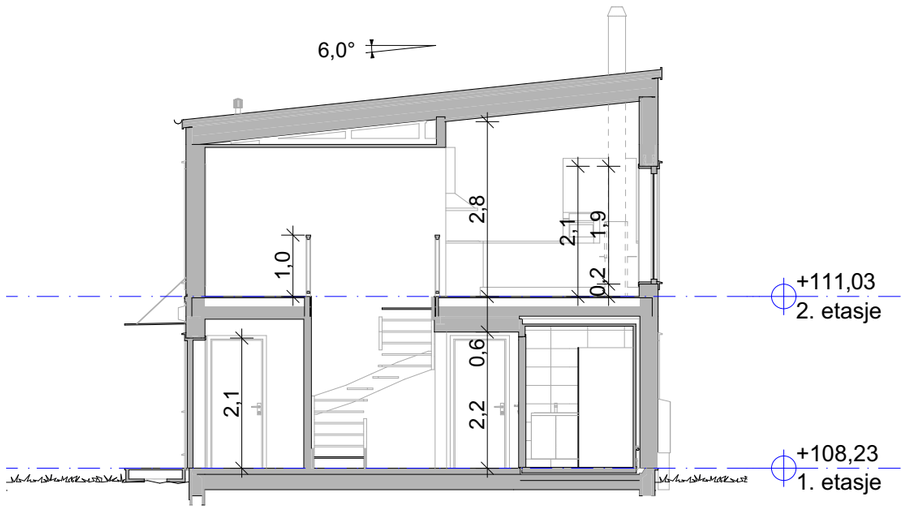
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 31.03.2026.pln**



Hovedetasje

BRA (Bruksareal)	
2. etasje	*79,9*
Hovedetasje	*87,6*
	167,5 m²
BRA (Overbygget)	
2. etasje	*7,1*
	7,1 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*92,7*
Hovedetasje	*99,9*
	192,6 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*100,8*
	100,8 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*98,7*
	98,7 m²



B

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*

- *Sluk*
- *Avløpsrør*

Målsetting viser boligens hovedmål til ytterkant kledning

Veranda

Flis

Ventilasjonskasse / nedsenket himling

Støydempende

Gass- og røyktett

Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjenomføringer

Brannprosjekteringslinje

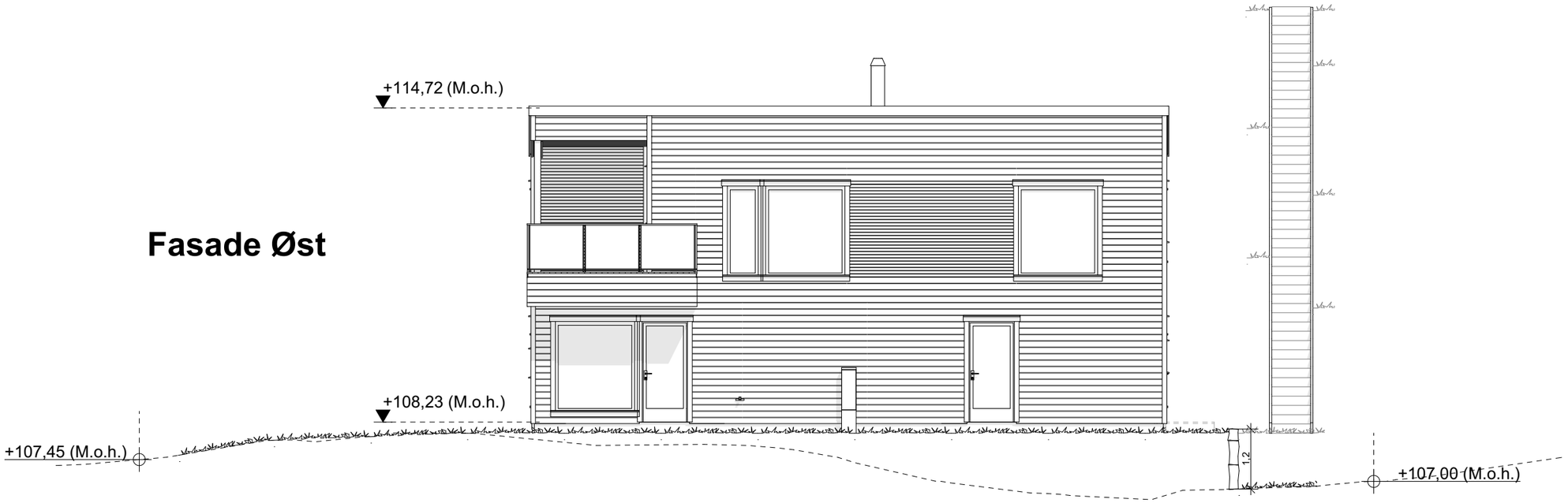
Ikke ABChus levering

TEGNINGSNAVN	PUBLISERING TID		TILTAKSHAVER	KOMMUNE	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN						
Hovedetasje, Snitt B	06.05.2026 - 12.26		**Monica Wessel Jotun**	**Oslo**	**1020960**	abchus	G	**Byggemeldingstegninger**		**NS**	**06.05.2026**
ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO	SKALA / FORMAT / TEGN.-NR		BYGGEPLASS	Gnr./Bnr. / M.o.h.	BESKRIVELSE		F	**Kontraktstegning**		**NS**	**31.03.2026**
1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025	1:100 / A3 / 3		**Slireveien 7B, 1164 Nordstrand**	**181/1185+108,23 m**	2023 Arwen skrå gjort om til plate		REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

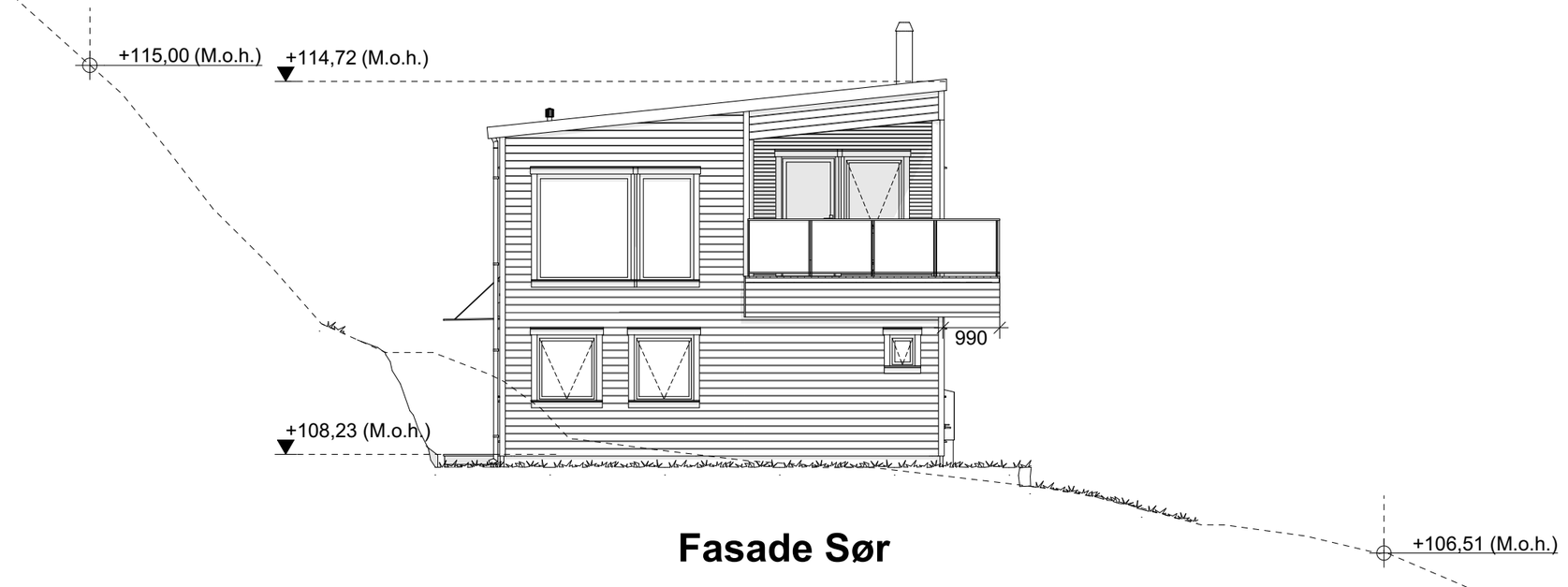
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 31.03.2026.pln**

Fasade Øst



Fasade Sør



---------- Eksisterende terreng

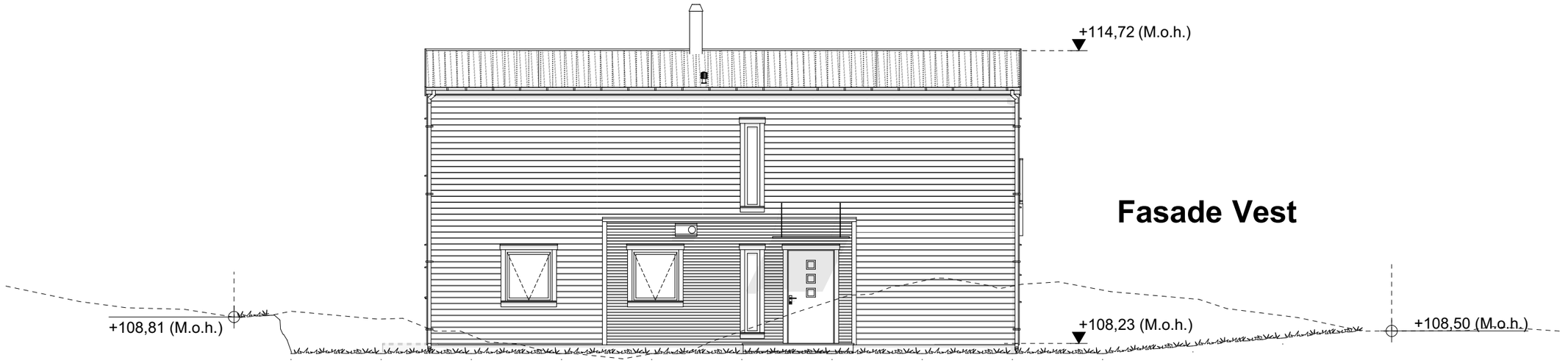
Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

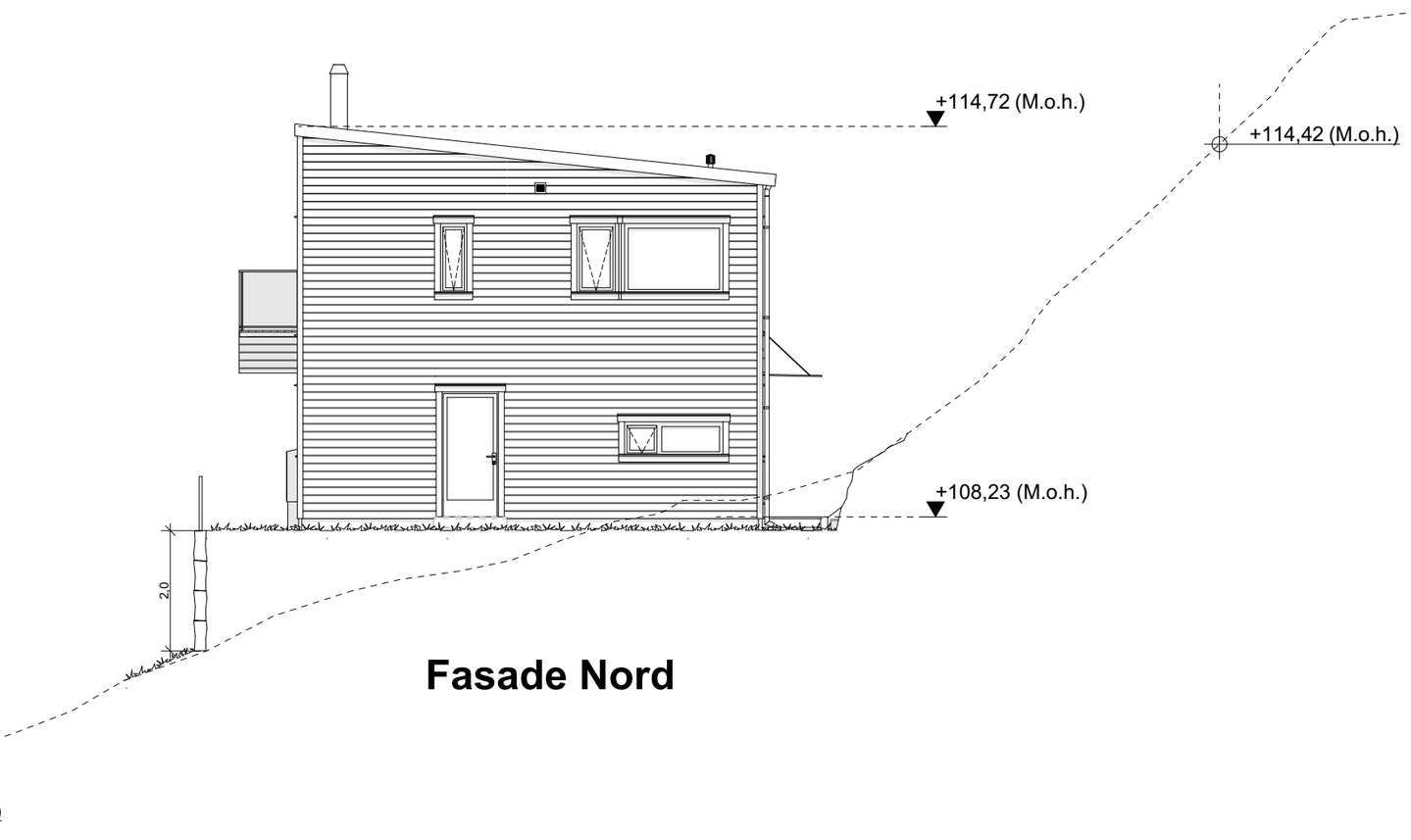
TEGNINGSNAVN / PUBLISERING TID			TILTAKSHAVER	KOMMUNE	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN						
Fasade 1 og 2	06.05.2026 - 12.27		**Monica Wessel Jotun**	**Oslo**	**1020960**		G	**Byggemeldingstegninger**		**NS**	**06.05.2026**
AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO			BYGGEPLASS	Gnr./Bnr. M.o.h.	BESKRIVELSE		F	**Kontraktstegning**		**NS**	**31.03.2026**
1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025	SKALA 1:100	FORMAT A3	**Slireveien 7B, 1164 Nordstrand**	**181/1185+108,23 m**	2023 Arwen skrå gjort om til plate		REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO
	TEGN.-NR 4										

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 31.03.2026.pln**



Fasade Vest



Fasade Nord

Eksisterende terreng

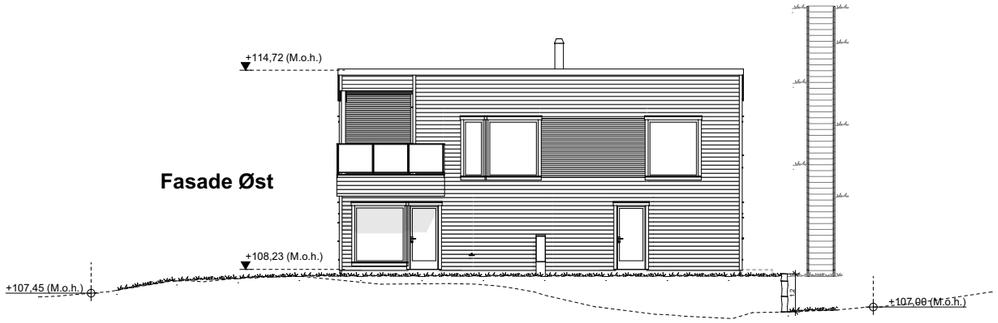
Nytt terreng

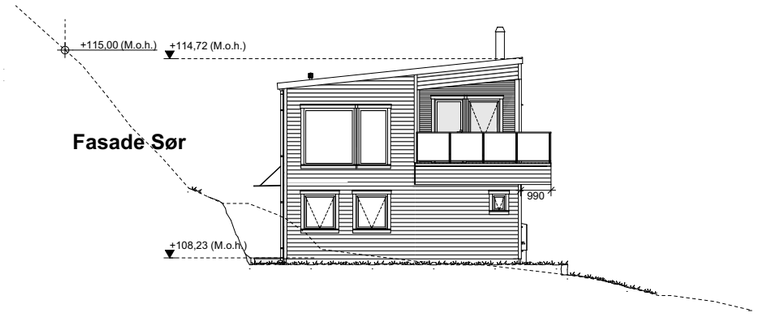
Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

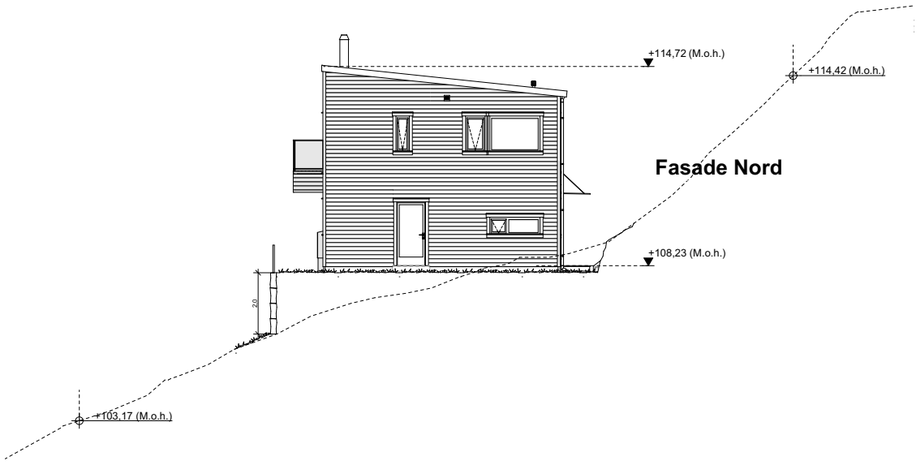
TEGNINGSNAVN Fasade 3 og 4	PUBLISERING TID 06.05.2026 - 12.27			TILTAKSHAVER **Monica Wessel Jotun**	KOMMUNE **Oslo**	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN **1020960**	abchus	G	**Byggemeldingstegninger**		**NS**	**06.05.2026**
AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO 1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025	SKALA 1:100	FORMAT A3	TEGN.-NR 5	BYGGEPLASS **Slireveien 7B, 1164 Nordstrand**	Gnr./Bnr. M.o.h. **181/1185+108,23 m**	BESKRIVELSE 2023 Arwen skrå gjort om til plate		F	**Kontraktstegning**		**NS**	**31.03.2026**
								REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

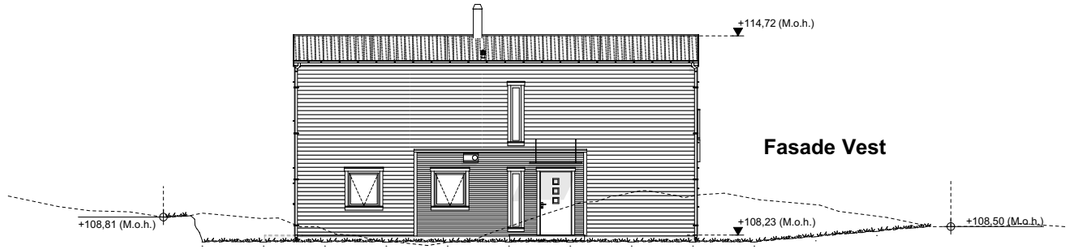
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 31.03.2026.pln**

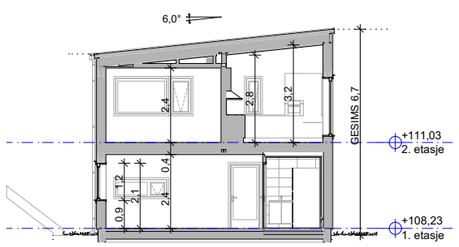




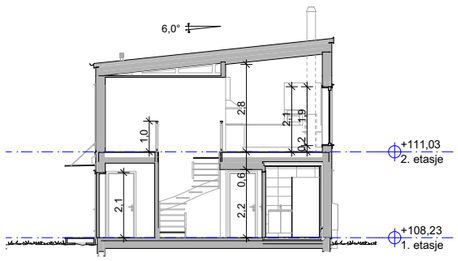




BRA (Bruksareal)	
2. etasje	*79,9*
Hovedetasje	*87,6*
	167,5 m²
BRA (Overbygget)	
2. etasje	*7,1*
	7,1 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*92,7*
Hovedetasje	*99,9*
	192,6 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*100,8*
	100,8 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*98,7*
	98,7 m²



A



B

---------- Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

TEGNINGSNAVN Alle Fasader og Snitt	PUBLISERING TID 06.05.2026 - 12.27			TILTAKSHAVER **Monica Wessel Jotun**	KOMMUNE **Oslo**	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN **1020960**	abchus	G	**Byggemeldingstegninger**		NS	06.05.2026
ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO 1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025	SKALA 1:200	FORMAT A3	TEGN.-NR 6	BYGGEPLASS **Slireveien 7B, 1164 Nordstrand**	Gnr./Bnr. M.o.h. **181/1185+108,23 m**	BESKRIVELSE 2023 Arwen skrå gjort om til plate		F	**Kontraktstegning**		NS	31.03.2026
								REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

Gjennomføringsplan

etter saksforskriften § 5-3

Gjennomføringsplannummer
3

Prosjekt
1020960 Slireveien 7b parkering og støttemur

Planen gjelder

Eiendom/byggested

Adresse	Gårds-nummer	Bruks-nummer	Seksjons-nummer	Feste-nummer	Bruksenhets-nummer	Bygnings-nummer
Slireveien 7A 1164 OSLO	181	338	0	0	-	-

Søker

Navn	Organisasjonsnummer	Tiltaksklasse
ABCHUS AS	914313902	1

Ansvarsfordeling

Ansvarlig prosjekterende (PRO)

Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
1	Prosjektering av situasjonsplan, estetisk utforming, innvendig planløsning og terrengtilpasning. Prosjektering av ventilasjon, konstruksjonssikkerhet, bygningsfysikk og brannsikkerhet for boligen.	STED HELHET ARKITEKTUR - SHARK. AS Organisasjonsnummer: 987018216	Ettrinn-/igangsettings-søknad	10.06.2026	Avsluttet
1	Prosjektering ifm oppmåling, beregning/ fastsetting av stikningsdata.	SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS AVD SKI Organisasjonsnummer: 971836903	Ettrinn-/igangsettings-søknad	10.06.2026	Avsluttet
1	Vurdering av grunnforhold og områdestabilitet	HAMBRA Erik A. Hammer Organisasjonsnummer: 976532953	Ettrinn-/igangsettings-søknad	17.06.2026	Avsluttet

Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
1	Prosjektering av støttemurer.	KROG BYGG & EIENDOM AS Organisasjonsnummer: 982792819	Ettrinn-/igangsettings-søknad	16.06.2026	Ikke avsluttet
2	Prosjektering av åpen og naturbasert overvannshåndtering	INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS Organisasjonsnummer: 975950530	Ettrinn-/igangsettings-søknad	Planlagt	Ikke avsluttet

Ansvarlig utførende (UTF)

Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
1	UTF utstikking på tomta og innmåling av bygget.	SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS AVD SKI Organisasjonsnummer: 971836903	Søknad om midlertidig brukstillatelse Søknad om ferdigattest	Planlagt Planlagt	Ikke avsluttet
1	UTF graving (og evt. fjellarbeid) for parkering og støttemur	THOMAS MASKIN AS Organisasjonsnummer: 933937860	Søknad om midlertidig brukstillatelse Søknad om ferdigattest	Planlagt Planlagt	Ikke avsluttet

Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
1	UTF fundamentering og oppføring av støttemur.	KROG BYGG & EIENDOM AS Organisasjonsnummer: 982792819	Søknad om midlertidig brukstillatelse Søknad om ferdigattest	Planlagt Planlagt	Ikke avsluttet
2	UTF overvannshåndtering	THOMAS MASKIN AS Organisasjonsnummer: 933937860	Søknad om midlertidig brukstillatelse Søknad om ferdigattest	Planlagt Planlagt	Ikke avsluttet

Denne har signert på vegne av ABCHUS AS

Monsen Josefine Ystenes

Digitalt signert gjennom Altinn 30.06.2026 kl. 11:06

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 31.03.2026.pln**

Revisionsliste:

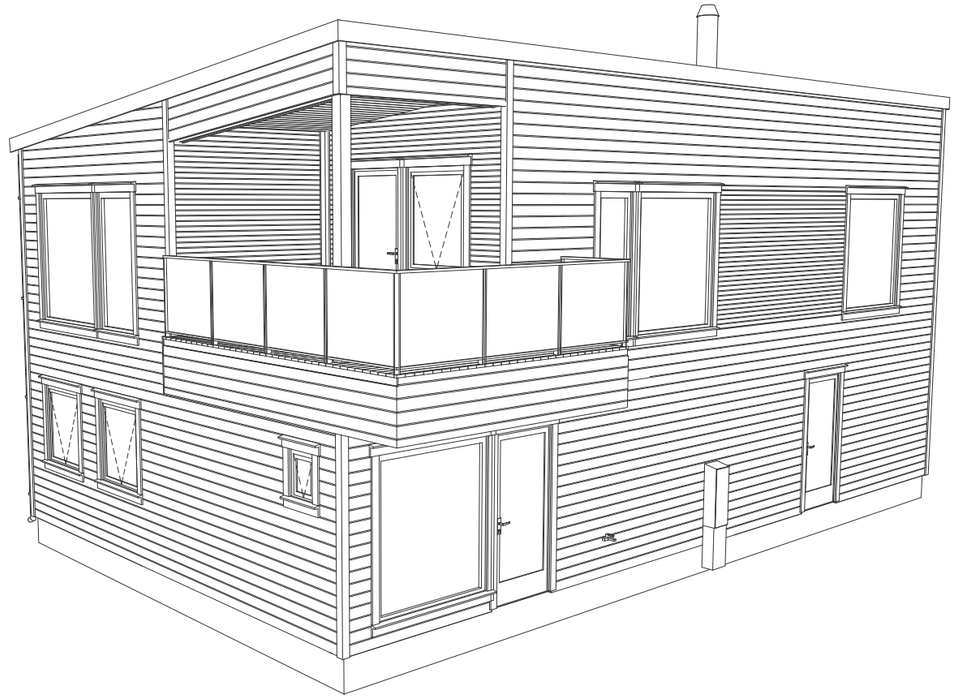
ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.F - 31.03.2026 [NS]***
1. Endret vinduer

ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.F - 30.03.2026 [NS]***
1. Endret til stort vindu i kjøkken delen, slik som i stue delen.
2. Fjernet smalt vindu i stue 2.etg
3. Fjernet balkongdør fra soverom

ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.A - 20.03.2026 [NS]***
1. Gjenbruk av 1020946

ARK | ARB | DET | LMT | LVD | DIM | *ENG* | *FUND* ***- Rev.A - DD.MM.2023 [ALK]***
1. Housebook 2023 template project publish.

3D:



Prosjektinfo:

-VA kart må innhentes
-Svært stor mulighet for marin leire

- Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse.

- Avløp for takvann ved innvendig nedløp fra taket føres til ytterkant grunnmur.
Videre håndtering av takvann må håndteres av ansvarlig for utvendig VA.

Vindusareal:	24,95 %
Snølast:	3,5 kN/m²
Referansevindhastighet:	22 m/s
Terrengruhet:	III
Radon atkomshet:	Moderat

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO
G	**Byggemeldingstegninger**		NS	06.05.2026
F	**Kontraktstegning**		NS	31.03.2026
E	**Teknisk vurdering**		NS	20.03.2026
D	**Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)**	BS	NS	20.03.2026
C	**Prosjektvurdering**	BS	NS	20.03.2026
B	**Skisseprosjekt 8000-01-1327**	BS	NS	20.03.2026
A	**2023 Huskatalog**	BS		

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1020960
BESKRIVELSE
2023 Arwen skrå gjort om til plate

abchus

TILTAKSHAVER
Monica Wessel Jotun
BYGGEPLASS
Slireveien 7B, 1164 Nordstrand

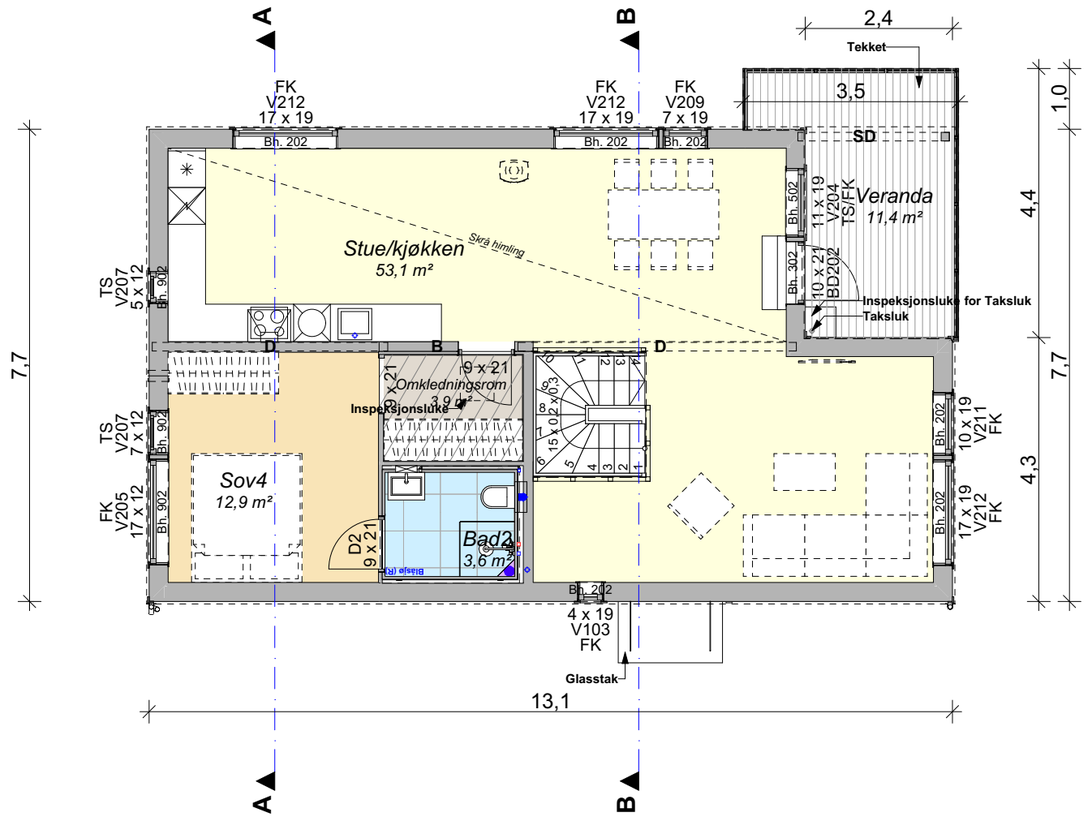
KOMMUNE
Oslo
Gnr./Bnr. M.o.h.
181/1185+108,23 m

TEGNINGSNAVN
Prosjektinfo
PUBLISERING TID
06.05.2026 - 12.24
ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO
1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025

SKALA 1:1 | FORMAT A3 | TEGN.-NR. 1

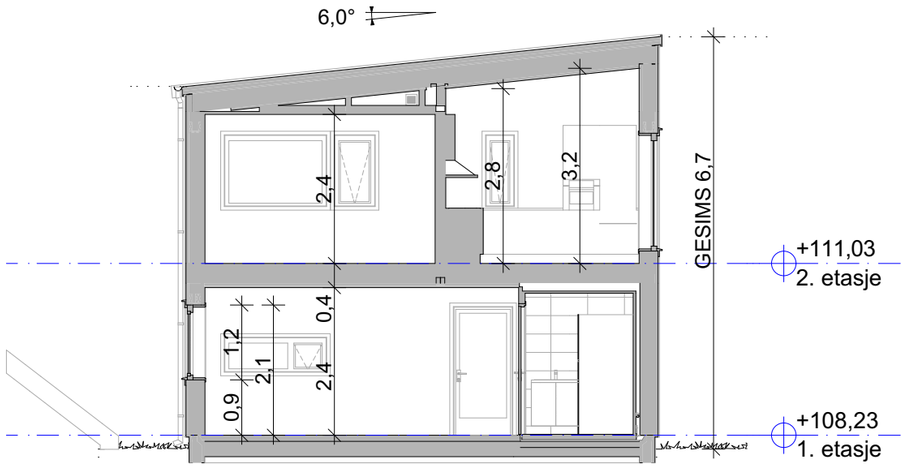
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 31.03.2026.pln**



2. etasje

BRA (Bruksareal)	
2. etasje	*79,9*
Hovedetasje	*87,6*
	167,5 m²
BRA (Overbygget)	
2. etasje	*7,1*
	7,1 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*92,7*
Hovedetasje	*99,9*
	192,6 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*100,8*
	100,8 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*98,7*
	98,7 m²



A

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*

- *Sluk*
- *Avløpsrør*

Målsetting viser boligens hovedmål til ytterkant kledning

Veranda

Flis

Ventilasjonskasse / nedsenket himling

Støydempende

Gass- og røyktett

Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjenomføringer

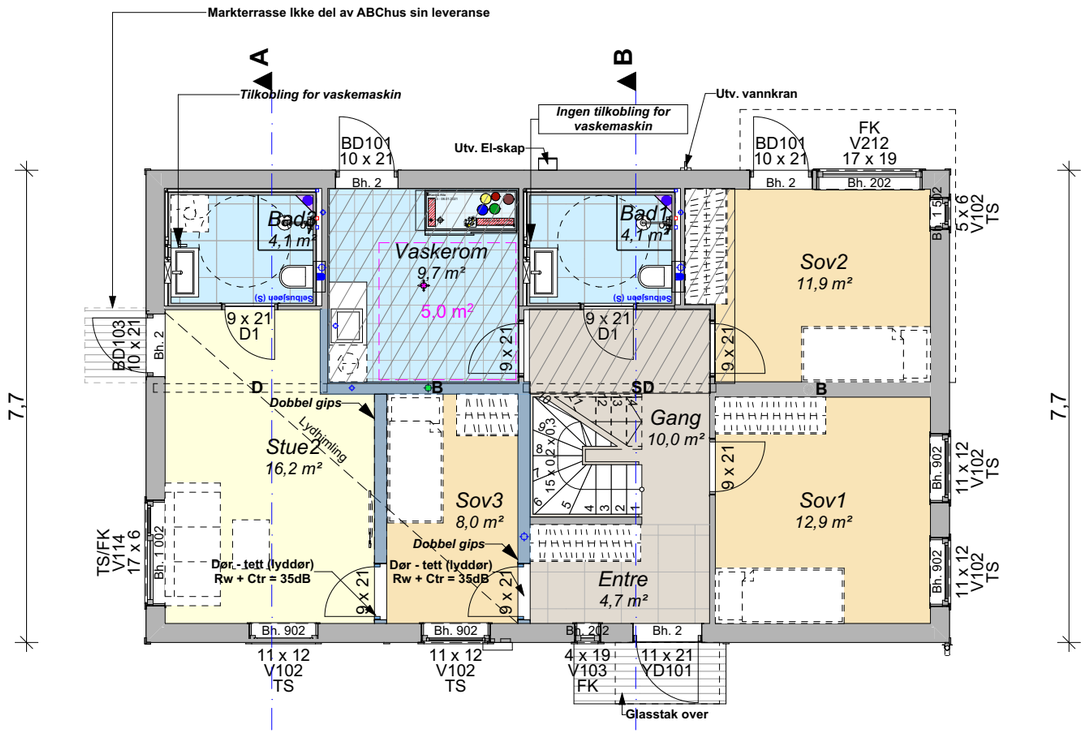
Brannprosjekteringslinje

Ikke ABChus levering

TEGNINGSNAVN	PUBLISERING TID		TILTAKSHAVER	KOMMUNE	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN				
2. etasje, Snitt A	06.05.2026 - 12.26		**Monica Wessel Jotun**	**Oslo**	**1020960**	abchus	G	**Byggemeldingstegninger**	NS	06.05.2026
ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO			BYGGEPLASS	Gnr./Bnr. M.o.h.	BESKRIVELSE		F	**Kontraktstegning**	NS	31.03.2026
1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025	SKALA 1:100	FORMAT A3	TEGN.-NR 2	**Slireveien 7B, 1164 Nordstrand**	**181/1185+108,23 m**	2023 Arwen skrå gjort om til plate	REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

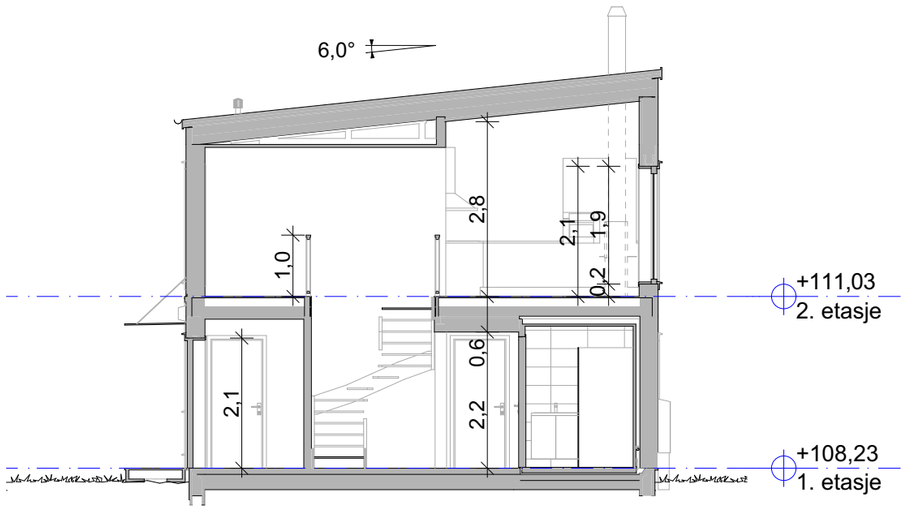
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 31.03.2026.pln**



Hovedetasje

BRA (Bruksareal)	
2. etasje	*79,9*
Hovedetasje	*87,6*
	167,5 m²
BRA (Overbygget)	
2. etasje	*7,1*
	7,1 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*92,7*
Hovedetasje	*99,9*
	192,6 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*100,8*
	100,8 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*98,7*
	98,7 m²



B

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*

- *Sluk*
- *Avløpsrør*

Målsetting viser boligens hovedmål til ytterkant kledning

Veranda

Flis

Ventilasjonskasse / nedsenket himling

Støydempende

Gass- og røyktett

Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjenomføringer

Brannprosjekteringslinje

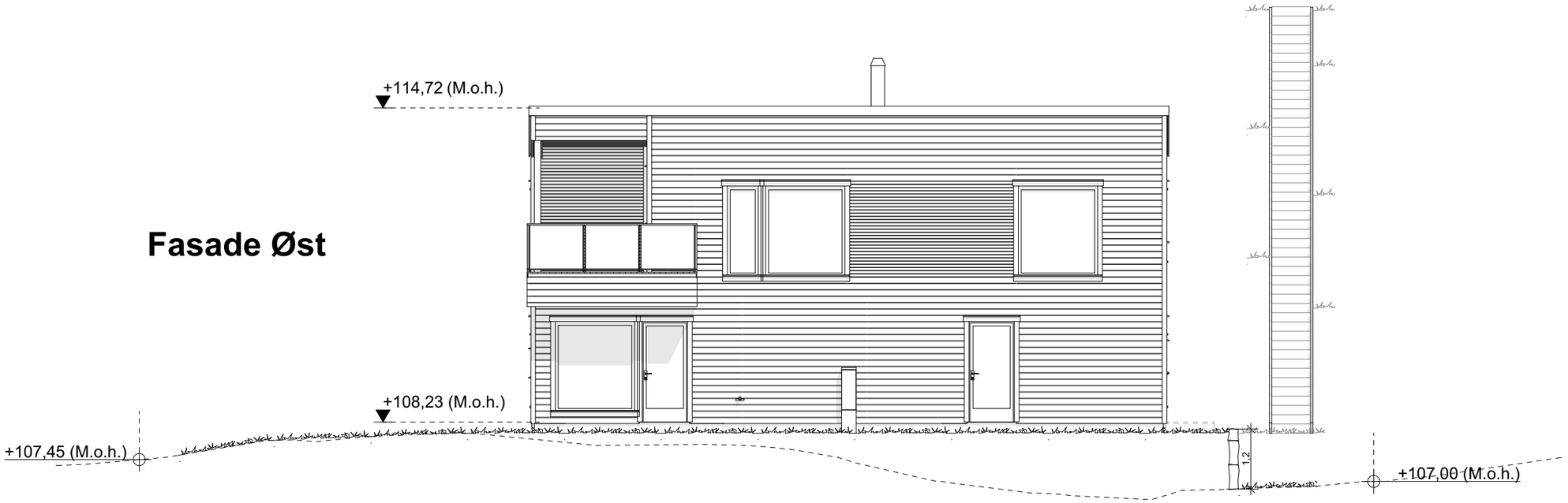
Ikke ABChus levering

TEGNINGSNAVN	PUBLISERING TID		TILTAKSHAVER	KOMMUNE	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN						
Hovedetasje, Snitt B	06.05.2026 - 12.26		**Monica Wessel Jotun**	**Oslo**	**1020960**	abchus	G	**Byggemeldingstegninger**		**NS**	**06.05.2026**
ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO	SKALA / FORMAT / TEGN.-NR		BYGGEPLASS	Gnr./Bnr. / M.o.h.	BESKRIVELSE		F	**Kontraktstegning**		**NS**	**31.03.2026**
1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025	1:100 / A3 / 3		**Slireveien 7B, 1164 Nordstrand**	**181/1185+108,23 m**	2023 Arwen skrå gjort om til plate		REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

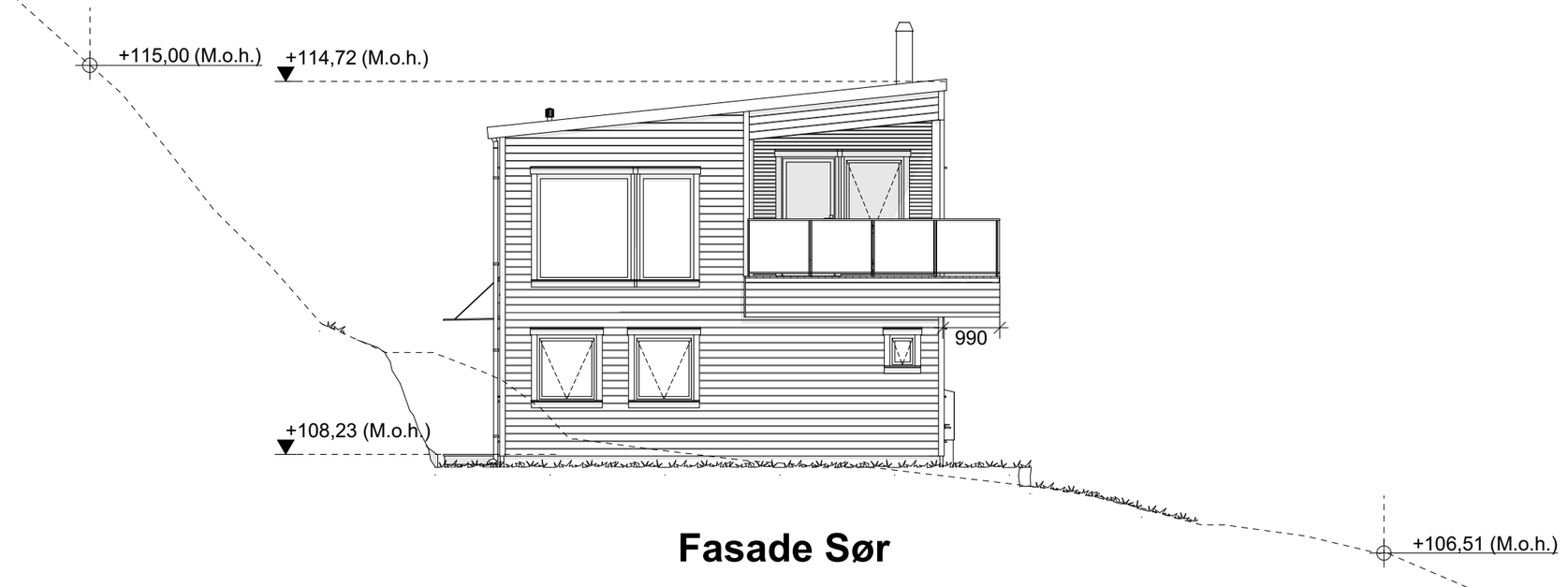
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 31.03.2026.pln**

Fasade Øst



Fasade Sør



---------- Eksisterende terreng

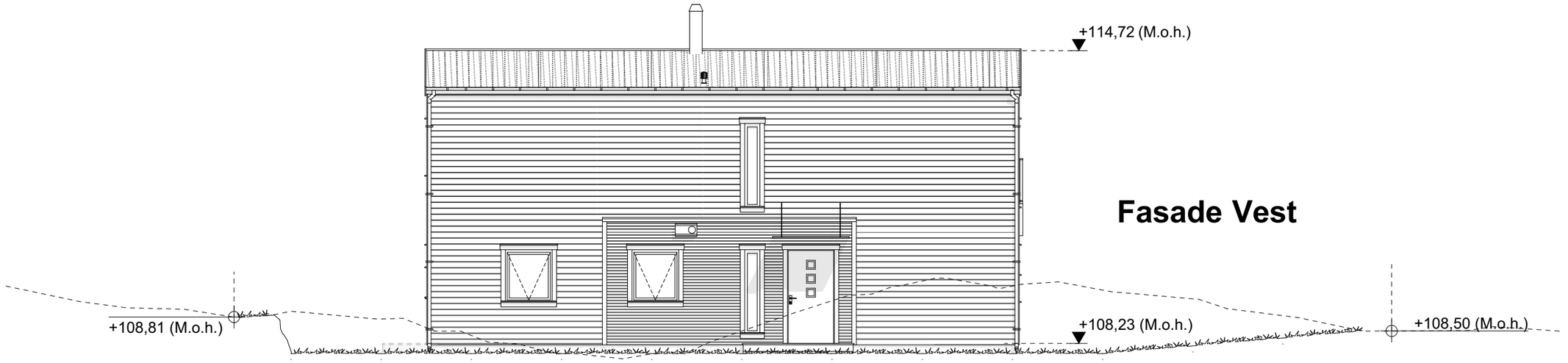
Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

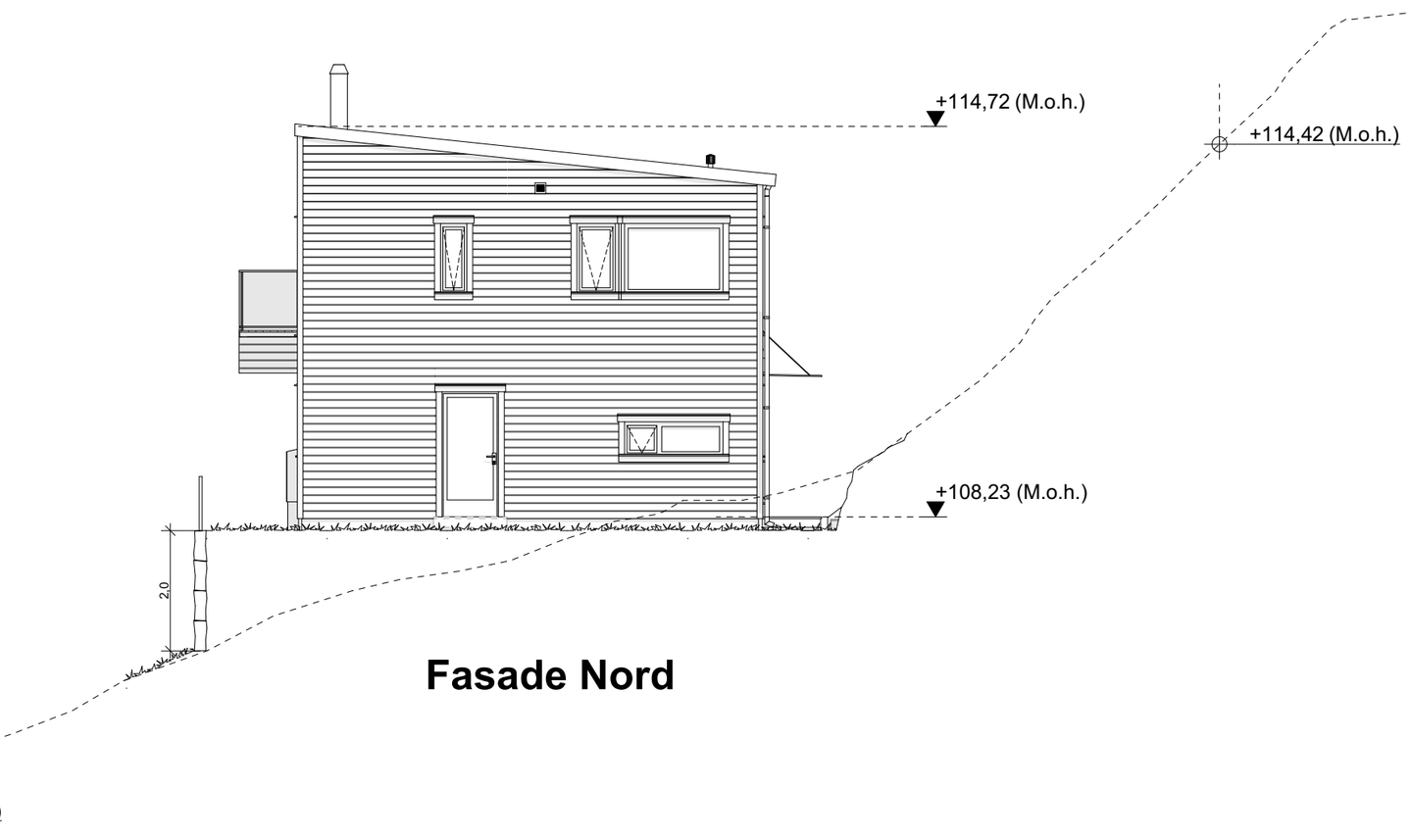
TEGNINGSNAVN / PUBLISERING TID			TILTAKSHAVER	KOMMUNE	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN						
Fasade 1 og 2	06.05.2026 - 12.27		**Monica Wessel Jotun**	**Oslo**	**1020960**		G	**Byggemeldingstegninger**		**NS**	**06.05.2026**
AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO			BYGGEPLASS	Gnr./Bnr. M.o.h.	BESKRIVELSE		F	**Kontraktstegning**		**NS**	**31.03.2026**
1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025	SKALA 1:100	FORMAT A3	**Slireveien 7B, 1164 Nordstrand**	**181/1185+108,23 m**	2023 Arwen skrå gjort om til plate		REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO
	TEGN.-NR 4										

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 31.03.2026.pln**



Fasade Vest



Fasade Nord

Eksisterende terreng

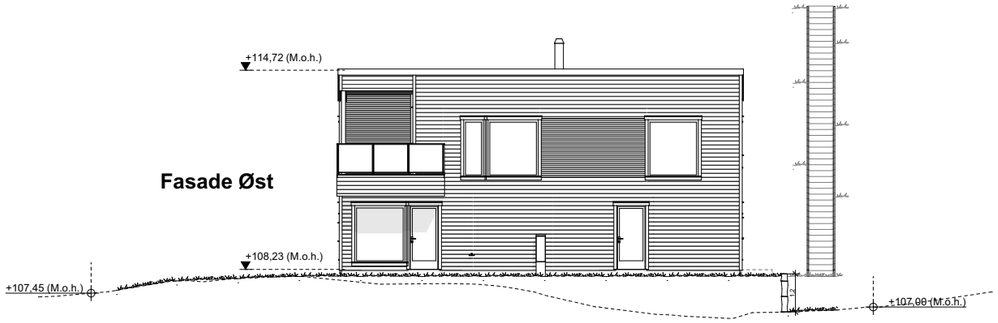
Nytt terreng

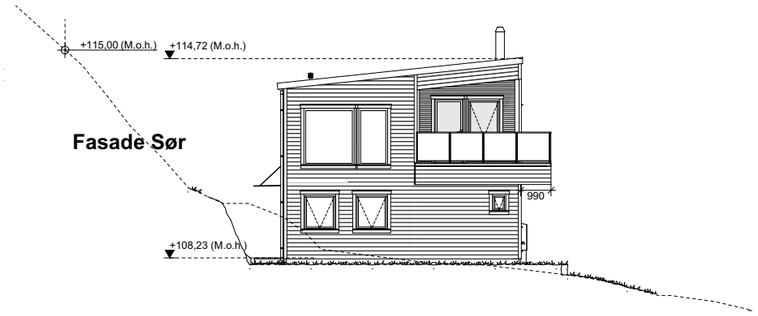
Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

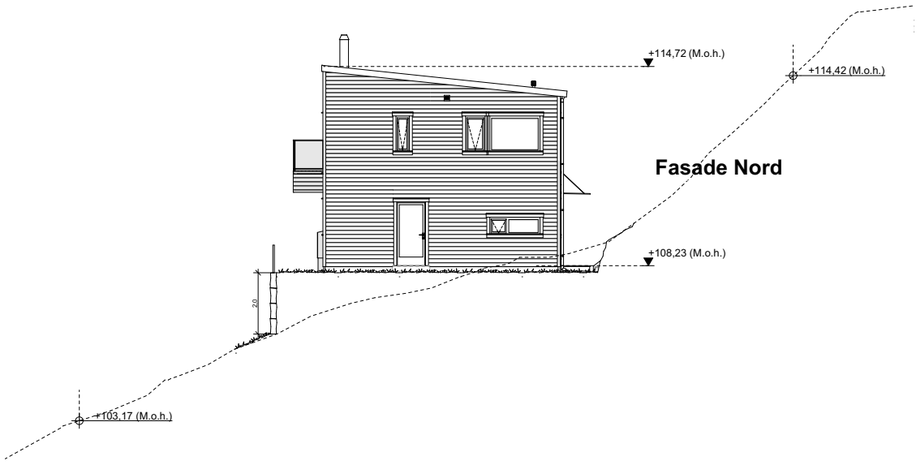
TEGNINGSNAVN Fasade 3 og 4	PUBLISERING TID 06.05.2026 - 12.27			TILTAKSHAVER **Monica Wessel Jotun**	KOMMUNE **Oslo**	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN **1020960**	abchus	G	**Byggemeldingstegninger**		**NS**	**06.05.2026**
AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO 1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025	SKALA 1:100	FORMAT A3	TEGN.-NR 5	BYGGEPLASS **Slireveien 7B, 1164 Nordstrand**	Gnr./Bnr. M.o.h. **181/1185+108,23 m**	BESKRIVELSE 2023 Arwen skrå gjort om til plate		F	**Kontraktstegning**		**NS**	**31.03.2026**
								REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

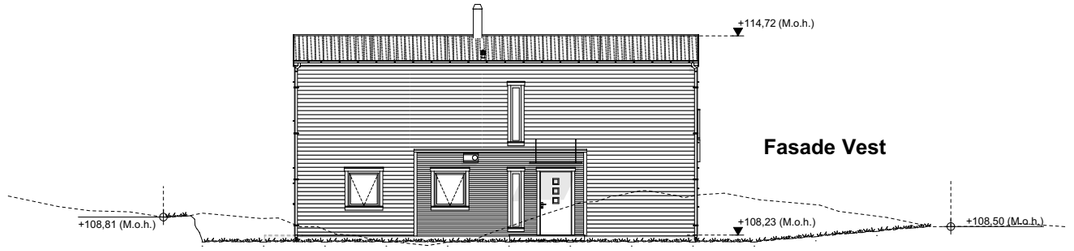
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 31.03.2026.pln**

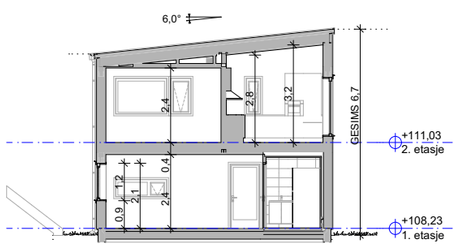




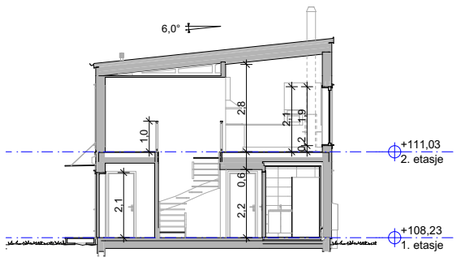




BRA (Bruksareal)	
2. etasje	*79,9*
Hovedetasje	*87,6*
	167,5 m²
BRA (Overbygget)	
2. etasje	*7,1*
	7,1 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*92,7*
Hovedetasje	*99,9*
	192,6 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*100,8*
	100,8 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*98,7*
	98,7 m²



A



B

---------- Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

TEGNINGSNAVN Alle Fasader og Snitt	PUBLISERING TID 06.05.2026 - 12.27			TILTAKSHAVER **Monica Wessel Jotun**	KOMMUNE **Oslo**	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN **1020960**	abchus	G	**Byggemeldingstegninger**		NS	06.05.2026
ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO 1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025	SKALA 1:200	FORMAT A3	TEGN.-NR 6	BYGGEPLASS **Slireveien 7B, 1164 Nordstrand**	Gnr./Bnr. M.o.h. **181/1185+108,23 m**	BESKRIVELSE 2023 Arwen skrå gjort om til plate		F	**Kontraktstegning**		NS	31.03.2026
								REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

FORENKLET ENTREPRISEKONTRAKT

Betongarbeider/støttemur – Slireveien 7B

Basert på prinsippene i NS 8415, men vesentlig forenklet og tilpasset en mindre privat leveranse. Avtalen begrenser ikke ufravikelige rettigheter som følger av gjeldende forbruker- eller entreprenørrettslig lovgivning.

1. Parter

Rolle	Navn / firma	Org.nr. / ID	Adresse / kontakt
Oppdragsgiver / byggherre	Monica Wessel Jotun (MW)	F. 011077	Slireveien 7B, Oslo E-post/mobil: monicakj@gmail.com
Entreprenør	Argus Prosjekt AS	984 415 141 MVA: NO 984 415 141 MVA	c/o Probus AS, Brynsveien 18C, 0667 Oslo Post: c/o Volup AS, Postboks 6390 Etterstad, 0604 Oslo Kontakt: Håvard Krogsæter E-post: hovardk@gmail.com

2. Prosjekt og avtaletype

Prosjekt: Støttemur opp mot vei og parkering på eiendommen Slireveien 7B, Oslo.

Avtaletype: Forenklet utførelseskontrakt for entreprenørens leveranse av betong-/murarbeider. NS 8415 gjelder som utfyllende kontraktsbestemmelser så langt den passer, og bare i den grad den ikke er fraveket av denne avtalen.

3. Kontraktsdokumenter og rang

1. Dette avtaledokumentet med eventuelle signerte endringer.
2. Vedlegg 1: E-post fra Håvard Krogsæter / Argus Prosjekt AS datert 09.02.2026 med pris og leveransebeskrivelse.
3. Vedlegg 2: Eventuelle tegninger/skisser, herunder OleHammer9feb26.pdf, i den grad partene signerer/henviser til disse ved kontraktsinngåelsen.
4. Eventuell senere skriftlig avklaring mellom partene.
5. NS 8415:2008 som utfyllende bestemmelser der den passer.

Ved motstrid gjelder dokumentene i rekkefølgen over.

4. Kontraktsarbeidet

Entreprenøren skal levere arbeidene som beskrevet under, basert på tilbud/e-post av 09.02.2026:

- Såle/fundament for støttemur, samlet anslått lengde ca. 35 løpemeter.
- Støttemur i Thermomur 350HD konstruksjonsblokk med ca. 20 cm betongkjerne, anslått areal ca. 80 m^2.
- Innerste mur ca. 8 meter, anslått høyde ca. 1,5 meter, herunder høyde over parkeringsnivå for å motvirke utforkjøring.
- Lang mur ca. 25 meter, anslått snitthøyde ca. 2,35 meter, inkl. ca. 5 innvendige støttemurer der dette er nødvendig for løsningen.
- Faststøping/forankring av K32 vertikal armering pr. ca. 600 mm der det er klargjort/boret for dette.
- Ensidig ytterforskaling festet til vertikale kamjern med båndjern.
- Støp av såle med ekstra horisontal armering og oppstikkende armeringsjern.
- Horisontal armering K12 for hvert skift, ca. 300 mm, samt vertikal armering ett inner og ett ytter for hver ca. 300 mm, slik beskrevet i tilbudet.

Initial MJ

10/7-26

- Nødvendig innvendig stillas for stabling av de siste høydene og for støpearbeid, i den grad dette er nødvendig for entreprenørens leveranse.
- Entreprenørens ytelse skal være i henhold til de enhver tid gjeldende myndighetskrav.
- Det må legges til rette for utsparinger til drenering og tekniske føringer igjennom muren (støpe inn rør). Trekkerør for teknikk legges på innerside av muren og ikke inni selve muren.

5. Grensesnitt, forutsetninger og ytelser fra oppdragsgiver

- Oppdragsgiver sørger for nødvendig byggesak, tillatelser/IG, naboforhold
- Oppdragsgiver sørger for at arbeidsområdet er tilgjengelig, ryddet og klargjort, samt nødvendig adkomst for personell, utstyr og betongleveranse.
- Grunnarbeider, massehåndtering, pigging, drenering, tilbakefylling og etablering av topplag utføres av oppdragsgiver
- Pigging av hylle i fjell og boring ned ca. 1 meter for K32 vertikale kamjern er oppdragsgivers ytelse med mindre partene skriftlig avtaler noe annet.
- Eventuelle endringer som følge av fjellforløp, dårlige grunnforhold, behov for annen dimensjonering, eller prosjekterende sine krav behandles som endring.
- Materialvalg, armeringsføring og utførelse skal være i samsvar med gjeldende krav og fagmessig utførelse. Entreprenøren skal straks varsle dersom entreprenøren mener underlag, grunnforhold eller planlagt løsning er uforsvarlig eller uklart.

6. Kontraktssum og priser

Post	Mengde/omfang	Enhet	Enhetspris eks. mva.	Sum eks. mva.
Såle/fundament inkl. støping av K32 vertikal armering	ca. 35	lm	Rund sum	kr 36.000
Støttemur Thermomur 350HD / betongkjerne / armering	ca. 80	m^2	kr 3.650	kr 292.000
Sum kontraktsarbeid eks. mva.				**kr 328.000**
Merverdiavgift 25 %				**kr 82.000**
Kontraktssum inkl. mva.				**kr 410.000**

Mengderegulering: Kontraktssummen er basert på tilbudets anslåtte mengder. Endelig avregning for mur kan reguleres etter faktisk utført og godkjent m^2 dersom faktisk mengde avviker vesentlig fra ca. 80 m^2. Enhetspris kr 3.650/m^2 eks. mva. skal da benyttes. Såle/fundament er angitt som fastpris i rund sum med mindre omfanget endres vesentlig.

Indeks: Prisene er faste for oppstart og gjennomføring i juli/august 2026. Dersom oppstart utsettes av forhold oppdragsgiver svarer for med mer enn 60 dager, kan entreprenøren kreve dokumentert prisregulering for vesentlige material-/betongkostnadsendringer.

7. Opsjon – støttemur mellom Slireveien 7A og Slireveien 7B

- Oppdragsgiver har opsjon på å bestille støttemur mellom Slireveien 7A og Slireveien 7B.
- Opsjonen skal prises etter samme prinsipper og enhetspriser som denne kontrakten, herunder kr 3.650/m^2 eks. mva. for tilsvarende Thermomur 350HD/støttemurarbeid, samt tilsvarende nivå/prinsipper for fundament/såle der arbeidene er sammenlignbare.
- Opsjonsprisen skal gjenspeile faktisk geometri, høyde, mengder, tilkomst, rigg og eventuelle særskilte forhold, men entreprenøren skal ikke prise inn høyere margin eller andre enhetspriser for sammenlignbare arbeider enn i denne kontrakten.

Initial

MJ

10/7-26

- Opsjonen må avropes skriftlig. Før oppstart av opsjonsarbeidet skal partene signere en enkel bestillingsbekreftelse med omfang, mengder, pris, fremdrift og eventuelle grensesnitt. Prisantydning og estimert fremdrift basert på foreliggende opplysninger:

8. Fremdrift

- Planlagt oppstart: i løpet av juli 2026, forutsatt at nødvendig klargjøring, tillatelser og adkomst foreligger.
- Planlagt byggetid: ca. 1 måned fra faktisk oppstart på byggeplass.
- Entreprenøren skal varsle oppdragsgiver uten ugrunnet opphold dersom forhold oppstår som kan påvirke fremdriften.
- Dersom forsinkelse skyldes forhold oppdragsgiver svarer for, herunder manglende klargjøring, myndighetsavklaringer, prosjektering, adkomst eller grunnforhold, har entreprenøren krav på fristforlengelse og dekning av dokumenterte merkostnader etter skriftlig varsel.

9. Endringer og tilleggsarbeid

- Endringer skal avtales skriftlig før utførelse der dette er praktisk mulig.
- Arbeid som ikke fremgår av punkt 4 eller vedleggene er tilleggsarbeid dersom det bestilles eller blir nødvendig som følge av forhold utenfor entreprenørens opprinnelige leveranse.
- Tilleggsarbeider skal prises med avtalte enhetspriser der disse passer. For øvrig prises tillegg etter avtalt fastpris eller dokumentert regningsarbeid med påslag som avtales før oppstart.
- Entreprenøren har varslingsplikt dersom entreprenøren mener et arbeid er en endring/tillegg. Oppdragsgiver skal svare innen 14 – fjorten - dager.

10. Fakturering og betaling

- Alle beløp faktureres med tillegg av merverdiavgift.
- Fakturering kan tidligst skje etter følgende Betalingsplan: 15 % ved oppstart, 15% etter ferdig etablert/støpt såle/fundament, 35 % når Thermomur er levert, 25% når støttemur er ferdig støpt 10 % etter ferdigbefaring/overtakelse og mottatt FDV-dokumentasjon.
- Betalingsfrist er 14 dager etter mottatt korrekt faktura. Oppdragsgiver skal inspisere arbeidet senest innen betalingsfristen.
- Oppdragsgiver kan holde tilbake et rimelig beløp for utestående mangler eller manglende dokumentasjon.

11. Kvalitet, dokumentasjon og HMS

- Arbeidene skal utføres fagmessig og i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, relevante standarder, produsentens anvisninger og eventuelt prosjekteringsunderlag.
- Entreprenøren skal ha nødvendige forsikringer og ivareta HMS iht. arbeidsmiljølovverket
- Entreprenøren skal levere relevant dokumentasjon ved ferdigstillelse, herunder material-/produktdokumentasjon, enkel egenkontroll, bilder ved behov, og dokumentasjon for betong/armering i den grad dette er relevant og tilgjengelig.
- Skjulte arbeider skal fotodokumenteres før innstøping/tildekking.

12. Risiko, skader og overtakelse

- Entreprenøren har risikoen for egne arbeider frem til overtakelse, med unntak for skade som skyldes oppdragsgiver, andre entreprenører, grunnforhold eller forhold utenfor entreprenørens kontroll.
- Når arbeidene er halvveis (dvs ferdig oppført mur) og ferdige skal partene gjennomføre ferdigbefaring. Eventuelle mangler protokollføres med frist for utbedring. Oppdragsgiver skal varsles om ferdig oppført mur og ferdigbefaring med minst 14 – fjorten – dager.

Initial MJ

10/4-26

- Arbeidene anses overtatt når ferdigbefaring er avholdt uten vesentlige mangler, eller når oppdragsgiver tar arbeidene i bruk, med mindre bruken kun skjer etter avtalt tilkomst.

13. Forsinkelse og mislighold

- Ved entreprenørens forsinkelse kan oppdragsgiver kreve dagmulkt på 5 000,- eks. mva. per ukedag. Dette skal varsles entreprenør i god tid og sluttfrist skal være omforent mellom entreprenør og oppdragsgiver før oppstart. Dagmulkt gjelder ikke for forsinkelse som skyldes oppdragsgiver, grunnforhold, myndigheter, værforhold utenfor det normale eller andre forhold entreprenøren ikke svarer for.
- Ved vesentlig mislighold kan den andre parten heve avtalen etter skriftlig varsel og rimelig rettefrist, med mindre misligholdet ikke kan rettes. Som slikt vesentlig mislighold regnes forsinkelse i mer enn 14 – fjorten – dager.
- Partenes erstatningsansvar er begrenset til dokumentert direkte tap. Indirekte tap, herunder tapte leieinntekter, videresalgstap eller annet følgetap, dekkes ikke med mindre tapet skyldes grov uaktsomhet eller forsett.

14. Reklamasjon

- Oppdragsgiver skal reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at en mangel ble eller burde blitt oppdaget.
- For skjulte mangler gjelder reklamasjonsfrist etter ufravikelig lovgivning. Dersom slik lovgivning ikke kommer til anvendelse, gjelder en reklamasjonsfrist på 5 år fra overtakelse for vesentlige skjulte mangler ved entreprenørens kontraktsarbeid.

15. Tvister

Tvister skal søkes løst i minnelighet. Dersom partene ikke blir enige, avgjøres tvisten endelig ved de ordinære domstoler med Oslo tingrett som avtalt verneting, med mindre ufravikelig lovgivning gir annet verneting.

16. Signatur

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted/dato:	Sted/dato:
For oppdragsgiver:	**For entreprenør:**
Signed by: Monica Jotun Monica Jotun (MOV)	Håvard Krogsæter 10/2-26 Argus Prosjekt AS Navn: Håvard Krogsæter

Vedlegg A – Oppsummering av tilbudsgrunnlag fra e-post 09.02.2026

Dette vedlegget er en innarbeidet oppsummering av entreprenørens tilbud/e-post og skal ikke erstatte selve tilbudet dersom dette vedlegges/signeres særskilt.

Tema	Oppsummering
Innerste mur	ca. 8 m, anbefalt høyde ca. 1,5 m, inkl. oppstikk ca. 0,5 m over parkeringsnivå.
Lang mur	ca. 25 m, snitthøyde ca. 2,35 m, samt ca. 5 innvendige støttemurer.
Mursystem	Thermomur 350HD konstruksjonsblokk, ca. 20 cm betongkjerne.
Armering	K32 vertikalt ca. c/c 600 mm i fundament/fjellforankring. K12 horisontalt hvert skift, og vertikalt ett inner/ytter ca. c/c 300 mm.
Areal/lengde	Mur ca. 80 m^2. Såle ca. 35 lm.
Pris	Såle kr 36.000 eks. mva. Mur kr 3.650/m^2 eks. mva., totalt kr 292.000 eks. mva.

FORENKLET ENTREPRISEKONTRAKT

Betongarbeider/støttemur – Slireveien 7B

Basert på prinsippene i NS 8415, men vesentlig forenklet og tilpasset en mindre privat leveranse. Avtalen begrenser ikke ufravikelige rettigheter som følger av gjeldende forbruker- eller entreprriserettslig lovgivning.

1. Parter

Rolle	Navn / firma	Org.nr. / ID	Adresse / kontakt
Oppdragsgiver / byggherre	Monica Wessel Jotun (MW)	F. 011077	Slireveien 7B, Oslo E-post/mobil: monicakj@gmail.com
Entreprenør	Argus Prosjekt AS	984 415 141 MVA: NO 984 415 141 MVA	c/o Probus AS, Brynsveien 18C, 0667 Oslo Post: c/o Volup AS, Postboks 6390 Etterstad, 0604 Oslo Kontakt: Håvard Krogsæter E-post: hovardk@gmail.com

2. Prosjekt og avtaletype

Prosjekt: Støttemur opp mot vei og parkering på eiendommen Slireveien 7B, Oslo.

Avtaletype: Forenklet utførelseskontrakt for entreprenørens leveranse av betong-/murarbeider. NS 8415 gjelder som utfyllende kontraktsbestemmelser så langt den passer, og bare i den grad den ikke er fraveket av denne avtalen.

3. Kontraktsdokumenter og rang

1. Dette avtaledokumentet med eventuelle signerte endringer.
2. Vedlegg 1: E-post fra Håvard Krogsæter / Argus Prosjekt AS datert 09.02.2026 med pris og leveransebeskrivelse.
3. Vedlegg 2: Eventuelle tegninger/skisser, herunder OleHammer9feb26.pdf, i den grad partene signerer/henviser til disse ved kontraktsinngåelsen.
4. Eventuell senere skriftlig avklaring mellom partene.
5. NS 8415:2008 som utfyllende bestemmelser der den passer.

Ved motstrid gjelder dokumentene i rekkefølgen over.

4. Kontraktsarbeidet

Entreprenøren skal levere arbeidene som beskrevet under, basert på tilbud/e-post av 09.02.2026:

- Såle/fundament for støttemur, samlet anslått lengde ca. 35 løpemeter.
- Støttemur i Thermomur 350HD konstruksjonsblokk med ca. 20 cm betongkjerne, anslått areal ca. 80 m^2.
- Innerste mur ca. 8 meter, anslått høyde ca. 1,5 meter, herunder høyde over parkeringsnivå for å motvirke utforkjøring.
- Lang mur ca. 25 meter, anslått snitthøyde ca. 2,35 meter, inkl. ca. 5 innvendige støttemurer der dette er nødvendig for løsningen.
- Faststøping/forankring av K32 vertikal armering pr. ca. 600 mm der det er klargjort/boret for dette.
- Ensidig ytterforskaling festet til vertikale kamjern med båndjern.
- Støp av såle med ekstra horisontal armering og oppstikkende armeringsjern.
- Horisontal armering K12 for hvert skift, ca. 300 mm, samt vertikal armering ett inner og ett ytter for hver ca. 300 mm, slik beskrevet i tilbudet.

1/7-26

- Nødvendig innvendig stillas for stabling av de siste høydene og for støpearbeid, i den grad dette er nødvendig for entreprenørens leveranse.
- Entreprenørens ytelse skal være i henhold til de enhver tid gjeldende myndighetskrav.
- Det må legges til rette for utsparinger til drenering og tekniske føringer igjennom muren (støpe inn rør). Trekkerør for teknikk legges på innerside av muren og ikke inni selve muren.

5. Grensesnitt, forutsetninger og ytelser fra oppdragsgiver

- Oppdragsgiver sørger for nødvendig byggesak, tillatelser/IG, naboforhold
- Oppdragsgiver sørger for at arbeidsområdet er tilgjengelig, ryddet og klargjort, samt nødvendig adkomst for personell, utstyr og betongleveranse.
- Grunnarbeider, massehåndtering, pigging, drenering, tilbakefylling og etablering av topplag utføres av oppdragsgiver
- Pigging av hylle i fjell og boring ned ca. 1 meter for K32 vertikale kamjern er oppdragsgivers ytelse med mindre partene skriftlig avtaler noe annet.
- Eventuelle endringer som følge av fjellforløp, dårlige grunnforhold, behov for annen dimensjonering, eller prosjekterende sine krav behandles som endring.
- Materialvalg, armeringsføring og utførelse skal være i samsvar med gjeldende krav og fagmessig utførelse. Entreprenøren skal straks varsle dersom entreprenøren mener underlag, grunnforhold eller planlagt løsning er uforsvarlig eller uklart.

6. Kontraktssum og priser

Post	Mengde/omfang	Enhet	Enhetspris eks. mva.	Sum eks. mva.
Såle/fundament inkl. støping av K32 vertikal armering	ca. 35	lm	Rund sum	kr 36.000
Støttemur Thermomur 350HD / betongkjerne / armering	ca. 80	m^2	kr 3.650	kr 292.000
Sum kontraktsarbeid eks. mva.				**kr 328.000**
Merverdiavgift 25 %				**kr 82.000**
Kontraktssum inkl. mva.				**kr 410.000**

Mengderegulering: Kontraktssummen er basert på tilbudets anslåtte mengder. Endelig avregning for mur kan reguleres etter faktisk utført og godkjent m^2 dersom faktisk mengde avviker vesentlig fra ca. 80 m^2. Enhetspris kr 3.650/m^2 eks. mva. skal da benyttes. Såle/fundament er angitt som fastpris i rund sum med mindre omfanget endres vesentlig.

Indeks: Prisene er faste for oppstart og gjennomføring i juli/august 2026. Dersom oppstart utsettes av forhold oppdragsgiver svarer for med mer enn 60 dager, kan entreprenøren kreve dokumentert prisregulering for vesentlige material-/betongkostnadsendringer.

7. Opsjon – støttemur mellom Slireveien 7A og Slireveien 7B

- Oppdragsgiver har opsjon på å bestille støttemur mellom Slireveien 7A og Slireveien 7B.
- Opsjonen skal prises etter samme prinsipper og enhetspriser som denne kontrakten, herunder kr 3.650/m^2 eks. mva. for tilsvarende Thermomur 350HD/støttemurarbeid, samt tilsvarende nivå/prinsipper for fundament/såle der arbeidene er sammenlignbare.
- Opsjonsprisen skal gjenspeile faktisk geometri, høyde, mengder, tilkomst, rigg og eventuelle særskilte forhold, men entreprenøren skal ikke prise inn høyere margin eller andre enhetspriser for sammenlignbare arbeider enn i denne kontrakten.

10/7-26

- Opsjonen må avropes skriftlig. Før oppstart av opsjonsarbeidet skal partene signere en enkel bestillingsbekreftelse med omfang, mengder, pris, fremdrift og eventuelle grensesnitt. Prisantydning og estimert fremdrift basert på foreliggende opplysninger:

8. Fremdrift

- Planlagt oppstart: i løpet av juli 2026, forutsatt at nødvendig klargjøring, tillatelser og adkomst foreligger.
- Planlagt byggetid: ca. 1 måned fra faktisk oppstart på byggeplass.
- Entreprenøren skal varsle oppdragsgiver uten ugrunnet opphold dersom forhold oppstår som kan påvirke fremdriften.
- Dersom forsinkelse skyldes forhold oppdragsgiver svarer for, herunder manglende klargjøring, myndighetsavklaringer, prosjektering, adkomst eller grunnforhold, har entreprenøren krav på fristforlengelse og dekning av dokumenterte merkostnader etter skriftlig varsel.

9. Endringer og tilleggsarbeid

- Endringer skal avtales skriftlig før utførelse der dette er praktisk mulig.
- Arbeid som ikke fremgår av punkt 4 eller vedleggene er tilleggsarbeid dersom det bestilles eller blir nødvendig som følge av forhold utenfor entreprenørens opprinnelige leveranse.
- Tilleggsarbeider skal prises med avtalte enhetspriser der disse passer. For øvrig prises tillegg etter avtalt fastpris eller dokumentert regningsarbeid med påslag som avtales før oppstart.
- Entreprenøren har varslingsplikt dersom entreprenøren mener et arbeid er en endring/tillegg. Oppdragsgiver skal svare innen 14 – fjorten - dager.

10. Fakturering og betaling

- Alle beløp faktureres med tillegg av merverdiavgift.
- Fakturering kan tidligst skje etter følgende Betalingsplan: 15 % ved oppstart, 15% etter ferdig etablert/støpt såle/fundament, 35 % når Thermomur er levert, 25% når støttemur er ferdig støpt 10 % etter ferdigbefaring/overtakelse og mottatt FDV-dokumentasjon.
- Betalingsfrist er 14 dager etter mottatt korrekt faktura. Oppdragsgiver skal inspisere arbeidet senest innen betalingsfristen.
- Oppdragsgiver kan holde tilbake et rimelig beløp for utestående mangler eller manglende dokumentasjon.

11. Kvalitet, dokumentasjon og HMS

- Arbeidene skal utføres fagmessig og i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, relevante standarder, produsentens anvisninger og eventuelt prosjekteringsunderlag.
- Entreprenøren skal ha nødvendige forsikringer og ivareta HMS iht. arbeidsmiljølovverket
- Entreprenøren skal levere relevant dokumentasjon ved ferdigstillelse, herunder material-/produktdokumentasjon, enkel egenkontroll, bilder ved behov, og dokumentasjon for betong/armering i den grad dette er relevant og tilgjengelig.
- Skjulte arbeider skal fotodokumenteres før innstøping/tildekking.

12. Risiko, skader og overtakelse

- Entreprenøren har risikoen for egne arbeider frem til overtakelse, med unntak for skade som skyldes oppdragsgiver, andre entreprenører, grunnforhold eller forhold utenfor entreprenørens kontroll.
- Når arbeidene er halvveis (dvs ferdig oppført mur) og ferdige skal partene gjennomføre ferdigbefaring. Eventuelle mangler protokollføres med frist for utbedring. Oppdragsgiver skal varsles om ferdig oppført mur og ferdigbefaring med minst 14 – fjorten – dager.

10/4-26

- Arbeidene anses overtatt når ferdigbefaring er avholdt uten vesentlige mangler, eller når oppdragsgiver tar arbeidene i bruk, med mindre bruken kun skjer etter avtalt tilkomst.

13. Forsinkelse og mislighold

- Ved entreprenørens forsinkelse kan oppdragsgiver kreve dagmulkt på 5 000,- eks. mva. per ukedag. Dette skal varsles entreprenør i god tid og sluttfrist skal være omforent mellom entreprenør og oppdragsgiver før oppstart. Dagmulkt gjelder ikke for forsinkelse som skyldes oppdragsgiver, grunnforhold, myndigheter, værforhold utenfor det normale eller andre forhold entreprenøren ikke svarer for.
- Ved vesentlig mislighold kan den andre parten heve avtalen etter skriftlig varsel og rimelig rettefrist, med mindre misligholdet ikke kan rettes. Som slikt vesentlig mislighold regnes forsinkelse i mer enn 14 – fjorten – dager.
- Partenes erstatningsansvar er begrenset til dokumentert direkte tap. Indirekte tap, herunder tapte leieinntekter, videresalgstap eller annet følgetap, dekkes ikke med mindre tapet skyldes grov uaktsomhet eller forsett.

14. Reklamasjon

- Oppdragsgiver skal reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at en mangel ble eller burde blitt oppdaget.
- For skjulte mangler gjelder reklamasjonsfrist etter ufravikelig lovgivning. Dersom slik lovgivning ikke kommer til anvendelse, gjelder en reklamasjonsfrist på 5 år fra overtakelse for vesentlige skjulte mangler ved entreprenørens kontraktsarbeid.

15. Tvister

Tvister skal søkes løst i minnelighet. Dersom partene ikke blir enige, avgjøres tvisten endelig ved de ordinære domstoler med Oslo tingrett som avtalt verneting, med mindre ufravikelig lovgivning gir annet verneting.

16. Signatur

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted/dato:	Sted/dato:
For oppdragsgiver:	**For entreprenør:**
Monica Wessel (MW)	Argus Prosjekt AS Navn: Håvard Krogsæter 10/2-26

Vedlegg A – Oppsummering av tilbudsgrunnlag fra e-post 09.02.2026

Dette vedlegget er en innarbeidet oppsummering av entreprenørens tilbud/e-post og skal ikke erstatte selve tilbudet dersom dette vedlegges/signeres særskilt.

Tema	Oppsummering
Innerste mur	ca. 8 m, anbefalt høyde ca. 1,5 m, inkl. oppstikk ca. 0,5 m over parkeringsnivå.
Lang mur	ca. 25 m, snitthøyde ca. 2,35 m, samt ca. 5 innvendige støttemurer.
Mursystem	Thermomur 350HD konstruksjonsblokk, ca. 20 cm betongkjerne.
Armering	K32 vertikalt ca. c/c 600 mm i fundament/fjellforankring. K12 horisontalt hvert skift, og vertikalt ett inner/ytter ca. c/c 300 mm.
Areal/lengde	Mur ca. 80 m^2. Såle ca. 35 lm.
Pris	Såle kr 36.000 eks. mva. Mur kr 3.650/m^2 eks. mva., totalt kr 292.000 eks. mva.

Søknad om igangsettingstillatelse
etter plan- og bygningsloven § 21-2

Kommunens saksnummer
2025/15346

Prosjekt
1020960 Slireveien 7b parkering og støttemur

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested

Adresse	Gårds-nummer	Bruks-nummer	Seksjons-nummer	Feste-nummer	Bruksenhets-nummer	Bygnings-nummer
Slireveien 7A 1164 OSLO	181	338	0	0	-	-

Det søkes om igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Tiltakstyper i byggesaken
- Nytt bygg - Boligformål

Følgebrev

Søknad om igangsettingstillatelse for garasje og forstøtningsmurer

Søker

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
ABCHUS AS Organisasjonsnummer: 914313902	-	-

Adresse
Postboks 399
1401 SKI

Kontaktperson for søker

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
Josefine Y Monsen	92269779	josefine.monsen@abchus.no

Erklæring

Søknaden og all relevant dokumentasjon er skrevet/oversatt til norsk, svensk eller dansk.

Denne har signert på vegne av ABCHUS AS

Monsen Josefine Ystenes

Digitalt signert gjennom Altinn 30.06.2026 kl. 11:06

Oversikt over vedlegg

- Erklæring om ansvarsrett — Ansvar shark.pdf
- Erklæring om ansvarsrett — Ansvar Svendsen.pdf
- Erklæring om ansvarsrett — ErklæringOmAnsvarsrett_Prosjektering_PGEOTEK_976532953_HAMBRA Erik A....pdf
- Erklæring om ansvarsrett — ErklæringOmAnsvarsrett_Prosjektering_PKONST_982792819_KROG BYGG & EI....pdf
- Erklæring om ansvarsrett — ErklæringOmAnsvarsrett_Prosjektering_POPPMA_971836903_SOLLI & HOFF ... .pdf
- Erklæring om ansvarsrett — ErklæringOmAnsvarsrett_Utførelse_UINNMA_971836903_SOLLI & HOFF OPP... .pdf
- Erklæring om ansvarsrett — ErklæringOmAnsvarsrett_Utførelse_ULANDSKU_933937860_THOMAS MASKI... .pdf
- Erklæring om ansvarsrett — ErklæringOmAnsvarsrett_Utførelse_ULANDSKU_982792819_KROG BYGG & EIE....pdf
- Erklæring om ansvarsrett —

ErklæringOmAnsvarsrett_Utførelse_UVEGRU_933937860_THOMAS MASKIN AS.pdf

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/15346-11	Marte Kramer Riseng	10.07.2026

Adresse: Slireveien 7A
Eiendom: 181/338
Ansvarlig søker: ABCHUS AS
Tiltakshaver: MONICA WESSEL WINTHER JOTUN

Igangsettingstillatelse – Slireveien 7 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av garasje og forstøtningsmurer, mottatt 30.06.2026.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 12.12.2024.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Søknaden gjelder oppføring av garasje med tilhørende støttemur. Tiltaket er lokalisert i bydel Nordstrand.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller 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.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Marte Kramer Riseng
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Mariann Nes
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
ABCHUS AS, Josefine Ystenes Monsen

Kopi til:
MONICA WESSEL WINTHER JOTUN

Kontraktsprotokoll

Møtedato:	23.03.2026	Tilbudsdato:	23.03.2026

Møteleder:	Tommy Sagstad Larsen
Møtested:	ABChus Follo

Møtedeltagere:
Monica Wessel Jotun

Følgende punkter ble gjennomgått:

Dok. nr.	Beskrivelse		Kommentar
1	**Kontrakt NS 3425 forbruker**	Signert	OK
2	**Leveransebeskrivelse for ditt ABChus m/vedlegg** - Kjøkken og vaskerom - Elektrobeskrivelse	Signert	OK
3	**Tegninger:** *Arkitekttegninger og situasjonsplan*	Signert	OK
4	**Faktureringsplan**	Signert	OK
5	**Vedlegg B**	Signert	OK
6	**Strømbestilling**	Signert	OK
7	**Forsikringsbevis:** Prosjekt + Ansvar (ABChus)	Informert	OK
8	**Finansieringsbevis** (Tiltakshaver)	Informert	Forbehold om finans og adkomstavtale
9	**Bustadoppføringsloven**	Informert	OK
10	**Tiltakshavers ansvar**	Signert	OK

Tommy Sagstad Larsen
Signatur Boligkonsulent

Monica Jotun
Signatur Kunde

Byggblankett 3425:2023

Bustadoppføringslova – Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukers tomt

Bustadoppføringslova, som er vedlagt, gir forbruker rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Kontrakten brukes i avtaler mellom forbruker og entreprenør dersom entreprenør påtar seg det hovedsakelige av planlegging og oppføring av bolig, inkludert fritidsbolig, på en tomt som disponeres av forbruker.

Blanketten er utarbeidet av komiteen SN/K 263 Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Finans Norge, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenørenes Forbund (MEF) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

Slireveien 7B - 1164 OSLO
(Arwen skrå gjort om til plate)

1. Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Kjøper

Fornavn: Monica Wessel
Etternavn: Jotun
Fødselsdato: 01.10.1977

Adresse: Billingstadsletta 19a

Postnummer: 1396
Poststed: BILLINGSTAD

E-postadresse: monicakj@gmail.com
Telefonnummer:
Mobilnummer: 404 55 777

og

Entreprenør

Foretaksnavn: ABChus AS
Organisasjonsnummer: 914313902

Adresse: Kveldroveien 7

Postnummer: 0378
Poststed: Vinterbro

E-postadresse: post@abchus.no
Telefonnummer:
Mobilnummer: 474 71 550

Representanter som kan forplikte partene i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten:

For forbruker:

Forbrukere forplikter hverandre.

For entreprenør:

Fornavn: Tommy Sagstad
Etternavn: Larsen

Adresse: Kveldroveien 7

Postnummer: 1407
Poststed: Vinterbro

E-postadresse: tommy.larsen@abchus.no
Telefonnummer:
Mobilnummer: 906 59 334

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten omgående varsles om dette skriftlig.

☑ Forbruker aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen monicakj@gmail.com eller en annen avtalt kommunikasjonsform.

☐ Forbruker aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

2. Kontraktsarbeidet/tomten

Partene har inngått kontrakt om planlegging og oppføring av bolig på følgende tomt:

Adresse: Slireveien 7B

Postnummer: 1164
Poststed: OSLO

Kommune: OSLO

Gårdsnummer: 181
Bruksnummer: 1185
Festenummer: 0

3. Forbehold

3.1 Beskrivelse av forbehold

Partene tar forbehold om at kommunen gir igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad innen 30.04.2028 .

Partene tar forbehold om at det innen 30.10.2026 gis følgende finansiering for byggearbeidene:

Partene tar forbehold om at kommunen gir igangsettelsestillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad innen 30.04.2028.
Partene tar forbehold om at det innen 30.10.2026 gis følgende finansiering for tiltaket.
Det tas forbehold om at tiltakshaver får tilstrekkelig adkomst til tomten, herunder får leid/evt. avtale om anleggsvei inn til egen tomt av nabo Miliarium innen 31.12.2026. Ved brudd på kontrakt innen overnevnte dato, faktureres kun påløpte kostnader i prosjektet.
Tilbuds tegninger er basert på standard bolig Arwen Skrå planløsning med plate på mark.

3.2 Varsel om at forbehold opphører

Hver av partene skal uten ugrunnet opphold varsle den andre parten skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt, eller når forbeholdene gjøres gjeldende. Entreprenør kan ikke gjøre kontrakten gjeldende før entreprenør har fått bekreftet at forbeholdene er bortfalt. Dersom forbruker gjør gjeldende at vedkommende ikke har fått den forutsatte finansieringen, må forbruker dokumentere dette.

3.3 Vederlag dersom kontrakten ikke gjennomføres

Dersom finansiering eller igangsettingstillatelse ikke kan oppnås innen de angitte fristene, er begge parter ubundet av kontrakten. Forbruker skal erstatte entreprenørs kostnader i forbindelse med at kontrakten ikke blir gjennomført, normert til 2 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, dersom hinderet for gjennomføringen ikke skyldes entreprenørs forhold.

Om eventuelt innbetalt forskudd overskrider normert erstatning skal forbruker umiddelbart få tilbakebetalt overskytende forskudd med tillegg av renter etter en rentesats lik Norges Banks flytende 3-måneders NIBOR-rente på tilbakebetalingstidspunktet.

4. Forberedelser

Entreprenør skal innkalle forbruker til et møte for gjennomgåelse av kontraktens innhold og planene for utførelsen. Entreprenør skal føre protokoll fra møtet. Begge parter skal underskrive protokollen i møtet. Partene skal ha ett eksemplar av protokollen hver.

Entreprenør er i forbindelse med sine ytelser forpliktet til i rimelig grad å skaffe seg kunnskap om forholdene på stedet.

5. Entreprenørs varslingsplikt ved mangler ved forbrukers arbeider

Entreprenør skal i rimelig utstrekning undersøke forbrukers og sideentreprenørs arbeider som entreprenør skal bygge videre på, og i god tid før entreprenør skal starte sine arbeider, undersøke atkomsten, opplagsplass med mer.

Entreprenør skal uten ugrunnet opphold varsle om mangler ved forbrukers og sideentreprenørers arbeider, som er grunnlaget for entreprenørs videre arbeider. Dette gjelder også for andre forhold som kan medføre fordyrelse eller forsinkelse.

Dersom entreprenør unnlater å varsle om forhold entreprenør har eller burde ha oppdaget, er entreprenør ansvarlig for den fordyrelsen og forsinkelsen som ville ha vært unngått dersom varsel var blitt gitt i tide.

6. Vederlag og garanti for forskuddsbetaling

6.1 Vederlag

Vederlaget for entreprenørs ytelser er kr 5 169 298.00 inkludert merverdiavgift.

6.2 Betaling

6.2.1 Fakturering

Entreprenør utarbeider faktureringsplan, jf. vedlegg O, og fakturerer i henhold til denne.
Faktureringsplanen skal vise sammenhengen mellom framdriften og faktureringen. Det kan bare faktureres for verdien av det arbeidet som er utført på tomten, og verdien av de materialene som er tilført tomten for å innbygges.

Det skal framgå av faktureringsplanen at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales før overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 47 første ledd bokstav c.

6.2.2 Fakturering av endringer og tilleggsarbeid

Endringer og tilleggsarbeid faktureres særskilt når disse er utført.

6.2.3 Betalingsfrist

Forbruker skal betale innen 14 kalenderdager etter at forbruker har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Sluttfaktura betales i henhold til 12.4.

6.3 Indeksregulering

Vederlaget skal indeksreguleres ved bruk av Statistisk sentralbyrås (SSB) tabell nummer 08653 Byggjekostnadsindeks for einebustad av tre, Einebustad av tre i alt.

Indeksreguleringen skjer fram til og med indekstallet for den måneden entreprenør kan starte sine arbeider på tomten, se. 9.1.

Endringer i lønninger, priser eller sosiale utgifter etter dette tidspunktet gir ikke rett til endring av kontraktens priser.
Indeksreguleringen skjer ved bruk av følgende formel:

$$e = A\frac{t - t_0}{t_0}$$

der **e** er indekstillegget, **A** er vederlaget, **t** er indekstallet for den måneden entreprenør kan starte sine arbeider på tomten, eventuelt justert med tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11, og $\mathbf{t_0}$ er indekstallet som kontraktens priser er basert på.
Dette indekstallet er 160 og gjelder for Januar 2026. Dette indekstallet skal ikke være eldre enn tre måneder regnet fra entreprenørs underskrift av dette kontraktsdokumentet. Dersom det oppgitte indekstallet er eldre enn tre måneder, skal indekstallet korrigeres tilsvarende uten regulering av vederlaget. Indekstallet for den aktuelle måneden offentliggjøres av SSB i måneden etter. Kalkulator for beregning av indeksregulering finnes på SSB sin hjemmeside (Byggekostnadsindeks for bustader)..

Krav på betaling for lønns- og prisendringer faktureres særskilt.

6.4 Betaling

Alle innbetalinger skal skje til ABChus AS , på kontonummer 1080 49 94799.

Ved forsinket betaling skal forbruker betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven.

6.5 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

6.6 Endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Entreprenør kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukers side, jf. bustadoppføringslova § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for entreprenørs ytelse, anses som forbrukers forhold bare dersom entreprenør ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Entreprenør skal uten ugrunnet opphold varsle forbruker om

dette.

6.7 Gebyrer og avgifter

Forbruker skal betale alle gebyrer og avgifter i forbindelse med byggesaken, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, elektronisk kommunikasjon, vann, kloakk og lignende.

Salgsomkostninger, bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura og lignende er inkludert i vederlaget.

7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Entreprenør

Det er tatt forbehold om igangsettingstillatelse eller åpning av byggelån. Dette gir rett til å utsette tidspunktet for garantistillelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Entreprenør plikter å stille garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. bustadoppføringslova § 12. Hvis det skal innbetales forskudd før forbeholdene er bortfalt, må det likevel stilles garanti etter bustadoppføringslova § 12 senest samtidig med forskuddsbetalingen. Dersom byggearbeidene starter før forbeholdene er bortfalt, skal entreprenør stille garanti fra oppstart av byggearbeidet. Forbruker har rett til å holde tilbake alt vederlag fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.

Den garantien som entreprenør stiller, skal utgjøre kr 516 930.00, tilsvarende minst 10 % av vederlaget. Denne garantien gjelder for krav som forbruker setter fram mot entreprenør, senest i forbindelse med overtakelsen. For krav som forbruker framsetter mot entreprenør på et senere tidspunkt, men senest 5 år etter overtakelsen, reduseres garantien til kr 258 465.00 tilsvarende minst 5 % av vederlaget. For krav som forbruker framsetter etter dette tidspunktet, gjelder ingen garanti.

Dersom det ikke er blitt reklamert i forbindelse med overtakelsen, eller dersom de reklamerte forholdene er utbedret, kan entreprenør kreve at forbruker bekrefter dette skriftlig, slik at garantien kan reduseres. Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av femårsperioden, som garantien gjelder for, kan entreprenør kreve at forbruker bekrefter dette skriftlig dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke forbrukers øvrige rettigheter etter kontrakten.

7.2 Forbruker

Forbruker skal senest 8 uker før avtalt byggestart stille sikkerhet for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten. Sikkerheten stilles på følgende måte:

•Skriftlig bekreftelse («finansieringsbevis») fra kredittyter på at byggekreditt er innvilget, og på at kredittyteren har reservert for entreprenør et beløp som tilsvarer vederlaget med tillegg av påregnelig prisstigning. Det skal framgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn entreprenør, med mindre forbruker har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Beløpet skal ikke kunne utbetales uten etter anvisning fra forbruker. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at kredittyter skal godkjenne utbetalingene, og at entreprenørs rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter kredittyters samtykke. Det reserverte beløpet kan ikke benyttes til dekning av kredittyters krav på renter/provisjoner. Reservasjonen faller bort dersom kredittyter hever / sier opp byggekreditten overfor forbrukeren. Betalinger etter finansieringsbeviset suspenderes dersom kredittyter suspenderer forbrukerens trekkrettigheter etter byggekreditten. Kredittyter skal umiddelbart varsle entreprenøren om dette.

Entreprenør er ikke forpliktet til å starte byggearbeidene før entreprenør har mottatt avtalt sikkerhet.

Forbrukers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

8. Forbrukers forpliktelser og tidsfrister

8.1 Forbrukers egeninnsats og sideentreprenørers arbeider

Forbruker har engasjert eller skal engasjere andre entreprenører (sideentreprenører) til å utføre arbeid på boligen.

Forbruker skal opplyse om sideentreprenører som forbruker har inngått kontrakt med. Dersom forbruker skifter ut sideentreprenører eller inngår avtaler med nye, skal entreprenør varsles.

Sideentreprenørers arbeider skal framgå av leveransebeskrivelsen, jf. vedlegg B eller Ø.

Funksjoner etter plan- og bygningsloven, som forbruker eventuelt skal sørge for, er likeledes angitt i vedlegg B eller Ø.

Sideentreprenør må varsle entreprenøren når det skal utføres arbeider på byggeplassen. Sideentreprenør har ansvar for egen helse, miljø og sikkerhet, men skal samarbeide med entreprenøren i den utstrekning arbeidsmiljøloven krever.

Sideentreprenør skal ha forsikring for sine arbeider som nevnt i avtalens punkt 11.1 (tingforsikring) og 11.2 (ansvarsforsikring). Forbruker skal motta forsikringsbevis dersom sideentreprenør ikke er registrert i et felles leverandørregister med forsikringene, og overlevere dette til entreprenør.
Forbruker skal administrere framdriften til de entreprenører forbruker har engasjert.

8.2 Forbrukers tidsfrister

Forbruker skal utføre arbeider i henhold til vedlegg B før entreprenør starter sine arbeider, som utgjør 60 kalenderdager.

Det vises til vedlegg B eller Ø.

Forbrukers medvirkning skal tilpasses entreprenørs framdriftsplan og skal ellers foretas under rimelig hensyn til entreprenørs utførelse, jf. bustadoppføringslova § 50.

Forbruker skal varsle entreprenør når arbeidet er utført og klart for undersøkelse.

8.3 Varsling ved forsinkelse

Forbruker skal innen rimelig tid varsle entreprenør dersom det oppstår forhold som gjør at forbruker kan bli forsinket med sine ytelser.

8.4 Tilleggsfrist

Forbruker har rett til tilleggsfrist for sine ytelser dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt

8.5 Forsinkelse

Forsinket medvirkning fra forbruker vil kunne få slike konsekvenser som følger av bustadoppføringslova §§ 11 og 55

8.6 Forbrukers arbeider etter overtakelsen

Forbruker skal ikke sørge for å få utført arbeider etter overtakelsen.

9. Entreprenørs tidsfrister

9.1 Entreprenørs frist til å ha boligen klar til overtakelse

Forbruker skal utføre arbeider i henhold til vedlegg B eller Ø før entreprenør starter sine arbeider. Forbruker skal varsle entreprenør om at forbruker har utført sine arbeider, minst 40 kalenderdager før entreprenør kan starte sine arbeider.

Fra det tidspunktet entreprenør kan starte sine arbeider i samsvar med det ovenstående, fastsettes fristen til å ha boligen klar til overtakelse til summen av:

- det antall kalenderdager entreprenør skal bruke til sine arbeider, i alt 175 kalenderdager

• tid til undersøkelse av forbrukers og sideentreprenørers arbeider som entreprenør skal bygge videre på, samt tid for oppstart og for avbrudd av entreprenørs arbeider etter undersøkelsen av forbrukers arbeider etter punkt 5, med i alt	10	kalenderdager
Totalt:	185	kalenderdager

Ferdigstillelsen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder også om det utføres arbeid i slike ferieperioder.

Entreprenørs ferdigstillelsesfrist forkortes ikke selv om forbruker bruker kortere tid på sine arbeider enn angitt. Det samme gjelder om entreprenør bruker kortere tid på undersøkelsen av forbrukers arbeider eller på avbrudd enn det som er angitt.

9.2 Entreprenørs varslingfrist

Entreprenør skal varsle forbruker når det er gitt igangsettingstillatelse.
For arbeider som forbruker skal utføre etter at entreprenør har startet sine arbeider, men før overtakelsen, skal entreprenør varsle forbruker minst 30 kalenderdager før forbruker kan starte sine arbeider.

9.3 Varsling ved forsinkelse

Entreprenør skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at entreprenør blir forsinket med sin utførelse.

9.4 Tilleggsfrist

Entreprenør har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11, er oppfylt.

9.5 Forsinkelse

Dersom entreprenør er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan forbruker etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom entreprenør er forsinket, har forbruker dessuten rett til før overtakelsen å utføre egeninnsats og la sideentreprenører utføre arbeider som forbruker etter kontrakten skulle utføre etter overtakelsen, se. 8.6, med mindre dette i vesentlig grad vil hindre entreprenørs videre arbeid.

10. Endringer

10.1 Endringer og tilleggsarbeid

Forbruker kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Forbruker kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for entreprenør som ikke står i forhold til forbrukers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova § 9 andre ledd.

Entreprenør skal skriftlig klargjøre for forbruker de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av endringene eller tilleggsarbeidet som forbruker krever. Partene avtaler endringer skriftlig.

Entreprenør kan kreve at forbruker stiller sikkerhet for entreprenørs krav på tilleggsvederlag, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd, første punktum.

10.2 Entreprenørs rett til mindre endringer

Entreprenør har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer leveransens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget.

Entreprenør skal så langt det er praktisk mulig, informere forbruker om slike endringer.

11. Forsikring

11.1 Tingforsikring

Entreprenør skal tegne tingforsikring for alt arbeid og alle materialer som skal brukes på bygget, inkludert de delene som er utført eller levert av forbruker fram til overtakelsen, i samsvar med bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Tingforsikringen skal også omfatte sideentreprenørers leveranse. Dersom sideentreprenør har tegnet forsikring for sine arbeider, skal skade på sideentreprenørs leveranse likevel dekkes fullt ut av denne før hovedentreprenørens forsikring kommer til anvendelse. Kopi av forsikringsbevis fra sideentreprenør skal overleveres entreprenør, dersom sideentreprenør ikke er registrert i et felles leverandørregister med forsikringene.

Entreprenør skal levere forbruker en kopi av forsikringsbeviset senest 14 kalenderdager etter utgangspunktet for fristen i 9.1 første ledd.

Forbruker skal gi de nødvendige opplysningene om arbeid og materialer som er utført eller levert av vedkommende selv eller av sideentreprenører. I henhold til 8.1 skal sideentreprenør tegne egen tingforsikring.

Forsikringen skal til enhver tid gi dekning for det beløpet det i skadetilfeller vil koste å bringe boligen i samme stand som før skaden og erstatte skadede materialer. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 G (G = Folketrygdens grunnbeløp).

Forbruker er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før forbruker har mottatt dokumentasjon på at entreprenør har tegnet forsikring etter denne bestemmelsen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd.

11.2 Ansvarsforsikring

Entreprenør skal ha en ansvarsforsikring på vanlige vilkår som skal dokumenteres overfor forbruker senest 14 kalenderdager før avtalt byggestart for entreprenørs arbeider.

Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade som entreprenør og entreprenørs underentreprenører kan påføre forbruker eller tredjeperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 G (G = Folketrygdens grunnbeløp).

I henhold til 8.1 skal sideentreprenør tegne egen ansvarsforsikring på tilsvarende vilkår.

12. Overtakelse og sluttoppgjør

12.1 Overtakelsesforretning

Forbruker skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Entreprenør skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15.
Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtagelse, skal entreprenør framskaffe ferdigattest så snart grunnlaget for dette er oppfylt.

Forbruker kan nekte å overta boligen før entreprenørs frist til å ha boligen klar til overtakelse, med mindre annet er avtalt i punkt 20.

Forbruker kan også nekte å overta eiendommen dersom det foreligger en mangel som gir rimelig grunn til å motsette seg overtakelsen.

12.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

a) hvem som er til stede;

b) eventuelle mangler som påvises;

c) frist for utbedring av påviste mangler;

d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt;

e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget, jf. bustadoppføringslova § 49;

f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

12.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntrer følgende virkninger:

a) Risikoen for boligen går over fra entreprenør til forbruker.

b) Reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova § 30 første ledd og andre ledd starter å løpe.

c) Eventuell dagmulkt stanser.

d) Entreprenør får krav på sluttoppgjør.

e) Forbruker overtar ansvaret for å forsikre boligen.

Senest ved overtakelsesforretningen skal entreprenør overlevere byggesøknadstegninger, inkludert situasjonsplan og bruksanvisning, til forbruker.

12.4 Sluttoppgjør

Sluttfakturaen betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. bustadoppføringslova § 15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbruker har flyttet inn i boligen, jf. bustadoppføringslova § 14. Entreprenør kan kreve utbetaling av sluttfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises det til 6.5.

13. Naturlige forhold ved utførelse i byggeperioden

Forbruker gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom bygningsdeler, kan forekomme sprekkdannelser, for eksempel som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold nødvendigvis er å anse som en mangel.

Forbruker er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

14. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbruker etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde ha vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av forbruker så snart råd er.

Forbruker mister retten til å gjøre andre mangler gjeldende dersom forbruker ikke varsler entreprenør om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at forbruker oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre entreprenør har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Entreprenør kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at entreprenør, eller noen entreprenør er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

15. Avbestilling

Dersom forbruker avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbruker avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54.

Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, se 6.1, som utgjør kr 258 465.00.

Dersom forbruker avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes entreprenørs krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Dersom forbruker avbestiller fordi søknaden om byggetillatelse blir avslått, skal forbruker betale et avbestillingsgebyr på 2 % av vederlaget. Dette gjelder likevel ikke dersom det er entreprenørs forhold som er årsaken til at byggetillatelse ikke blir gitt.

16. Tvister

Entreprenør er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 andre ledd. Se www.boligtvistnemnda.no. Partene er enige om å behandle tvistesaker i tvistenemnd. Dette hindrer ikke partene i å bringe saken inn for det ordinære rettsapparatet.

Forbrukertilsynet tilbyr mekling i saker hvor entreprenør ikke er tilsluttet Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova § 64 andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

17. Ettårsbefaring

Entreprenør skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Entreprenør skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

18. Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Entreprenørs arbeidstakere skal minst ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter. Det samme gjelder for entreprenørs underleverandører i alle ledd.

Forbruker skal sørge for at avtaler som forbruker inngår med andre entreprenører, skal inneholde tilsvarende bestemmelser om lønns- og arbeidsvilkår.

19. Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder motstridende bestemmelser, gjelder yngre bestemmelser foran eldre bestemmelser, spesielle bestemmelser foran generelle bestemmelser og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som framgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten, selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke inngår.

20. Særlige bestemmelser

Entreprenørens transportører bruker semitrailere til transport og innheising. Vederlaget er basert på dette. Tilfredsstillende adkomst er forbrukerens ansvar. Dersom adkomsten til boligen ikke er tilrettelagt for slik tiltransport, og omlasting må gjøres, påløper kostnader som ikke er inkludert i

vederlaget.
Kostnaden avregnes etter regning til faktisk medgått tid, herunder eventuell ventetid, og
er estimert fra Kran selskap og montasje team til å utgjøre ca. kr. 150.000,- Nkr. Tilleggsarbeider for arbeid på nabotomt (fjerne gjerdet, stolper/store trær, evt. platting er ikke medregnet.

Tiltakshaver stiller med finansierings bevis fra finansinstitusjon om at byggelån er innvilget og
reservert til vår kontrakt senest ved oppstartsmøtet.

Om bestilling av byggesak ikke foreligger innen 24 måneder fra signering av kontrakt, eller at
hus bestilling ikke foreligger innen 24 måneder fra IG er gitt kan begge parter trekke seg fra prosjektet. Tiltakshaver vil da bli belastet med 2% avbestillingsgebyr.
Det tas forbehold om at endrings søknad (fra godkjent rammetillatelse til IG på kontraktens tiltak) blir godkjent hos kommunen.
Ved eventuelt avslag kan tiltakshaver fratre kontrakten med bruddgebyr tilsvarende faktura 1 (kr. 50.000,-) + eventuelle kostnaden tilknyttet dispensasjoner.

Det tas forbehold om at tiltakshavers støyrapport fortsatt er gjeldene, hvis ikke må tiltakshaver innhente oppdatert rapport. Eventuelle tiltak mot støy på bolig eller tomten for øvrig er ikke inkludert i kontraktssum. Tiltak på bolig som følge av støyrapport må prosjekteres og kalkuleres etter avtale. Eventuelle endringer i prosjektet utenom standard leveranse, skal avtales gjennom endrings kontrakt.

Tiltakshaver kan transportere avtalen videre til 3. part forutsatt at gyldig finansierings bevis er fremlagt av ny kjøper.

21. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A	13	☐
Leveransebeskrivelse	B	2	☐
Tegninger:	C		☐
- fasadetegning		6	☐
- snittegning		6	☐
- plantegning		6	☐
- kjøkkentegning		2	☐
- romskjema		2	☐
Situasjonsplan	I	6	☐
Faktureringsplan	O	5	☐
Annet	Ø		☐

Forbruker har fått vedleggene ovenfor og gjort seg kjent med innholdet i disse. Entreprenør har gjennomgått vedleggene med forbruker i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

22. Underskrifter

Dette kontraktsdokumentet med bilag er signert elektronisk. Kontraktsdato er dato for siste elektronisk signatur på dette kontraktsdokumentet.

Navn kjøper

Monica Wessel Jotun

Navn entreprenør

Tommy Sagstad Larsen

ABChus AS

abchus

NØKKELFERDIG LEVERANSEBESKRIVELSE



Arwen Skrå

Revidert: 21.01.2026 (V.1.0)

Innholdsfortegnelse

1. Generelt
1.1 Diverse
1.2 Byggvask
1.3 Sportsbod

2. Betongarbeid
2.1 Fundamentering

3. Eksteriør
3.1 Yttervegg
3.2 Yttertak
3.3 Veranda og platting evt. markterrasse
3.4 Ytterdør

4. Innvendige overflater
4.1 Gulv
4.2 Vegg
4.3 Himling

5. Interiør
5.1 Listverk
5.2 Innerdører
5.3 Trapp (iht. tegning)
5.4 Kjøkken (Bolig og evt. Bi-leilighet)
5.5 Vaskerom (iht. tegning)
5.6 Garderobe
5.7 Bad (iht. tegning)
5.8 WC (iht. tegning)
5.9 Pipe og ildsted

6. Teknisk
6.1 Teknisk enhet (iht. tegning)
6.2 Rørlegger
6.3 Elektro

7. Utleiedel
7.1 Hybel / bi-leilighet

8. Romskjema

9. Spesifikasjon for horisontaldelte flermannsboliger

Sammendrag og presiseringer, f*or ABChus sin leveranse*

Leveres av kunde, o*versikt over kundens leveranse og ansvar*

1. Generelt

1.1 Diverse	
Byggesøknad:	Leveres
Rigg og drift:	Leveres
Oppmåling og utstikking:	Leveres
Byggestrøm:	Leveres av kunde
Uavhengig kontroll:	Leveres av kunde
1.2 Byggvask	
Byggrengjøring:	Leveres avsluttende byggrengjøring
1.3 Sportsbod	
Sportsbod:	Leveres dersom integrert i boligen iht. tegning *Frittstående sportsbod leveres ikke.* *(se sammendrag og presiseringer)* Kan kjøpes i ABChus sin tilvalgsbutikk

2. Betongarbeid

2.1 Fundamentering	
Fundamentering:	Leveres plate på mark eller underetasje iht. boligtype og tegning
Støttemur med rekkverk:	Leveres ved skråtomt boliger iht. tegning
Støttemur med rekkverk (frittstående):	Leveres av kunde ved behov
Utvendig trapper:	Leveres av kunde ved behov

3. Eksteriør

3.1 Yttervegg	
Kledningstype:	Liggende dobbelfals, fabrikkmalt 1-strøk
Vinduer:	3-lags energiglass m/alubekledning
Balkongdør (BD):	3-lags energiglass m/alubekledning (merket BD på tegning)
Sprosser:	evt. avtagbare sprosser iht. tegning
Utvendig fargepakke:	iht. utvendig utforming
3.2 Yttertak	
Ved takstein (takvinkel over 17 grader):	Dobbeltkrum overflatebehandlet, sort
Ved papptekking (takvinkel 6-17 grader):	Papptekking, grå
3.3 Veranda og platting evt. markterrasse	
Treplatting:	Leveres kun utenfor hoveddør, ved enkelt boliger blir det også levert rullestolrampe iht. tegning
Veranda:	Leveres iht. tegning (merket tekket eller ikke tekket på tegning)
Rekkverk:	Leveres iht. tegning
Markterrasse:	Leveres av kunde ved behov

3.4 Ytterdør	
Hoveddør (YD):	Med glass (merket YD på tegning) Farge: inv./utv. bomull (NCS S0502-Y)
Boddør (YDB):	Uten glass (merket YDB på tegning) Farge: inv./utv bomull (NCS S0502-Y)
Hoveddør (YD) ved horisontaldelte flermannsboliger	Se pkt. 9. Spesifikasjon for horisontaldelte flermannsboliger

4. Innvendige overflater

4.1 Gulv	
Gulv i boligen:	Parkett eik 3-stav, lys hvitpigmentert
Gulvflis i entre:	60x60, lys grå
Gulvflis i vaskerom:	30x30, lys grå (inkl. sokkelflis)
Gulvflis i WC:	60x60, lys grå (inkl. sokkelflis)
Gulvflis i bad:	60x60, lys grå
Gulvflis i dusjsone:	5x5, lys grå
Gulvflis i teknisk rom:	30x30, lys grå (inkl. sokkelflis)
Gulvflis i sportsbod (isolert):	30x30, lys grå (inkl. sokkelflis)
Gulv i sportsbod (uisolert):	Ubehandlet betonggulv
Gulv i garasje:	Ubehandlet betonggulv
Gulv i sportsbod ifm. garasje/carport:	Ubehandlet betonggulv

4.2 Vegg	
Gipsvegg:	Sparklet og malt Farge: washed Linen (NCS 2303-Y14R)
Veggflis bad:	30x60, lys grå
Vegg i garasje:	Ubehandlet gips
Vegg i sportsbod ifm. garasje:	Ubehandlet gips
Vegg i sportsbod (uisolert):	Synlig bindingsverk
Vegg i sportsbod (uisolert) ifm. carport:	Synlig bindingsverk

4.3 Himling	
Gipshimling:	Sparklet og malt Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Himling i garasje:	Ubehandlet gips
Himling i sportsbod ifm. garasje:	Ubehandlet gips
Himling i sportsbod (uisolert):	Underkledning malt iht. husfarge
Himling i sportsbod (uisolert) ifm. carport:	Underkledning malt iht. husfarge

5. Interiør

5.1 Listverk	
Gulvlist:	Slett Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Karmlist:	Slett Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Overgang vegg/tak:	Listefritt
Utforing:	Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)

5.2 Innerdører	
Innerdør:	Slett Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Innerdør mellom gang/stue:	Slett med helt glass Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Dørkarm:	Med dempelist Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)

5.3 Trapp (iht. tegning)	
Innvendig trapp:	Furutrapp med åpne trinn Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Rekkverk inkl. håndløper:	Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)
Trinn:	Farge: klassisk hvit (NCS S0500-N)

5.4 Kjøkken (bolig og evt. bi-leilighet)	
Kjøkkeninnredning:	Drømmekjøkkenet iht. kjøkkentegninger, hvit
Hvitevarer:	Integrerte hvitevarer

5.5 Vaskerom (iht. tegning)	
Vaskeromsinnredning:	Drømmekjøkkenet iht. vaskeromstegninger, hvit

5.6 Garderobe	
Garderobeinnredning:	Kan kjøpes i ABChus sin tilvalgsbutikk

5.7 Bad (iht. tegning)	
Baderomsinnredning:	Leveres iht. tegning 60cm eller 80cm, hvit
Speil:	Speil m/lys
Toalett:	Toalett m/soft-close (betjeningspanel, hvit)
Dusjhjørne:	90x90, krom
Dusjgarnityr:	Rainshower, krom
Blandebatteri:	Servantbatteri, krom
Håndkle- og dorullholder:	Leveres, krom

5.8 WC (iht. tegning)	
Baderomsinnredning:	Leveres iht. tegning 60 cm, hvit
Speil:	Speil m/lys
Toalett:	Toalett m/soft-close (betjeningspanel, hvit)
Blandebatteri:	Servantbatteri, krom
Håndkle- og dorullholder:	Leveres, krom

5.9 Pipe og ildsted	
Pipe:	Stål, sort
Ildsted:	Kan kjøpes i ABChus sin tilvalgsbutikk
Pipe ved horisontaldelte flermannsboliger	Se pkt. 9. Spesifikasjon for horisontaldelte flermannsboliger

6. Teknisk

6.1 Teknisk enhet (iht. tegning)	
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon leveres iht. tekniske krav
Smarthus:	For lys- og varmestyring Kodelås på hoveddøren, kan kjøpes i ABChus sin tilvalgsbutikk

6.2 Rørlegger	
Bunnledning:	Leveres
Sanitæranlegg:	Leveres
Frostfri utekran m/kaldt vann	Leveres
Utvendig VA:	Leveres av kunde
Vannbåren varme ved horisontaldelte flermannsboliger	Se pkt. 9. Spesifikasjon for horisontaldelte flermannsboliger

6.3 Elektro	
EL-anlegg:	Leveres iht. elektrotegning og beskrivelse
Gulvvarme:	Leveres iht. elektrotegning og beskrivelse
Utvendig stikkledning:	Leveres av kunde

7. Utleiedel

7.1 Hybel / bi-leilighet	
Hybel	Leveres iht. tegning
Bi-leilighet	Leveres iht. tegning

8. Romskjema

ABChus sitt generelle romskjema for alle våre enebolig og tomannsboliger, enkelte rom kan ha dobbel funksjon, som eks. teknisk/bod eller vaskerom/teknisk. Ved slike benevnelser er det alltid navnet som står først som definerer leveranseomfanget.

Romnavn *(farge på tegning)*	**Gulv**	**Vegg**	**Tak**
Entre *(Brun)*	Gulvflis 60x60 Gulvlist Slett Gulvvarme	Gipsvegg sparklet og malt Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
Bod m/flis *(Grå)*	Gulvflis 60x60 Gulvlist Slett	Gipsvegg sparklet og malt Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
Gang *(Brun)* **Bod** *(Grå)* **Stue** *(Gul)* **Kjøkken** *(Rosa)* **Soverom** *(Orange)* **Omkledningsrom** *(Brun)*	Parkett eik 3-stav Gulvlist Slett	Gipsvegg sparklet og malt Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
Bad *(Blå)*	Gulvflis 60x60 Gulvvarme	Veggflis 30x60 Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
WC *(Blå)*	Gulvflis 60x60 Sokkelflis	Gipsvegg sparklet og malt Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
Vaskerom *(Blå)* **Teknisk rom** *(Grå)* **Sportsbod** *(Grå)*	Gulvflis 30x30 Sokkelflis	Gipsvegg sparklet og malt Listfritt overgang vegg/tak	Gipshimling sparklet og malt
Garasje *(Hvit)* **Sportsbod ifm. Garasje** *(Grå)*	Ubehandlet betonggulv	Ubehandlet gips	Gipshimling ubehandlet
Sportsbod ifm. Carport *(Grå)* **Sportsbod (uisolert)** *(Grå)*	Ubehandlet betonggulv	Synlig bindingsverk	Underkledning

9. Spesifikasjon for horisontaldelte flermannsboliger

3.4 Ytterdør	
Hoveddør (YD) i 1.etg	EI30 uten glass (merket YD på tegning) Farge: inv./utv bomull (NCS S0502-Y)
Hoveddør (YD) i 2.etg	Uten glass (merket YD på tegning) Farge: inv./utv bomull (NCS S0502-Y)

5.9 Pipe og ildsted	
Pipe i 1.etg	Leveres ikke
Ildsted 1.etg:	Er ikke et tilvalg
Pipe i 2.etg	Leveres
Ildsted:	Kan kjøpes i ABChus sin tilvalgsbutikk

6.2 Rørlegger	
Vannbåren varme ved horisontaldelte flermannsboliger 1.etg	Leveres (stue eller stue/kjøkken og entre)
Vannbåren varme ved horisontaldelte flermannsboliger 2.etg	Leveres ikke

Sammendrag og presiseringer
For ABChus sin leveranse

1. Generelt

TEK17
Leveres iht. byggteknisk forskrift (TEK17), sist endret 11.juni 2018 (i kraft 1.juli 2017).

Rigg og drift
Ansvar for forskriftsmessig rigg av byggeplass, herunder nødvendig mannskapsbrakke, container, stillas, håndtering av bygningsavfall fra egne arbeider.

Sportsbod
Frittliggende sportsbod er ikke del av leveransen til ABChus. Der sportsbod ikke er integrert i boligen, må kunde levere frittstående sportsbod som tilfredsstiller min. kravet til sportsbodareal (5,0 m2 BRA). Der garasje bygges samtidig med boligen, kan areal til sportsbod avsettes i garasje. Tiltaket må være gjennomført før ferdigattest kan utstedes.
Når boligen oppfyller krav til tilgjengelighet, må frittliggende sportsbod plasseres med trinnfri adkomst til det tilgjengelige planet (dette er tiltakshavers ansvar).

Byggesøknad
ABChus påtar seg rollen som ansvarlig søker etter plan og bygningsloven mot offentlig myndighet for de arbeider som omfattes av omsøkt tiltak. Dette innebærer en standard ett-trinns søknad med ferdigattest for en bygning. I enkelte saker kan det være forhold som gjør at det blir nødvendig med utvidede søknadsprosesser. Det er tiltakshavers ansvar at eiendommen kan bebygges. Dette gjelder forhold knyttet til eierforhold, grenser, størrelse, rekkefølgekrav mv.

En standard ett-trinns søknad med ferdigattest inneholder:

- Bestilling av underlagsdokumenter
- Gjennomgang av kommune- og reguleringsplan med bestemmelser
- Utføring av byggesøknad for ett bygg med inntil 3 boenheter
- Søknad om tillatelse til tiltak, vedlagt nødvendige utredninger og opplysninger
- Opplysninger om tiltakets ytre rammer
- Varsel av alle naboer
- Innhente erklæringer for alle ansvarlige aktører i prosjektet, gjennomføringsplan
- Søknad om igangsettingstillatelse
- Mellomledd mellom tiltaket og kommunen
- Søknad om ferdigattest
- Distribusjon av vedtak og krav fra kommunen

Kunden må gjøre avtaler med aktører som ivaretar arbeider og påkrevde ansvarsforhold for tomta. Dette gjelder prosjektering og utførelse av følgende arbeider:

- Gravearbeider inkl. adkomstvei og byggegrop
- Overvann og evt. slokkevann
- Evt. støttemurer og skjæringer
- Utvendig vann og avløp inklusive søknad om sanitærabonnement.

I tillegg vil det alltid være krav om uavhengig kontroll. For å sikre uavhengighet er dette også en aktør som tiltakshaver må engasjere. Før søknad om tillatelse kan sendes kommunen, må kundens aktører erklære ansvarsrett og samsvar for prosjektering. Innhenting av erklæringer ivaretas av ABChus sin byggesaksrådgiver som må ha aktørenes organisasjonsnummer, samt kontaktperson med epost og telefonnummer.

Vær oppmerksom på at de fleste kommuner krever at det søkes om sanitærabonnement før det gis igangsettingstillatelse. Dersom dette mangler, kan det forsinke byggesaken. Vanligvis er det den som prosjekterer utvendig VA som tar seg av dette, da godkjent sanitærabonnement er en forutsetning for å få koble seg til kommunalt VA-nett.

Videre må kunden engasjere aktuelle aktører for evt. støyprosjektering, geoteknikk og evt. andre utredninger som kommunene krever før det kan gis tillatelse til å bygge på den aktuelle tomta. Som regel vil boligkonsulenten kunne fortelle hva som kreves i den aktuelle kommunen, men noen ganger vil vi likevel oppleve at kommunen stiller krav som vi ikke har forutsatt og som må løses før tillatelse gis. Vi kan være behjelpelig med å finne ut hvilke firmaer som kan benytte til disse arbeidene.

Alle byggesaker er forskjellige, og det er en del ting vi ikke har inkludert i prisen vår da det ikke er mulig å forutsi omfanget av dette eller om det er aktuelt i denne byggesaken. Dette gjelder bla. deling, riving, dispensasjonssøknader, behandling av evt. nabomerknader mm. Dersom disse forholdene er aktuelle i denne byggesaken, vil det bli fakturert iht. nedenforstående prisoversikt dersom det ikke lages en endringskontrakt på arbeidene. Terrengprofilering av tomt er ikke inkludert i prisen fra ABChus. I de tilfellene det er behov for slikt prosjekteringsgrunnlag, må dette bestilles av, og faktureres kunde.

Dersom en søknad blir avslått av kommunen, er ikke arbeider med klage inkludert i standardprisen for byggesak. Vi kan bistå i en klagesak, men anbefaler at evt. klage utformes og sendes kommunen av noen med juridisk kompetanse.

ABChus leverer sjeldent garasje/ carport/ sportsbod, og aldri støttemur eller støyskjerm. Vi kan innlemme en evt. søknad for slike tiltak i vår søknad, evt. lage en egen søknad der kommunen krever separate søknader for hvert tiltak. Ved søknad om garasje, støttemurer og støyskjerm må vi få tegninger fra tiltakshaver, og tiltaket/ ene må ansvarsbelegges. Snakk med boligkonsulenten hvordan dette kan løses.

Før overtagelse må tiltaket ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dersom ferdigattest må vente pga. kundens aktører (som for eksempel ferdigstillelse av utomhusarbeider eller ferdigmelding av VA-anlegg), må arbeider med å fremskaffe brukstillatelse betales av kunden. Ved midlertidig brukstillatelse har kunden ansvar for å ferdigstille arbeider innen dato som er avtalt med kommunen samt varsle ansvarlig søker for endelig søknad om ferdigattest.

Kommunale gebyrer er ikke inkludert i leveransen og kommunen vil fakturere dette direkte til tiltakshaver. Dette gjelder for alle typer søknader som kommunen behandler, også evt. gebyrer for mangelbrev.

Ansvarsforhold mot offentlig myndighet for de arbeider som inngår i ABChus sin leveranse, dekkes av ABChus sin sentrale godkjenning for ansvarsrett, eller ved samarbeidende underentreprenører sin godkjenning for ansvarsrett.

Prismatrise ***Byggesakstjenester***	**Pris inkl. mva.** **(pr. søknad)**
Tillegg for IG ved 2-trinns søknad, pr. IG	*7.000.-*
Rivesøknad som del av byggesøknad	*6.000.-*
Rivesøknad separat (kundes ønske eller kommunalt krav)	*15.000.-*
Dispensasjon pr. bestemmelse, gjelder ikke dispensasjon i byggeforbudssone	*7.500.-*
Søknad midlertidig brukstillatelse	*7.500.-*
Sammenføyning hvor eiendommene har samme eier og panthaver	*5.000.-*
Delingssøknad separat (kundes ønske eller kommunalt krav)	*17.500.-*
Delingssøknad som del av byggesøknad	*7.000.-*
Endring ansvarlig aktør pr. søknad (pr aktør)	*3.000.-*
Endringssøknad uten endring ansvar, evt. tegning kommer i tillegg (inkl. nabovarsling)	*6.500.-*
Kommentering nabomerknad etter medgått tid	*1.400.- pr. time*
Ekstra nabovarsling som følge av endring i tiltaket	*2.000.-*
Forhåndskonferanse etter medgått tid inkl. reisetid + kjøring etter statens satser	*1.400.- pr. time*
Separat søknad for garasje, støttemur eller støyskjerm (kundes ønske eller kommunalt krav)	*15.000.-*
Søknad om garasje sammen med boligsøknad	*2.500.-*
Søknad om støttemur sammen med boligsøknad	*2.500.-*
Søknad om støyskjerm sammen med boligsøknad	*2.500.-*
Utarbeidelse av privatrettslige avtaler (samtykker/ rettigheter mv), pr. time	*1.400.-*
Søknad om dispensasjon i byggeforbudssone (LNF o.l.), pr. time	1.400.-
Annet arbeid (tilsyn, klagebehandling, dialog med andre aktører)	1.400.-

2. Betongarbeid

Fundamentering
Alle støpte plater og grunnmursløsninger prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende forskriftskrav, med tanke på energikrav, radon og bæresystemer. Plassering av nødvendige fundamenter for bærevegger, søyler etc. prosjekteres og konstrueres på bakgrunn av gjeldende arbeidstegninger.

Prosjektering gjøres på bakgrunn av normale grunnforhold. Eventuelle grunnforhold som krever sålefundamentering eller peling må dette påregnes som ekstrakostnad.

Betong er et bygningsmateriale som på grunnmur kan få kosmetiske svinnsprekker pga. naturlig tørking. Dette er ikke en feil, men kan fjernes ved å benytte en sementbasert diffusjonsåpen maling i ettertid; dette inngår ikke i ABChus sin leveranse.

Pukking, grøfter og eventuelt behov for innfylling av masser samt tilrettelegging av VA i innvendig grunn er IKKE en del av ABChus sin leveranse og kostnader vedr. dette tilfaller tiltakshaver.

Det er en forutsetning at grunnforholdene klargjøres på en slik måte at tillatt grunntrykk kan forventes å være minimum 300KN pr. m2. Dersom grunnforholdene er så dårlige/ustabile at bredden på fundamentene må økes, vil kostnadene for dette tilfalle tiltakshaver. Dersom det må pæles eller spuntes må betongarbeidene prosjekteres på nytt.

Hus med plate på mark gjelder følgende

- Fundament for bærende bygningsdeler
- Støpt betonggulv med isolasjon og radonsikring mot grunn iht. forskriftskrav
- Fiberplate over terreng
- Isolerte ringsmurselementer

Hus med grunnmurselementer gjelder følgende

- Fundament for bærende bygningsdeler
- Støpt betonggulv m. isolasjon og radonsikring mot grunn iht. forskriftskrav
- Fiberpuss over terreng (umalt) forbruker bør behandle innen 1 år etter ferdigstillelse
- Grunnmurplate av plast med knaster under terreng
- Grunnmurselementer
- Gipsplater
- Lektet ut for skjult EL-anlegg, avsluttes med gips

3. Eksteriør

Yttervegg
Oppbygging av utvendig vegg

- Kledning
- Utlekting for lufting av kledning
- Vindtettplate og vindsperreduk
- Bindingsverk 36x198mm
- 200mm mineralull

Komplettering av innsiden på utvendig vegg

- Plastfolie som innvendig diffusjonssperre
- 50mm utlekting med mineralull
- Gipsplate

Vindu og balkongdør
Isolert glass får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet i det ytre glasset, noe som kan medføre at man av og til får utvendig dugg på glasset.

Ved flere boenheter eller husplassering nære nabohus er det nødvendig med egen brannprosjektering. Dette kan kreve brannvinduer.

Utvendig behandling
Kledning leveres med et strøk hvit grunning og fabrikkmalt med farge iht. punkt 3 utvendig utforming. Siste malingsstrøk på plassen er ikke en del av leveransen og boligen er ikke å anse som ferdig malt. Siste strøk maling må påføres av tiltakshaver innen påfølgende sommer.

Materialene er behandlet på 3 sider. Etterbehandling av baksiden på forkantbord, vindskibord, og synlige kuttflater er ikke en del av leveransen.

Impregnerte materialer leveres umalt, eks. rekkverk og søyler, det samme gjelder synlige konstruksjonsmaterialer.

Farge og materialavvik
Det kan forekomme mindre fargenyanser mellom produkter, materialer, vindu med alukledning og beslag selv om fargen er oppgitt lik (f.eks. «sort» eller «hvit»). Slike avvik regnes ikke som mangel eller reklamasjonsgrunnlag.

Yttertak
Yttertakkonstruksjon (for takvinkel fra 6 til 17 grader)

- Asfalt takbelegg
- OSB som undetak
- Sløyfer og lekter for lufting
- Vindsperreduk
- Impregnert trefiberplate, montert på overkant sperrer

Yttertakkonstruksjon (for takvinkel over 17 grader)

- Betongtakstein
- Sløyfer og lekter for lufting under takstein
- Vindsperreduk
- Impregnert trefiberplate, montert på overkant sperrer
- Sperretak, alternativt takstoler på utvalgte modeller, som bærende takkonstruksjon
- Det leveres stigetrinn på tak opp til pipe
- Det leveres snøfanger på tak

Komplettering på innsiden av yttertak

- Mineralull
- Dampsperre
- Nedforingslekte
- Gipsplate

Bjelkelag og etasjeskiller
Bjelkelaget prosjekteres og dimensjoneres i henhold til gjeldende toleransekrav:

- På bjelkelag leveres fuktbestandige sponplater.
- I våtrom leveres nedsenket bjelkelag

Komplettering bjelkelag

- Isolasjon 150mm (øvrig bjelkelag/etasjeskille isoleres i henhold til energiberegning)
- I himling leveres gipsplater på nedforede lekter

Drager
Innvendige dragere leveres skjult der dette er angitt på tegningen (D), ellers leveres synlige dragere (SD) som kles inn med gips.

Veranda og platting evt. markterrasse
Veranda og rekkverk leveres iht. tegning. Konstruksjonen leveres med impregnerte materialer.

Ved flere boenheter er det nødvendig med egen brannprosjektering. Dette kan kreve brannsmittebegrenset verandagulv.

Inntegnet plate på mark/terrasse på bakkeplan er ikke en del av ABChus sin leveranse, men kan kjøpes som et tilvalg. Se leveransebeskrivelse og tilvalgskatalog.

Ytterdør
Ytterdør leveres overflatebehandlet og har forsikringsgodkjent lås og håndtak.

4. Innvendig overflater

Vegg
Sparkling og maling
Tak og vegger leveres sparklet og malt i henhold til malerklasse K2. Dette innebærer at flatene ikke er helsparklet og at struktur og skyggevirkninger vil være synlige. Det leveres listefritt mellom tak og vegg, samt rundt takvinduer. Listefrie løsninger i overganger mellom ulike flater, som for eksempel mellom vegg og himling eller rundt åpninger, kan medføre synlige riss eller sprekker. Listverk i overgang tak/vegg kan leveres på forespørsel.

Isolasjon innervegger
Standard innervegger leveres med isolasjon.

5. Interiør

Listverk
Listverk behandlet fra fabrikk vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i ABChus sin leveranse.

Innerdør
Innvendige dører leveres overflatebehandlet med flat terskel. Døren leveres med låskasse og vrider.

6. Teknisk

Teknisk enhet (iht. tegning)
Teknisk enhet leveres (unntatt Adele Lux), og inneholder alle nødvendige funksjoner, som ventilasjon, varmtvannsbereder, komplett vannfordeling og elektrisk skap.

Vi leverer smarthus i alle våre boliger (unntatt Adele Lux) som gir deg kontroll over hjemmets tekniske enheter via app på din mobiltelefon: scenebryter, lysstyring, varmestyring og måling av luftkvalitet.

Etter overlevering av prosjekter med smarthus må kunden selv ta kontakt med Kardia for gjennomgang av app og smarthus, dette fordi kunden må ha internett på plass i boligen før en gjennomgang kan utføres. Kontaktinfo til Kardia: kontakt@kardia.no / +47 64 86 50 00

Elektro
Elektroanlegg leveres iht. gjeldende NEK400. Nettverksuttak (TV og Data uttak) i boligen iht. NEK700 kan leveres i ulike tilvalgspakker. Oppdaterte elektrotegninger vil utarbeides før oppstart av elektroarbeider.

7. Utleiedel

Hybel

Inngangsdøren til hybelleilighetene leveres iht. tegning, der det er tegnet balkongdør leveres denne med utvendig låskasse. Utover dette så leverer vi følgende:

VVS

- Der det kun er stiplet kjøkken, leveres opplegg til kjøkken. Der vi leverer kjøkken leveres komplett montert VVS-leveranse.
- Separat VV-bereder leveres ikke, men benkebereder kan leveres som tilvalg

EL

- EL-anlegg er felles med hovedenheten. Som tilvalg kan det leveres eget fordelerskap i hybel med egen strømmåler, 1 stk. automatsikring og lastbryter.

Ventilasjon

- Ventilasjonsanlegg er felles med hovedenheten. Der det leveres hybelkjøkken og det er inntegnet ventilator av type Flexit KS3 leveres separat ventilasjonsanlegg for hybel som styres av ventilator over koketopp.

Lyd mellom enhetene

- Der det leveres hybel leveres dobbel gips på vegg mellom hovedenhet og hybeldel. Det leveres komforthimling dvs. lydbøyler og dobbelgips. Det leveres lyddør mellom hovedenhet og hybel.

Presiseringer
For ABChus sin leveranse

Dette dokumentet angir den generelle leveranse av ABChus sine boliger. Basis for denne beskrivelsen er ABChus sine hus med tilhørende leveranse. Enkelte hustyper kan ha spesialløsninger som ikke dekkes av tekstene. Disse spesialløsningene vises på tegning, eller nevnes og beskrives spesielt i egne kontraktsvedlegg.

Det er leveransebeskrivelsen som gjelder ved kontraktsinngåelse. Endringer etter kontrakt skal fremkomme i egne endringskontrakter. Denne leveransebeskrivelsen gjelder alltid fremfor tegning. ABChus forbeholder seg retten til å foreta endringer i konstruksjon, materialvalg samt valg av leverandører og utstyr under forutsetning av at dette ikke endrer opprinnelig funksjon, pris, kvalitet eller rominndeling. Kostnader som fremkommer ved lov og forskriftsendringer utover avtalt leveranse må besørges av Tiltakshaver.

ABChus er kun ansvarlig for byggeledelse av de arbeider som inngår i ABChus sin leveranse.

Tiltakshavers ansvar
Tiltakshaver er forpliktet til å følge de pålegg som gis i tillatelse til tiltak fra kommune før det gis innflyttingstillatelse. Tiltakshaver kan ikke flytte inn i bolig eller ta bolig i bruk, før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er tiltakshavers ansvar at eiendommen kan bebygges. Dette gjelder forhold knyttet til for eksempel eierforhold, grenser, størrelse, rekkefølgekrav m.v.

Grunnarbeider, overvannsanlegg, drenering, eventuell markisolering rundt ringmur /grunnmur, prosjektering og utførelse av utvendig VA samt tomterelaterte arbeider er ikke en del av ABChus sin leveranse dersom ikke annet er avtalt. Dette omfatter utgraving av byggegrop, bortkjøring av masser, drenering, tilbakefylling og planering etter utførte betongarbeider.

Der ABChus ikke utfører grunn- eller betongarbeider er tiltakshaver og dennes entreprenør ansvarlig for prosjektering og utførelse av disse arbeider. Dette gjelder selv om ABChus har utarbeidet grunnmurstegninger.

Der tiltakshaver besørger utførelse av grunn- eller betongarbeider må tiltakshaver besørge planering med singel-/grusrenne på minimum bredde 200 cm rundt huset for å gi tilfredsstillende arbeidsforhold for tømrerarbeid. Tiltakshaver har også ansvar for å tilrettelegge for nødvendig plass for mottak og lagring av husleveranse og materialer, samt oppstillingsplass for containere m/kildesortering. Ved manglende oppfølging av dette, bærer tiltakshaver det økonomiske ansvar for ekstra påløpte kostnader knyttet til mellomlagring og transport, samt ekstra kostnader knyttet til rigg og drift av byggeplass.

Adkomst byggeplass
Tiltakshaver har ansvar for kjørbar vei for tung lastebil/semitrailer frem til 2 meter fra grunnmur under hele byggeperioden. Adkomstvei må ha bredde på minimum 3,5 meter og fri høyde på minimum 4,2 meter.

Hvis ikke dette er tilfredsstilt vil det kunne komme ekstrakostnader i form av omlasting til mindre biler eller bruk av større eller lengre kraner.

Vinterarbeid
Ved vinterarbeid gjør vi oppmerksom på at tiltakshaver har ansvaret for snørydding og nødvendig strøing av adkomstvei i hele byggeperioden samt snørydding av byggeplass frem til oppstart av ABChus sin leveranse (utstikking ikke regnet som en del av ABChus sin leveranse). Etter oppstart overtar ABChus ansvaret for snøryddingen på byggeplass i den perioden ABChus sine arbeider pågår. Strøing av adkomstvei frem til tomt, er tiltakshavers ansvar i hele byggeperioden.

Viktige presiseringer som gjelder Tiltakshaver / Maskinentreprenørs ansvar:

- Byggegropen med dens grøfter skal være sikret mot frost, tele og snø med vintermatter frem til oppstart ringmur, innvendig byggegrop skal sikres for snø og tele frem til ferdig oppfylt for isolering og klart for isolering av plate
- Andre UE som utfører arbeid i byggegropen plikter og legge tilbake sikringsmateriell mot tele og snø etter utførelse av eget arbeid
- Grøfter utenfor ringmur skal sikres mot frost, tele og snø i hele byggeperioden
- Telesikring rundt ringmur skal utføres i hele byggeperioden

Tegninger:
Terrenglinjer på fasadetegning i fullførte byggemeldingstegninger, viser eksisterende og nytt terreng. Byggemeldingstegninger godkjent av kommunen, skal følges. Eventuelle inntegnede støttemurer er ikke en del av ABChus sin leveranse dersom ikke annet er spesifisert. Stiplede linjer på er kun å forstå som forslag til løsninger og inngår ikke i leveransen til ABChus. Fremføring av EL, vann og avløp til stiplet EL og VVS-utstyr leveres etter avtale.

Konstruksjon:
Nødvendige tiltak eller endringer på boligen som følge av eks. punktene under, eller andre tomterelaterte forhold ol. må prosjekteres og kalkuleres i hvert tilfelle. Kostnader for dette vil tilkomme tiltakshaver.

Brann - avstand til tomtegrense og andre bygninger

- Bolig kan plasseres nærmere enn 8 m fra nabobygning og 4m fra tomtegrense gitt at det gis avstandserklæring for dette.
    - Bygningsdeler med avstand <8m fra annen bygning markeres på tegning (tak og vegger).
    - Gesims og utstikk markeres som brannsmittebegrensende.
- Bolig kan ikke plasseres nærmere enn 6m fra nabobygning og 2m fra tomtegrense.
- Bolig kan plasseres inntil 1m fra egen garasje <50m2 BTA og 2m fra naboens garasje <50m2 BTA.
- Bolig kan ikke plasseres nærmere enn 8m fra garasje >50m2 BTA. Gjelder egen og naboens garasje.

Støy - boliger plassert innenfor område med støy >55DB

- Boliger kan plasseres innenfor støysoner med støynivå >55dB, gitt at det ikke må gjøres andre tiltak på boligen enn vinduer.
    - dB reduksjon markeres på fasader iht. støyrapport.
- Planløsningen må være egnet til tomten, med hensyn antall oppholdsrom mot stille side før støyrapport utarbeides. For å unngå å endre hustype etter utarbeidet støyrapport.

Snølast - boliger plassert i område over 4,5KN/M2

- Alle kompletthus er dimensjonert for snølast 4,5 kN/m2.
- Boliger kan plasseres i område over 4,5kN/m2, men dette må prosjekteres og kalkuleres.

FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)
Ved overtagelse av bolig vil ABChus overlevere FDV-dokumentasjon. Forbruker må sette seg inn i denne og følge de råd som angis der. Dette vil øke holdbarheten og forlenge produktets 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. Se FDV-dokumentasjon for mer informasjon.

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking, det kan derfor oppstå sprekker grunnet bevegelse i materialene, ABChus påtar seg derfor ikke reklamasjonsansvar for nevnte forhold utover NS 3420.

Noe innkassing av ventilasjonsføringer kan være nødvendig selv om dette ikke er vist på tegningsgrunnlaget. Det samme gjelder for tilleggsleveranser ifm. vannbåren gulvvarme og innebygget toalettsisterne

FORSIKRING (EAT, Privatpersoner)
Byggherre har et lovpålagt ansvar i henhold til «Grannelova §2» å dekke skade på naboeiendom i forbindelse med byggeprosjekt. Byggherre har ansvar for skade uansett årsak til skaden. En

«Byggherreansvarsforsikring» vil dekke slike skader.

ABChus har inkludert i prisen prosjekt og ansvarsforsikring av byggeprosjektet inklusivt byggherreansvar fra inngått kontrakt og frem til overlevering av boligen. Forsikringen dekker også verdiskapning utført av andre enn ABChus, herunder egeninnsats.

Forsikringen dekker ABChus sitt ansvar som byggherre ved oppføring av bolig for privatpersoner der privatpersonen ikke selv står som byggherre. Videre dekker forsikringen byggherreansvar for privatpersoner som ABChus har avtale med og bygger for. Frem til overtagelse av huset forbeholder ABChus seg den hele og fulle eiendomsrett over materialer og utstyr som av ABChus er tilkjørt byggeplassen. NB: Det er viktig at Byggherre tegner egen boligforsikring senest innen overtakelse av boligen.

FORSIKRING (PROFF, Foretak)
ABChus har inkludert i prisen prosjekt og ansvarsforsikring av byggeprosjektet eksklusive byggherreansvar fra inngått kontrakt og frem til overlevering av boligen. NB: Det anbefales at PROFF kunde tegner egen «Byggherreansvarsforsikring».

Termisk brudd / varmebrudd
Termisk brudd i et glass forekommer når glasset blir ujevnt oppvarmet, som regel på grunn av delvis tildekking inne eller ute når solen skinner på glasset.

Typiske eksempler er at man tar inn putene til utemøblene og plasserer disse inntil glasset ved siden av døren, at man klistrer noe på deler av glasset eller at en mørk persienne dekker deler av glasset.

Typiske kjennetegn på et termisk brudd er at sprekk starter innerst ved list og sprer seg som årer utover glasset. Dette er ikke reklamasjonsberettiget.

Baderom / Baderomskabin
De fleste av våre bad leveres som baderomskabiner, som er et prefabrikkert våtrom. Ved evt. plassering av vaskemaskin i baderomskabin vil det kunne forekomme noe vibrasjon. Dusjveggene skal begrense vannsprut på badegulv, men noe kan forekomme.

Toleranseklasser:
Generelt leveres det etter toleranseklasser i henhold til NS 3420, med normalkrav for trehus.

Personopplysninger og samtykke ved boligkjøp (GDPR)
Ved kjøp av bolig samtykker du til at ABChus behandler nødvendige personopplysninger for å gjennomføre salget. Dette inkluderer blant annet navn, kontaktinformasjon, fødselsnummer og opplysninger om finansiering. Opplysningene oppbevares i inntil 10 år, med mulighet for videre lagring av enkelte data med ditt samtykke. Vi bruker kun informasjon som er nødvendig, og følger gjeldende regler for personvern (GDPR).

ABChus tar forbehold om trykkfeil i sitt markedsmateriell.
Leveransen omfatter levering og oppføring av bolig i henhold til denne beskrivelse, målsatte tegninger, og prosjektering i samsvar med teknisk forskrift. Alle illustrasjoner er kun ment som inspirasjon og kan vise tilvalg og utforminger som ikke er en del av ABChus sin leveranse.

Presisering vedrørende malingsleveranse ABChus

ABChus presiserer at vi leverer alle våre boliger etter kvalitetsgraden K2.

Beskrivelse av klassene, rød ring rundt ABChus sin leveranse:

Estetisk klasse	Tabell T3: Bruksområder	Behandlinger		Underlag
		Vegger	Himlinger	
K3	Egnet for overflater som vil bli utsatt for slepelys gjennom vindusflater og lignende, og der de estetiske kravene til overflaten vektlegges høyt. Klassen anbefales for alle malte flater i primære rom i bolig og fritidsbolig, for eksempel stue, kjøkken, soverom, entre/gang.	Alternativ 1: Heldekkende sparkelbehandling samt dekkende malebehandling. Alternativ 2: Heldekkende sparkelbehandling og overmalings-produkt samt dekkende malebehandling.	Heldekkende sparkel-behandling samt dekkende malebehandling.	Klassen betinger at gipsplate underlag har forsenkede platekanter i alle plateskjøter.
K2	Egnet for overflater som ikke blir utsatt for slepelys gjennom vindusflater og lignende.	Alternativ 1: Skjøt- og flekksparkling samt dekkende malebehandling. Alternativ 2: Skjøt- og flekksparkling, heldekkende overmalingsprodukt samt dekkende malebehandling.	Skjøt- og flekksparkling samt dekkende malebehandling.	
K1	Egnet for overflater i boder, tekniske rom, oppbevaringsrom, garasjeanlegg og lignende.	Enkel sparkel- og/eller malingsutførelse.	Enkel sparkel- og/eller malingsutførelse.	

Estetiske avvik	Tillates i estetisk klasse		
	K1	K2	K3
Fremmedlegemer, grader, riper og sig	Nei	Nei	Nei
Blærer, gjennomblødninger, porer, groper	Ja	Nei	Nei
Innsynk i skjøtsparkling	IR[e]	Nei	Nei
Synlige skjøter ved bruk av overmalingsprodukt	IR[e]	Ja[a]	Ja[a]
Strukturforskjeller[b] kun synlig i slepelys på overflater som er helsparklet	IR[e]	IR[e]	Ja
Strukturforskjeller[b] i overflater som ikke er helsparklet	Ja	Ja	IR[e]
Forhøyninger over gipsplateskjøter, generelt[c]	IR[e]	Ja	Nei
Forhøyninger over gipsplateskjøter på flater inntil 600 mm høyde over og under "åpninger[d]	IR[e]	Ja	Ja
Forhøyinger fra innsparklet delprodukt på gipsplater (for eksempel forsterkning av gipshjørner).	Ja	Ja	Ja
Synlige skadeutbedringer (for eksempel flekking)	Ja	Nei	Nei

MERKNAD 1: Overflaten til gipsplater kan ha en produksjonsstruktur som kan bli synlig dersom overflaten ikke helsparkles eller ikke har overmalingsprodukt med struktur.

MERKNAD 2: Forhøyninger over gipsplateskjøter med forsenkede platekanter kan likevel forekomme som følge av produksjonsvariasjoner for gipsplatene.

[a] Skjøter i overmalingsprodukt kan bli synlige avhengig av lysforhold og type overmalingsprodukt.

[b] Synlig forskjell i overflatestrukturen etter malebehandling som skyldes underlagets struktur, valg av verktøy, påføringsmetode og malingsprodukt.

[c] For estetisk klasse K3 for behandling på gipsplater (TB4) må alle plateskjøter være utført med forsenkede platekanter.

[d] Tillates også i klasse K3 for å imøtekomme krav til redusert avfallsmengde på byggeplass.

[e] Ikke relevant.

Leveres av kunde

Oversikt over kundens leveranse og ansvar

1. Generelt

Byggestrøm
Ansvar for fremlagt tilgjengelig byggestrøm på byggetomt, med eget byggstrømsskap, minimum 32 AMP kurs. Skap til byggestrøm skal plasseres maksimum 15 meter fra grunnmur.

Uavhengig kontroll
Det er fra myndighetenes side krav om uavhengig kontroll. Hensikten er å påse at det er gjennomført kvalitetssikring av byggearbeidene, at prosjekteringen av tiltaket oppfyller kravene i byggtekniskforskrift (TEK17) og at byggearbeidene er utført iht. til tegninger og arbeidsbeskrivelser.

Tiltakshaver har ansvaret for å bestille kontrollforetak som gjennomfører den uavhengige kontrollen og sørger for kontroll i samsvar med plan- og bygningsloven. Det er tiltakshavers ansvar å bestille, samt dekke kostnadene for uavhengig kontroll.

Sportsbod
Frittliggende sportsbod leveres av kunde ved behov. (se sammendrag og presiseringer, pkt. Generelt – Sportsbod)

2. Betongarbeider

Støttemur med rekkverk (frittstående)
Ved frittstående støttemurer som ikke er i tilknytning med grunnmur leveres dette av kunde. Der det er fare for fall, skal det være sikring i form av rekkverk eller lignende iht. forskrift.

Utvendig trapper
Alle utvendige trapper i forbindelse med støttemur leveres av kunde.

3. Eksteriør

Treplatting/markterrasse
Treplatting/markterrasse må ikke overstige 0,5 meter fra bakkenivå, dersom det ikke er byggesøkt/ byggemeldt

6. Teknisk

Utvendig VA
Ansvar for at det blir lagt inn et avløpsrør og et PE/PEL-vannrør per leilighet innenfor ringmuren, avløpsrørene må ligge lavt nok til å kunne legge alle rør med tilstrekkelig fall i singel under isolasjonen. Det tas også forbehold om at det er nok lengde på vannrørledning til at denne kan stikke opp i teknisk bod, ca. 1 meter over bakken.

Utvendig stikkledninger
Ansvar for at det blir lagt frem elektrisk tilførsel til inntaket på boligen iht. gjeldene bestemmelser.

Annet

Tomterelaterte arbeider (prosjektering og utførelse)
Ansvar for opparbeidelse av tomt

- Gravearbeider inkl. adkomstvei, byggegrop og utomhus.
- Pukking, grøfter og eventuelt behov for innfylling av masser samt tilrettelegging av VA i innvendig grunn.
- Markisolering rundt grunnmur.
- Overvann og evt. slokkevann
- Evt. støttemurer og skjæringer
- Utvendig vann og avløp inklusive søknad om sanitærabonnement.

Gebyrer, evt. Påkrevde fagutredninger og myndighetskrav:

- Kommunale gebyrer
- Tilknytningsavgifter for EL og VVS
- Kunde har ansvar for å engasjere aktuelle aktører for evt. støyprosjektering, geoteknikk og evt. andre utredninger som kommunene krever før det kan gis tillatelse til å bygge på den aktuelle tomta

Radontiltak
Behovet for radontiltak i en enebolig oppstår når radonnivåene overstiger grenseverdiene som er satt av myndighetene. ABChus leverer som standard på alle boliger radonsperre mot grunn med radonbrønn som avsluttes rett over betonggulvet.

Dersom radonmålinger viser forhøyede nivåer, kan ABChus tilby radonbrønn til undertaket som et tilretteleggende tiltak – dette kan leveres mot et pristillegg. Andre radontiltak anbefales utført i samråd med sertifiserte radonfirmaer etter overtakelse.







Tlf.: 47 47 15 50 - post@abchus.no - www.abchus.no

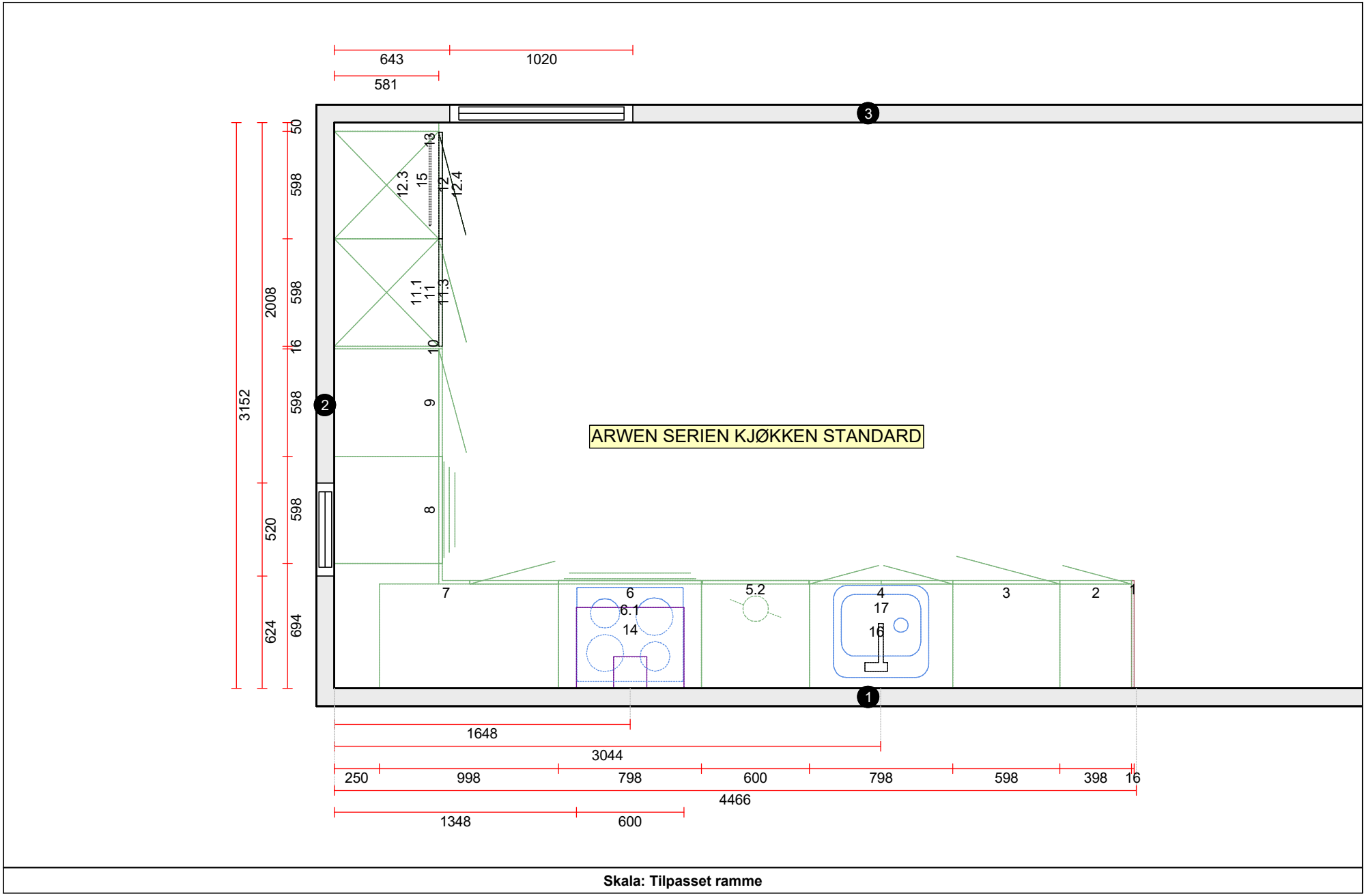
abchus

Perspektivtegning: 2025.444/8/1 Arwen - Arwen Kjøkken STD **Skrevet ut: 13.02.2026**
Prosjekt: Komplett, ABChus



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

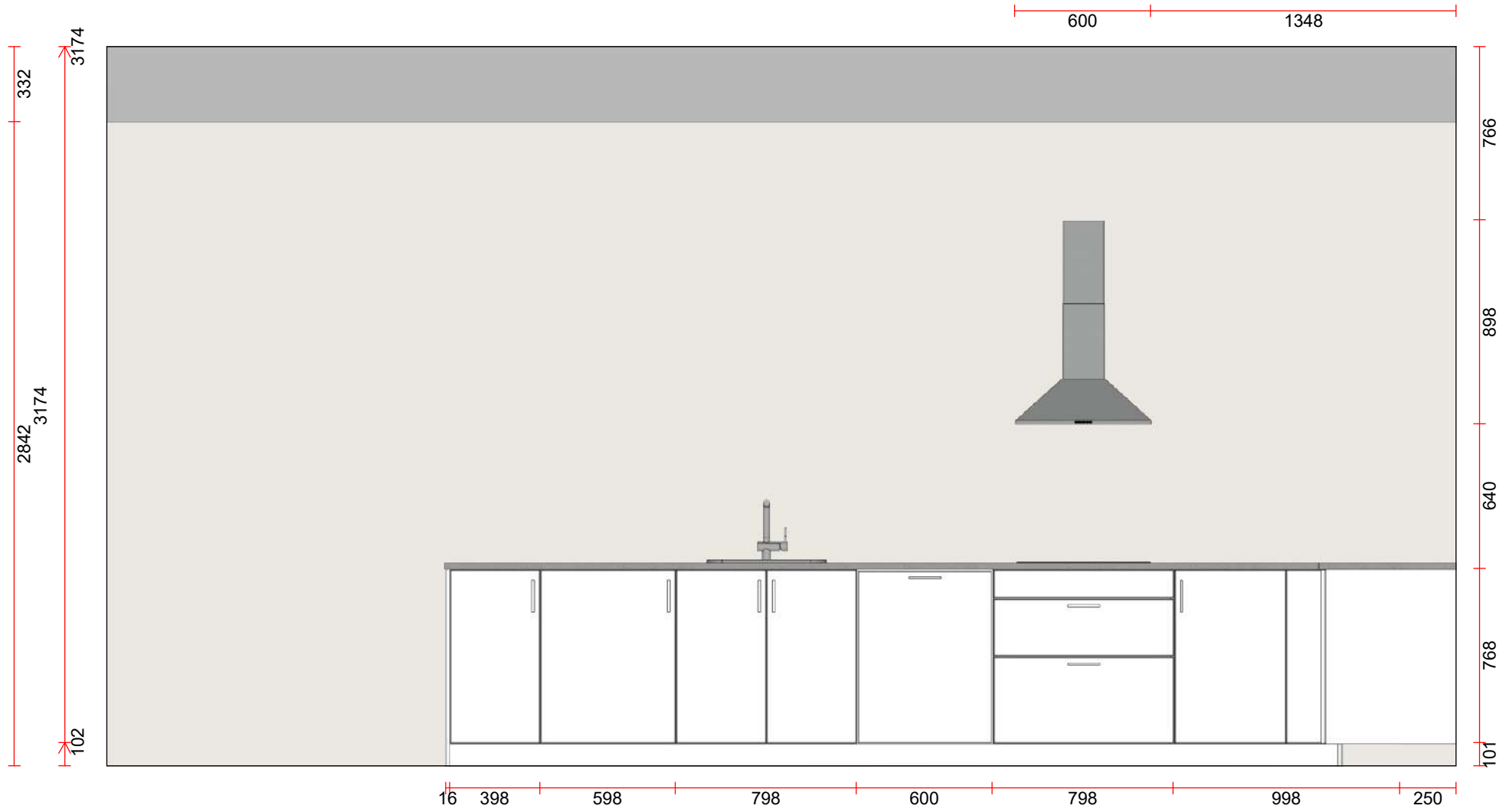
Plantegning: 2025.444/8/1 Arwen - Arwen Kjøkken STD **Skrevet ut: 13.02.2026**
Prosjekt: Komplett, ABChus



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Utvikling, ABChus AS Side:1 (1)



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Oppriss: 2025.444/8/1 Arwen - Arwen Kjøkken STD **Skrevet ut: 13.02.2026**
Prosjekt: Komplett, ABChus



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

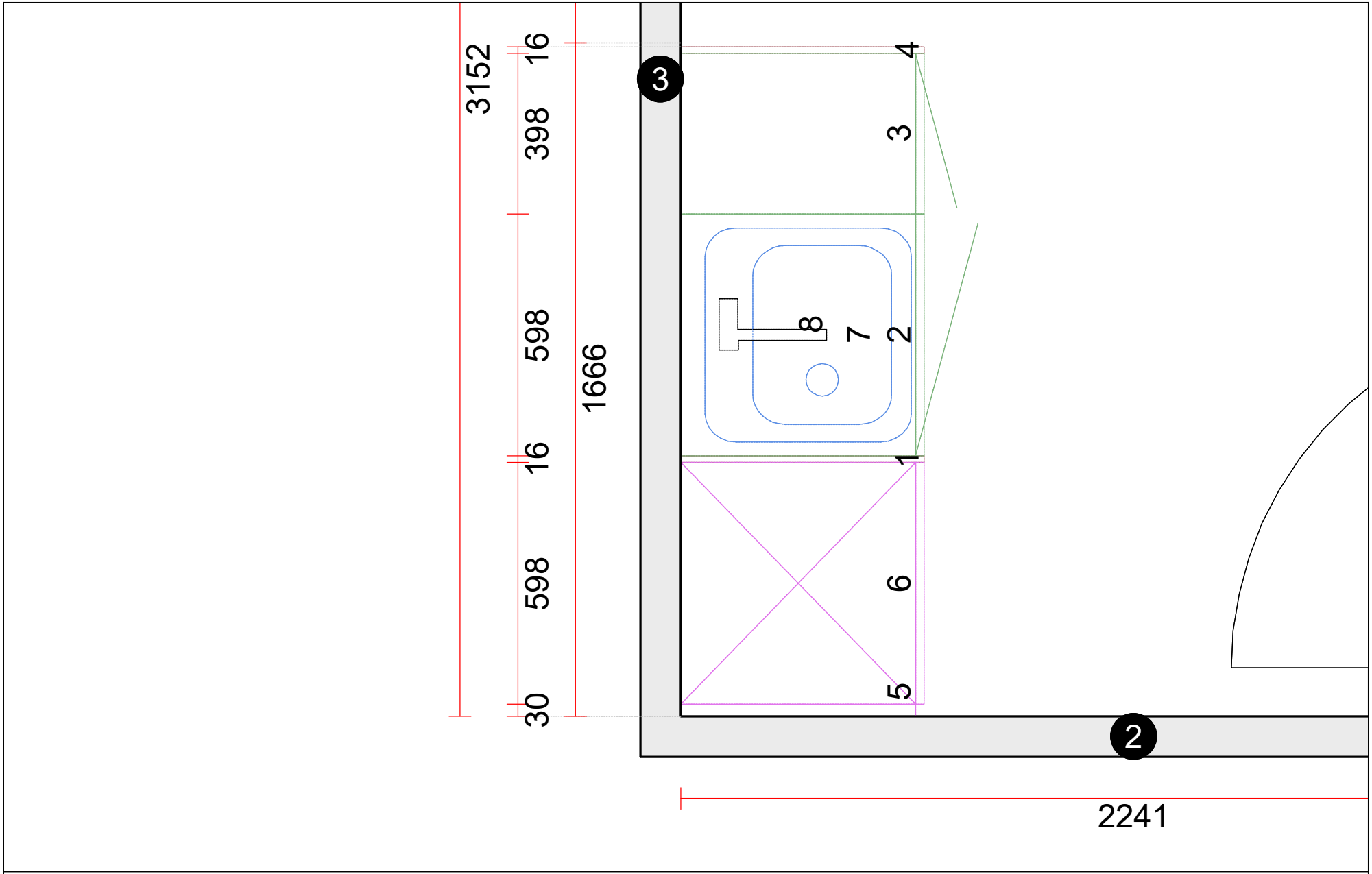
Selger: Utvikling, ABChus AS Side:1 (1)

Perspektivtegning: 2025.444/8/2 Arwen - Arwen Vaskerom STD **Skrevet ut: 13.02.2026**
Prosjekt: Komplett, ABChus



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

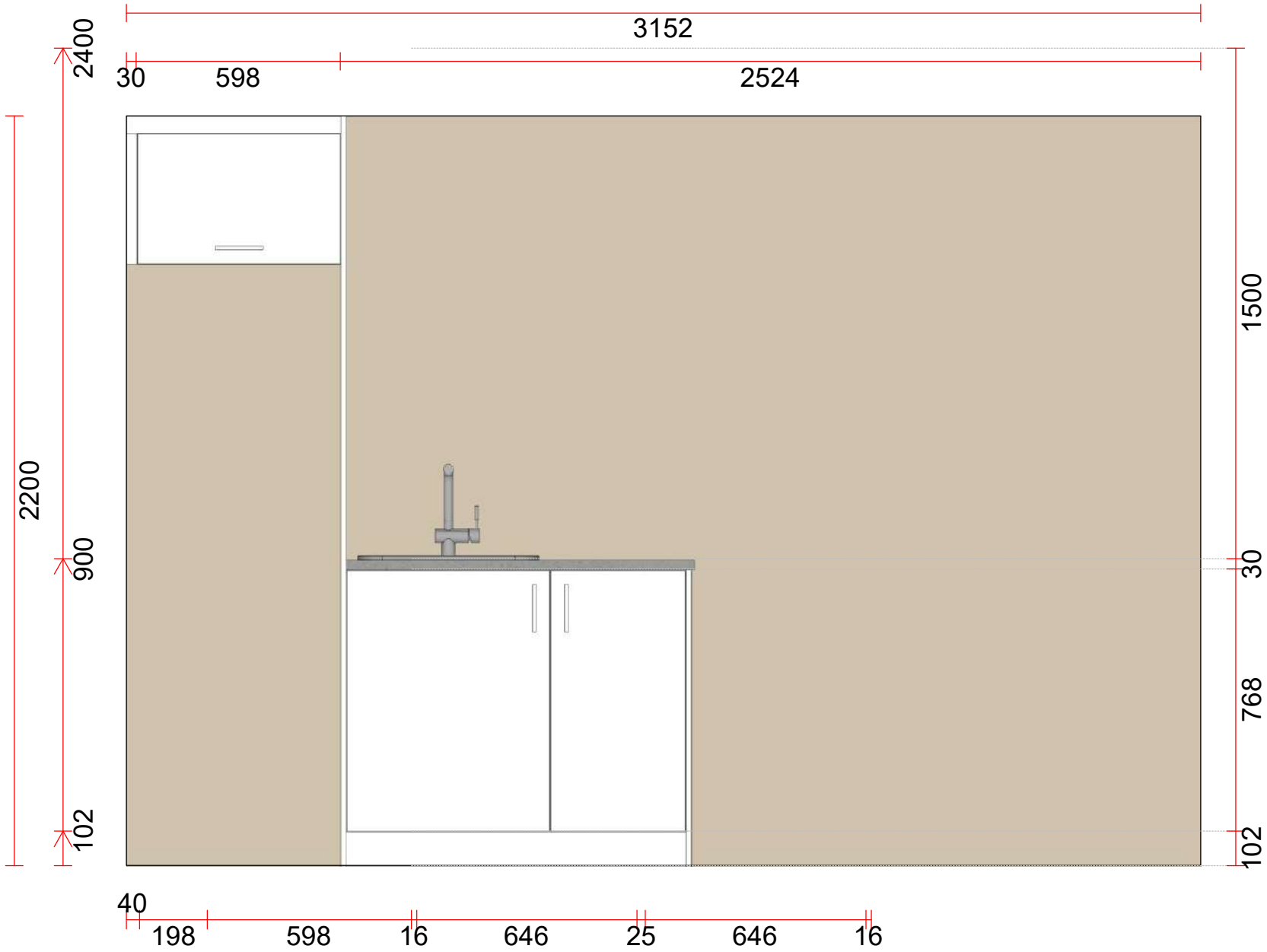
Plantegning: 2025.444/8/2 Arwen - Arwen Vaskerom STD **Skrevet ut: 13.02.2026**
Prosjekt: Komplett, ABChus



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Lukosiute, Inga Side:1 (1)



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

ABChus AS

Vinterbro, 22.01.2024

Prosjekt: Arwen Skrå 2023

Pristilbudet er for et komplett anlegg i ny enebolig iht. Nek 400:2022. Det er tatt utgangspunkt i antall stikkontakter, lyspunkter og uttak etter norm. Det er medtatt utelamper i typen stilfull firkantet sort. Stikkontakter er i standard hvit utførelse. Det monteres et eget tilknytningsskap (Nek399) med egen måler. Det er medtatt tomt 3x25mm eller større trekkerør, og 1x20mm med ferdig cat6 til lyd/lys + ekom til tilknytningsskap. Det er prosjektert varmekabler med termostat i entre iht. tegning. Det er medtatt LED downlights i entre iht. tegning. Oppkobling av smarthuskomponenter er inkludert. Tilkobling og levering av materiell til baderomskabin er medtatt.

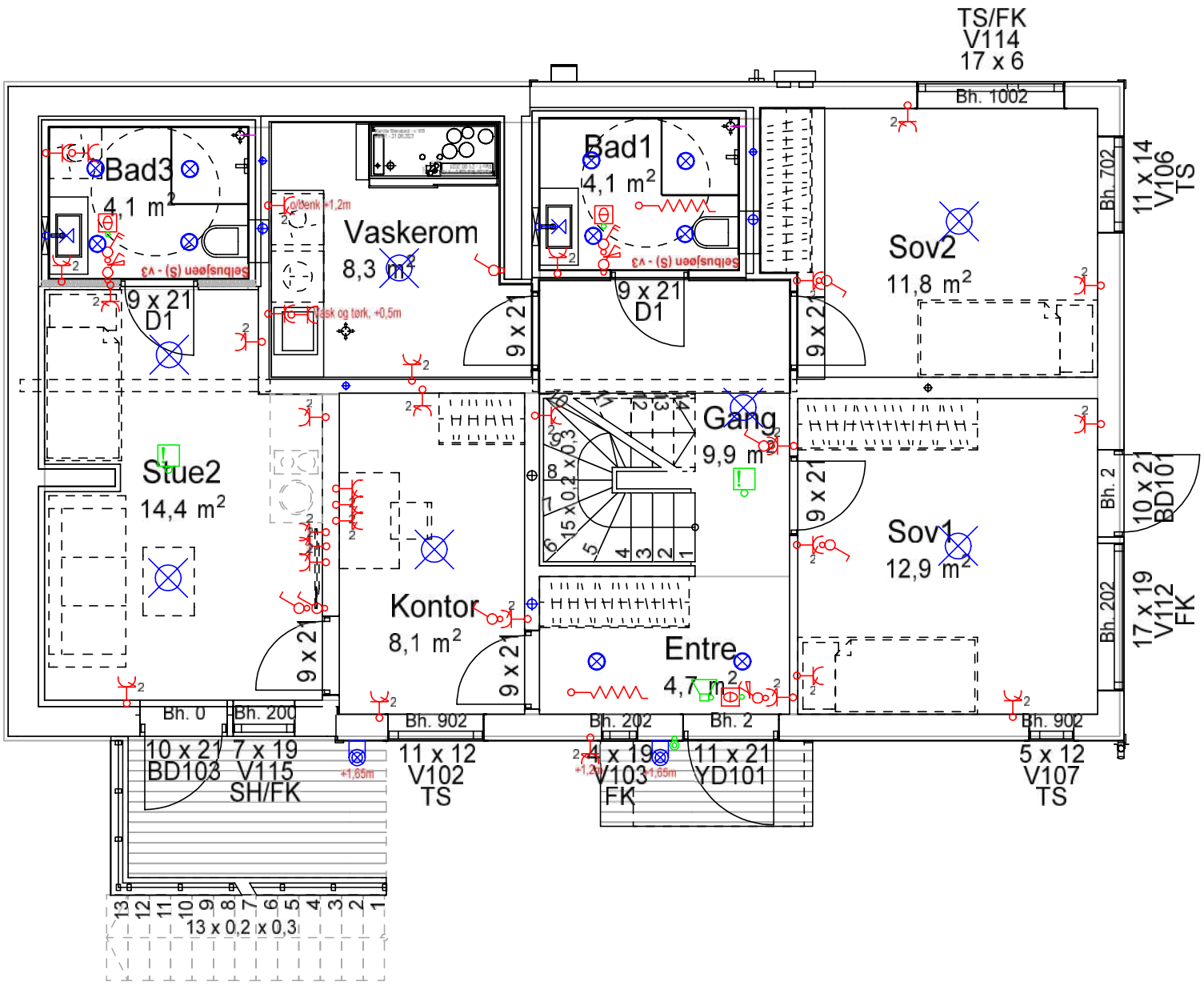
NB! Den elektriske installasjonen fra vår side er fra tilknytningsskap på fasade og inn i boligen. Trekkerør, stikkledning og graving fra gateskap/stolpe er ikke priset da dette utføres av graver eller nettselskap.

Nettverk for TV og internett i boliger (EKOM-nett)
Bredbåndsutbygningloven §13 angir at det minimum må legges opp fysisk infrastruktur, dvs. rørføringer til nettverkspunkter i en bolig. Loven angir også at det er tiltakshavers ansvar at dette blir ivaretatt.
For å gjøre dette enklest mulig kan vi tilby følgende tilvalgspakker hvor dette blir ivaretatt:

1. Kun tomrøranlegg iht. NEK700 og stikk iht. NEK 400:2022
2. Komplett terminert anlegg iht. NEK 700 og stikk iht. NEK 400:2022 (Anbefalt løsning)

Merk:
Det er normen NEK700:2020 som angir hvilke rom som skal ha nettverkspunkter og antall punkter. Nettverkspunktene/fysisk infrastruktur utløser også krav til at det monteres stikkontakt ved alle nettverkspunkter, ref. NEK400:2022.

Pkt	Beskrivelse	Antall
1	Rigg og Drift	1
2	Dokumentasjon og søknader/melding til nettselskap	1
3	Stikk, DCL takpunkt med plugg og bryter	77
4	Tilkobling av Karida	1
5	Opplegg og tilkobling av trykkvakt (ikke levering)	1
6	Opplegg inntaksskap med KW/måler (Nek399)	1
7	Komplett jordingsanlegg m.ringjord rundt plate	1
8	25A komfyrkurs m.komfyrvakt	1
9	Ringeklokke med knapp	1
10	Opplegg brannvarsling med (230v back-up)	2
11	Opplegg utestikk på fasade/balkong	2
12	Opplegg og mont. av utelamper (lampe opp/ned er inkl.)	3
13	Opplegg smartrelè for utelys	1
14	3x25mm eller større + 1x20mm med ferdig cat6 til lyd/lys + ekom	4
15	Opplegg LED downlights med dimmer (iht beskrivelse)	2
16	Tilkobling og levering av koblingsmateriell i baderomskabin uten vask og tørk.	2
17	Opplegg varmekabel m.termostat i Entre 1etg	1
18	Opplegg lyd/lys signal for overspenningsvern	1
19	Oppkobling av smarthuskomponenter	1



Telefon og data
- Tomboks/cat6

Alarm og brann
- Branndetektor

Lyd, adgangskontroll og signal
- Ringeklokke
- Ringeknapp

Varmekabel
- Varmekabel

Varmefolie
- Varmefolie

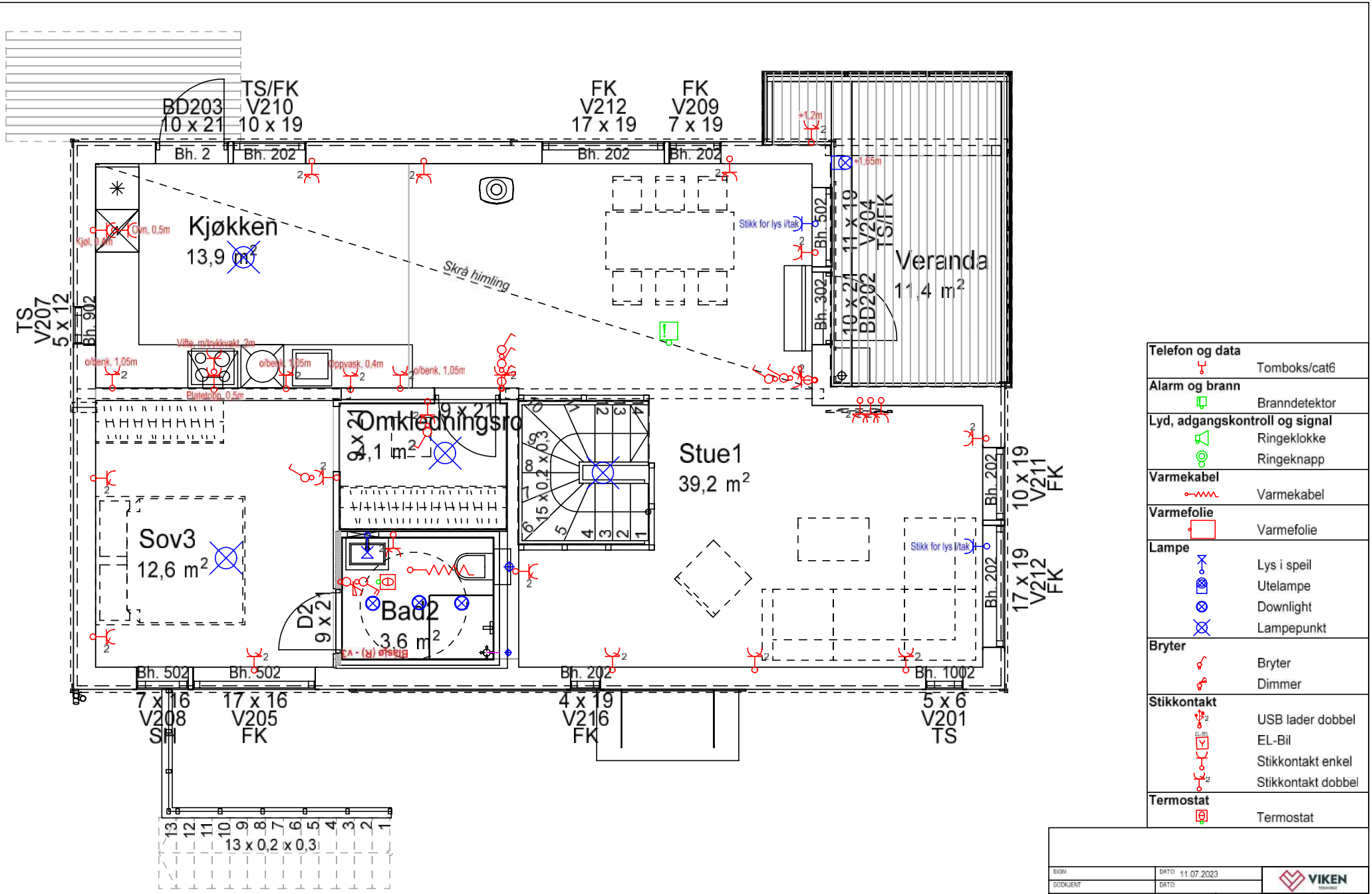
Lampe
- Lys i speil
- Utelampe
- Downlight
- Lampepunkt

Bryter
- Bryter
- Dimmer

Stikkontakt
- USB lader dobbel
- EL-Bil
- Stikkontakt enkel
- Stikkontakt dobbel

Termostat
- Termostat

SIGN:	DATO: 11.07.2023	VIKEN
GODKJENT:	DATO:	
Arwen Skrå 2023	MÅLESTOKK:	FILNAVN: Arwe6013 REV:
Elektro		TEGN.NR:
Standard 1 etg	ERSTATNING FOR:	ERSTATTET AV:
HENVISNING:	BEREGNING:	INFO:



Telefon og data
- Tomboks/cat6

Alarm og brann
- Branndetektor

Lyd, adgangskontroll og signal
- Ringeklokke
- Ringeknapp

Varmekabel
- Varmekabel

Varmefolie
- Varmefolie

Lampe
- Lys i speil
- Utelampe
- Downlight
- Lampepunkt

Bryter
- Bryter
- Dimmer

Stikkontakt
- USB lader dobbel
- EL-Bil
- Stikkontakt enkel
- Stikkontakt dobbel

Termostat
- Termostat

SIGN:	DATO: 11.07.2023	VIKEN
GODKJENT:	DATO:	
Arwen Skrå 2023	MÅLESTOKK:	FILNAVN: Arwe6013 REV:
Elektro		TEGN.NR:
Standard 2 etg	ERSTATNING FOR:	ERSTATTET AV:
HENVISNING:	BEREGNING:	INFO:

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 30.03.2026.pln**

Revisionsliste:

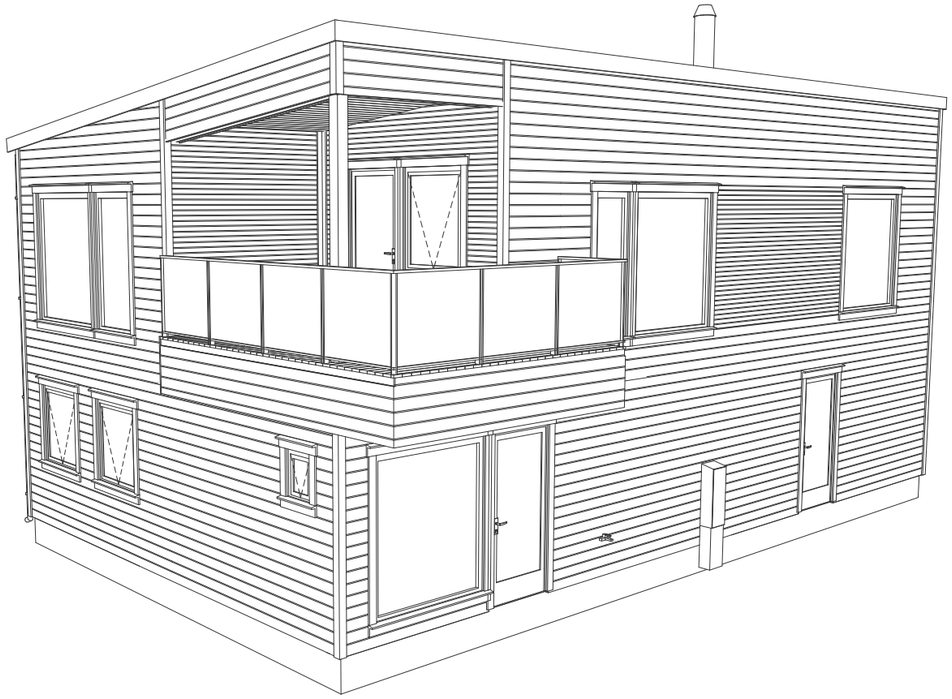
ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.F - 31.03.2026 [NS]***
1. Endret vinduer

ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.F - 30.03.2026 [NS]***
1. Endret til stort vindu i kjøkken delen, slik som i stue delen.
2. Fjernet smalt vindu i stue 2.etg
3. Fjernet balkongdør fra soverom

ARK | *ARB* | *DET* | *LMT* | *LVD* | *DIM* | *ENG* | *FUND* ***- Rev.A - 20.03.2026 [NS]***
1. Gjenbruk av 1020946

ARK | ARB | DET | LMT | LVD | DIM | *ENG* | *FUND* ***- Rev.A - DD.MM.2023 [ALK]***
1. Housebook 2023 template project publish.

3D:



Prosjektinfo:

-VA kart må innhentes
-Svært stor mulighet for marin leire

- Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse.

- Avløp for takvann ved innvendig nedløp fra taket føres til ytterkant grunnmur.
Videre håndtering av takvann må håndteres av ansvarlig for utvendig VA.

Vindusareal:	24,95 %
Snølast:	3,5 kN/m²
Referansevindhastighet:	22 m/s
Terrengruhet:	III
Radon atkomshet:	Moderat

REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO
G	**Byggemeldingstegninger**			
F	**Kontraktstegning**		NS	31.03.2026
E	**Teknisk vurdering**		NS	20.03.2026
D	**Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)**	BS	NS	20.03.2026
C	**Prosjektvurdering**	BS	NS	20.03.2026
B	**Skisseprosjekt 8000-01-1327**	BS	NS	20.03.2026
A	**2023 Huskatalog**	BS		

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
8000-01-1327
BESKRIVELSE
2023 Arwen skrå gjort om til plate

abchus

TILTAKSHAVER
Monica Wessel Jotun
BYGGEPLASS
Slireveien 7B, 1164 Nordstrand

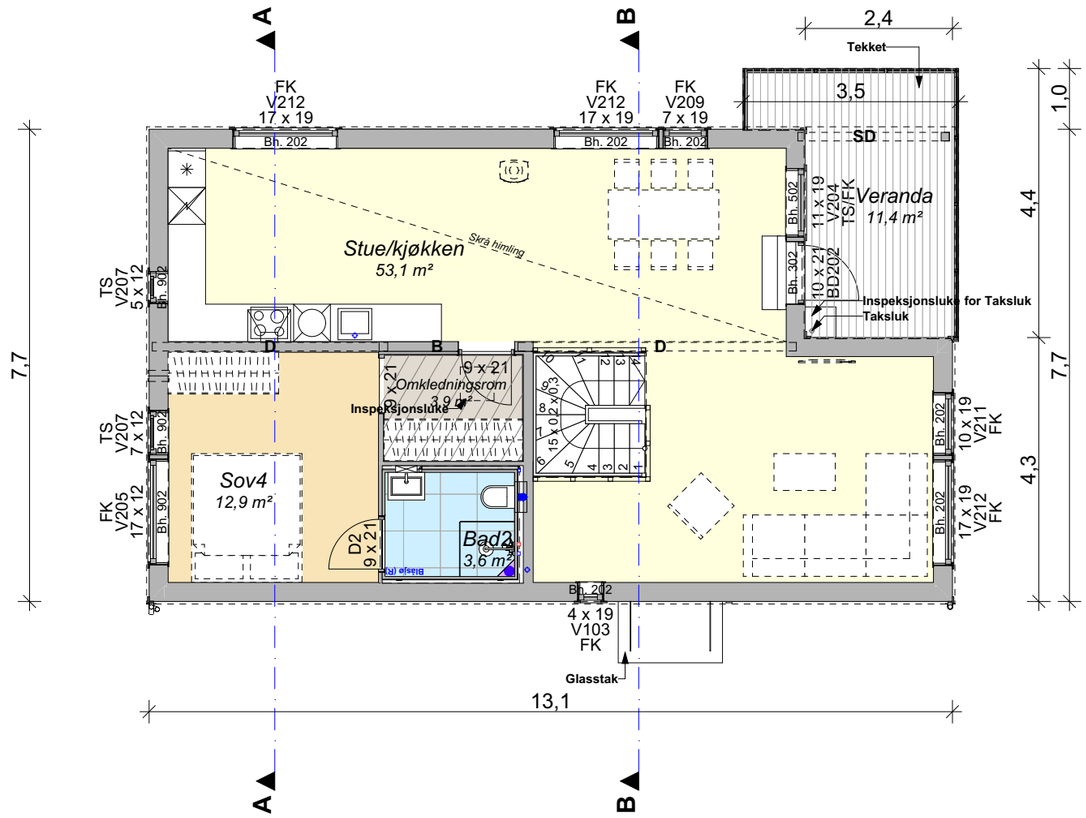
KOMMUNE
Oslo
Gnr./Bnr. M.o.h.
181/1185+108,23 m

TEGNINGSNAVN
Prosjektinfo
PUBLISERING TID
31.03.2026 - 12.55
ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO
1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025

SKALA 1:1 | FORMAT A3 | TEGN.-NR. 1

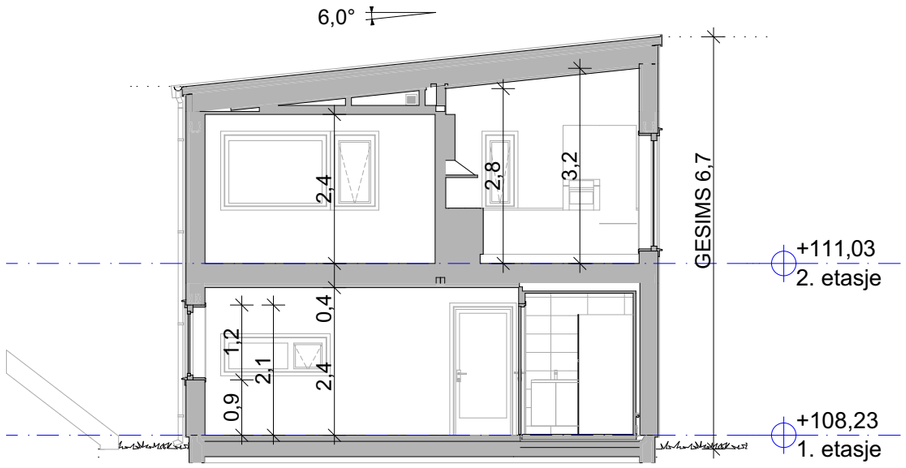
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 30.03.2026.pln**



2. etasje

BRA (Bruksareal)	
2. etasje	*79,9*
Hovedetasje	*87,6*
	167,5 m²
BRA (Overbygget)	
2. etasje	*7,1*
	7,1 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*92,7*
Hovedetasje	*99,9*
	192,6 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*100,8*
	100,8 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*98,7*
	98,7 m²



A

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*

- *Sluk*
- *Avløpsrør*

Målsetting viser boligens hovedmål til ytterkant kledning

Veranda

Flis

Ventilasjonskasse / nedsenket himling

Støydempende

Gass- og røyktett

Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjenomføringer

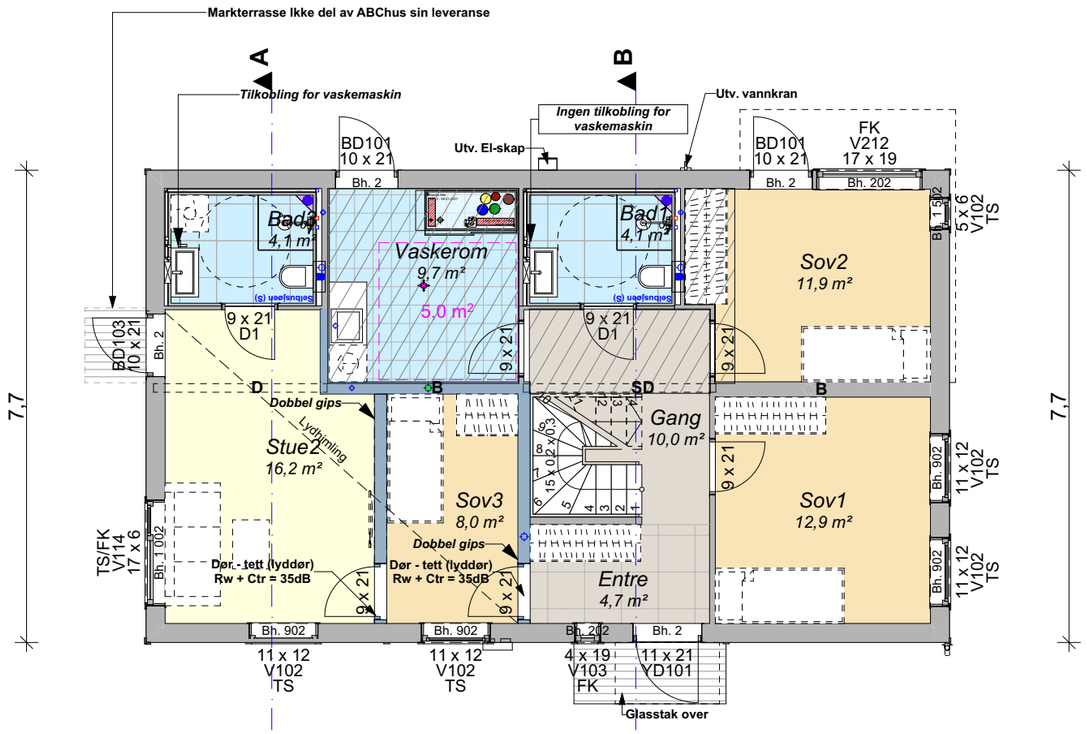
Brannprosjekteringslinje

Ikke ABChus levering

TEGNINGSNAVN	PUBLISERING TID		TILTAKSHAVER	KOMMUNE	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN				
2. etasje, Snitt A	31.03.2026 - 12.55		**Monica Wessel Jotun**	**Oslo**	**8000-01-1327**	abchus	G	**Byggemeldingstegninger**			
ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO			BYGGEPLASS	Gnr./Bnr. M.o.h.	BESKRIVELSE		F	**Kontraktstegning**		**NS**	**31.03.2026**
1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025	SKALA 1:100 / FORMAT A3 / TEGN.-NR 2		**Slireveien 7B, 1164 Nordstrand**	**181/1185+108,23 m**	2023 Arwen skrå gjort om til plate		REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

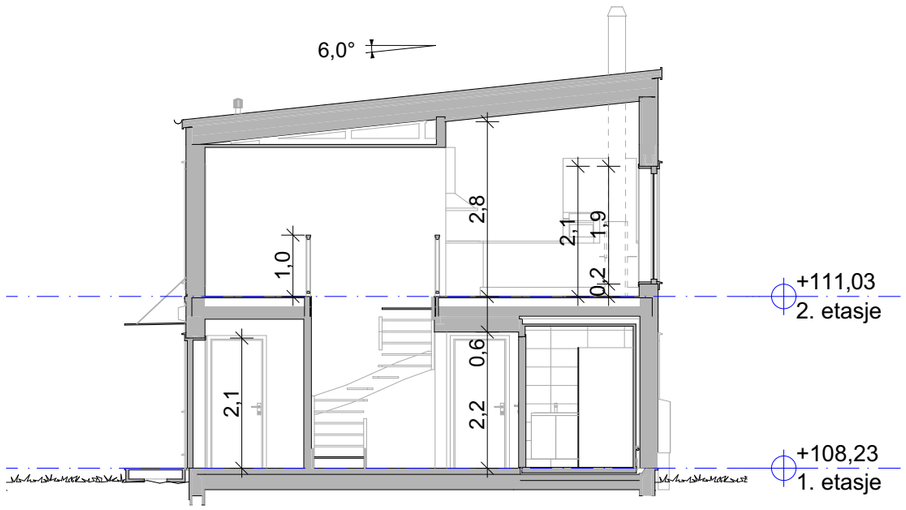
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 30.03.2026.pln**



Hovedetasje

BRA (Bruksareal)	
2. etasje	*79,9*
Hovedetasje	*87,6*
	167,5 m²
BRA (Overbygget)	
2. etasje	*7,1*
	7,1 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*92,7*
Hovedetasje	*99,9*
	192,6 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*100,8*
	100,8 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*98,7*
	98,7 m²



B

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*

- *Sluk*
- *Avløpsrør*

Målsetting viser boligens hovedmål til ytterkant kledning

Veranda

Flis

Ventilasjonskasse / nedsenket himling

Støydempende

Gass- og røyktett

Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjenomføringer

Brannprosjekteringslinje

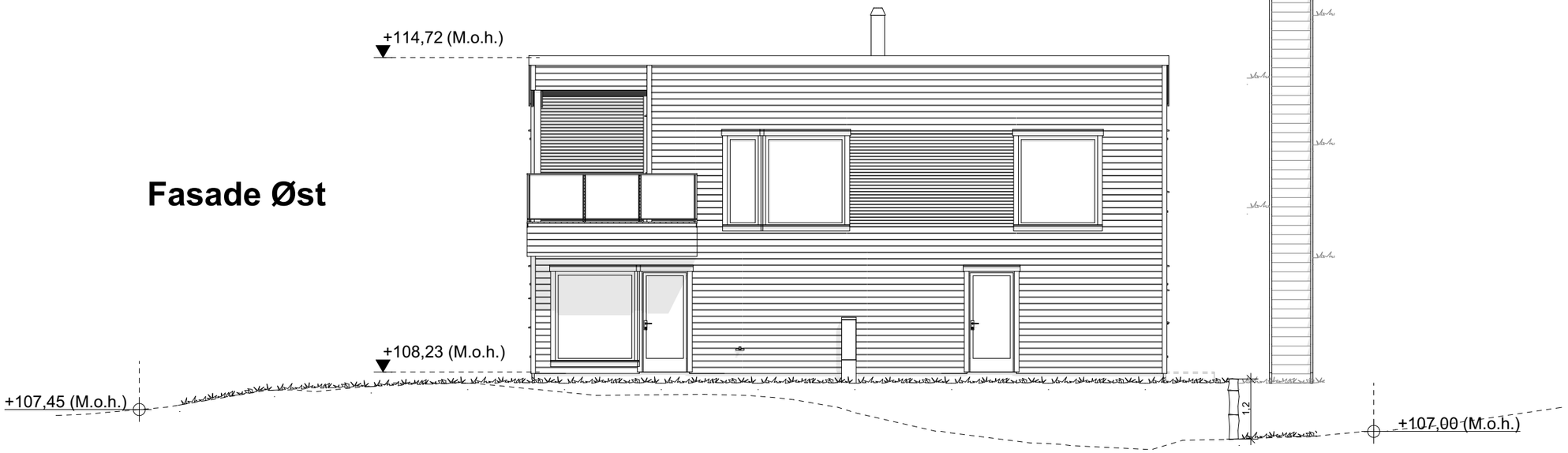
Ikke ABChus levering

TEGNINGSNAVN	PUBLISERING TID		TILTAKSHAVER	KOMMUNE	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN						
Hovedetasje, Snitt B	31.03.2026 - 12.55		**Monica Wessel Jotun**	**Oslo**	**8000-01-1327**		G	**Byggemeldingstegninger**			
ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO	SKALA / FORMAT / TEGN.-NR		BYGGEPLASS	Gnr./Bnr. / M.o.h.	BESKRIVELSE		F	**Kontraktstegning**		**NS**	**31.03.2026**
1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025	1:100 / A3 / 3		**Slireveien 7B, 1164 Nordstrand**	**181/1185+108,23 m**	2023 Arwen skrå gjort om til plate		REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

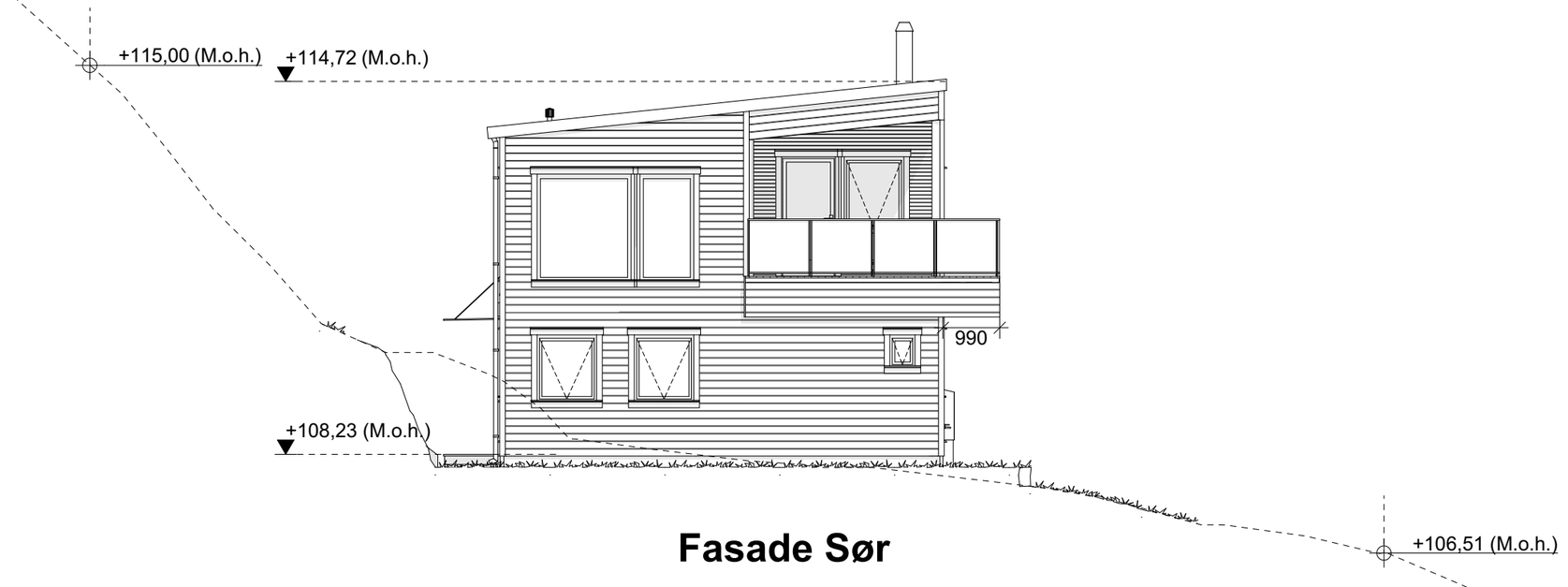
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 30.03.2026.pln**

Fasade Øst



Fasade Sør



Eksisterende terreng

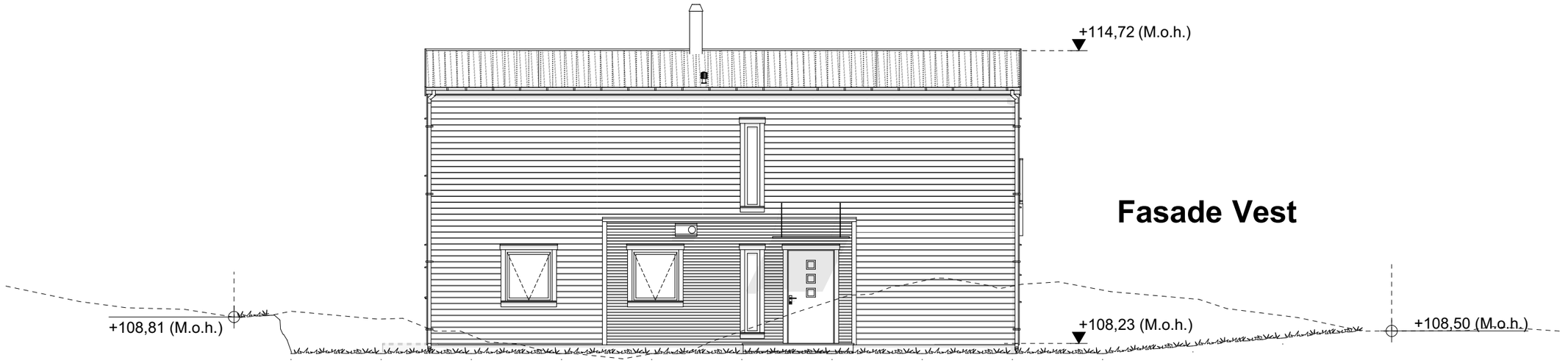
Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

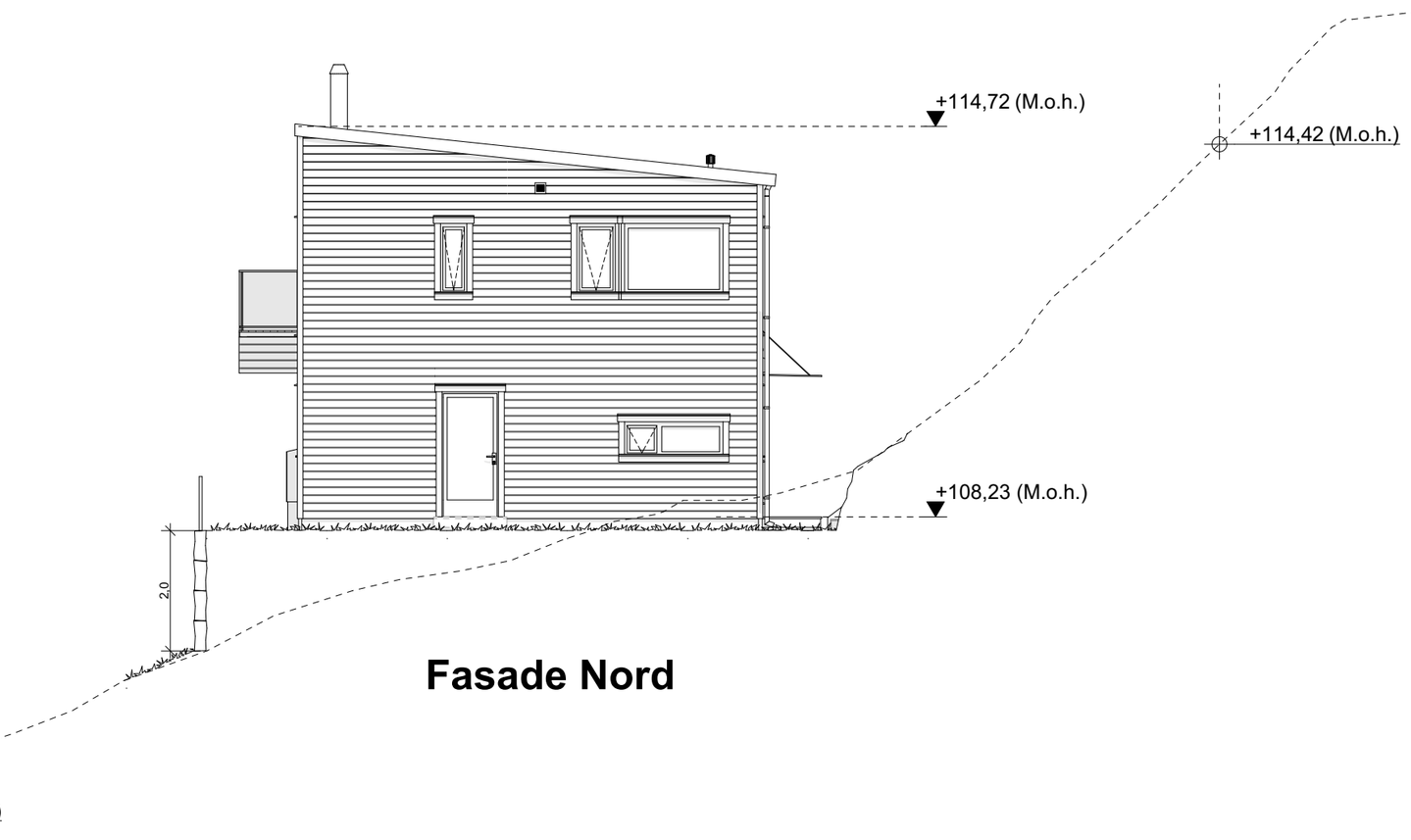
TEGNINGSNAVN Fasade 1 og 2	PUBLISERING TID 31.03.2026 - 12.55			TILTAKSHAVER **Monica Wessel Jotun**	KOMMUNE **Oslo**	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN **8000-01-1327**	abchus	G	**Byggemeldingstegninger**			
AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO 1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025	SKALA 1:100	FORMAT A3	TEGN.-NR 4	BYGGEPLASS **Slireveien 7B, 1164 Nordstrand**	Gnr./Bnr. / M.o.h. **181/1185+108,23 m**	BESKRIVELSE 2023 Arwen skrå gjort om til plate		F	**Kontraktstegning**	**NS**	**31.03.2026**
								REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 30.03.2026.pln**



Fasade Vest



Fasade Nord

Eksisterende terreng

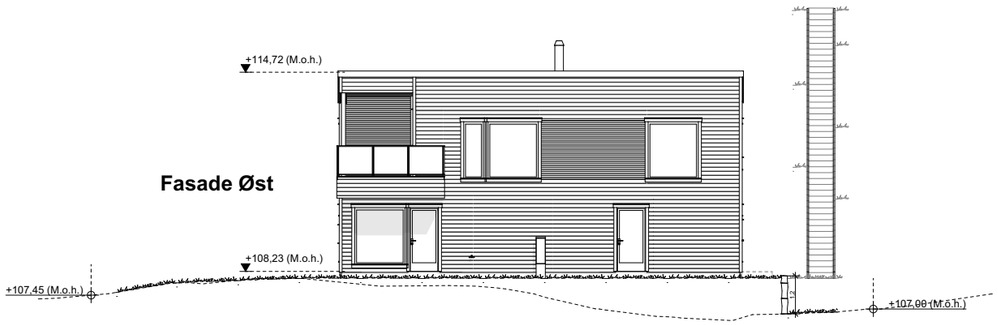
Nytt terreng

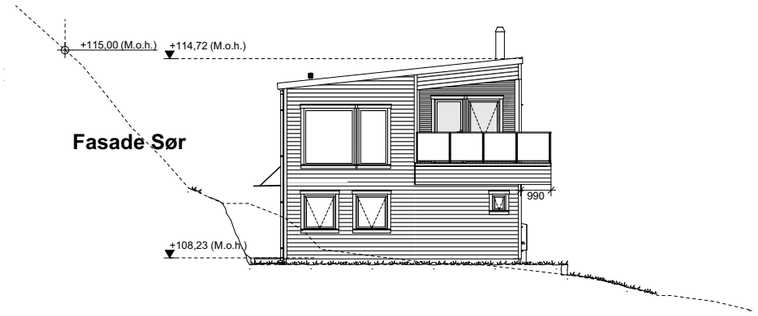
Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

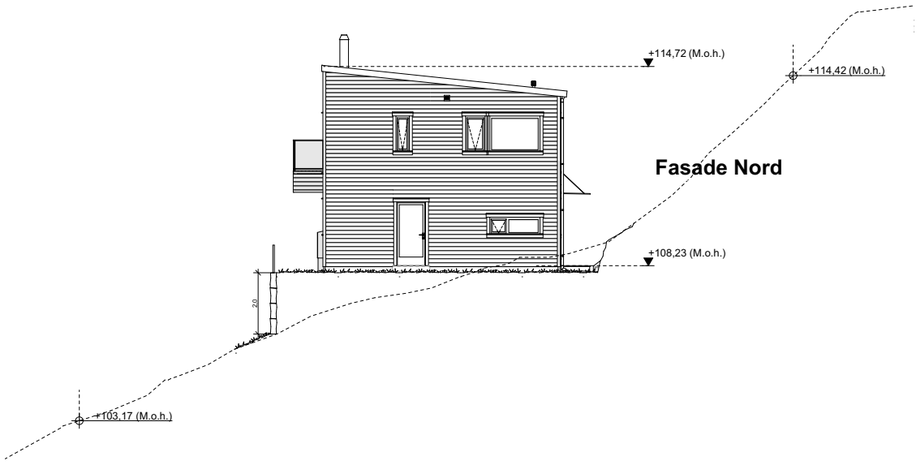
TEGNINGSNAVN Fasade 3 og 4	PUBLISERING TID 31.03.2026 - 12.55			TILTAKSHAVER **Monica Wessel Jotun**	KOMMUNE **Oslo**	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN **8000-01-1327**	abchus	G	**Byggemeldingstegninger**			
AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO 1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025	SKALA 1:100	FORMAT A3	TEGN.-NR 5	BYGGEPLASS **Slireveien 7B, 1164 Nordstrand**	Gnr./Bnr. M.o.h. **181/1185+108,23 m**	BESKRIVELSE 2023 Arwen skrå gjort om til plate		F	**Kontraktstegning**	**NS**	**31.03.2026**
								REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

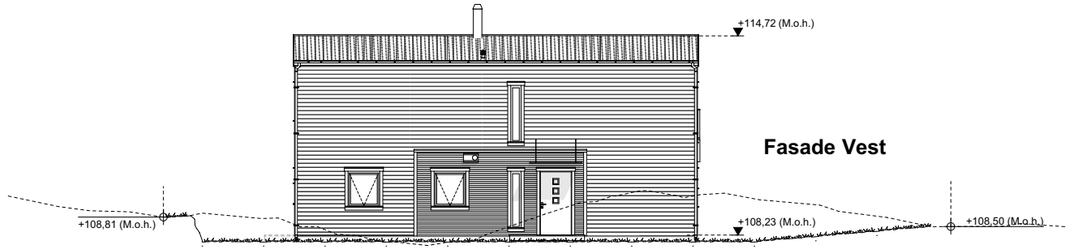
Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8000-01-1327 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - PLN - Rev.F - 30.03.2026.pln**

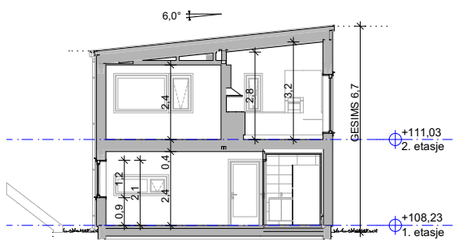




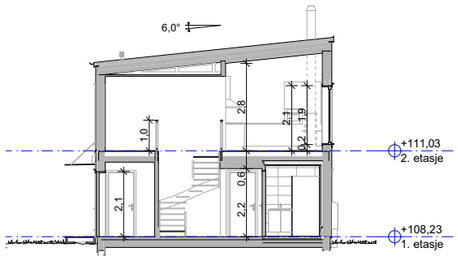




BRA (Bruksareal)	
2. etasje	*79,9*
Hovedetasje	*87,6*
	167,5 m²
BRA (Overbygget)	
2. etasje	*7,1*
	7,1 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*92,7*
Hovedetasje	*99,9*
	192,6 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*100,8*
	100,8 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*98,7*
	98,7 m²



A



B

Eksisterende terreng

Nytt terreng

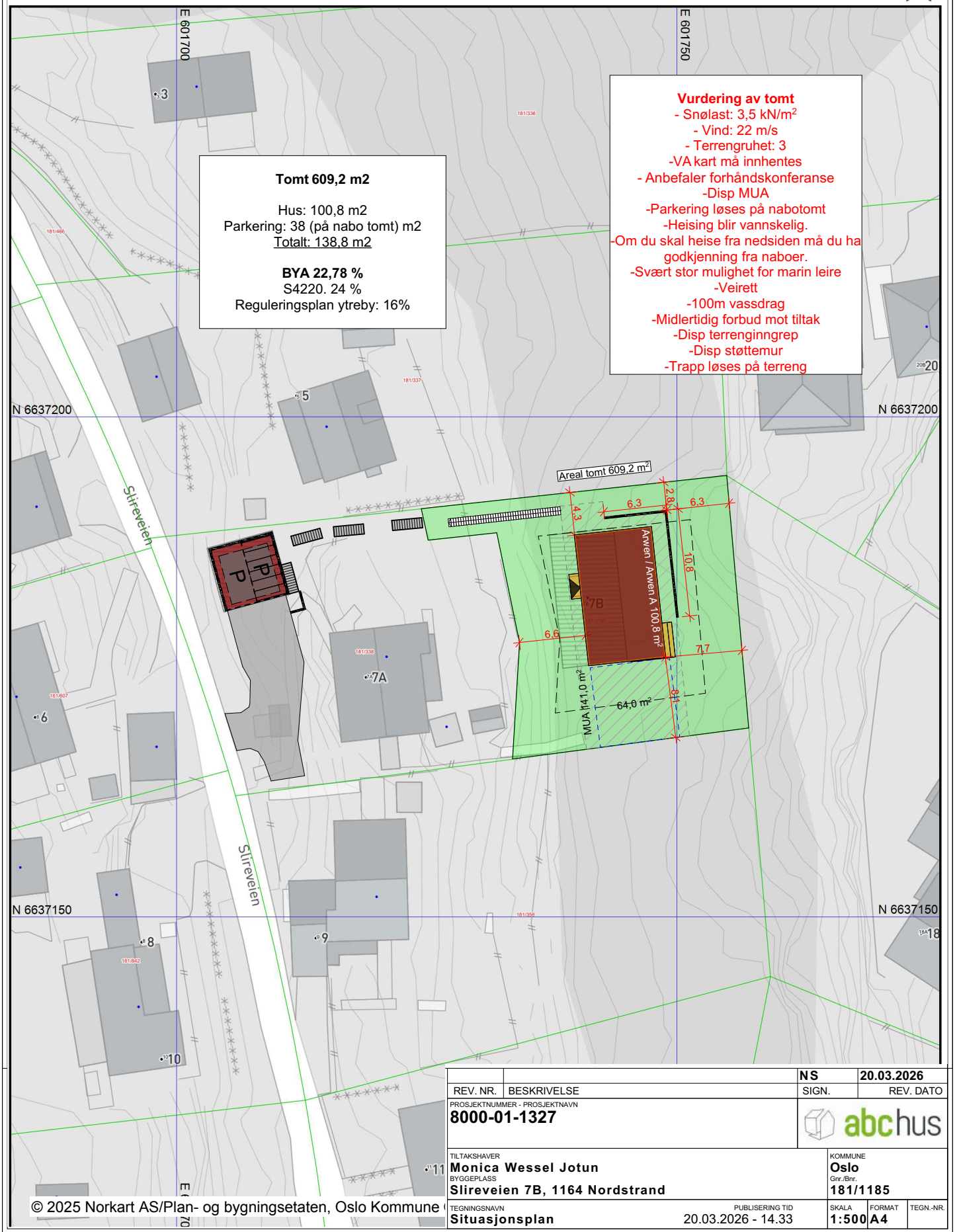
Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

TEGNINGSNAVN Alle Fasader og Snitt	PUBLISERING TID 31.03.2026 - 12.55			TILTAKSHAVER **Monica Wessel Jotun**	KOMMUNE **Oslo**	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN **8000-01-1327**	abchus	G	**Byggemeldingstegninger**			
ÅR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO 1020946 - 2023 Arwen (R) - v1.0 - ARK - Rev.J - 16.06.2025	SKALA 1:200	FORMAT A3	TEGN.-NR 6	BYGGEPLASS **Slireveien 7B, 1164 Nordstrand**	Gnr./Bnr. M.o.h. **181/1185+108,23 m**	BESKRIVELSE 2023 Arwen skrå gjort om til plate		F	**Kontraktstegning**	**NS**	**31.03.2026**
								REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 11.08.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Tomt 609,2 m2

Hus: 100,8 m2
Parkering: 38 (på nabo tomt) m2
Totalt: 138,8 m2

BYA 22,78 %
S4220. 24 %
Reguleringsplan ytreby: 16%

Vurdering av tomt
- Snølast: 3,5 kN/m²
- Vind: 22 m/s
- Terrengruhet: 3
-VA kart må innhentes
- Anbefaler forhåndskonferanse
-Disp MUA
-Parkering løses på nabotomt
-Heising blir vannskelig.
-Om du skal heise fra nedsiden må du ha godkjenning fra naboer.
-Svært stor mulighet for marin leire
-Veirett
-100m vassdrag
-Midlertidig forbud mot tiltak
-Disp terrenginngrep
-Disp støttemur
-Trapp løses på terreng

© 2025 Norkart AS/Plan- og bygningsetaten, Oslo Kommune

		NS	20.03.2026
REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
8000-01-1327

abchus

TILTAKSHAVER
Monica Wessel Jotun
BYGGEPLASS
Slireveien 7B, 1164 Nordstrand

KOMMUNE
Oslo
Gnr./Bnr.
181/1185

TEGNINGSNAVN	PUBLISERING TID	SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
Situasjonsplan	20.03.2026 - 14.33	**1:500**	**A4**	

Faktureringsplan

Entreprenør:	ABChus AS
Kunde:	Monica Wessel Jotun
Adresse	Slireveien 7B
	1164 Oslo
Prosjekt ID	8000-01-1327
Kontraktsnr:	
Kontraktsdato:	29.04.2026
Kontraktssum:	kr 5 169 298

Avtalt faktureringsplan		Beløp ink mva	Fratrekk 10%	Beløp ink mva	Fremdrift a-konto fakturering
Faktura 1	Kontrakt	55 555	(5 556)	50 000	Signering/ ved kontraktinngåelse
Faktura 2	Grunnmur	320 373	(32 037)	288 335	Ved oppstart grunnmur
Faktura 3	Byggesett	1 677 680	(167 768)	1 509 912	Byggesett levert på byggeplass
Faktura 4	Ferdig utvendig	1 102 475	(110 248)	992 228	Tett utvendig bygg
Faktura 5	Innvendig 1	1 294 210	(129 421)	1 164 789	Klart for tekniske fag
Faktura 6	Innvendig 2	719 006	(71 901)	647 105	Klart for maler
Faktura 7	Resterende beløp		516 930	516 930	Klart for overtakelse

Vilkår:

Faktura forfaller til betaling i samsvar med kontraktens bestemmelser. Ved forsinket betaling belastes forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven.

Avregning for prisstigning/indeksregulering forfaller til betaling ved husleveranse (byggesett faktura).

Ved oppstartsmøte signeres en oppdatert fakturaplan som inkludere signerte tilvalg og endringskontrakter.

Endringer etter oppstart faktureres særskilt i samsvar med kontrakten bestemmelser.

Punkt 19 særlige bestemmelser i kontrakten skal være oppfylt

☐ X Faktura ønskes tilsendt på e-post, til mailadresse: monicakj@gmail.com

☐ Faktura ønskes tilsendt i post, til adressen ovenfor.

Dato: _____

Monica Jotun (Elektronisk signering)
Kunde

Tommy Sagstad Larsen (Elektronisk signering)
For entreprenør

Vedlegg B

Forbrukerens tidsfrister

8.2 a)

Forbrukeren skal utføre følgende arbeider før entreprenøren starter sine arbeider:

Arbeider:	Kunde	Avsatt kalenderdager
Grunnarbeider	x	60
Stikkledninger	x	

Kommentarer:
ABChus planlegger husleveransen etter når graveentreprenøren er ferdig med sitt arbeide.

Dato: 29.04.2026

_Tommy Sagstad Larsen__
Boligkonsulent

Monica Jotun (Elektronisk)
Tiltakshaver

Elvia

BESTILLING AV NETTLEIE TIL DITT NYE ELEKTRISKE ANLEGG.

Elvia er ditt lokale nettselskap. Du kan ikke velge nettselskap, da det er anleggets beliggenhet som avgjør dette. Elvias oppgave er å drifte strømnettet og transportere strømmen frem til deg. Prisen du betaler for denne transporten kalles nettleie.

For riktig og rask behandling
Alle felter i skjemaet må fylles ut tydelig og med store bokstaver.
(Oppgang, Etasje, og Leilighetsnr. fylles ut der det forekommer.)

Etternavn/Firmanavn	Fornavn/Kontaktperson	Fødselsnummer/Foretaksnummer
JOTUN	MONICA	01.10.77

Anleggsadresse				
SLIREVEIEN 7B				
Postnr.	**Poststed**	**Oppgang**	**Etasje**	**Leilighetsnr.**
1164	OSLO			

Fakturaadresse	Postnr.	Poststed
BILLINGSTADSLETTA 19A	1396	BILLINGSTAD

E-post (kundens)	Bestiller fra dato (dd.mm.åååå)
monicakj@gmail.com	

Telefon (kundens)	
404 55 777	Dette telefonnummeret brukes til å varsle deg om strømbrudd og planlagte utkoblinger i ditt område.

Dato (dd.mm.åååå)	Signatur	
	(ELEKTONISK)	Ved signering av denne bestilling aksepteres Elvias til enhver tid gjeldende standard avtaler og vilkår for tilknytning, nettleie og kraftlevering i henhold til leveringsplikten.
Signatur skrevet med BLOKKBOKSTAVER		
MONICA JOTUN		

Les mer om standard nettleieavtale, tilknytningsvilkår og priser på **elvia.no**

Bestilling av strøm
En strømleverandør er det selskapet du kjøper strøm fra. Du kan velge mellom mange forskjellige strøm-leverandører, og alle har forskjellige priser og avtalevilkår (se strømpris.no).

Når du har mottatt velkomstbrevet fra oss med informasjon om målepunkt-ID, anbefaler vi at du tar kontakt med ønsket strømleverandør så raskt som mulig. Inntil du har inngått avtale med en strømleverandør er Elvia pliktig til å levere deg strøm. Prisen på strøm levert av nettselskapet vil normalt være høyere enn hva du kan få hos en strøm-leverandør.

Bekreftelse av årsforsikring

Virksomhetsområde

FORSIKRINGEN OMFATTER VIKEN-GRUPPEN AS MED DATTERSELSAPS RETTSLIGE ERSTATNINGSANSVAR FOR PERSON- OG TINGSKADE I EGENSKAP AV BYGGHERRE VED OPPFØRING AV FERDIGHUS.

VILKÅR: BANGA115 - ALMINNELIG ANSVARSFORSIKRING
BGE90080 GENERELLE VILKÅR
I TILLEGG TIL VILKÅR BANGA115 GJELDER UTVIDELSE I HENHOLD TIL VILKÅR BANGA843 FOR SKADE PÅ TING FORÅRSAKET VED GRAVEARBEID.

DET PRESISERES AT FORSIKRINGEN OMFATTER GRAVING NÆRMERE ENN 5 METER NÅR DET IKKE GRAVES DYPERE ENN FUNDAMENT FOR NABOBYGGET OG GRUNNMUREN ER AV GOD STANDARD.

BYGGHERREANSVAR: FORSIKRINGEN OMFATTER IKKE ANSVAR FOR SKADE PÅ TING OPPSTÅTT VED GRAVINGS-, SPRENGNINGS-, SPUNTINGS-, PELINGS-, ELLER RIVNINGSARBEID, ELLER VED RAS, JORDFORSKYVNING OG DAMBRUDD.

Forsikringssted: KVELDSROVEIEN 7

Avtalenummer	Forsikringstaker	Virksomhetsområde	Organisasjons-nummer
8887216	VIKEN-GRUPPEN AS	Entreprenør med graving og sprenging	989840045

Adresse	Kveldsroveien 7
Forsikringsperiode	01.06.2025 til 31.05.2026
Geografisk område	Europa

Har dekket følgende forsikring:

Alminnelig ansvarsforsikring

Egenandel:	10 % av skaden, minimum kr 100 000
Forsikringssum :	10 000 000 kroner
Vilkår:	BANGA115 - Alminnelig ansvarsforsikring

Forsikringen dekker rettslig erstatningsansvar som sikrede pådrar seg ved skade på person eller ting.

Forsikringen er begrenset til to ganger forsikringssummen per forsikringsår. I de tilfeller hvor sikrede har påtatt seg oppdrag i henhold til Norsk Standard (NS) er forsikringssummen 150 G. (G = Folketrygdens grunnbeløp.)

Annet:

Denne bekreftelsen er kun utstedt som en dokumentasjon på at kunden har tegnet en forsikringsavtale som er angitt ovenfor i Tryg Forsikring. Forsikringsavtalen er underlagt de begrensninger og unntak som fremgår av det nevnte vilkårssett.

For forsikringsavtalen gjelder for øvrig lov om forsikringsavtaler, samt norsk jurisdiksjon og verneting.

Bekreftelse av årsforsikring

Virksomhetsområde

FORSIKRINGEN OMFATTER VIKEN-GRUPPEN AS MED DATTERSELSAPS RETTSLIGE ERSTATNINGSANSVAR FOR PERSON- OG TINGSKADE I EGENSKAP AV BYGGHERRE VED OPPFØRING AV FERDIGHUS.

VILKÅR: BANGA115 - ALMINNELIG ANSVARSFORSIKRING
BGE90080 GENERELLE VILKÅR
I TILLEGG TIL VILKÅR BANGA115 GJELDER UTVIDELSE I HENHOLD TIL VILKÅR BANGA843 FOR SKADE PÅ TING FORÅRSAKET VED GRAVEARBEID.

DET PRESISERES AT FORSIKRINGEN OMFATTER GRAVING NÆRMERE ENN 5 METER NÅR DET IKKE GRAVES DYPERE ENN FUNDAMENT FOR NABOBYGGET OG GRUNNMUREN ER AV GOD STANDARD.

BYGGHERREANSVAR: FORSIKRINGEN OMFATTER IKKE ANSVAR FOR SKADE PÅ TING OPPSTÅTT VED GRAVINGS-, SPRENGNINGS-, SPUNTINGS-, PELINGS-, ELLER RIVNINGSARBEID, ELLER VED RAS, JORDFORSKYVNING OG DAMBRUDD.

Forsikringssted: KVELDSROVEIEN 7

Avtalenummer	Forsikringstaker	Virksomhetsområde	Organisasjons-nummer
8887216	VIKEN-GRUPPEN AS	Byggherreansvar boligbygg	989840045

Adresse	Kveldsroveien 7
Forsikringsperiode	01.06.2025 til 31.05.2026
Geografisk område	Europa

Har dekket følgende forsikring:

Alminnelig ansvarsforsikring

Egenandel:	100 000 kroner
Forsikringssum :	10 000 000 kroner
Vilkår:	BANGA115 - Alminnelig ansvarsforsikring

Forsikringen dekker rettslig erstatningsansvar som sikrede pådrar seg ved skade på person eller ting.

Forsikringen er begrenset til to ganger forsikringssummen per forsikringsår. I de tilfeller hvor sikrede har påtatt seg oppdrag i henhold til Norsk Standard (NS) er forsikringssummen 150 G. (G = Folketrygdens grunnbeløp.)

Annet:

Denne bekreftelsen er kun utstedt som en dokumentasjon på at kunden har tegnet en forsikringsavtale som er angitt ovenfor i Tryg Forsikring. Forsikringsavtalen er underlagt de begrensninger og unntak som fremgår av det nevnte vilkårssett.

For forsikringsavtalen gjelder for øvrig lov om forsikringsavtaler, samt norsk jurisdiksjon og verneting.

Bekreftelse av årsforsikring

Avtalenummer	Forsikringstaker	Virksomhetsområde	Organisasjons-nummer
8887216	VIKEN-GRUPPEN AS	Utleie av egen fast eiendom ellers	989840045

Adresse	Kveldsroveien 7
Forsikringsperiode	01.06.2025 til 31.05.2026
Geografisk område	Europa

Har dekket følgende forsikring:

Bygg/Anlegg/Montasjefors

Driftsinntekt:	kroner
Kontraktsum største enkeltprosjekt:	kroner
Egenandel:	Etter avtale, se avtaledokument
Vilkår:	BSLMT100 BSLMT102 - Bygg/Anlegg/Montasjefors

Annet:

Byggherre anses som medforsikret i henhold til kravene i Norsk Standard for entreprisekontrakter.

Denne bekreftelsen er kun utstedt som en dokumentasjon på at kunden har tegnet en forsikringsavtale som angitt ovenfor i Tryg Forsikring. Forsikringsavtalen er underlagt de begrensninger og unntak som fremgår av nevnte vilkårssett.

For forsikringsavtalen gjelder for øvrig lov om forsikringsavtaler, samt norsk jurisdiksjon og verneting.

LOVDATA

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenester), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. *Verkeområde*

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar
a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. *Burettslagbustader*

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. *Eigarseksjonssameige*

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. *Partane*

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. *Avtalen*

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. *Tilhøvet til anna lovgjeving*

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. *Vågnaden for sending av melding*

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. *Skadebotansvar*

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. *Bruk av elektronisk kommunikasjon*

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. *Utføring og materialar*

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. *Plikt til fråråding*

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. *Tida for utføring*

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknyting til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom
a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

§ 13. *Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar*

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestraum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. *Overtaking*

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga
a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. *Overtakingsforretning*

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på
a. føresegna i første punktum i leddet her,
b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. *Seinare synfaring*

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. *Forseinking*

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren
a. krevje dagmulkt etter § 18,
b. heve avtalen etter § 20,
c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. *Dagmulkt*

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. *Skadebot*

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot
a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom
a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. *Verknadene av heving*

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggjeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. *Skadebot ved heving*

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. *Lemping av ansvar*

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. *Mangel*

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. *Manglande opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. *Urette opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. *Tidspunktet for mangelsvurderinga*

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. *Forbrukarens krav som følgje av mangel*

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

a. halde attende vederlag etter § 31,
b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. *Retting av mangel og skade*

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og påreknelig følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. *Prisavslag*

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. *Skadebot ved mangel*

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. *Omfanget av ansvaret*

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. *Tredjepersons ansvar for opplysningar*

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. *Rettsmangel*

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyrde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. *Fastsetjing av vederlaget*

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. *Justering for endringar og tilleggsarbeid*

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast
a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. *Tilleggsvederlag i andre tilfelle*

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. *Vederlag for førebuing m.m.*

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. *Vågnaden for ytinga*

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. *Betalingstid*

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. *Forskotsbetaling*

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt
a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. *Rekning, sluttoppgjer og gebyr*

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. *Deponering av omtvista vederlag*

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. *Forbrukarens medverknad*

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. *Tilleggsfrist*

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom
a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. *Avbestilling*

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt forteneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande forteneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. *Avbestilling som omfattar rett til grunn*

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom
a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. *Avbestillingsgebyr*

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. *Entreprenørens krav ved forseinking*

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren
a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. *Stansing av arbeidet*

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. *Heving*

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

§ 58. *Verknadene av heving*

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. *Rente og skadebot for rentetap*

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. *Langvarig avbrot*

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. *Verkeområdet for kapitlet*

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. *Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil*

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. *Tvisteløysing*

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. *Endringar i andre lover*

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. *Ikraftsetjing*

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.[1] Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

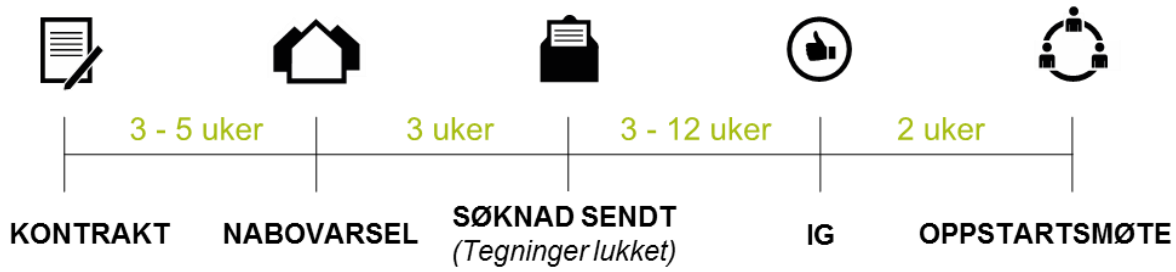
Tiltakshavers ansvar

Gratulerer med ditt valg av ABChus som din boligleverandør.

Vi skal snart i gang med å sende byggemelding, prosjektere og produsere din bolig. For at denne prosessen skal gå så raskt og effektivt som mulig, må du/dere ha avklart følgende før vi får sendt byggesaken.

Kontaktinfo som må foreligge pr. epost til Boligkonsulent innen 3 uker fra dagens dato.
Bedriftsnavn - Org. Nr - Kontaktperson - Tlf - E-post

Tiltak	Entreprenør
Graveentreprenør	
Utvendig VA	
Overvannshåndtering	
Uavhengig kontrollør	



** Forutsett at søknaden er en ett-trinns søknad uten dispensasjoner og naboanmerkninger samt alle ansvarlige tiltak foreligger ABChus.*

TILVALGSPROSESSEN:
Det er viktig å presisere at husets fasade og planløsning ikke kan endres etter at byggesøknad er sendt. Det samme gjelder plassering av sluk, vann, toalettplassering og ildstedets plassering. Når søknad er sendt, er byggemeldingstegninger regnet som lukket. Prosjektering starter da med arbeidstegninger på grunnlag av byggemeldingstegningene som sendes til kommunen.

Alle endringer på tegning etter dette tidspunktet vil medføre åpningsgebyr på min. 15 000 kr *(eks. mva.)*, dertil kommer endringskostnad for prosjektering, materiell og arbeid.

© ABChus AS

ABChus AS
Kveldroveien 7,
1407 VINTERBRO

Foretaksreg.: 914 313 902
Revisjon: 3
Revisjon dato: 08.11.2023

Krav til obligatorisk uavhengig kontroll

Tiltakshaver plikt til å iverksette uavhengig kontroll

Tiltakshaver er pålagt å engasjere et uavhengig kontrollforetak. Tiltakshaver skal dermed velge kontrollforetak, inngå kontrakt med dette og betale for kontrolloppdraget. Kontrollforetaket må kunne få tildelt ansvarsrett for kontroll i den aktuelle byggesaken, og må derfor søke om ansvarsrett på ordinær måte via ansvarlig søker.

Minsteomfang for obligatorisk uavhengig kontroll

Kontrollforetaket gjennomfører kontroll i henhold til en egen *plan for uavhengig kontroll* (Byggblankett 5191) som skal beskrive kontrollens obligatoriske minsteomfang. Ansvarlig søker kan forhånds utfylle blanketten med navn på foretakene som skal motta kontroll. Kontrollomfanget er fastsatt i regelverket til plan- og bygningsloven og utdypet i veileder HO-1/2012.

For en enebolig omfatter minsteomfanget til den obligatorisk uavhengige kontrollen to områder:

- Kontroll av fuktsikring av våtrom
- Kontroll av tilstrekkelig lufttetthet

Fuktsikring av våtrom

A) Kvalitetssikring ved rutine og tilhørende bekreftelse av utført kvalitetssikring av:

- plassering av sluk
- utførelse av membran og tilpasning til sluk

B) Kontrollbesøk på byggeplass når vanntett sjikt (membran) er ferdig montert for inspeksjon av:

- plassering av sluk i plan og høyde som prosjektert
- visuell kontroll av tilpasning mellom membran, eventuell slukmansjett og sluk i henhold
- til produktdokumentasjonen
- lekkasjevarsling ved utløp til gulv for eventuell innebygget cisterne
- stikkprøve av tilgjengelig produksjonsunderlag for våtrom iht. tegningsliste

C) Produktdokumentasjon for produktene:

- sluk (Produktsertifikat)
- vanntett sjikt (membran) (Teknisk godkjenning eller tilsvarende)

Lufttetthet

D) Rutine for måling av lufttetthet og tilhørende måleprotokoll som bekrefter målte verdier for lufttetthet. Boligleverandøren har selv adgang til å utføre måling av lufttetthet når det foreligger rutine for slik måling. Lufttetthet måles når boligen er tilnærmet ferdigstilt.

Valg av kontrollforetak

Boligleverandøren har adgang til å inngå rammeavtaler med flere kontrollforetak som tiltakshaver kan velge blant. Dette er kun et tilbud fra boligleverandøren. Tiltakshaver står fritt til å velge hvilket kontrollforetak som skal utføre kontrolloppdraget.

ABChus AS
Kveldroveien 7,
1407 VINTERBRO
Foretaksreg.: 914 313 902
Revisjon: 3, 09.05.19
© ABChus AS

Informasjon om omsøkte tegninger

Terrenget skal utføres i henhold til godkjente tegninger vedlagt IG søknaden. Dette gjelder alt av plattinger, støttemurer, fyllinger og skjæringer helt frem til ferdigattest er gitt. Om det dukker opp forhold som gjør at noe må endres, skal dette meldes til ABChus.

Det må da sendes en endringssøknad til kommunen. Denne må godkjennes av kommunen, før arbeidene kan fortsette. Det er derfor viktig at tiltakshaver og graver informerer om endringer.

Før ferdigattest er gitt, vil alt som ikke er søkt om automatisk bli søknadspliktig.

Arbeider med søknader og tegninger forårsaket av at forhold ikke er utført i henhold til tegninger, vil bli fakturert tiltakshaver 1450,- ink.mva. pr. time.

Det er mange regler rundt en tomt, som gjør at slike endringer kan føre til sanksjoner.
Slike forhold kan utsette brukstillatelse og ferdigattest. Flere banker krever ferdigattest før byggelånet omgjøres til boliglån. Alle må derfor forholde seg til omsøkte tegninger, ellers vil det også bli varslet om fristforlengelse.

Før ferdigattest er gitt, gjelder ikke bestemmelsene i SAK10 § 4-1. Alle forholdene i denne paragrafen, må dokumenteres med fasadetegninger, oppriss, snitt, redegjørelser osv., dersom det ikke utføres i henhold til omsøkte tegninger.

Om tiltaket ikke er ferdigstilt iht. tillatelser fra kommunen, godkjente tegninger og situasjonsplan ved ferdigbefaring, vil det søkes midlertidig brukstillatelse på tiltakshavers regning.

ABChus AS
Kveldroveien 7,
1407 VINTERBRO

Foretaksreg.: 914 313 902
Revisjon: 3, 09.05.19
© ABChus AS

Sjekkliste Maskinentreprenør

Maskinentreprenør: *Byggeplass:*

Punkt	Ja	Nei, årsak?
Tomten er renset for vegetasjon for adkomst betong/kranbil og riggplass		
Adkomstvei frem til 2 m fra grunnmurens plassering (Kjørbar for tung lastebil/trailer)		
Adkomstvei er minst 3,5 m i bredde og minst 4,2 m fri høyde (Kjørbar for tung lastebil/trailer)		
200 m2 av flatt og disponibel oppstillings-/lagringsplass		
200 cm bredde planert/stabil masse rundt grunnmur *(100 cm frisjakt rundt grunnmur ved skråtomt)*		
Tilgang til vann og byggestrøm (32 AMP strømpunkt)		
Kapillærbrytende (pukkpute) lag i henhold til NS3420		
Komprimering i henhold til NS3420		
Topplag gruset med pukk 8-12 mm (grunnmur)		
Topplag gruset med pukk 8-12 mm (plate på mark)		
Dreneringsledning i henhold til detalj		
Fylles 8-12 mm pukk for bunnledninger, fylles 20 cm		
Fylles 8-12 mm pukk over bunnledninger, fylles 20 cm og komprimeres		
Markisolasjon i henhold til NS 3420 og Byggforsk		
Utgraving for punktfundamenter er utført iht. tegninger (søyle for veranda, etc.)		
Tidspunkt for tilbakefylling av grunnmur må avtales med grunn og betongentreprenør		
- Byggegropen med dens grøfter skal være sikret mot frost, tele og snø med vintermatter frem til oppstart ringmur, innvendig byggegrop skal sikres for snø og tele frem til ferdig oppfylt for isolering og klart for isolering av plate - Andre UE som utfører arbeid i byggegropen plikter og legge tilbake sikringsmateriell mot tele og snø etter utførelse av eget arbeid - Grøfter utenfor ringmur skal sikres mot frost, tele og snø i hele byggeperioden - Telesikring rundt ringmur skal utføres i hele byggeperioden		
Høyde og byggelinjer	**Sikret av**	
Høyder og nivåer på pute for ringmur og fundamenter er kontrollert og sikret av:		

Ansvarlig utførende kontrollert og godkjent

Dato/Signatur: _____

Sendes pr. e-post til Byggeleder senest 5 dager før avtalt oppstart av ABChus sine arbeider.

© ABChus AS

Informasjon tiltakshaver

GRUNNFORHOLD GEOTEKNISK

Byggherren har ansvar for evt. geotekniske rapporter og grunnforhold samt informere maskinentreprenør om dette så dette blir ivaretatt i pris og utførelse.

KABELGRØFT

Kabelgrøft skal utføres iht. det lokale nettselskaps til enhver tid gjeldende anvisning.
Denne anvisningen mottar tiltakshaver fra nettselskapet når elektroinstallatør har sendt inn nettmeldingen. Tiltakshaver er ansvarlig for at kabelgrøft blir etablert i en tidlig fase av byggeprosjektet, gjerne allerede når øvrig infrastruktur graves inn, evt. ved tett råbygg. Tiltakshaver blir kontaktet av nettselskapet når nettmeldingen er ferdig behandlet. Viktig å svare ut denne raskt.

VINTERARBEIDER

Ved vinterarbeid gjør vi oppmerksom på at tiltakshaver har ansvaret for snørydding og nødvendig strøing av adkomstvei i hele byggeperioden samt snørydding av byggeplass frem til oppstart av ABChus sin leveranse (utstikking ikke regnet som en del av ABChus sin leveranse). Etter oppstart overtar ABChus ansvaret for snøryddingen på byggeplass i den perioden ABChus sine arbeider pågår. Strøing av adkomstvei frem til tomt, er tiltakshavers ansvar i hele byggeperioden.

Viktige presiseringer som gjelder Tiltakshaver / Maskinentreprenørs ansvar:

- Byggegropen med dens grøfter skal være sikret mot frost, tele og snø med vintermatter frem til oppstart ringmur, innvendig byggegrop skal sikres for snø og tele frem til ferdig oppfylt for isolering og klart for isolering av plate
- Andre UE som utfører arbeid i byggegropen plikter og legge tilbake sikringsmateriell mot tele og snø etter utførelse av eget arbeid
- Grøfter utenfor ringmur skal sikres mot frost, tele og snø i hele byggeperioden
- Telesikring rundt ringmur skal utføres i hele byggeperioden

TILLEGG:

Evt. Forsinkelser skal meldes ABChus senest 5 dager før avtalt oppstartdato for grunnmur. Dersom ikke alt er klart og tilrettelagt ved avtalt fremmøte, samt oppfyller kravene i vår leveransebeskrivelse vil oppdragsgiver bli fakturert en rigg gebyr på minimum **15.000,- ink. mva**.

Faremomenter og sikringstiltak i forbrukerforhold (eneboliger)

© ABChus AS

Dette dokumentet gjelder for oppføring av småhus hvor byggherren er forbruker. Fellesbestemmelser gjelder for alle som arbeider på byggeplassen. Eventuelle faremomenter skal følges opp med gjennomføring av sikringstiltak av foretakene slik det er angitt.

Dette dokumentet skal være del av avtaleforholdet for alle virksomheter som er engasjert i arbeid på byggeplassen. Virksomheten skal orientere sine ansatte om innholdet i denne risikovurderingen. Tiltakene som er angitt kommer i tillegg til de respektive virksomhetenes internkontroll. Det betyr at arbeidsgivere i tillegg må kartlegge risikoforhold og utarbeide tilhørende sikringstiltak for egne arbeider i henhold til Arbeidsmiljøloven § 3-1 og internkontrollforskriften § 5 – pkt. 6.

Fellesbestemmelser

1. Nødvendig verneutstyr skal tilrettelegges og brukes ved arbeid som krever det.
2. Førstehjelpsutstyr og brannslukker skal være tilgjengelig på byggeplassen.
3. Nødnummer og varslingsplan ved ulykke skal være oppslått på byggeplassen.
4. Alle skal rydde etter eget arbeid. Avfall sorteres og kastes i henhold til avfallsplanen.
5. Lagringsplass avsatt for materialer skal ikke brukes til andre formål.
6. Når byggeplassen er sikret ved inngjerding, skal port være stengt når det ikke foregår arbeid på byggeplassen.
7. Alle virksomheter forplikter seg til å delta på nødvendige møter for å gjennomføre eventuelle tiltak etter denne planen.

	Faremomenter Hva kan gå galt	**Behov for tiltak?** Ja	Nei	**Sikringstiltak** Spesifikke / forebyggende tiltak	**Ansvarlig virksomhet**
1	Vil grunnforholdene skape fare for utrasing av grøft eller byggegrop?				
2	Må det utføres sprengningsarbeid?				
3	Er det skjæringer eller stup som må sikres, enten eksisterende eller opparbeidet?				
4	Er tomten berørt av kraftledninger i luft eller i bakken?				
5	Vil byggearbeidet skape farlige trafikksituasjoner pga. transport eller parkering til byggeplass?				
6	Vil det være behov for tunge løft eller bruk av kranbil?				
7	Behov for inngjerding av byggeplass som følge av skolevei eller barns ferdsel nær tomten?				
8	Er det tilstrekkelig lagerplass som muliggjør en ryddig/sikker arbeidsplass?				
9	Er det andre vanskelige forhold pga. terreng, tomt, beliggenhet, omgivelse?				
10	Faremomenter ved forbrukers eventuelle egeninnsats gjennomgås				

Sted	**Dato**	**Signatur***

**Forbruker er selv ansvarlig for sikkerhet i forbindelse med utførelse av arbeid som egeninnsats. Signatur fra forbruker og boligleverandør bekrefter at dokumentet er gjennomgått*

© ABChus AS

sted helhet arkitektur - shark. as
Postboks 143
1411 KOLBOTN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202205611 - 37 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Mariann Nes	Dato: 18.12.2024

Adresse:	SLIREVEIEN 7B	Eiendom:	181/1185/0/0
Tiltakshaver:	MONICA WESSEL WINTHER JOTUN	Søker:	sted helhet arkitektur - shark. as
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Slireveien 7 B (omgjøringsvedtak)

Dette vedtaket erstatter tidligere vedtak av 28.04.2023 i sin helhet.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig, som vi mottok 07.04.2022.

Vi gir dispensasjon fra:

- **kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide veien (midlertidig dispensasjon).**

Det foreligger ikke nabomerknader.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omhandler oppføring av én enebolig. Eiendommen er ubebygd. Omsøkt bolig går over tre etasjer, har stående kledning og flatt tak med takterrasse. Tiltaket er lokalisert i bydel Nordstrand.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	609,2 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	202,7 m²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	142,5 m² (medregnet 2 p-plasser)
Grad av utnytting	23,39 %
Tiltakets høyde	Gesims: 7,0 meter/kote 115,9
Antall boenheter	1 boenheter omsøkt
Antall parkeringsplasser	2 parkeringsplasser er tinglyst på eiendom 181/338
Uteoppholdsareal	260 m² totalt

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 med endringer vedtatt 12.06.2013 og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket er omsøkt før det midlertidige forbudet tredde i kraft.

Tidligere saksbehandling

Eiendommen ble godkjent fradelt i delesak 201414067. Plan- og bygningsetaten ga midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) om opparbeidelse av Slireveien i delesaken, og det er tinglyst erklæring om dette på eiendommen. Avkjørselen (over eiendom gnr.181/bnr.388) ble også godkjent i delesaken.

Tidligere rammetillatelse av 28.04.2023 ble gitt med vilkår om godkjent tillatelse for opprettelse av avkjørsel og opparbeidelse av parkeringsplasser på eiendom gnr.181/bnr.388. Vi sendte ut varsel om mulig omgjøring av vedtak den 19.04.2024. Bakgrunnen for varselet er at vi i forbindelse med behandlingen av søknad om endring har kommet til den vurdering at rammetillatelse av 28.04.2023 er ugyldig. Vi anser vedtaket som ugyldig da tiltaket ikke er i tråd med S-4220 vedrørende forhold knyttet til parkeringskrav.

Parkeringsløsning er omsøkt i egen sak (202458972), og det ble fattet vedtak om rammetillatelse, den 12.12.2024.

Spesielle forhold som har betydning for saken

Eiendommen har tinglyst rett til å legge stikkledninger for vann og avløp over naboeiendommene gnr.181/bnr.358 og gnr.181/bnr.873.

Eiendommen har tinglyst rett til gangadkomst, kjørbar adkomstvei, snuareal og to parkeringsplasser på naboeiendom gnr.181/bnr.388. Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by, jf. S-4220 § 13. Parkeringsnorm gjeldende på vedtakstidspunkt for S-4220 angir i punkt 4.2 unntak i byggesak for bruk av tinglyst plass på annen manns grunn.

Nabosamtykke

Det foreligger nabosamtykke fra eiere av eiendom 181/338 for etablering av adkomstbro 0 meter fra felles grense.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Eiendommen befinner seg i et område hvor det er registrert middels høyt funnpotensiale for kulturminner. Byantikvaren har den 12.04.2023 uttalt seg til tiltaket, og krever ikke arkeologisk registrering.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

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.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til sine naturgitte omgivelser

Eiendommen er en bratt tomt, med fjell i dagen på deler av eiendommen.

Det er oppgitt at det er 11 trær på eiendommen med varierende størrelse. 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 er redegjort for at det kun er ett stort tre på eiendommen. Dette er en furu som er plassert nærme nabogrense mot øst. Tiltak eller byggegroper innenfor

rotsonen til dette treet tillates ikke. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Treet er avsatt på marksikringsplanen.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området
Tiltaket ligger i et område med sammensatt bebyggelsesstruktur, og hvor bebyggelsen har ulik avstand til vei.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten
Eiendommen har en svært utfordrende topografi, helningsgraden er oppgitt til 1:3. Tiltaket er tilstrekkelig tilpasset terrenget.

Tiltaket kan berøre kulturminner
Eiendommen befinner seg i et område hvor det er registrert middels høyt funnpotensiale for kulturminner. Byantikvaren stiller ikke krav om arkeologisk registrering. Vi minner imidlertid om at kulturminnelovens aktsomhetsbestemmelse, § 8 annet ledd, gjelder generelt. Dersom man i forbindelse med arbeid på eiendommen blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner skal arbeid som berører disse stanses og Byantikvaren kontaktes. Vi gjør oppmerksom på at dette brevet kun omhandler forhold knyttet til arkeologi, jf. småhusplanen § 18. Eventuell bevaringsverdi knyttet til bebyggelse på tomta er ikke vurdert.

Tiltakets utforming
Omsøkte tiltak er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming, og tilpasser seg denne. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Tilgjengelig boenhet
Ettersom tiltaket ikke er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom, på inngangsplan, trenger tiltaket ikke oppfylle alle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggteknisk forskrift (TEK 17) § 12-2.

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse
Plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd, bokstav a. sier at grunn bare kan bebygges dersom offentlig vei er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i plan. Slireveien er ikke asfaltert, og veien er opparbeidet i en bredde på mellom ca. 3,0 og 4,2 meter, og er dermed smalere enn regulert bredde 8,0 meter.

Ansvarlig søkers begrunnelse for at dispensasjonen kan gis: En opparbeiding på nåværende tidspunkt ville innebære inngrep i flere naboeiendommer. Hensikten bak reguleringsplanen fra 1972 var å sikre tilstrekkelig adkomst for eiendommene langs Slireveien og potensielt å muliggjøre en større utbygging enn den som har vist seg å komme. Med den boligtettheten vi ser veien har per i dag, og med det faktum at alle tomter langs den regulerte veien, med unntak av Slireveien 1 allerede er bebygget, kan det ikke forventes at det blir behov for en tofelts vei for å dekke adkomstbehovet til eiendommene. Samtlige eiendommer langs veien faller inn under småhusplanen, som uansett stiller krav til bebyggelsesplan (detaljregulering) for større utbygginger. Ettersom det omsøkte prosjektet kun vil medføre en ekstrabelastning på veien som følge av en enebolig, og opparbeidelse av regulert vei vil medføre inngrep i eksisterende bygningsmasse på begge sider av veien, synes det for oss klart at fordelen med å gi dispensasjon klart overveier ulempene.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om å opparbeide Slireveien

Hensynene bak plan- og bygningslovens § 18-1 første ledd bokstav a) er å sikre at utbyggingsprosjekter har tilstrekkelig infrastruktur til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte. Bestemmelsen ivaretar hensynet til trafikksikkerhet og sikrer gjennomføringen av arealplaner over tid.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Tiltaket dere søker om kan føre til at det blir noe økt trafikk og belastning på veien. Økningen er etter Plan- og bygningsetatens vurdering likevel ikke så stor at trafikksikkerheten blir skadelidende dersom veien ikke blir opparbeidet i henhold til nåværende regulering. Veiens bredde er mellom ca. 3,0 og 4,2 meter. Dette er etter etatens vurdering tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte.

Dispensasjonen er midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette er for å sikre at reguleringsplanen kan bli gjennomført som tenkt, dersom den samlede belastningen på veien blir så stor at veien må bli opparbeidet slik den er regulert. Plan- og bygningsetaten mener at et slikt vilkår vil lette gjennomføringen av veiopparbeidelsen i fremtiden. På bakgrunn av dette vurderer vi at en midlertidig dispensasjon ikke fører til at hensynene bak pbl. § 18-1 første ledd bokstav a, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene er klart større enn ulempene

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at trafikkøkningen vil kunne oppleves som belastende på de eksisterende eiendommene i området. Det er en ulempe ved dispensasjonen at veien ikke blir opparbeidet i regulert bredde, til tross for at trafikken på veien øker. Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid at ulempene er begrenset, ettersom veiens bredde er tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god og trafikksikker måte. Dispensasjonen er kun midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig

veigrunn, og å opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette tilsier etter vår vurdering, at ulempene kun får en begrenset vekt.

Det å opparbeide veien innebærer i seg selv ulemper for de eiendommene som blir berørt. Disse ulempene er blant annet grunnavståelse, støv- og støyplager i anleggsfasen, samt at mindre deler av tomten kan bli benyttet til hage eller lignende. Ulempene er riktignok påregnelige fordi veien er regulert, og fordi kravet om opparbeidelse av vei følger av loven. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at den midlertidige dispensasjonen som utsetter opparbeidelsen av veien innebærer en fordel. Dette er fordi eiendommene som blir berørt av opparbeidelsen blir skånet fra ulempene av å opparbeide veien, helt til det strengt tatt er nødvendig. Denne fordelen er etter etatens vurdering så stor i dette tilfellet, at den er klart større enn ulempen ved ikke å opparbeide veien i regulert bredde nå.

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

Plan- og bygningsetaten finner at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) om opparbeidelse av Slireveien. Som vilkår for dispensasjon må det sendes inn en tinglyst erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei. Dette må sendes inn innen søknad om igangsettingstillatelse.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202205611			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/18
Plan sokkeletasje	A100	06.04.2022	1/23
Plan 1 etasje	A101	06.04.2022	1/24
Plan 2 etasje	A102	06.04.2022	1/25
Takplan	A103	06.04.2022	1/26
Tverrsnitt	A150	06.04.2022	1/27
Lengdesnitt	A151	06.04.2022	1/28
Fasade sør	A121	22.03.2022	1/29
Fasade vest	A123	22.03.2022	1/30
Fasade øst	A122	22.03.2022	1/31

Fasade nord	A120	22.03.2022	1/32
Utomhusplan	A001		24/6
Marksikringsplan	A002	27.04.2023	26/3

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.

Bolig skal plasseres 4,1 meter fra nabogrensen. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv plan sokkel og fastsettes til kote 107.3.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202205611	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
975950530 Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS	PRO - Åpen naturbasert overvannshåndtering, tkl.2
995460092 Norsecraft GEO AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
987018216 Sted Helhet arkitektur - shark. AS	PRO - Arkitektur, tkl.1
987018216 Sted Helhet arkitektur - shark. AS	SØK - Ansvarlig søker
987018216 Sted Helhet arkitektur - shark. AS	PRO - Veg-, utearealer og landskapsutforming: prosjektering utearealer, tkl.1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

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.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
  - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.

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
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- bekreftelse på at det er sikret tilstrekkelig slokkevannsdekning
  - brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei
- tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- brukstillatelse for adkomstvei og garasje på naboeiendom gnr.181/bnr.338

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

- 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/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

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=202205611

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mariann Nes - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:

MONICA WESSEL WINTHER JOTUN, NORDHEIMBAKKEN 28B, 0378 OSLO

Vedlegg i sak 202205611-37	
Nr	**Beskrivelse**
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Slireveien 7 B - Oppføring av enebolig
3	Veierklæring-formular
4	Orientering om veierklæring

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/51521-1/200
19.01.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 4 500 000
MATHISEN JØRGEN — IDEELL: 1/2
F.NR: 271284
SOLUM IDA BARRATT-DUE — IDEELL: 1/2
F.NR: 010283

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1925/993471-1/105
09.10.1925

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg

1952/7320-1/105
20.06.1952

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/7389-1/105
01.07.1958

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

1959/9097-1/105
06.08.1959

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:181 BNR:358
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1959/10723-1/105
11.09.1959

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/2625-1/105
24.01.1979

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

2001/35753-1/105
25.06.2001

ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. veg
Forpliktelse til vederlagsfri overdragelse av veigrunn til Oslo Kommune
Med flere bestemmelser

2015/912445-1/200
05.10.2015

BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:181 BNR:1185
Rett til kjørbar adkomst
Rett til gangadkomst
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2015/912445-2/200 05.10.2015
BESTEMMELSE OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:181 BNR:1185
Bruksrett til 2 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2016/51528-1/200 19.01.2016
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 4 500 000
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

2021/486670-1/200 27.04.2021 21.00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:181 BNR:1185

2021/486670-2/200 27.04.2021 21.00
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:181 BNR:1185

2021/486670-3/200 27.04.2021 21.00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:181 BNR:358

GRUNNDATA

1925/900364-1/105 08.05.1925
REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:181 BNR:237

2015/912412-1/200 05.10.2015
REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0301 GNR:181 BNR:1185

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/1043710-1/200
09.11.2015

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 5 860 000
SANDEK LARS
F.NR: 090678 — IDEELL: 1/2
SANDEK SALINA
F.NR: 130982 — IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1926/912302-1/105
22.10.1926

BESTEMMELSE OM VEG
Med flere bestemmelser

1952/7320-1/105
20.06.1952

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/9099-1/105
06.08.1959

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1959/10723-2/105
11.09.1959

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:181 BNR:336
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:181 BNR:337
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:181 BNR:338
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1960/4511-1/105
12.04.1960

BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrunn

1973/6594-1/105
02.04.1973

BEST OM GARASJE/PARKERING
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

2015/912445-3/200
05.10.2015

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:181 BNR:1185
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/912445-4/200
05.10.2015

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Gjelder felles stikkledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1043736-1/200
09.11.2015

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 6 000 000
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

2021/486656-1/200
27.04.2021 21.00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:181 BNR:1185

GRUNNDATA

1925/900743-1/105
09.10.1925

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:181 BNR:237

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

JOTUN MONICA WESSEL W
BILLINGSTADSLETTA 19 A
1396 BILLINGSTAD

Kartverket

Deres ref.:	Sak:	Dato:
	19329497	28.04.2021

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2021/486656/200
- 2021/486670/200

Vedlagt følger bekreftet utskrift fra grunnboken over den/de aktuelle registerenheten(e), jf. forskrift om tinglysing § 17 fjerde ledd. Det følger ikke med bekreftet utskrift for registerenhet som er historisk.

På vår nettside http://seeiendom.kartverket.no kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med vennlig hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing -- fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Monica Jotun	TINGLYST DOKUMENTNR.: 486670 27 APR 2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Billingstadsletta 19 A	
Postnummer: 1396 | Poststed: Billingstad	
Fødselsnr./ orgnr.: 01107731802 | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Jørgen Mathisen Ida Barratt-Due Solum	27[illegible]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	181	338		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	181	1185		
0301	Oslo	181	358		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
13/04	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 181 bnr. 1185 har rett til 1) å tilkoble vann- og avløpsledninger fra privat VA-anlegg, til en enebolig og 2) å legge vannledninger fra tilkoblingskummer tilhørende Gnr 181 bnr 338. Dette på en måte som er mest hensiktsmessig og minst inngripende i terrenget.

Gnr 181 bnr. 358 har rett til å koble på en ekstra enebolig til privat VA-anlegg tilhørende Gnr 181 bnr 338.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
	JØRGEN MATHISEN OG IDA BARRATT-DUE SOLUM
Oslo 8/04	Jørgen Mathisen Ida Barratt-Due Solum

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 486670
27 APR 2021
STATENS KARTVERK

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Monica Jotun	TINGLYST DOKUMENTNR. 486656 27 APR 2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Billingstadsletta 19 A	
Postnummer: 1396 | Poststed: Billingstad	
Fødselsnr./ orgnr.: 01107731802 | Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Lars Sandek Salina Sandek	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	181	358		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	181	1185		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
13-4-21 OSLO	Lars Sandek. Salina Sandek

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 181 bnr. 1185 har rett til å tilkoble vann- og avløpsledninger fra privat VA-anlegg, til en enebolig.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
13/4-21 Oslo	LARS SANDEK OG SALINA SANDEK Lars Sandek, Salina

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 486656
27 APR 2021
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ULLEVÅL
SOGNSVEIEN 70A
0855 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Slireveien 7B (Rune Ugland)
Vår referanse: 2554525/16043342
Bestilling: C3 2021-06-29 (8) 15

Dato
29.06.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
912445	200	5.10.2015	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	338	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 912445 Tinglyst: 05.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.: 201414067-15

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 181/338, 358, 873 og 1185

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 181 bnr. 1185 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Slireveien og snuareal over gnr. 181 bnr. 338, som vist med gul farge på kart.

2. GANGATKOMST:
   Gnr. 181 bnr. 1185 skal ha bruksrett til gangatkomst (2,5 meter bred) fra Slireveien over gnr. 181 bnr. 338, som vist med oransje farge på kart.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS:
   Gnr. 181 bnr. 1185 skal ha bruksrett til 2 plasser til biloppstilling på gnr. 181 bnr. 338, som vist med blå farge på kart.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 181 bnr. 1185 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 181 bnr. 358 og bnr. 873 (grunneiere) frem til hovedledninger på gnr. 181 bnr. 873.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

5. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 181 bnr. 358, bnr. 873 og bnr. 1185 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger på gnr. 181 bnr. 873 frem til eiendommene.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
181	**338, 358, 873 og 1185**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 181/358: Oslo 30/4-15 [signature] 10116144315

Sted | Dato | Ole Bjørnar Lunde, Hjemmelshaver | Fødselsnr. 11 siffer

Rett kopi bekreftes
Aud Kjersti Dalset Viena

STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: 29/9-2015 Trond Holla Nilsen

For eiend. 181/873:

Sted	Dato	Magne Kjexrud Hjemmelshaver	Fødselsnr. 11 siffer
Oslo	12/4-15	Magne Kjexrud	02084534792

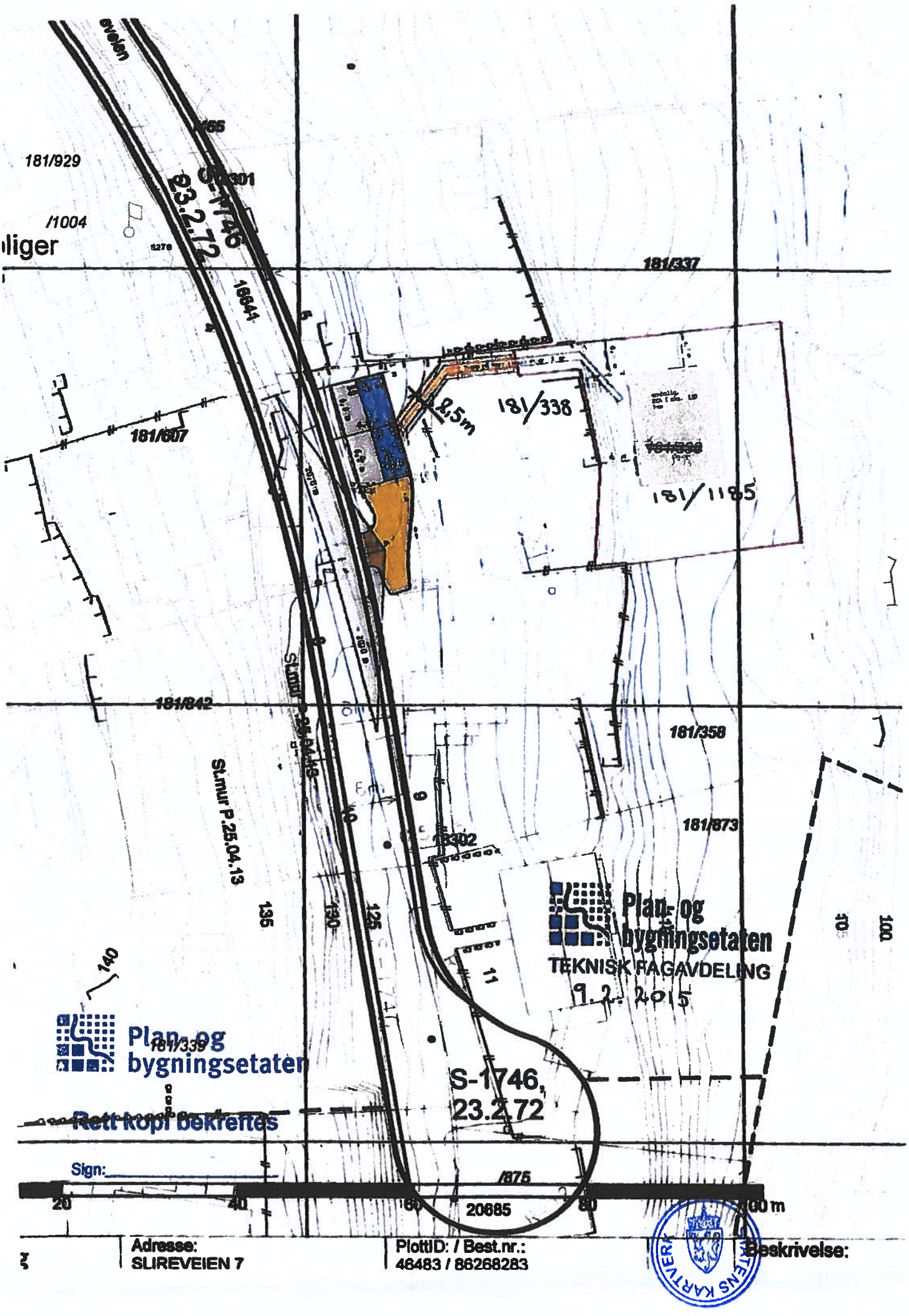
For eiend. 181/338, 1185:

Sted	Dato	Svein Yngvar Willassen Hjemmelshaver	Fødselsnr. 11 siffer
Oslo	12/4/15	Svein Y. Willassen	10077426979

STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign 29/9-2015 Tormod Holth Nilsen


181/929
/1004
liger
181/337
181/338
181/1185
181/607
181/842
181/358
181/873
181/339
18641
18302
S-1746,
23.2.72
2,5m
St.mur P.25.04.13
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
9.2.2015
Rett kopi bekreftes
Sign:
/875
20685
20
40
60
80
100 m
Adresse:
SLIREVEIEN 7
PlottID: / Best.nr.:
46483 / 86268283
Beskrivelse:

Dagbokført
20 JUN 1952

DAGB. NR. 7328/52

AKER

Skjöte.

Undertegnede Kristian Gjölberg, født 28/7 - 1891 selger og skjöter herved til Herr. Björn Amre, født 17/10-1923 min eiendom grn. 181, brn. 345,357,356,355,338,354 og 353 av Munkerud 358 for en kjöpesum stor kr. 49.593.- Kronerniogfirtituseenfemhundredeognittitre 0/100)----------

som er avgjort på omforenet måte.

Forövrig gjelder följende bestemmelser:

Tomten skal bebygges villamessig med ett beboelseshus ikke höyere enn 2 etasjer, og med ikke mere enn 2 leiligheter i hver etasje. Rum til beboelse må ikke innredes i kjeller, eller loft over annen etasje.
Med hensyn til bebyggelse gjelder de for ströket til enhver tid fastsatte bygnings- og reguleringsforskrifter. På tomten må ikke drives noen for naboene sjenerende virksomhet eller bedrift, heller ikke må det være forlystelsessted, handels eller restaurasjonsvirksomhet e.l. uten selgerens samtykke. Parsellen skal såsnart den er bebygget, holdes forsvarlig inngjerdet med ordentlig gjerde. Når nabotomten er bebygget skal eiere eller leiere av tilstötende tomter hver ha halv gjerdeplikt. Kan naboene ikke enes om gjerdeholdet, avgjöres dette med endelig virkning ved voldgift av en av lensmannen i Nordstrand oppnevnt uinteressert mann på de tvistende naboers felles bekostning. Parselleieren er forpliktet til å tilslutte kommunens vann og kloakkledning når hertil er anledning. Ved opparbeidelse eller utvidelse av gate utenfor eiendommen er eieren forpliktet til å utlegge fornöden grunn uten erstattning og delta i opparbeidelsesomkostningene på samme måte som bestemt i bygningsloven inntil kommunen overtar vedlikeholdet av vei og vannledninger samt evnt. kloakk og lysledninger. Ufgiftene hertil fordeles likt på hver parsell.

Oslo, den 12 juni 1952

Kr. Gjölberg (sign)

Vi bekrefter herved at herr. Kristian Gjölberg har undertegnet dette skjöte i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Oslo den 12 juni 1952

R. Otnes (sign) A. Halstensen (sign)

Rett kopi bekreftes
Anne-Berit Grøtåsen
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ULLEVÅL
SOGNSVEIEN 70A
0855 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Slireveien 7B (Rune Ugland)
Vår referanse: 2554527/16043352
Bestilling: C3 2021-06-29 (10) 83

Dato
29.06.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
912508	200	5.10.2015	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	1185	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/
~~rekvirent ikke oppgitt~~
971040823
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 912508 Tinglyst: 05.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 181, bnr. 1185, Slireveien 7 i Oslo, saksnummer 201414067

1. Som hjemmelshaver er jeg kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune iht. plan- og bygningslovens § 19-2, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 på følgende vilkår:

   Slireveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei i regulert veibredde fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

   Erklæring fra direktør i Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, Orgnr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 18/2 20.15

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 18/2 20.15

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: 29-9-2015 Torunn Holth Nilsen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ULLEVÅL
SOGNSVEIEN 70A
0855 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Slireveien 7B (Rune Ugland)
Vår referanse: 2554547/16043453
Bestilling: C3 2021-06-29 (8) 63

Dato
29.06.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
486656	200	27.4.2021	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	358	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Monica Jotun	Doknr: 486656 Tinglyst: 27.04.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Billingstadsletta 19 A	
Postnummer: 1396 | Poststed: Billingstad	
Fødselsnr./ orgnr. [redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Lars Sandek	[redacted]
Salina Sandek	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	181	358		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	181	1185		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengehefteise)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes
Aud Kjersti Dalset Viena

STATENS KARTVERK

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
6/4-21 Oslo	Lars Sandek Salina Sandek

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 181 bnr. 1185 har rett til å tilkoble vann- og avløpsledninger fra privat VA-anlegg, til en enebolig.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
13/4-21 Oslo	LARS SANDEK OG SALINA SANDEK Lars Sandek Salina Sandek

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

STATENS KARTVERK



Oslo

Planforslag til politisk behandling, 04.01.2023

Småhusplanen

Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220)

Forord

I februar 2021 mottok Plan og bygningsetaten (PBE) en bestilling fra rådhuset om å revidere reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by – S-4220 (småhusplanen). Revisjonen skal i henhold til bestillingen gjennomføres med utgangspunkt i følgende føring:

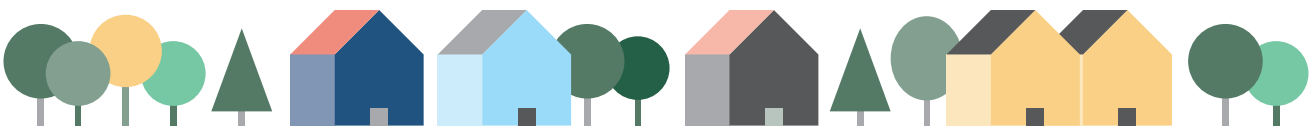
> *«Småhusområdene må i større grad skjermes for ytterligere fortetting, og utbygginger bør skje med sterkere vern av de grønne verdier i områdene. Planrevisjonen må samtidig, innenfor rammene for nevnte føring, søke å forenkle og klargjøre aktuelle reguleringsbestemmelser med sikte på at byggesaksbehandlingen kan gjennomføres enklere og billigere.»*

Hovedmålsetting med revisjonen er å ta bedre vare på de grønne verdiene i småhusområdene, og å bevare områdenes karakter og historiske kvaliteter.

På bakgrunn av den politiske bestillingen, utarbeidet PBE et planforslag med nye reguleringsbestemmelser som var ute på høring fra 6. april til 30. mai 2022. Det kom inn 885 høringsinnspill. PBE har gått gjennom samtlige av disse, og gjort endringer i planforslaget.

Etter anmodning fra Byrådsavdeling for byutvikling i brev av 16.12.2022, sendes forslag til revidert småhusplan slik det nå foreligger til rådhuset for forberedelse til politisk behandling. PBEs pågående arbeid med ROS-analyse videreføres og ettersendes når resultatene foreligger i 2023.

Oslo, 4. januar 2023
Plan- og bygningsetaten



Innhold

Kapittelnr.		Sidetall
1	**Sammendrag**	**4**
2	**Bakgrunn og premisser for arbeidet**	**7**
2.1	Dagens situasjon	7
2.2	Historikk om småhusplanen	7
2.3	Politisk bestilling	8
2.4	Overordnede føringer for planarbeidet	8
2.5	Avgrensning av planarbeidet	9
2.6	Planprogram og konsekvensutredning (KU)	9
	Revidert plankart	10
2.7	Annet pågående planarbeid	11
3	**Mål med revisjonen**	**12**
4	**Medvirkning og samarbeid**	**12**
4.1	Gjennomførte medvirknings- og samarbeidstiltak	12
4.2	Kunngjøring og varsel om oppstart	13
4.2.1	Hovedtema fra høringsuttalelsene	15
4.3	Offentlig ettersyn av planforslag	16
4.3.1	Hovedtema fra høringsuttalelsene	17
4.3.2	Overordnet fordeling av synspunkter på planforslaget	18
4.4	Åpne møter	18
4.5	Møte i Oslo Arkitektforening	19
4.6	Rådet for byarkitektur	19
5	**Beskrivelse av planforslaget**	**20**
5.1	Bestemmelsenes struktur	20
5.2	Planens hensikt	23
5.3	Forslag til reviderte bestemmelser	23
5.3.1	Avgrensning	30
5.3.2	Reguleringsformål	30
	Bestemmelser til arealformål boligbebyggelse	31
5.3.3	Type boligbebyggelse, utnyttelse, høyder ol.	31
5.3.4	Plassering av bebyggelse	40
5.3.5	Vegetasjon, terreng og overvann	46
5.3.6	Uteoppholdsareal	57
5.3.7	Takterrasser	59
5.3.8	Utvendige kjellertrapper	60
5.3.9	Vassdrag	60
5.3.10	Strandsone mot sjø	62
5.3.11	Automatisk fredete kulturminner	63

5.3.12	Fossilfri bygge- og anleggsplass	63
	Bestemmelser til arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag	63
5.3.13	Brygger langs strandsone mot sjø	63
	Bestemmelser til hensynssoner	64
5.3.14	Hensynssone 730: Båndlegging etter lov om kulturminner	64
5.3.15	Hensynssone 740: Båndlegging etter annet lovverk	64
5.3.16	Sikrings-, støy og faresoner	64
	Bestemmelser til hensynssoner	65
5.3.17	Bestemmelsesområder for automatisk fredete kulturminner	65
	Krav til dokumentasjon	65
5.3.18	Relevant og nødvendig dokumentasjon	65
	Rekkefølgekrav	66
5.3.19	Før bebyggelse tas i bruk	66
5.4	Konsekvenser av samvirket mellom bestemmelsene	66
6	**Overordnede konsekvenser for miljø og samfunn**	**68**
6.1	Miljøforhold	68
6.2	Klimakonsekvenser	68
6.3	Folkehelse	69
6.4	Barn og unges interesser	69
6.5	Veiarealer, parkering og trafikale forhold	69
6.6	Boligpotensial	70
6.7	Sosial bærekraft	71
6.7.1	Boligtilbud og boligpriser	72
6.7.2	Befolkningssammensetning og segregering	73
6.7.3	Utflytting av barnefamilier	73
6.8	Konsekvenser for arkitekt- og byggebransjen	74
6.9	Samfunnssikkerhet og naturfare	74
6.9.1	Gjennomføring av ROS-analyse	75
6.9.2	Kravet til utredning av reell fare på siste plannivå	75
7	**Endringer etter offentlig ettersyn**	**77**
7.1	Endringer i bestemmelsene	77
7.1.1	Bestemmelser som tas ut av planen	77
7.1.2	Bestemmelser med endring av innhold	82
7.1.3	Nye bestemmelser	89
7.2	Endringer i plankartet	89
7.3	Endringer i planbeskrivelsen	89
	Vedleggsliste	**90**

1. Sammendrag

Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), heretter kalt småhusplanen, er en reguleringsplan som gir detaljerte føringer for videreutvikling av eiendommer innenfor store deler av byens områder med eksisterende småhusbebyggelse. Planområdet omfatter et areal på i overkant 24.000 dekar fordelt på 28.300 eiendommer i de 13 bydelene Alna, Bjerke, Frogner, Gamle Oslo, Grorud, Grünerløkka, Nordre Aker, Nordstrand, Stovner, Søndre Nordstrand, Ullern, Vestre Aker og Østensjø. Det er ca. 30.000 bygninger som rommer rundt 40.000 boenheter innenfor planområdet i dag. Hvert år bygges det i gjennomsnitt ca. 330 nye boliger innenfor planområdet.

Småhusplanen omfatter store og varierte områder, som ligger spredt over hele Oslos ytre by. Til tross for store variasjoner innenfor planområdet, styres tiltak innenfor småhusplanen gjennom generelle krav i ett felles sett med bestemmelser. Planen gir rammer for fysisk utforming av mulige byggetiltak i fremtiden. Den gir ikke føringer for forhold som krever innsats på et mer overordnet nivå, som for eksempel felles parkeringsløsninger, barnehagetomter, større lekeplasser og annen infrastruktur.

Den første småhusplanen (S-3591) ble vedtatt av Oslo bystyre i 1997. Siden har den blitt endret og revidert flere ganger. I februar 2021 mottok PBE en bestilling fra rådhuset om å starte et arbeid med å revidere småhusplanen. Med utgangspunkt i bestillingen, er bevaring av grønne verdier et sentralt mål med revisjonen. Bevaring av grønne verdier er et selvstendig mål med planarbeidet i seg selv, men også et virkemiddel for mer overordnede mål knyttet til klima, overvannshåndtering, biologisk mangfold, sosial bærekraft, folkehelse og kvaliteter i boligområdene. Et annet sentralt mål er å ivareta småhusområdenes karakter og historiske kvaliteter.



Foto: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

PBE har avgrenset planarbeidet til å endre de skriftlige reguleringsbestemmelsene. Det vil si at virkemidler som eksempelvis hensynssoner og byggegrenser i plankartet ikke er benyttet, og planavgrensningen for gjeldende plan opprettholdes i all hovedsak.

Planforslaget inneholder relativt omfattende endringer av dagens reguleringsbestemmelser, i både innhold og form. De viktigste endringene er redusert tillatt tomteutnyttelse, innføring av minimum tomtestørrelse per boenhet og andre endringer som ivaretar åpenhet, trær, terreng og vegetasjon i større grad enn i dag. Trevernet er styrket. Felling av store trær tillates bare i tilfeller der omfanget av trær på en eiendom er til hinder for å oppnå maksimalt tillatt utnyttelsesgrad. Dersom prosjektet ved tilpasning av utforming, valg av annen boligtype eller plassering kan oppnå maksimal utnyttelse uten å felle trær, tillates det ikke felling. Plassering av nye bygg må dermed tilpasses eksisterende trær. Det er også spesifisert hvordan store trær skal hensyntas i byggefasen for å opprettholde trærnes fremtidige vekstvilkår. Trevernet gjelder uavhengig av byggesak, og dette er nå tydeliggjort i planen. Spesifikke krav til utforming av ny bebyggelse er tatt ut, for i større grad å kunne styre utforming av bebyggelse gjennom faglig skjønn på bakgrunn av plan- og bygningsloven. Videre har bestemmelsene fått mer presise formuleringer for å styrke hjemmelsgrunnlag for avslag i byggesaker, og å bidra til mer effektiv og billigere saksbehandling.

PBE mener at de foreslåtte endringene samlet vil bidra til et vesentlig dempet utbyggingspress innenfor planområdet. Utbyggingspotensialet på den enkelte tomt blir lavere, og en del tomter vil miste sine muligheter for fortetting. Potensialet for nye boliger innenfor småhusplanen vil dermed bli mindre enn i dag. Dette er ikke i seg selv et mål, men PBE mener det er nødvendig for å oppnå målsettingene med revisjonen. Endringene vil bidra til å skjerme områdene for fortetting, redusere terrenginngrep og ivareta trær og grønne verdier. Det er også sannsynlig at det blir et lavere press på riving av eksisterende bebyggelse, som sammen med krav til åpenhet og vern av terreng og vegetasjon, peker mot målet om å ivareta områdenes karakter og historiske kvaliteter.

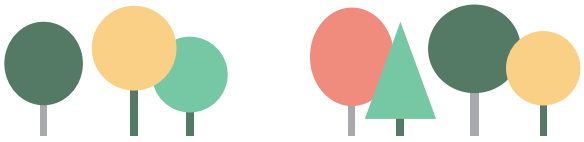
Sammenliknet med nullalternativet, som er en videreføring av dagens plan, vil planforslaget medføre mindre byggeaktivitet og færre nye inngrep. Dette er i seg selv et gode for blant annet naturmangfold, overvannshåndtering og erosjonsforhold. Samtidig vil tilfanget av nye boliger bli mindre enn ved nullalternativet i en by der behovet for nye boliger er stort. Dette kan påvirke prisutvikling og gi konsekvenser for befolkningssammensetning i områdene.

Arbeid med ROS-analyse pågår fremdeles. Resultater av analysen vil ettersendes til rådhuset når de foreligger.



2. Bakgrunn og premisser for arbeidet med revisjon av småhusplanen

Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), heretter kalt småhusplanen, er en reguleringsplan som gir detaljerte føringer for videreutvikling av eiendommer innenfor store deler av byens områder med småhusbebyggelse. Planområdet omfatter et areal på i overkant 24.000 dekar fordelt på 28.300 eiendommer i de 13 bydelene Alna, Bjerke, Frogner, Gamle Oslo, Grorud, Grünerløkka, Nordre Aker, Nordstrand, Stovner, Søndre Nordstrand, Ullern, Vestre Aker og Østensjø.



2.1 Dagens situasjon

Småhusplanen omfatter store og varierte områder med eksisterende småhusbebyggelse, som ligger spredt over hele Oslos ytre by. Bebyggelsen i områdene har vokst frem over tid, og har ulik karakter ut fra bebyggelsesstruktur, utforming og grad av ensartethet. En del av småhusområdene har et særpreg som er typisk for en gitt tidsepoke, men i mange tilfeller har utbygging og fortetting over tid ført til ulikheter i bebyggelsen når det gjelder volumoppbygging, høyder, takform og materialbruk innenfor de enkelte nærområdene. Det er også store variasjoner knyttet til landskap og terreng. Til tross for variasjonene, styres tiltak innenfor småhusplanen gjennom generelle krav i ett sett med bestemmelser som er felles for hele det store planområdet. Det vil si at planen ikke legger føringer basert på forhold som er spesielle for bestemte boligstrøk innenfor planområdet.

Innenfor planområdet er det ca. 30.000 bygninger som rommer rundt 40.000 boenheter. Hvert år bygges det i gjennomsnitt ca. 330 nye boliger i planområdet. Over tid har dette bidratt til omfattende fortetting av småhusområdene, og en betydelig reduksjon av vegetasjon i ytre by.

Småhusplanen gir rammer for fysisk utforming av mulige byggetiltak i fremtiden. Den gir ikke føringer for forhold som krever innsats på et mer overordnet nivå, som for eksempel felles parkeringsløsninger, barnehagetomter, større lekeplasser og annen infrastruktur.

2.2 Historikk om småhusplanen

Den første småhusplanen (S-3591) ble vedtatt av Oslo bystyre i 1997. Planen erstattet "Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone" i tillegg til en rekke eldre reguleringsplaner. En viktig målsetting med planen var å sikre oppfølging av bystyrets vedtak om videre fortetting og å utnytte arealressursene på best mulig måte. Samtidig skulle utbyggingene gjennomføres med tilstrekkelig hensyn til småhusområdenes arkitektoniske og miljømessige kvaliteter. For øvrig la planen opp til en omfattende fortetting.

På bakgrunn av en evaluering av planen, fikk Plan- og bygningsetaten (PBE) bestilling fra rådhuset om å utarbeide ny småhusplan i 2003. Ny plan (S-4220) ble vedtatt av bystyret i 2006, og i denne planen ble målsettingen endret mot større grad av vern av eksisterende kvaliteter i kombinasjon med fortetting. Planen la føringer for at utbygging skulle ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold. Senere viste erfaringer med blant annet klagesaksbehandling av byggesaker, at det var behov for å presisere enkelte bestemmelser for å tydeliggjøre planens målsetting, og å styrke hjemmelsgrunnlaget for avslag i byggesaker. Nytt planarbeid ble derfor igangsatt i 2010, og endrede enkeltbestemmelser ble vedtatt av bystyret i 2013. Endringene i bestemmelsene medførte blant annet innstramminger knyttet til terrenginngrep og vern av store trær. I forbindelse med påfølgende klagebehandling, ble planen opphevet i 2015 av daværende Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Kommunal- og moderniseringsdepartementet stadfestet planen i 2016. Dette er den gjeldende småhusplanen per i dag (S-4220).

2.3 Politisk bestilling

I den politiske plattformen for byrådssamarbeidet mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet de Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019-2023, er det nedfelt at byrådet vil ta bedre vare på byens småhusområder ved blant annet å revidere småhusplanen.

I kommuneplanens samfunnsdel er det påpekt at byveksten legger press på byens grønne områder, elver og bekkeløp, kultur- og naturverdier, og at veksten derfor er en utfordring for både friluftsliv, rekreasjon, biologisk mangfold og klimatilpasning. I kapitlet om Oslos arealstrategi mot 2040, fremgår det at «Oslos småhusområder er en viktig del av en variert boligstruktur i byen og kommunen skal ivareta historiske og grønne kvaliteter i småhusområdene».

På bakgrunn av et politisk ønske om å ivareta småhusområdenes historiske og grønne kvaliteter, mottok PBE bestilling fra rådhuset i februar 2021 om å starte et arbeid med å revidere småhusplanen basert på følgende føring: «Småhusområdene må i større grad skjermes for ytterligere fortetting, og utbygginger bør skje med sterkere vern av de grønne verdier i områdene. Planrevisjonen må samtidig, innenfor rammene for nevnte føring, søke å forenkle og klargjøre aktuelle reguleringsbestemmelser med sikte på at byggesaksbehandlingen kan gjennomføres enklere og billigere.»

Videre ble etaten bedt om å legge opp til endringer og planprosess som legger til rette for politisk vedtak av revidert plan i inneværende bystyreperiode.

I bestillingen er følgende punkter nevnt spesielt som vurderingstemaer for revisjonsarbeidet:

- Redusert tomteutnyttelse kan vurderes som virkemiddel for å oppnå definerte mål. Tomteutnyttelse skal vurderes i sammenheng med forslag til ny parkeringsnorm og terreng- og vegetasjonsvern.

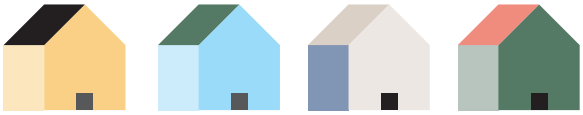
- Styrke hjemmelsgrunnlag for bedre å ivareta vern av trær og vegetasjon, og redusere terrenginngrep ved utbygginger. Dette kan gjøres ved å justere bestemmelse om trær og klargjøre unntaksmuligheter, herunder forholdet til forpliktende nyplanting.

- Revisjonen skal «avspeile forslag til endringer i parkeringsnormen, som innebærer fjerning av minimumskravet til parkeringsplasser på egen tomt (ref. byrådsplattformen s. 39), og hvilken betydning dette gir for tillatt utnyttelse».

- Vurdere hensiktsmessige justeringer i dagens reguleringsbestemmelser som styrker bevaringen av småhusområdenes karakter og kvaliteter.

- Vurdere hvordan det kan legges til rette for en utvikling med mer klimavennlige utbygginger.

- Vurdere forenkling og klargjøring av bestemmelser med sikte på enklere og billigere behandling av saker innenfor planen.



2.4 Overordnede føringer for planarbeidet

I tillegg til føringer i den politiske bestillingen av revidert plan, er mål og strategiske føringer i kommuneplanens samfunnsdel av 2018 styrende for revisjon av småhusplanen: Kommunen skal bli «en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle». Samfunnsdelen er strategisk innrettet mot å nå klimamål, mål om naturmiljø, god folkehelse og sosial inkludering. Det skal dessuten etterstrebes at alle boligområder har et boligmangfold og kvaliteter som gjør at det er et godt sted å bo for alle, i alle livsfaser.

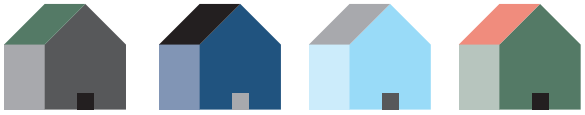
Bestillingen om revisjon av småhusplanen legger særlig vekt på bevaring av grønne verdier. I kommuneplanens samfunnsdel er det beskrevet hvordan bevaring av vegetasjon, og særlig trær, har flere formål. I tillegg til å ha en egenverdi, hvor bevaring er et mål i seg selv, har vegetasjon og trær i småhusområdene verdi som helse- og trivselsfremmende elementer i nabolaget. Kommuneplanens arealstrategi om styrking av *«Den blågrønne byen» (s. 47) fastslår at «den blågrønne strukturen er viktig for det biologiske mangfoldet, klimatilpasning, rekreasjon, folkehelse og luftkvalitet».* I tillegg har vegetasjon viktige funksjoner knyttet til økosystemtjenester, karbonlagring og støyreduksjon.

Det er et viktig aspekt ved revisjonsarbeidet at bevaring av grønne verdier, så langt rammene tillater det, bygger opp under overordnede samfunnsmål

definert i kommuneplanen. Bevaring av grønne verdier er dermed et selvstendig mål med planarbeidet, definert gjennom byrådets bestilling, men også et virkemiddel for mer overordnede mål knyttet til klima, overvannshåndtering, biologisk mangfold, sosial bærekraft, folkehelse, kvaliteter i boligområdene og liknende.

I tillegg er det spesifikke føringer i nevnte styringsdokumenter om å ivareta småhusområdenes karakter og kvaliteter, herunder områdenes historiske kvaliteter.

Overordnede føringer og definerte mål med revisjon av småhusplanen bygger opp under FNs bærekraftsmål nr. 11 om bærekraftige byer og lokalsamfunn, og bærekraftsmål nr. 13 om å stoppe klimaendringene.



2.5 Avgrensning av planarbeidet

I bestillingen fra rådhuset ble vi bedt om å legge til rette for at den reviderte planen kan vedtas i inneværende bystyreperiode. Tidsrammen har satt begrensninger for revisjonsarbeidet, og PBE har avgrenset oppgaven til å revidere de skriftlige bestemmelsene. Det vil si at vi i liten grad har gjort konkrete vurderinger med tanke på endringer i plankartet i denne revisjonen, og dermed ikke tatt i bruk virkemidler som eksempelvis byggegrenser og hensynssoner i kartet for å oppnå mål med planarbeidet. Det har heller ikke vært aktuelt å differensiere bestemmelser for ulike områder innenfor småhusplanen for bedre å kunne tilpasse bestemmelsene til lokale forhold eller å tilpasse planavgrensningen for å oppnå bedre løsninger for eksempelvis veiopparbeidelse gjennom rekkefølgekrav ol. Denne type endringer i plankartet ville medført et svært omfattende tid- og ressursbehov, og ville ikke kunne la seg løse innenfor tiden som ble stilt til rådighet for å revidere planen.

Etter offentlig ettersyn har vi imidlertid oppdatert plankartet med eksisterende hensynssoner for energianlegg og automatisk fredete kulturminner, bestemmelsesområder for automatisk fredete kulturminner og diverse sikringssoner innenfor planområdet. Tilhørende bestemmelser er lagt til i planen. Begrensningene som følger av bestemmelsene for de ulike sonene, er ikke resultat av dette planarbeidet, men gjelder uavhengig av småhusplanen. Oppdateringen gir med andre ord et korrekt plankart i henhold til gjeldende situasjon, og medfører ingen nye begrensninger for de som er berørt av bestemmelsesområdene, hensyns- eller sikringssonene.

Planområdets avgrensning opprettholdes i all hovedsak, med unntak av en eiendom på Bygdøy, deler av en eiendom på Ryen og deler av enkelte eiendommer langs Lysakerelva, som er tatt ut på bakgrunn av at arealene etter siste revisjon av småhusplanen har blitt satt av til fremtidig grøntstruktur i kommuneplanen. Et mindre areal på eiendommen i Vestveien 1B er innlemmet i planområdet. Ut over dette ser PBE at det er et reelt behov for en opprydning av planavgrensningen, både av hensyn til gamle og utdaterte planer i tilliggende områder, og av hensyn til enkelteiendommer der den faktiske planavgrensningen gir utilsiktede konsekvenser. Omfanget av et slikt opprydningsarbeid er imidlertid så stort at det ikke kan gjennomføres innenfor rammene av dette revisjonsarbeidet, verken av hensyn til tid eller hensikt med revisjon av planen.

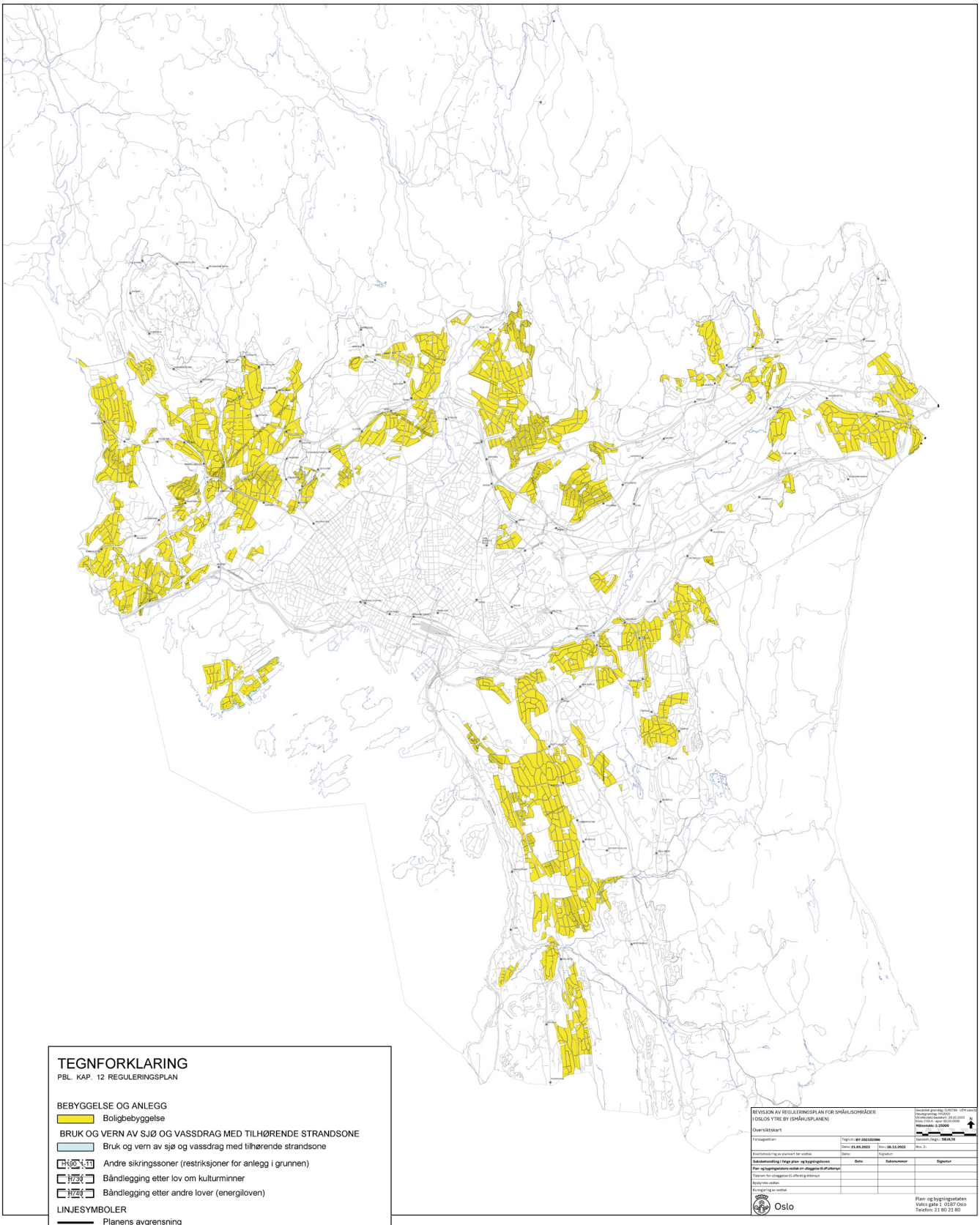
Revisjon av småhusplanen gjennomføres som en videreføring av gjeldende plan (S-4220).

2.6 Planprogram og konsekvensutredning (KU)

PBE har vurdert om revisjon av småhusplanen utløser krav til planprogram og konsekvensutredning (KU) etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2, og forskrift om konsekvensutredninger. PBE har lagt til grunn for vurderingen at dagens plan er en plan for gjennomføring av boligtiltak, at revisjonen vil opprettholde reguleringsformål og planavgrensning og at revidert plan vil redusere potensialet for utbygging og inngrep sammenliknet med i dag. Videre er planen ikke i strid med overordnet plan.

Plan- og bygningsloven § 4-1 første ledd setter rammer for hvilke planer som skal ha planprogram, og § 4-2 andre ledd setter rammene for hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. De nærmere regler for hvilke planer som omfattes av regelverket om konsekvensutredninger fremgår av KU-forskriften.

I KU-forskriften § 6 angis hvilke planer som alltid skal ha planprogram og konsekvensutredning. I § 8 angis hvilke



Kart over planområdet

planer etter vedlegg II som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Slike planer er unntatt fra krav om planprogram.

Etter PBEs vurdering utløser endring av småhusplanen ikke krav til å utarbeide konsekvensutredning og planprogram, eller konsekvensutredning uten planprogram. Endring av en eksisterende boligregulering, som ikke er i strid med overordnet plan, omfattes ikke av kriteriene i vedlegg I og II til KU-forskriften.

Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldloven § 8, skal alle offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet «så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet». Dette gjelder selv om krav til konsekvensutredning ikke er utløst. Tiltak i småhusplanen kan berøre naturmangfoldet. Samtidig vil nullalternativet, som er å videreføre gjeldende plan, berøre naturmangfoldet i betydelig større grad enn forslaget til revidert plan. Revisjonen har i seg selv målsetting om å ivareta grønne verdier i større grad, og vern av trær og vegetasjon som gir grunnlag for biologisk mangfold er styrket. Det samlede utbyggingspotensialet reduseres i planforslaget, og omfanget av tiltak og inngrep vil bli vesentlig mindre. På bakgrunn av at kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, er det PBEs vurdering at det ikke er behov for å styrke kunnskapsgrunnlaget i forbindelse med dette planarbeidet.

Støy- og luftforurensning

PBE har vurdert behovet for gjennomføring av utredninger knyttet til støy- og luftforurensning. På grunn av at revisjonsarbeidet vil bidra til å ta ned utbyggingspotensialet, og planområdet gjelder eksisterende boligområder, mener vi at det ikke er behov for utredninger knyttet til disse temaene. Videre er dette forhold som i dag behandles etter kommuneplanen. Dette vil også være tilfelle med revidert plan.

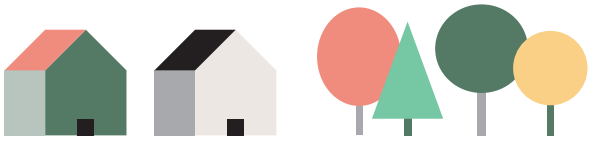


2.7 Annet pågående planarbeid

Det er flere pågående planarbeider innenfor planområdet. Det er også områder der det er lagt ned midlertidig forbud mot tiltak, for eksempel av hensyn til oppdagede verneverdier som småhusplanen ikke gir hjemmel til å bevare. Her vil kommunen vurdere plangrunnlaget på nytt. Til sammen er det snakk om ca. 50 saker, inkludert pågående arbeid med områdereguleringer, offentlig eller privat initierte detaljreguleringsplaner som bryter med føringene i småhusplanen, reguleringer knyttet til infrastruktur osv. Det er stor variasjon når det gjelder hvor langt i planprosessen de ulike planarbeidene har kommet.

Arbeidet med revisjon av småhusplanen påvirker ikke de parallelle planprosessene. Det vil si at arbeidet med pågående planprosesser fortsetter som planlagt med de føringer som gjelder for det enkelte planarbeidet, uavhengig av arbeidet med småhusplanen. For de som er berørt av parallelle planprosesser, betyr dette at de vil bli varslet ved milepæler i begge plansakene og må forholde seg til to prosesser samtidig, til tross for at bare én av planene vil få praktisk betydning for deres eiendom når planene er vedtatt. Det er ikke en løsning å ta de aktuelle områdene ut av småhusplanen per nå, da dette vil være å forskuttere et politisk vedtak om hvorvidt områdene skal få en egen plan og dermed tas ut av småhusplanen eller ikke. Når et av de parallelle planarbeidene er avsluttet gjennom en ny plan vedtatt i bystyret, skal ny plan erstatte småhusplanen innenfor det aktuelle området. I etterkant av at småhusplanen var på høring, har to reguleringsplaner som berører småhusplanen blitt vedtatt. De aktuelle planområdene er tatt ut av småhusplanens plankart.

Inntil videre er det den gjeldende småhusplanen som gjelder for alle eiendommer som er omfattet av denne. Eiendommer som ligger innenfor småhusplanen, og som samtidig omfattes av et annet planarbeid, må inntil videre forholde seg til begge planprosessene.



3. Mål med revisjonen

På bakgrunn av føringer i den politiske bestillingen har PBE definert følgende mål for arbeidet med revidert småhusplan:

- Ivareta de grønne verdiene i småhusområdene, og særlig bevare store trær
- Bevare det naturlige landskapet og eksisterende topografi i småhusområdene
- Styrke bevaringen av småhusområdenes karakter og kvaliteter
- Skjerme småhusområdene for fortetting i større grad enn i dag
- Legge til rette for mer klimavennlige utbygginger ved fremtidig utvikling i småhusområdene
- Legge til rette for enklere og billigere byggesaksbehandling sammenliknet med i dag

4. Medvirkning og samarbeid

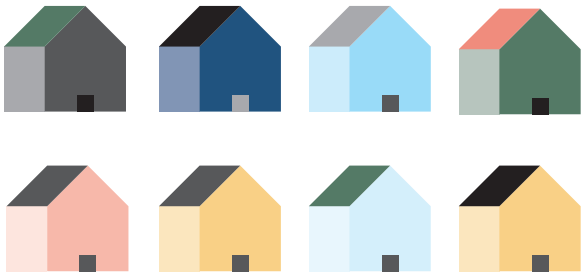
4.1 Gjennomførte medvirknings- og samarbeidstiltak

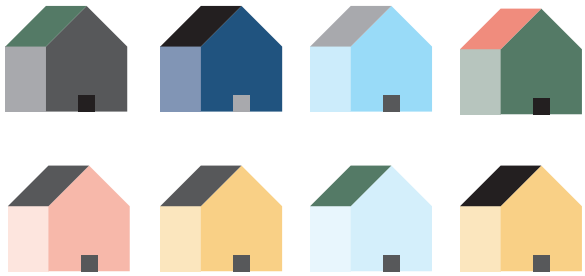
Borgerpanel

Et borgerpanel er en demokratisk medvirkningsmetode som involverer og engasjerer innbyggere i komplekse samfunnsutfordringer. Et tilfeldig utvalg innbyggere blir invitert til å løse et oppdrag for en offentlig myndighet. Panelet får opplæring innenfor relevante temaer, slik at de kan sette seg inn i problemstillinger og aktuelle verdispørsmål. De diskuterer og reflekterer sammen i panelet, og skal enes om felles anbefalinger som kan bidra til å løse oppdraget.

Metoden skiller seg fra flere andre typer medvirkningsprosesser ved at deltakerne er tilfeldig og representativt utvalgt. De får mulighet til å tilegne seg kompleks kunnskap som er relevant for den aktuelle problemstillingen, og skal sammen bli enige om borgerpanelets anbefalinger. Dette var del av bakgrunnen for at PBE ønsket å prøve borgerpanel som metode for medvirkning ved revisjon av småhusplanen. Fordi småhusplanen har et svært omfattende nedslagsfelt, er det positivt at et tilfeldig og representativt utvalg har fått mulighet til å fordype seg i de relevante problemstillingene, og gi sitt bidrag som representanter for de mange som er berørt av planarbeidet.

Høsten 2021 ble det sendt ut 4000 invitasjoner til tilfeldige personer bosatt på Høybråten, Prinsdal, Disen, Holmen og sentrum. Disse ble spurt om å delta





i et borgerpanel for Oslo kommune. Av de som ble invitert, ønsket 275 personer å delta. Blant disse ble det gjort et representativt utvalg av deltakere basert på alder, kjønn, boligtype, bosted og utdanningsnivå. Borgerpanelet besto av 21 deltakere. Deres oppgave var å sette seg inn i temaer som berører småhusplanen, diskutere viktige problemstillinger og komme med felles anbefalinger med utgangspunkt i spørsmålet: «Hvordan kan fremtidig utbygging i småhusområdene gjøres på en måte som styrker og bevarer områdets kvaliteter?»

Panelet møttes gjennom fem samlinger ut over høsten. Siste samling ble gjennomført i januar 2022. I de første samlingene var det faglige innlegg om følgende temaer: hva er en reguleringsplan, kompakt byutvikling, småhusområdenes historie, småhusplanen som verktøy, trær og uterom, biologisk mangfold i småhusområdene, eiendom og rettigheter og bokvaliteter og nabolag. I de siste samlingene var det større fokus på diskusjon og utarbeiding av anbefalinger. Asplan Viak sto for gjennomføring og fasilitering av borgerpanelet, og har utarbeidet rapporten «Anbefalinger fra et borgerpanel» (se vedlegg). Gjennom samlingene ble borgerpanelet minnet om at de deltok i borgerpanelet som representanter for innbyggerne.

Borgerpanelet har gitt anbefalinger innenfor temaene typologi og bebyggelsesstruktur, sosial bærekraft, planen som verktøy, blågrønne strukturer og tilgjengelighet. Anbefalingene peker blant annet mot strengere krav i bestemmelsene for å ivareta stedsidentitet og bokvaliteter. Bruken av dispensasjoner må begrenses. Panelet anbefaler også at profesjonelle og private utbyggere behandles likt, men at etaten følger særlig med på hvordan de profesjonelle utbyggerne bruker regelverket. I tillegg tar panelet opp at forhold som må løses på tvers av tomtegrenser, ikke håndteres innenfor dagens plan og at den generelle planen ikke fanger opp stedsspesifikke forhold.



Arkitektfaglig bistand

I forkant av offentlig ettersyn ønsket PBE å få testet ut forslaget til nye bestemmelser i prosjektering. Prosjektering og utforming av prosjekter etter småhusplanen er ikke innenfor PBEs kjerneområde, og etaten ønsket at utkast til nye bestemmelser ble testet ut av to egnede arkitektkontorer. Vi ba Oslo arkitektforening (OAF) om råd for å finne frem til arkitektkontorer med bred og egnet erfaring fra prosjektering etter småhusplanen, og som kunne bistå oss til å gjennomføre en slik uttesting. På bakgrunn av innspill fra OAF inviterte vi Morfeus AS og R21 Arkitekter AS til å teste ut et utkast til nye bestemmelser.

Oppdraget hadde som formål å kvalitetssikre at bestemmelsene i revidert plan bygger opp under målsettingene med revisjonen, bidrar til ønsket utvikling innenfor småhusområdene ved etablering av ny bebyggelse, og eventuelt avdekke utilsiktede konsekvenser av bestemmelsene. Arkitektkontorene utarbeidet enkle skisseprosjekter for to tomter hver med utgangspunkt i utkastet til bestemmelser. På bakgrunn av dette ga de sine vurderinger av hvordan blant annet foreslått utnyttelsesgrad, krav til større avstand mellom bygninger, strengere terreng- og vegetasjonsvern og endrede parkeringskrav vil slå ut for utbyggingsmulighetene innenfor småhusplanen. Arkitektene pekte på flere funn som vi har innarbeidet i forslaget til nye bestemmelser som nå foreligger, og vi mener at uttestingen har bidratt til en mer robust plan. Leveransene fra Morfeus og R21 Arkitekter ligger vedlagt.

Befaringer

Både før og etter offentlig ettersyn har vi gjennomført befaringer i ulike deler av småhusområdene innenfor planen, inndelt i nord, vest, øst og sør. På befaringene oppsøkte vi blant annet eksempler på nyere utbygging og fortettingsprosjekter. Befaringene har tilført verdifull bakgrunnskunnskap om ulike virkninger av dagens bestemmelser.

4.2 Kunngjøring og varsel om oppstart

PBE varslet oppstart av planarbeid i brev datert 03.06.2021. Brevet ble sendt til grunneiere innenfor planen og planområdets naboeiendommer, i tillegg til relevante offentlig instanser og interesseorganisasjoner. I brevet gjorde vi rede for bakgrunnen for planarbeidet, mål for revisjonen og at arbeidet er avgrenset til å endre de skriftlige reguleringsbestemmelsene. Oppstart av arbeidet ble

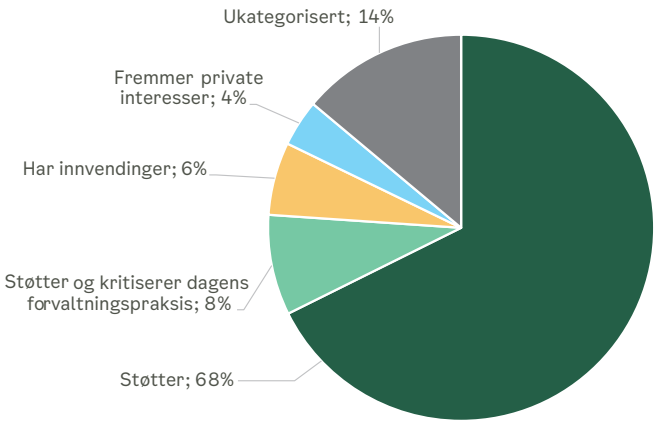


Bilde fra befaring i planområdet sommeren 2021.
Foto: Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

også kunngjort i Aftenposten, Dagsavisen og digitalt på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Vi mottok uttalelser fra bydeler, kommunale etater, statlige instanser, organisasjoner, privatpersoner og private aktører, som arkitekter og utbyggere. Til sammen kom det inn 344 uttalelser. Alle forhåndsuttalelsene er samlet, sortert etter avsendergruppe og videre oppsummert og kommentert av PBE. Dette er samlet i et eget vedlegg til saken. De komplette forhåndsuttalelsene er også lagt ved i et eget samledokument.

Vi har fått bistand fra Kantar Public til å kategorisere innspillene, blant annet for å synliggjøre hvordan innspillene fordeler seg med tanke på interessentkategorier, temaer innsenderne er opptatt av og hvordan de stiller seg til revisjonens hovedmålsettinger. Leveransen fra Kantar Public er vedlagt.



Figur fra Kantar Public som viser oversikt over holdninger og tilbakemeldinger i høringsuttalelsene

4.2.1 Hovedtema fra uttalelsene til varsel om oppstart

Med utgangspunkt i en inndeling etter hovedmålsettingene som vi formidlet ved varsel om oppstart av planarbeidet, har vi trukket frem de viktigste temaene som innsenderne har vært opptatt av.

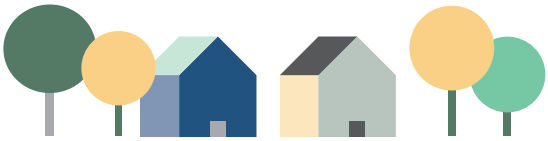
Synspunkter på at småhusområdenes kvaliteter skal ivaretas

Målsettingen om at småhusområdenes kvaliteter skal ivaretas, er et tema som knytter seg til både estetiske kvaliteter ved bebyggelsen og bebyggelsen i forhold til omgivelsene. Innsenderne tar opp detaljerte syn på arkitektur og forhold mellom ny bebyggelse og eksisterende omgivelser. Kvalitet er og omtalt som gode nabolag, stabile boligmiljø og gode oppvekstvilkår for barn. 45 prosent av innsenderne tar opp temaene bevaring, vern og å unngå rasering.

26 prosent av uttalelsene tar opp arkitektur og visuelt uttrykk. Mange beboere i småhusområdene trekker frem bolighus utformet i en tradisjonell byggestil, i hovedsak toetasjes boliger med trekledning og saltak, som eksempler på harmonisk byggestil og en historisk kvalitet. Det pekes på at nyere fortettingsprosjekter med typiske, kubiske volum, flate tak og takterrasse oppleves som stilbrudd.

Småhusområdenes historiske kvalitet har betydning for kommende generasjoner. Det er mange som påpeker at brukbare hus rives og som stiller seg kritiske til riving ut fra både historiske, estetiske og miljømessige grunner.

Flere støtter revisjonen og kritiserer samtidig gjeldende praksis, der blant annet arkitektur og visuelt uttrykk ikke blir tilfredsstillende ivaretatt med dagens bestemmelser. Noen uttaler at dagens plan i utgangspunktet er god nok, men retter kritikk mot PBE som ikke i tilstrekkelig grad håndhever bestemmelsene og gir for mange dispensasjoner. Åtte prosent av innsenderne gir uttrykk for en slik kritikk av PBEs praksis.



Synspunkter på at småhusområdene skal skjermes mot fortetting

Mange avsendere er positive til målsettingen om at revisjonen skal sikre at småhusområdene skal skjermes mot fortetting. Kort oppsummert handler uttalelsene om alt fra den enkelte beboers synspunkt, negative erfaringer knyttet til utbygging og profesjonelle utbyggere, til perspektiver på hvordan framtidens boligbehov og utbyggingsmuligheter skal løses. Noen tema hører hjemme i den mer overordnete planlegging, som i kommuneplanens arealdel. Flere peker på at småhusplanen må ses i sammenheng med kommunens helhetlige strategi for boligbygging og fortetting i hele byens byggesone.

Mange opplever lav tetthet i seg selv som en viktig kvalitet i småhusområdene. Konsekvensene av økt tetthet beskrives som en negativ endring av etablerte lokalsamfunn, nabolag og bomiljø.

Ved fortetting øker behovet for bedre teknisk og sosial infrastruktur, og det beskrives av flere som en mangel ved dagens småhusplan at slike behov ikke ivaretas av planen. Det kan for eksempel være økte behov for fellesarealer, barnehager, skoler, men også trafikkløsninger og behov for oppgradering av teknisk infrastruktur. Både offentlige og privatpersoner påpeker problemer med at fortettingen legger press på eksisterende infrastruktur. Fortettingsprosjekter berører alle beboere i et område ettersom krav om opparbeidelse av fortau og veiutvidelser, blir pålagt eksisterende beboere.
Fortetting gir trafikkøkning, og mange avsendere er kritiske til at kravet til parkeringsplasser skal falle bort. Mange uttaler at dette vil medføre økt parkering i lokalgater, redusere trafikksikkerheten og framkommeligheten, blant annet for utrykningskjøretøy. 28 % av tar opp temaet om parkering, og 18 % tar opp trafikk og veier som tema.

Noen innsendere, både aktører i byggebransjen og privatpersoner, påpeker at ytterligere restriksjoner og strengere byggesaksoppfølging står i strid med det mer overordnede målet om økt boligbygging. Dersom mulighetene for fortetting i småhusområdene blir mindre, vil det kunne gi stigende boligpriser og redusere muligheten for at flere familier kan bosette seg i småhusområdene.

Det er mange som uttaler at både nye bestemmelser og strengere praksis må benyttes for å redusere fortetting.

Synspunkter på at de grønne verdiene skal bevares

Det er mange som uttaler seg om temaer knyttet til målet om at de grønne verdiene i småhusområdene skal bevares. Kort oppsummert handler uttalelsene om alt fra den enkelte innsenders synspunkt på trær og vegetasjon, til hvordan fremtidens klimaendringer må løses.

Grønnstruktur i småhusområdenes byggesone består av store og små naturpregede områder og privathager. Det er stor oppslutning om at revisjonen skal styrke vernet av disse verdiene, og at planen må sikre grøntområdene for å møte klimautfordringene. Det biologiske mangfoldet i grønne områder er grunnlaget for insekter, dyre- og fugleliv.

Mange mener at dagens bestemmelser ikke sikrer naturverdier, sammenhengende grøntområder og biologisk mangfold i tilstrekkelig grad. Småhusplanen mangler regler som tar vare på felles grøntdrag, stier og smett.

Flere innsendere peker på terrenginngrep som en årsak til tap av grønnstruktur. De er opptatt av at utbygging medfører store terrenginngrep, der f.eks. garasjeanlegg som bygges under hele tomten endrer vekstforhold og vegetasjonsdekke. Ti prosent av uttalelsene handler om terreng.

I 34 prosent av uttalelsene er trær et tema. Det er i stor grad positive holdninger til strengere bestemmelser. Noen mener at dagens bestemmelser gir et tilstrekkelig vern. Trær vurderes som en viktig faktor for å gi grønn kvalitet i småhusområdene. Store trær og tett vegetasjon kan også være til sjenanse både for eiere og naboer, og det er innsendere som mener at dagens trevern er for strengt. Det påpekes at trær som ikke skjøttes gir gjengroing, tap av utsikt, sol og lys. Det kan oppstå motstrid mellom behovet for skjøtsel, privat eiendomsrett og strengere bestemmelser om å beholde trær.

Forventede klimaendringer med økt nedbør, styrtregn og fare for oversvømmelser må kunne håndteres ved fordrøyning og lokal overvannshåndtering. Tap av eksisterende grønnstruktur og naturlig terreng, gjør at områdenes evne til å ta opp regnvannet blir mindre. Konsekvensene av klimaendringene bør møtes med bestemmelser om overvann og krav til å bevare grønnstruktur i småhusområdene.

Mange privatpersoner mener at en viktig kvalitet i småhusområdene er private hager, vekster og dyreliv. Hagene gir grunnlag for et rikt fugle- og insektliv. Hagene betyr mye for lek, og støtter også opp om gode oppvekstsvilkår for barn.

Flere innsendere peker på at det er uheldig med dagens mulighet for å regne takterrasser inn i utendørs oppholdsareal. Arealer på taket egner seg dårlig for lek og gir lite grunnlag for vegetasjon. Det foreslås endringer av denne bestemmelsen slik at alt utendørs oppholdsareal skal være kun på bakken.

Overordnet fordeling av holdninger og innvendinger

Analysen gjennomført av Kantar Public viser at 76 prosent av innsenderne støtter revisjonen og hovedmålsettingene med arbeidet. Seks prosent gir eksplisitt uttrykk for at de ikke støtter revisjonen, og fire prosent benytter anledningen til å fremme private interesser som ikke er relevante for planarbeidet. Åtte prosent kritiserer PBEs forvaltningspraksis av dagens småhusplan.

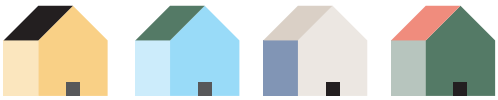
Forhåndsuttalelsene har vært et viktig bidrag til kunnskapsgrunnlaget for arbeidet med revisjonen. Det har kommet mange konkrete forslag til nye bestemmelser som vi har tatt med i arbeidet, og flere forslag er tatt til følge. De politiske målsettingene i bestillingen har vært førende for retning og nivå på planforslaget, og innspill som ikke er forenlige med målsettingene har derfor ikke virket inn på planforslaget. Synspunktene vil imidlertid følge saken når den sendes til politisk behandling. PBE konstaterer for øvrig at et stort flertall av innsenderne gir sin støtte til målene med planarbeidet.

4.3 Offentlig ettersyn av planforslag

Offentlig ettersyn er allmennhetens mulighet til å si sin mening om et forslag til reguleringsplan. Forslaget til revidert småhusplan ble lagt ut til offentlig ettersyn den 6. april 2022. Høringsfristen var satt til 30. mai 2022. Vi ba spesielt om synspunkter på hvorvidt de foreslåtte endringene ville kunne bidra til revisjonens målsetting, i tillegg til synspunkter på eventuelle negative virkninger sammen med en begrunnelse for dette.

Vi mottok 885 uttalelser til planforslaget. Alle

uttalelsene er oppsummert enkeltvis i eget vedlegg til saken. Blant høringsuttalelsene er det stor grad av sammenfallende innspill, og hovedtrekk i innspillene er kommentert tematisk i vedlegget. De komplette uttalelsene er også lagt ved saken i et eget samledokument. Høringsuttalelsene vil sammen med innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet være en del av beslutningsgrunnlaget når bystyret skal fatte et vedtak i saken. Alle dokumentene er tilgjengelige for allmennheten, blant annet i vårt saksinnsyn.



4.3.1 Hovedtema fra uttalelsene ved offentlig ettersyn

Under følger en gjengivelse av essensen i høringsuttalelsene, sortert etter kategorier av høringsinstanser.

Statlige instanser

Statsforvalteren og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har varslet innsigelser til planen på grunn av manglende ROS-analyse i planforslaget. NVEs innsigelse omfatter også manglende ivaretakelse av energianlegg i planen. Statsforvalteren har i tillegg til innsigelsen sendt en juridisk og faglig høringsuttalelse.

Bydeler

Vi har mottatt uttalelse fra 13 bydeler. Bydelene er i stor grad positive til revisjonen, men uttrykker også noe forbehold. I hovedsak etterlyser bydelene en bedre utredning av de samlede konsekvenser for en nedgang i boliger ved å ta ned utnyttelsen, kravet om et minste tomteareal samt begrensninger på tillatte boligtyper, da rekkehus framheves som et viktig boligtilbud. Områder med støy bes vurdert for større muligheter for støyskjerming. Mange uttaler at trevernet er blitt svært strengt, og at det kan bli vanskelig å praktisere bestemmelsene om grøntarealer og trær. Alle uttaler at parkering kan bli et problem dersom kravet til parkering på egen tomt utgår. Både utforming, tilpasning av byggehøyder og byggeskikk diskuteres, særlig bestemmelsen om bevaring av bygninger eldre enn 1945. Hovedsakelig oppfattes småhusområdene som viktige for boligkvalitet, historisk identitet og ramme om familier.

Kommunale etater

Etatene er i hovedsak positive til revisjonen. Etatenes innspill skal bidra til at planen ivaretar de ulike kommunale instansers ansvarsområder. Det har betydning å ta vare på kvalitetene av småhusområdene for kommende generasjoner. Det uttrykkes bekymring for konsekvensene for det offentlige gatenettet av å fjerne minimumskrav til parkering. Mer gateparkering vil være utfordrende for fremkommelighet og trafikksikkerhet.

Organisasjoner

Flere velforeninger og organisasjoner har uttalt seg, for det meste positivt. Det etterlyses en samlet løsning på hvor og hvordan boligutviklingen skal skje framover når det strammes inn for dette i småhusplanen. Noen mener at PBE ikke innfrir behovene for boligvekst og boligtilbud til familier med planforslaget. Det etterlyses både mer spesifiserte bestemmelser om trevern, og også at det må bli større konsekvenser ved ulovlig trefelling. Det pekes på at det bør åpnes for ulike tomtestørrelser og boligtyper som rekkehus og flermannsboliger, som er boligtyper flere har råd til.

Bransjeaktører

Byggebransjen uttrykker en kritisk holdning til de restriksjonene som planforslaget vil medføre, selv om mange sier seg enig i intensjonene om bedre bevaring av grønnstruktur og småhuspreg. Den foreslåtte innstrammingen er såpass stor at den vil ramme byggebransjen og det segmentet som har spesialisert seg på boliger i småhusområdene særlig hardt. Dokumentasjonskravene er veldig omfattende og innebærer betydelige kostnader for tiltakshavere. PBE mottar flere spørsmål og kommentarer til økonomiske og samfunnsmessige virkninger av bekymring for hva innskjerpelsene av utnyttelse og tomtestørrelse betyr for de profesjonelle aktørene. Det stilles spørsmål ved hvor utviklingen skal skje fremover dersom muligheten til å utnytte tomtereserver i småhusplanens områder reduseres kraftig. Vil familiene bosette seg i nabokommuner? Vil planen sementere et boligsosialt klasseskille?

Arkitektene uttaler seg forholdsvis positivt til intensjonen med revisjonen, men mange har konkrete forslag til justering og endring av bestemmelsene. Det stilles spørsmål ved om bestemmelsene treffer godt nok og hvordan de vil virke i praksis. Det påpekes at det kan bli vanskelig å få til gode prosjekter på varierte tomter med ulikt terreng og situasjoner, når man samtidig må løse prosjektet ut fra detaljerte, dels overlappende og komplekse bestemmelser. Terreng, trevern og plassering av bygg på tomten må gjerne løses ut fra mer individuell vurdering. Rigide bestemmelser sikrer ikke fleksibilitet som kan være nødvendig for å finne gode løsninger. Mange overlappende krav vil kunne medføre behov for dispensasjoner. Det må utvises større grad av tillit til arkitektenes evne til å prosjektere gode løsninger, eventuelt stille krav om tiltaksklasser. Etatens saksbehandlere må styrke sin faglige kompetanse. Arkitektene etterlyser større fleksibilitet, sosial bærekraft og miljøfokus.

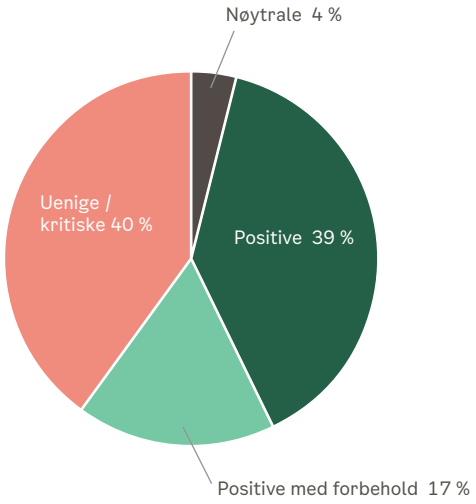
Privatpersoner

Av de 885 høringsuttalelsene er ca. 730 fra privatpersoner, og disse utgjør et klart flertall. Uttalelsene fra privatpersoner varierer fra både svært positive og støttende til planforslaget, til positive med forbehold ved noen av de foreslåtte innstrammingene og til sterkt negative og kritiske. De som har udelt positiv innstilling, er glade for at utviklingen med sterk fortetting, hugging av trær og riving av gode hus nå kan stanses. Mange mener at dagens utvikling i småhusområdene har gått for langt, og at verdifulle historiske og grønne kvaliteter allerede er tapt. Mange ønsker å skjerme småhusområdenes karakter og sikre lys og luft mellom husene. Vern av vegetasjon og trær nevnes som positivt som grunnlag for fugle-, dyre- og insektliv. Mange støtter bevaring av fullt brukbare hus, og er positive til bevaring av bygg eldre enn 1945. Forbud mot takterrasser og store terrenginngrep som medfører tap av vegetasjon støttes. Blant innsendere som er positive til en innstramming, men har innvendinger til deler av planforslaget, er det mange som mener at planforslaget strammer for mye inn. Selv om mange for eksempel støtter en redusert utnyttelse, er det formidlet synspunkter på at den er satt for lavt. Det spilles inn at utnyttelsen bør legges et sted mellom 24 og 16 prosent. Svært lav utnyttelse kan ramme de som ønsker endringer på eksisterende boliger, som for eksempel tilrettelegging for generasjonsboliger og livsløpsstandard. Vi har også mottatt forbeholdne synspunkter på trevernet, der dette oppfattes for strengt. Det store flertallet mener at det må sikres løsninger for parkering på egen tomt.

Blant de som har en kritisk holdning til planforslaget, er det en gjennomgående oppfatning at forslaget vil være svært inngripende i den private eiendomsretten. Resultatet gir endrede forutsetninger, muligheter for tilbygg faller bort og det blir store verditap for de grunneierne som ikke har bygget ut sine tomter. Flere er kritiske til at planen forhindrer å bygge om eksisterende boliger til generasjonsboliger, eller å kunne tilpasse boligen til livsløpsboliger. Det burde kunne skilles mellom utbygginger som gjøres av profesjonelle aktører og prosjektene til private grunneiere.

4.3.2 Overordnet fordeling av synspunkter på planforslaget

Vi har gjort en grovsortering av uttalelsene på bakgrunn av den overordnede holdning til planforslaget som er kommunisert i uttalelsen. Sorteringen viser at over halvparten av innsenderne støtter en innstramming av småhusplanen, men at mer enn en tredel av disse har innvendinger til deler av planforslaget.



4.4 Åpne møter

PBE arrangerte to åpne møter og ett digitalt åpent møte i høringsperioden. På grunn av det store antallet berørte av plansaken og at planområdet ligger spredt over hele ytre by, ble valg av lokaler gjort med utgangspunkt i nærhet til kollektivknutepunkt og stor kapasitet i møtelokalene. Møtene ble avholdt på Quality Hotel 33 på Økern den 9. mai og på Meet Ullevål stadion den 11. mai. Det digitale møtet ble avholdt den 12. mai. Møtene

var informasjonsmøter. Den politiske bakgrunnen for revisjonen og planforslaget ble presentert før det var mulighet for å stille spørsmål fra salen.

Møtene var annonsert på PBE sine nettsider og kalender, på Facebook og i nettmagasinet ByplanOslo. På PBEs nettsider med informasjon om høringen og lenker til høringsdokumentene, var det opplyst om at det etter påske ville bli arrangert åpne orienteringsmøter om forslaget til revidert småhusplan, og at tid og sted for møtene ville annonseres på nettsidene og i PBEs kalender.

4.5 Møte i Oslo Arkitektforening

PBE presenterte den politiske bakgrunnen for revisjonen og planforslaget i Oslo arkitektforening den 19. mai. Etter presentasjonen og en påfølgende spørsmålsrunde var PBE tilhørere til en åpen diskusjon om planforslaget.

4.6 Rådet for byarkitektur

Forslag til revidert småhusplan ble behandlet i Rådet for byarkitektur 24.05.2022, sak 22 /2022. Rådet ga sin uttalelse i brev av 01.06.2022, der de konkluderte med følgende: «Rådet forstår og støtter langt på vei formålet med en revisjon av småhusplanen, og berømmer etatens komplekse arbeid. De formale og bygningsmessige følgene av en skriftlig reguleringsplan er ikke alltid så lette å forutse, og rådet anbefaler at man ved øvelser og eksempler vurderer om alle innstramminger er nødvendige for å oppnå ønsket resultat, og at man er spesielt oppmerksomme på en forsterkning av forskjellene mellom veldig generøse og veldig trange boligområder i byen.»





5. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget inneholder relativt omfattende endringer av dagens reguleringsbestemmelser, i både innhold og form. De viktigste endringene er redusert tillatt tomteutnyttelse, innføring av minimum tomtestørrelse per boenhet og andre endringer som ivaretar åpenhet, trær, terreng og vegetasjon i større grad enn i dag. Trevernet er styrket. Felling av store trær tillates bare i tilfeller der omfanget av trær er til hinder for å oppnå maksimalt tillatt utnyttelsesgrad i henhold til bestemmelsen om utnyttelse. Dersom prosjektet ved tilpasning av utforming, valg av annen boligtype eller plassering kan oppnå maksimal utnyttelse uten å felle trær, tillates det ikke felling. Plassering av nye bygg må dermed tilpasses eksisterende trær. Det er også spesifisert hvordan store trær skal hensyntas i byggefasen for å opprettholde trærnes fremtidige vekstvilkår. Trevernet gjelder uavhengig av byggesak, og dette er nå tydeliggjort i planen. Spesifikke krav til utforming av ny bebyggelse er tatt ut av planen, for i større grad å kunne styre utforming av bebyggelse gjennom faglig skjønn på bakgrunn av plan- og bygningsloven. Videre har bestemmelsene fått mer presise formuleringer for å styrke hjemmelsgrunnlag for avslag i byggesaker, og å bidra til enklere og billigere saksbehandling.

PBE tror at de foreslåtte endringene samlet vil bidra til et vesentlig dempet utbyggingspress innenfor planområdet. Utbyggingspotensialet på den enkelte tomt blir lavere, og en del tomter vil miste sine muligheter til fortetting. Potensialet for nye boliger innenfor småhusplanen vil dermed bli mindre enn før revisjon av planen. Dette er ikke i seg selv et mål, men PBE mener at det er nødvendig for å oppnå målsettingene med revisjonen. Endringene vil bidra til å skjerme områdene for fortetting, redusere terrenginngrep og ivareta trær og grønne verdier. Det er også sannsynlig at det blir et noe lavere press på riving av eksisterende bebyggelse, som sammen med åpenhet og vern av terreng og vegetasjon peker mot målet om å ivareta områdenes karakter og historiske kvaliteter. Et redusert utbyggingspotensial vil også bidra til et lavere press på veisystemet og sosial infrastruktur i småhusområdene. Dette er i dag en vesentlig utfordring, som ikke lar seg løse gjennom behandling av enkeltsaker.

Målet om å legge til rette for klimavennlig utbygging er søkt ivaretatt gjennom å begrense omfanget av bebyggelse og anlegg under bakken og lavere rivepress som følge av redusert utbyggingspotensial innenfor småhusplanen.

5.1 Bestemmelsenes struktur

Småhusplanen er en reguleringsplan som er godt innarbeidet hos profesjonelle brukere. Samtidig er det en gjentakende innvending mot planen at den er komplisert og vanskelig å forstå. Gjennom bestillingen av revidert plan ble vi bedt om å sørge for forenkling av planen, for å bidra til raskere og billigere saksbehandling i byggesaker.

I planforslaget er bestemmelsenes struktur og oppbygning endret sammenliknet med oppsettet i dagens plan. Enkelte bestemmelser er tatt helt eller delvis ut. Begrunnelse for dette kan være knyttet til at forholdet er regulert andre steder, som for eksempel gjennom plan- og bygningsloven eller kommuneplanens arealdel. Tabellen på neste side viser hvilke bestemmelser i gjeldende plan som er foreslått tatt helt ut av planen. Videre har vi i arbeid med ny struktur tatt utgangspunkt i PBEs standardoppsett for detaljreguleringer. Blant annet har vi flyttet bestemmelser som er relevante i alle byggesaker frem, mens bestemmelser som ikke vil gjelde for alle saker er flyttet lenger ned.

PBE tror at foreslåtte restrukturering vil gi en forenkling av planen, og bidra til å øke forståelsen av planen for beboere, søkere og saksbehandlere. Gjennom økt forståelse hos brukerne, vil grepet med restrukturering kunne føre til raskere og billigere saksbehandling.

Bestemmelse	Begrunnelse for å ta ut bestemmelsen
Nr. 3: Hensikt med reguleringsplanen	Bestemmelsen angir kun hensikten med reguleringsplanen, og gir ikke materiell hjemmel for å avslå en søknad. For å eliminere uklarheter knyttet til bestemmelsens rettsvirkning, er hensikten med planen lagt inn som ingress til bestemmelsene. Dette er nærmere beskrevet under kapittel 5.2.
Nr. 4: Bebyggelsesplan	Bestemmelsen er først og fremst fjernet da det ikke er adgang til å ha bestemmelser om plankrav i en detaljregulering. Plankravet gir liten tilleggsverdi til utviklingen sett i forhold til ressursene som går med til utarbeiding og behandling av planene. PBE ser også at bestemmelsen bidrar til omkamper fra utbyggersiden om eksempelvis høyere utnyttelse i områder der kommunen mener at småhusplanens rammer skal gjelde. Ved å ta ut bestemmelsen, tror vi at urealistiske forventninger om muligheten for omregulering vil dempes.
Nr. 5: Utomhusplan	Krav til utomhusplan er lagt inn i bestemmelse om dokumentasjonskrav. Kommuneplanen bestemmelse nr. 6.5 gir også hjemmel til å kreve utomhusplan.
Nr. 7: Utforming av bebyggelse	Innholdet overlapper med plan- og bygningsloven § 29-2, og begrenser kommunens mulighetsrom for skjønnsutøvelse. For utfyllende begrunnelse, se under tabellen.
Nr. 8: Bevaringsverdig bebyggelse	Bestemmelsen beskriver en kommuneintern prosess i byggesaksbehandlingen som ikke skal inngå i reguleringsbestemmelser. Bestemmelsens del om plassering av tiltak i forhold til bevaringsverdig bebyggelse er omarbeidet til et avstandskrav i planforslaget, og vil bare gjelde for formelt vernede boligbygninger.
Nr. 10: Strøkstjenlig virksomhet	Bestemmelsen har ikke hjemmel i lovverket, da den innlemmer en type arealbruk som ikke er i tråd med arealformålet området reguleres til.
Nr. 11: Minste størrelse på boligtomter	Bestemmelsen er erstattet av ny bestemmelse nr. 3.2 om minste tomtestørrelse per boenhet. Ny bestemmelse ivaretar hensikten med denne bestemmelsen. Samtidig gir den viktige tilleggseffekter, som større avstand mellom bygninger.
Nr. 14: Veier	Innholdet overlapper med plan- og bygningsloven § 18-1. Det er uklart når og i hvilken utstrekning kravene i bestemmelsen slår inn. Det er derfor forenklende å styre forholdene gjennom plan- og bygningsloven.
Nr. 15: Støy	Støykrav er ivaretatt gjennom kommuneplanen bestemmelse nr. 7-1.
Nr. 16: Luftforurensning	Krav knyttet til luftforurensning er ivaretatt gjennom kommuneplanen bestem-melse nr. 7-2.
Nr. 17: Jordforurensning	Krav knyttet til jordforurensning er ivaretatt gjennom forurensningsforskriften.

Tabell: Oversikt over bestemmelser i gjeldende småhusplan som er tatt ut i planforslaget.

Begrunnelse for å ta ut bestemmelse nr. 7 om utforming av bebyggelse

Bestemmelsen lyder: «Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet. 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 ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.»

Dagens småhusplan stiller krav til estetisk kvalitet, men fordi planområdet omfatter en stor variasjon av områder med ulike arkitektoniske uttrykk, er kravene formulert generelt ved å vise til harmonisering med konkrete formingsfaktorer i tiltakets omkringliggende bebyggelse. PBE opplever at dagens bestemmelse er problematisk å bruke i saksbehandlingen. Fordi de fleste områder innenfor småhusplanen har stor grad av variasjon når det gjelder arkitektoniske uttrykk, skal det også mye til for at kravene til formingsfaktorer ikke blir oppfylt i et byggetiltak. Bestemmelsen gir derfor inntrykk av å kunne styre mer enn det som i praksis stort sett er tilfellet.

Bestemmelsen stiller videre ingen krav til at utforming skal ta hensyn til helheten i området, og den stiller ikke skjønnsmessige krav til visuelle kvaliteter ved tiltaket i seg selv. Dette skal imidlertid vurderes etter plan- og bygningsloven § 29-2 («skjønnhetsparagrafen»), som stiller krav til at «Ethvert tiltak […] skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering». Lovparagrafen gir en mer skjønnsmessig og helhetlig tilnærming til saksbehandling av visuelle kvaliteter enn bestemmelse nr. 7 i gjeldende småhusplan. Begge skal legges til grunn i byggesaksbehandlingen, og det skaper en uforutsigbarhet i saksbehandlingen når bestemmelsen og lovparagrafen som er overlappende, men likevel har svært ulik tilnærming til vurdering av utforming, skal anvendes parallelt.

Noen tiltakshavere oppfatter at kommunen ikke skal ha ytterligere formening om utformingen av tiltaket, når et tilstrekkelig antall formingsfaktorer er oppfylt. Dette er ikke en riktig oppfatning. På grunn av nevnte forventninger er det likevel krevende å gjøre tilleggsvurderinger etter plan- og bygningsloven § 29-2 for de forhold som er listet opp i planbestemmelsen, også i tilfeller der oppfylte krav bidrar til visuelt sett uheldige utslag i noen tiltak eller områder.

På bakgrunn av dette, foreslår vi å ta ut de generelle kravene til utforming av planen. Vi tror at dette vil bidra til at plan- og bygningsloven § 29-2 i praksis blir lettere og mer forutsigbar å anvende som avslagshjemmel, og at det totalt sett vil styrke kvaliteten på utforming av bebyggelsen innenfor småhusplanen, både med tanke på tiltaket i seg selv og med tanke på tilpasning til omgivelsene. Det vil også bidra til raskere saksbehandling på grunn av færre misforståelser om hva som er forventet av utformingskvaliteter.

Det er likevel viktig å ivareta arkitektoniske kvaliteter ved selve bebyggelsen, og det er noen forhold som ikke lar seg styre gjennom plan- og bygningsloven § 29-2. Planforslaget har derfor noen spesifikke bestemmelser av utformingshensyn når det gjelder takterrasser, utvendige kjellertrapper og lysgraver.



Begrunnelse for å ta ut bestemmelse nr. 8 om bevaringsverdig bebyggelse

Dagens bestemmelse nr. 8 angir blant annet at ved behandlingen av søknadspliktige tiltak, skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren). Hensikten med denne delen av bestemmelsen har vært å avklare om eksisterende bygninger/anlegg på eller nær eiendommen har bevaringsverdi, og videre å ivareta de eventuelle bevaringsverdiene som ikke sikres direkte gjennom plan- og bygningsloven. I planforslaget til offentlig ettersyn, foreslo vi en del forenklinger og presiseringer i forhold til dagens bestemmelse nr. 8. Den foreslåtte bestemmelsen anga at:

> *«det må hentes inn uttalelse fra Byantikvaren ved alle utvendige tiltak på eiendommer eller byggverk som er oppført på Byantikvarens gule liste, ved riving av alle byggverk og ved alle andre tiltak som kan berøre kulturminneverdier.»*

Bestemmelsen beskriver en kommuneintern prosess i byggesaksbehandlingen, og slike beskrivelser skal ikke inngå i reguleringsbestemmelser. Bestemmelsen er derfor tatt ut av planforslaget. Det betyr likevel ikke at kulturminnehensyn er kartlagt og avveid for den enkelte eiendom gjennom dette planarbeidet, og avdekking av

kulturminneverdier i byggesaker vil kunne medføre et midlertidig forbud mot tiltak. En fullstendig kartlegging av kulturminneverdier i planområdet vil være svært ressurskrevende, og det har ikke vært anledning til å gjøre dette innenfor rammene i denne revisjonen.
Dagens bestemmelse tar også sikte på å regulere utforming og tilpasning av ny bebyggelse til den bevaringsverdige bebyggelsen. Dette ivaretas gjennom plan- og bygningsloven § 29-2, særlig etter endringene til denne lovbestemmelsen som ble vedtatt 11.05.2021. PBE mener derfor at det er mer hensiktsmessig å benytte loven alene som styringsverktøy for disse forholdene, og denne delen av bestemmelsen er tatt ut.

5.2 Planens hensikt

Dagens plan har en egen hensiktsbestemmelse i bestemmelse nr. 3. Bestemmelsen gir ikke hjemmel for å avslå en søknad. For å eliminere uklarheter knyttet til bestemmelsens rettsvirkning, foreslår vi å ta ut denne bestemmelsen. Vi ønsker imidlertid at hensikten med planen skal være tydelig og klar, og at denne ved behov kan fungere som et tolkningsmoment når det nærmere innholdet i reguleringsplanens bestemmelser skal klarlegges. Hensikten er derfor beskrevet i en innledende ingress. Videre er innholdet i planens hensikt foreslått endret for å stemme bedre overens med hovedføringen i bestillingen av revidert plan, der det er uttalt at revidert plan skal skjerme områdene for ytterligere fortetting. Dagens formulering om at planen har som hensikt å legge til rette for utvikling innenfor planområdet er derfor tatt ut. Formulering om verdier som planen skal ivareta er også justert i tråd med føringene i bestillingen. Forslag til hensiktsbeskrivelse lyder:

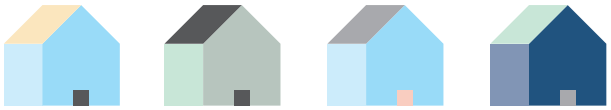
«Hensikten med reguleringsplanen er å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes grønne, klima- og miljømessige, estetiske og kulturminnefaglige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold. Byggetiltak skal gjennomføres slik at disse kvalitetene videreføres.»

Foreslåtte endring i hensiktsbeskrivelsen tydeliggjør at småhusplanen etter revisjon ikke først og fremst skal forstås som en fortettingsplan, men ha som hensikt å sørge for at eventuell fortetting skjer på en måte som ivaretar og fremmer gitte kvaliteter. Trær og vegetasjon er blant disse kvalitetene, som i bestillingen av revisjonen er særlig trukket frem som verdier som skal ivaretas. Ved tvil om hvordan enkeltbestemmelser skal tolkes, kan hensiktsbeskrivelsen være retningsgivende for tolkning og dermed bidra til å styrke grunnlaget for avslag i byggesaker i tilfeller der tiltak er i strid med planens hensikt.

Småhusplanen er også gjeldende utenom byggesak. Det vil si at planens bestemmelser, som er relevante uavhengig av om det skal bygges nytt på eiendommen, alltid er gjeldende for alle eiendommer, for eksempel ved ønske om felling av trær.

5.3 Forslag til reviderte bestemmelser

I de følgende delkapitlene presenteres forslag til nye bestemmelser. Presentasjonen følger ny struktur, og gir en forklaring av bestemmelsenes hensikt, hvordan de foreslåtte endringene er tenkt å bidra til målsettinger med revisjonen og hvilke konsekvenser som følger av de enkelte bestemmelsene og endringer fra dagens plan.



Definisjoner

For å kunne håndheve planen på en forutsigbar og effektiv måte er det viktig med entydige definisjoner av de begrepene som benyttes i planen. Fordi flere av begrepene er relevante for flere bestemmelser, er definisjonene samlet foran bestemmelsene. For å forstå de enkelte bestemmelsene og rekkevidden av kravene i dem, er det nødvendig å sette seg inn i hvordan begrepene er definert i denne planen.

a) Boenhet

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 3.1, 3.2, 3.4, 6.1, 6.2 og 8.

Begrepet boenhet er ikke definert i dagens plan. Hvorvidt et nybygg består av én eller flere boenheter beror på en konkret vurdering i den enkelte sak. Denne vurderingen skal være begrunnet i planfaglige og/eller bygningstekniske forhold av betydning.

Forskrift for byggesak av 26.03.2010 (SAK10) § 2-2 fastslår når oppdeling av boenhet i eksisterende bolig er søknadspliktig. Bestemmelsen fastslår at «[s]øknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, b) har egen inngang og c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter». Konsekvensen er at det ofte tilrettelegges for boenheter, særlig utleieleiligheter, uten at de tilfredsstiller krav i planen og ofte uten at de tilfredsstiller krav til bokvalitet eller lyd- og branntetting mellom boenhetene. Dette er i dag i tråd med reglene, men likevel uheldig med tanke på bokvalitet for de som bor i områdene og påvirkningen på nærområder og infrastruktur.

Gjennom revisjonen ønsker vi å legge forholdene bedre til rette for at utleieleiligheter også vil tilfredsstille tekniske krav og krav til bokvalitet i praksis, og gi en forutsigbarhet til berørte parter, ved å definere hva som skal regnes som en boenhet direkte i planen.

Vi foreslår å definere boenheter som boligareal som inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, og har egen inngang. Egen inngang kan være direkte til det fri eller via felles rom for kommunikasjon, som vindfang eller trapperom. En boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg, men har ikke tilbakevirkende kraft for allerede etablerte boenheter.

Hensikten med bestemmelsen er å innskrenke muligheten for nye boliger som ikke oppfyller nødvendige tekniske krav, og å gjøre saksbehandlingen av denne typen forhold mer forutsigbar.

Definisjonen samsvarer i hovedsak med vilkårene som følger av i SAK10 § 2-2, med unntak av at det kan være intern forbindelse til øvrige boenheter i en bygning. Forbindelsen kan typisk være gjennom en dør eller trapp. Arealene må likevel være tilstrekkelig skjermet til å fungere som en separat boenhet, og kan ikke være avhengig av sambruk av nødvendige arealer. På denne måten vil ikke et areal som inneholder to av alle de nevnte hovedfunksjonene automatisk være regnet som to boenheter, men funksjonene må være organisert på en måte som gjør at arealene kan benyttes som separate økonomiske enheter. Hvorvidt et areal skal regnes som en boenhet eller ikke er ikke avhengig av hvordan arealene er tenkt brukt, men hvordan de faktisk kan brukes. Det spiller for eksempel ingen rolle om det er familiemedlemmer som skal bruke arealene eller om de skal leies ut.

I definisjonen er det også tydeliggjort når en boenhet har «egen inngang», for å redusere behov for tolkning og å gjøre bestemmelsen forutsigbar.

Mange er avhengig av å leie ut deler av boligen for å kunne finansiere boligkjøp. Utleiedeler vil stort sett regnes som egne boenheter etter ny definisjon og må oppfylle krav i planen og tekniske krav. I noen eksisterende boliger vil det ikke være mulig å få til dette, og muligheten til å opprette utleieleilighet for å finansiere boligkjøpet kan dermed falle bort.

Ofte er det de tekniske kravene, heller enn kravene i planen, som er til hinder for at arealene kan godkjennes som boenhet. Det kan være at arealene ikke har tilstrekkelig romhøyde, lysforhold eller utsyn. Hvis man tenker på dette i tide for nybygg, vil det i de fleste tilfeller kunne tilpasses. Det vil heller ikke være noe problem å bygge med tilstrekkelig lyd- og branntetting, men det vil være noe dyrere. På den måten utgjør ikke definisjonen så store begrensninger for nybygg, men boenhetene som etableres får tilstrekkelige bokvaliteter.

For en del eksisterende boliger kan det bli vanskeligere å få arealer godkjent som boenhet. Der er arealene ofte ikke lagt til rette for å brukes som egen boenhet, og det er ikke alltid mulig å tilpasse dette. For disse boligene vil det ikke være mulig å etablere ny boenhet. For allerede eksisterende utleiedeler vil ikke disse automatisk bli ulovlige, så lenge arealene faktisk er godkjent til varig opphold. Planen får ikke tilbakevirkende kraft. Dersom man ønsker å gjøre endringer på boligen som påvirker dette forholdet, vil bestemmelsen imidlertid gjelde.

Det er viktig å presisere at det å leie ut deler av boligene ikke i seg selv er regulert av bestemmelsen. Det er ikke leieforhold som reguleres gjennom småhusplanen, men hvorvidt det opprettes en boenhet. Det å leie ut enkeltstående rom eller arealer som ikke oppfyller definisjonen av boenhet vil ikke bli påvirket.

b) Boligtyper

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 3.1, 3.2, 3.4 og 6.1.

Hva som inngår i forskjellige boligtyper er ikke definert i dagens plan, men i dagens veileder. I planforslaget er det nødvendig å forkorte og tydeliggjøre definisjonen i dagens veileder.

I planforslaget foreslår vi følgende definisjoner:

Enebolig
Frittliggende bygning med én hovedboenhet. Boenheter i kjedet bolig hvor to eller flere selvstendige boliger er knyttet sammen med mellombygg som ikke inneholder rom for varig opphold regnes som enebolig.

Tomannsbolig
Frittliggende bygning med to hovedboenheter. En tomannsbolig kan være horisontalt eller vertikalt delt.

Tremannsbolig
Frittliggende bygning med tre hovedboenheter, inkludert rekkehus.

Sekundærleilighet
En sekundærleilighet ligger i samme bygning som hovedboenheten, har maksimalt 55 m2 BRA og overstiger ikke 50 % av hovedboenhetens BRA.

Sekundærleilighet har tilnærmet samme definisjon som brukes i veilederen til dagens plan og som er benyttet andre steder, for eksempel i dagens parkeringsnorm. Det er presisert at sekundærleiligheter skal ligge i samme bygning som hovedboenheten, som for eksempel betyr at de ikke kan ligge i anneks, uthus eller over garasjer. De vil da regnes som eneboliger, og må oppfylle alle kravene til dette, selv om de er små av størrelse. Bestemmelsen sier likevel ikke noe om hvor i bygningen til hovedboenheten sekundærleiligheten kan ligge. For eksempel er det ikke begrenset til å gjelde boenheter i underetasjer. Den enkelte står derfor fritt til å velge plassering innenfor bygningskroppen, så lenge den faktisk er en integrert del av bygningen.

Definisjonen får ikke i seg selv noen konsekvenser, men angir hva som skal legges til grunn for oppfyllelse av en rekke bestemmelser. Boligtypene defineres i hovedsak likt som i dag, og definisjonene i seg selv gir derfor ingen nye konsekvenser.

c) Flate tak

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 3.6.

Flate tak defineres som tak med maksimalt fire graders takvinkel, og er en videreføring av definisjonen i veilederen til dagens plan.

d) Terrenginngrep

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 5.4 og 5.5. I planforslaget foreslår vi følgende definisjon: Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer. Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel utrulling av ferdigplen eller etablering av kjøkkenhage, anses ikke som terrenginngrep. Reetablering av terreng ved riving av eksisterende bygninger anses heller ikke som terrenginngrep.

Kjellertrapper og svømmebasseng er bygningsdeler, og regnes ikke som terrenginngrep.

Hensikten med å definere terrenginngrep, har vært å legge til rette for at de relevante bestemmelsene utformes slik at eksisterende topografi, jordsmonn og vekstforhold kan ivaretas uten at dette går på bekostning av muligheten til å drive normalt hagearbeid. I samvirke med bestemmelsene gir definisjonen begrensninger på omfanget av endringer som kan gjøres på eiendommene.

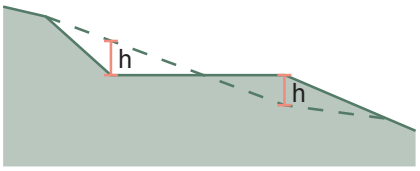
Den nedre grensen for hva som regnes som terrenginngrep er ment å være lav, men det skal ha en reell innvirkning på terrenget. For eksempel vil ikke det å anlegge ferdigplen eller kjøkkenhage i seg selv regnes som terrenginngrep, selv om dette kan endre terrenget noe.

e) Høyde på terrenginngrep

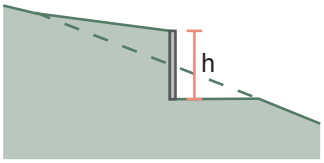
Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 5.4.

I dagens plan brukes begrepet «samlet høyde» på terrenginngrep, men det er ikke videre definert hvordan dette skal måles. Bestemmelsen er derfor utfordrende å praktisere. I den siste veilederen til planen er begrepet definert som samlet høyde på alle terrenginngrep på tomten i en fallretning. Hvordan dette skal måles er vist med figurer.

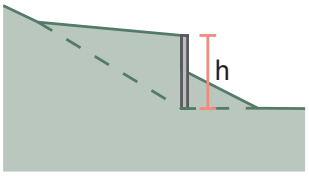
I planforslaget går vi bort fra begrepet samlet høyde. Høyde på terrenginngrep defineres i stedet som den største enkelthøyden i terrenginngrepet, som vist på figur 1 a-c på neste side. Dette er enklere å forholde seg til, og enklere å måle riktig for de fleste.



Figur 1a



Figur 1b



Figur 1c

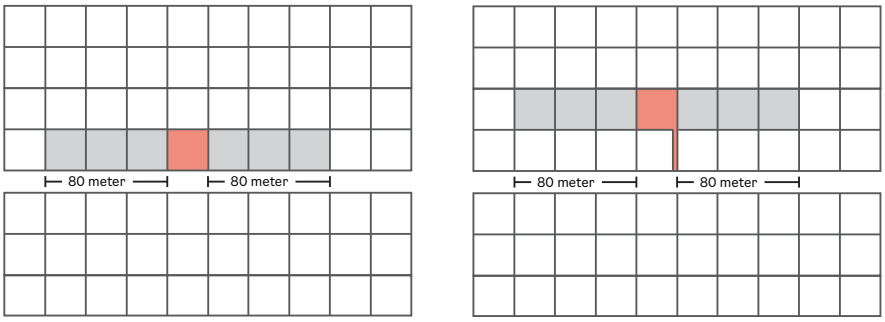
Endringen av hvordan terrenginngrep defineres og måles får ikke direkte konsekvenser i seg selv, ettersom også bestemmelsene knyttet til terrenginngrep er endret i planforslaget.

f) Nærområde

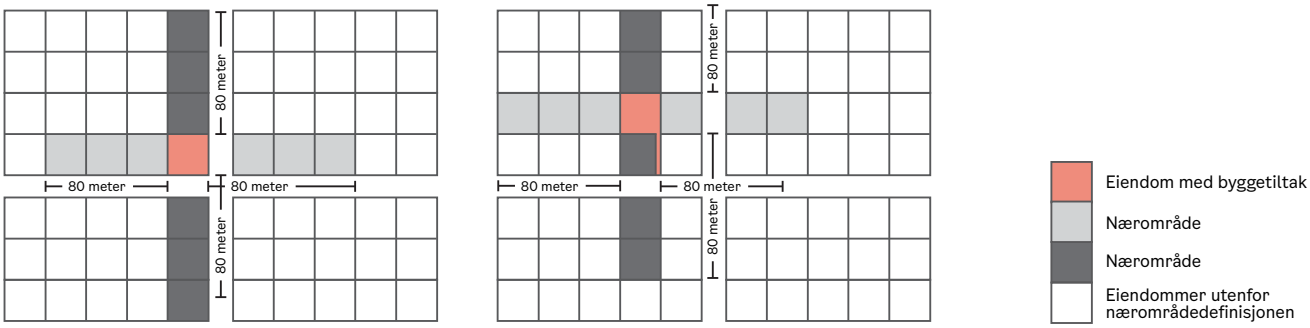
Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 4.1, 4.2 og 4.3.

Nærområde er i dagens plan definert i bestemmelse nr. 6.1 bokstav a. Denne er endret i planforslaget. For å gi en mer forutsigbar definisjon, har vi fjernet muligheten for at kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng. Fordi denne muligheten faller bort, har det vært nødvendig å spisse definisjonen med nytt forholdstall og tomteutvalg for å kunne ivareta enhetlig bebyggelsesstruktur på én side av vei. Erfaringsmessig er det sjelden like strukturer på begge sider av veien. Med dagens definisjon, uten mulighet til å utvide eller innskrenke området, vil bestemmelsen ikke kunne ivareta enhetlig bebyggelsesstruktur i disse tilfellene.

I planforslaget foreslår vi følgende definisjon: Med nærområde menes et område som omfatter eiendommene langs tilliggende vei, som følger av figur 1.6 a-b. For tomter ved kryss vil det dannes to selvstendige nærområder langs hver av veiene, se figur 1.6 c-d nedenfor.



Figur 2 a-b: Nærområde



Figur 2 c-d: Nærområde

g) Grøntarealer

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 5.2.

Grøntarealer er ikke definert i dagens plan, da det ikke er noen bestemmelser knyttet til det. I planforslaget er grøntarealer er begrodde flater, som gressplen, busk- og plantefelt og tilsvarende. Naturlig fjell i dagen kan inngå i grøntarealer. Arealene kan ikke være underbygget.

Denne definisjonen skal gjøre det forutsigbart hva som skal regnes som grøntarealer. De begrodde flatene kan inneholde gressplen, men også tilsvarende vegetasjon som mose, lav, regnbed, blomsterbed, kjøkkenhager, buskfelt ol. Grøntarealer inkluderer også naturlig fjell i dagen. Dette oppleves som en del av det naturlige terrenget i småhusområdene, og det skal ikke være nødvendig at naturlig fjell i dagen må dekkes til av jord og beplantes for at eiendommen skal tilfredsstille kravet til andel grøntareal. Grønne tak /dekker over bebygd areal, inkludert konstruksjoner under bakken, regnes ikke som grøntareal. Videre regnes grus, heller, armert gress, kunstgress og andre lignende bearbeidede arealer heller ikke som grøntarealer. Videre er det ikke fargen på arealene som er av betydning.



h) Store trær

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 5.3.

I dagens bestemmelse nr. 6.7 er store trær definert som trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng. Denne definisjonen foreslås videreført i forslaget til revidert plan, da erfaringen med definisjonen er at den er hensiktsmessig, enkel å forstå og er godt innarbeidet innenfor planområdet. For å tydeliggjøre når flerstammede trær er å regne som store trær, har vi inkludert flerstammede trær der summen av alle enkeltstammenes omkrets målt én meter over terreng er over 90 cm. I tillegg foreslår vi å inkludere eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng. Bakgrunnen for dette er at eiketrær står i en særstilling når det kommer til betydning for naturmangfoldet, fordi eiketrær er leveområde for mange andre arter og trærne kan få en veldig høy levealder. Det er derfor særlig viktig å ta vare på nye tilskudd av denne arten. Fordi eiketrær er svært saktevoksende, er eiketrær av denne størrelsen dessuten trær som allerede har stått i lang tid. Det vil ta lang tid å få tilbake eiketrær med tilsvarende størrelse.

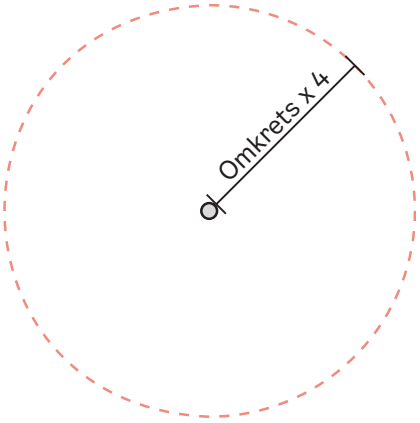
Konsekvensene av den foreslåtte endringen er at noen flere eiketrær blir omfattet av definisjonen, og dermed også av trevernet. Da det ikke er så mange eiketrær innenfor småhusområdene, vil dette ikke utgjøre så mange i antall, men det er viktig for å sikre nye tilskudd av denne arten.

i) Beskyttelsessone for trær

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 5.3.

Dagens bestemmelse nr. 6.7 benytter ikke trærs beskyttelsessone som definisjon. Den benytter i stedet treets rotsone, og angir at treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Dette er problematisk, fordi treets krone kan endres/manipuleres gjennom målrettet beskjæring, selv om dette ikke påvirker røttenes utstrekning. Definisjonen gir også ensidig fokus på betydningen av røttene, selv om det også er viktig å ta hensyn til kronen på treet ved plassering av tiltak. Videre slår definisjonen spesielt dårlig ut for trær med skeiv krone, da kronen i disse tilfellene ofte ikke gjenspeiler hvor røttene befinner seg under bakken.

For å unngå denne problematikken, foreslår vi i stedet å benytte begrepet «trærs beskyttelsessone». Dette er et begrep som brukes i internasjonale trefaglige miljøer, og knytter seg til treets stamme i stedet for treets krone. Definisjonen angir at trærs beskyttelsessone defineres å ha en radius på minimum 4 x stammens omkrets, målt 1 meter over terreng, men minimum fem meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant.



Figur 3: Trærs beskyttelsessone

I trefaglige miljøer benyttes 12 x treets diameter som definisjon på beskyttelsessonens radius. Fordi det kan være vanskelig å måle diameter på trær, er definisjonen forenklet til å være 4 x treets omkrets, som gir tilnærmet samme utstrekning. Ved å legge dette til grunn knytter også beskyttelsessonen seg til treets omkrets, slik som definisjonen av store trær. Denne er enkel å måle, slik at det skal være lett å finne ut hva som skal regnes som treets beskyttelsessone. For å sikre at trærne får en tilstrekkelig beskyttelsessone, og for å sikre at trærne som akkurat er omfattet av definisjonen for store trær skal få plass til å vokse, er det satt en minimumsstørrelse på fem meter. For enkelhets skyld skal avstanden måles fra stammens ytterkant.

Svært store trær har en særlig verdi. For å sikre vekstforholdene til disse trærne, er beskyttelsessonen for trær med omkrets større enn 300 cm målt én meter over terreng, satt til en radius på 4,8 x stammenes omkrets etter faglig innspill fra Bymiljøetaten.

Ved å benytte begrepet «beskyttelsessone» i stedet for «rotsone» blir det tydelig at det ikke bare er røttene som skal beskyttes, men snarere treets samlede vekstvilkår. Beskyttelsessonen gjelder både over og under bakken.

Endringen vil i mange tilfeller gi et litt større areal rundt hvert tre som ikke kan berøres av inngrep sammenliknet med gjeldende definisjon av rotsone. Foreslåtte endring medfører dermed en innskrenkning av arealene som kan bebygges på tomter som er berørt av beskyttelsessoner til store trær. Erfaring med dagens definisjon og hva slags beskyttelse denne gir til store trær, viser at dette er viktig for at trærne reelt sett skal kunne bevares og være levedyktige over tid. For fastsetting av beskyttelsessone har vi vært i dialog med Bymiljøetaten, som mener at dette er en sone som i større grad ivaretar trærnes vekstvilkår enn gjeldende bruk av rotsone, også uavhengig av muligheten for tilpasning av trekronens omkrets.

j) Tomtens helningsgrad

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 5.4.

Tomtens helningsgrad er ikke definert i dagens plan, noe som har gitt problemer med tolkning av planens terrengbestemmelse og hvordan denne skal praktiseres. Begrepet er definert i den siste veilederen til dagens plan for å forsøke å bøte på dette, men det er mer forutsigbart å definere det direkte i bestemmelsene. I veilederen er helningsgraden definert som:

> *«det gjennomsnittlige fallet på eiendommen […]. På eiendommer med store terrengvariasjoner skal man beregne helningsgrad innenfor den delen av tomten der tiltaket plasseres. Dersom en tomt har flere fallretninger, kan man beregne helningsgraden for hver fallretning».*

Det er stort sett relativt greit å beregne det gjennomsnittlige fallet på eiendommen, men når definisjonen åpner for at man kan beregne helningsgrad innenfor den delen av tomten der tiltaket plasseres dersom tomten har store terrengvariasjoner, oppstår en del uklarheter og diskusjoner i byggesakene. Det er ikke tydelig hva som skal til for at eiendommen skal regnes å ha store terrengvariasjoner. Videre er det ikke tydelig hvor stor del av eiendommen som skal inkluderes i beregningen dersom tomten faller inn under denne kategorien. Dersom tiltaket plasseres på en flat del av en tomt som også har bratte partier, ønsker søker derfor ofte å benytte hele tomten i beregningsgrunnlaget, fordi det gir det største tillatte terrenginngrepet. For tiltak som plasseres på en bratt del av en tomt som også har flate partier ønsker søker ofte å inkludere så lite som mulig av tomten i beregningsgrunnlaget.

For å unngå denne problematikken og forenkle definisjonen mest mulig, er delen om store terrengvariasjoner tatt ut av definisjonen i planforslaget. Definisjonen blir dermed at tomtens helningsgrad er det gjennomsnittlige fallet på tomten. Dersom en tomt har flere fallretninger, kan man beregne helningsgraden for hver fallretning.

Konsekvensen av denne forenklingen blir at definisjonen blir noe mindre tilpasset tomter med store terrengvariasjoner, og noen tiltak vil for eksempel kunne gi litt større terrenginngrep enn de ville gjort med dagens plan. Sett opp mot forenklingene det gir i saksbehandlingen, mener vi at dette likevel er en hensiktsmessig endring.

k) Lysgrav

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 5.4.

Lysgraver er ikke definert i dagens plan, da de i praksis og i dagens veileder er regnet som en form for terrenginngrep.

I planforslaget er lysgraver definert som areal der terreng er fjernet foran vindu eller dør, avgrenset av bygningens yttervegg og én eller flere støttemurer. Dette betyr at lysgraven ikke må være en lukket konstruksjon for å være omfattet av definisjonen, men kan ha én åpen side, for eksempel fordi terrengfallet gjør den fjerde siden unødvendig. Definisjonen omfatter fjerning av terreng foran både vindu og dør, slik at definisjonen også omfatter tilfeller der man fjerner terreng for å gi adkomst til en dør, men dette ikke gjøres som en kjellertrapp, for eksempel for å omgå krav til kjellertrapper. Kjellertrapper er derimot ikke omfattet av definisjonen, da disse har egen bestemmelse.

l) Uteoppholdsareal

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 6.

Hva som kan regnes med i uteoppholdsareal er til en viss grad definert i dagens bestemmelse nr. 12. Bestemmelsen angir at takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering regnes ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Videre er det tatt inn en del kriterier om hva som kan regnes med i veilederen til planen.

For at det skal være lett å finne hva som kan regnes med i uteoppholdsarealet og ikke, er det gjort en presisering av definisjonen i planforslaget. Videre er alt samlet ett sted. I planforslaget foreslår vi også noen endringer. Gjennom definisjonen fremgår det at balkonger, verandaer, terrasser og tilsvarende arealer som ikke er overbygget kan regnes med i uteoppholdsarealet. Dette er en videreføring av det som står i dagens veileder. Overbygde arealer, takterrasser, arealer brattere enn 1:3 etter planering og arealer avsatt til adkomst og parkering kan i henhold til definisjonen ikke regnes med i uteoppholdsareal.

Grunnen til at overbygde arealer ikke kan medregnes i uteoppholdsareal er at denne typen arealer ofte ikke har karakter av å være uteopphold. For enkelhets skyld gjelder dette uavhengig av hvor dyp overdekningen er, eller hvor stor fri høyde den har.

Ettersom det ikke lenger åpnes for å etablere takterrasser innenfor planen, vil heller ikke eksisterende takterrasser fremover kunne regnes med i eiendommens uteoppholdsareal. Dette er for å sikre at boliger som har fått etablere takterrasse tidligere ikke skal få andre og lempeligere krav til uteoppholdsarealer ellers på eiendommen enn det nye boliger får.

Arealer som er brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i uteoppholdsarealet, da dette er arealer som er så bratte at de i svært liten grad egner seg for uteopphold. Fallet gjelder isolert for hvert punkt/areal, ikke for et gjennomsnitt av et lengre strekke. Det betyr at et bratt parti av en skråning må utelates fra beregningen, selv om gjennomsnittet for skråningen er slakere enn 1:3.

Arealer som er satt av til adkomst og parkering kan ikke regnes med, da dette er arealer som over kortere og lengre perioder har annen bruk og som er opparbeidet for et annet formål enn uteopphold. Disse arealene inkluderer både kjøre- og gangadkomst, samt parkeringsarealer og snuarealer som er nødvendige for disse.

Med unntak av endringen for takterrasser, er endringene som gjøres hovedsakelig presiseringer av dagens bestemmelse og praksis, og får begrensede konsekvenser. Konsekvensen av at takterrasser ikke lenger kan regnes med i uteoppholdsarealet blir i hovedsak at en større andel av uteoppholdsarealet blir liggende på terreng, siden dette gir en begrensning av hvor mye areal som blir liggende på bebyggelsen. Ettersom planen får strengere bestemmelser for tillatt utnyttelse, minste tomtestørrelse og andel grøntarealer vil denne endringen sannsynligvis likevel ikke få stor betydning i praksis.

m) Bygningens hovedfasader

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 4.6.

Begrepet er ikke definert i dagens plan, selv om det brukes i bestemmelse nr. 8 om bevaringsverdig bebyggelse. Mangel på en definisjon gjør bestemmelsen lite tydelig og bidrar til en lite forutsigbar praktisering i saksbehandlingen.

I planforslaget er bygningens hovedfasader definert ved at de kjennetegnes ved at de er formgitt og detaljert for å eksponeres mot gate, hage eller utsikt. Ofte er dette fasadene til (opprinnelige) stuer og spisestuer. En bygning kan ha én eller flere hovedfasader.

Hvilke og hvor mange fasader på en bevaringsverdig bygning som utgjør bygningens hovedfasader må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle, men definisjonen angir hva som kjennetegner disse i tillegg til hvilke vurderinger som skal ligge til grunn. Det er nettopp

hovedfasaden(e)s detaljering og henvendelse mot det offentlige rom som er bakgrunnen for at det er viktig disse fasadene holdes synlige. Hvilke rom som ligger, eller opprinnelig lå, på innsiden av disse fasadene understreker dette ytterligere. En underordnet fasade har derimot en enklere detaljering, og er ikke formgitt for å oppleves fra omgivelsene i samme grad. Rommene innenfor en underordnet fasade er ofte (opprinnelig) kjøkken, spiskamre, gangarealer etc.

n) Vassdrag

Definisjonen er relevant for bestemmelse nr. 9.

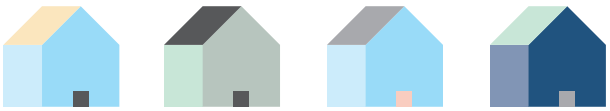
Vassdragenes hovedløp og sideløp er forsøkt definert i gjeldende plan, men dette er ikke gjort på riktig måte. Definisjonen viser til «kommende Grøntplan i Oslo». Denne planen har aldri blitt vedtatt, men definisjonen av hovedløp og sideløp ble i stedet tatt inn i kommuneplanen. Forholdet til disse vassdragene er tatt inn som en retningslinje til bestemmelse nr. 13.3 om vassdrag. Fordi dette er en retningslinje, og ikke en planbestemmelse, er de ikke juridisk bindende innenfor dagens plan. For å rette opp i dette foreslår vi å definere vassdragene direkte i planen:

Hovedvassdrag:
Lysakerelva, Mærradalsbekken, Hoffselva, Frognerbekken, Akerselva, Hovinbekken, Alna, Ljanselva, Ellingsrudelva og Gjersøelva.

Sidevassdrag:
Alle andre åpne og lukkede vassdrag.

Vassdragene er vist i Planinnsyn for Oslo kommune.

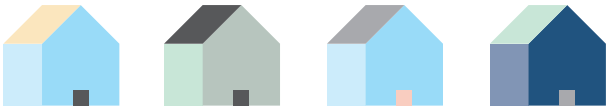
For eiendommer langs et vassdrag, vil denne definisjonen i samspill med bestemmelse nr. 9, begrense utbyggingsmulighetene. Dette gjelder ikke for de fleste eiendommene langs hovedvassdragene, da de allerede er omfattet av byggegrense i plankartet. For de eiendommene som ligger langs vassdrag hvor det ikke er lagt inn en byggegrense i kartet, vil definisjonen gi en direkte innskrenkning som følge av bestemmelse nr. 9.



5.3.1 Avgrensning

Planforslaget opprettholder i hovedsak planavgrensningen som for gjeldende småhusplan (S-4220), vedtatt i 2015. De geografiske områdene som omfattes av planen er dermed i all hovedsak de samme som var omfattet av småhusplanen vedtatt i 1997, 2006 og 2013.

Endringene fra gjeldende plan er at gnr/bnr 2/330 på Bygdøy, deler av gnr/bnr 160/14 syd for Ryen og deler av enkelte eiendommer langs Lysakerelva er tatt ut av planen. Disse arealene er tatt ut da de etter siste revisjon av småhusplanen har blitt satt av til fremtidig grøntstruktur i kommuneplanen. Dette er et formål som skal videreføres. Fordi arealene allerede er omfattet av dette formålet i sist vedtatte plan, medfører det ingen materiell endring å ta dem ut av plankartet for småhusplanen. I tillegg er et mindre areal på eiendommen gnr/bnr 10/935 innlemmet i planområdet.



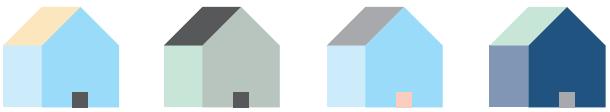
5.3.2 Reguleringsformål

Planforslaget viderefører i hovedsak bestemmelse nr. 2 om reguleringsformål fra gjeldende plan, da alle eiendommer er regulert til boligbebyggelse. I tillegg omfatter planområdet for gjeldende plan et areal i sjøen på Bygdøy, som er regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag. Bestemmelsen er oppdatert i henhold til dette for å stemme overens med plankartet.

I gjeldende plan har bestemmelsen også en formulering om at «Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområde for boliger». Denne setningen er tatt ut i forslaget til ny plan, da det ikke er noen tilfeller av andre reguleringsformål innenfor planavgrensningen. Endringen medfører derfor ingen materiell forskjell.

Gjeldende plan har også angitt at «Automatisk fredede kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres

til spesialområder bevaring/ automatisk fredede kulturminner/ boliger». Denne setningen er tatt ut, da automatisk fredede kulturminner etter dagens lovverk ikke skal reguleres med dette formålet, men skal reguleres med hensynssone 730: Båndlegging av automatisk fredede kulturminner.



Bestemmelser til arealformål boligbebyggelse

5.3.3 Type boligbebyggelse, utnyttelse, høyder ol.

Denne bestemmelsen regulerer blant annet tillatt utnyttelse av eiendommene, byggehøyder og minimum tomtestørrelse per boenhet for å hindre at det bygges for tett og for høyt. Føringer som begrenser høyder og tetthet er essensielt for å bevare småhusområdenes karakter med småskalabebyggelse, åpenhet og grønne preg. Dette er forhold som per i dag er regulert gjennom bestemmelse nr. 10 og 11 i gjeldende småhusplan. Som virkemiddel for å oppnå definerte målsettinger med revisjonen, foreslår vi endringer fra dagens plan i delbestemmelsene under, som vil føre til en innskrenkning av utbyggingsmulighetene både over og under bakken. Det samlede potensialet for nye boliger innenfor planområdet vil dermed bli redusert sammenliknet med i dag.

Bestemmelse nr. 3.1 – Type boligbebyggelse

Gjeldende plan regulerer ikke konkret hva slags type boligbebyggelse som kan oppføres innenfor planområdet, men har generelt krav om at bebyggelsen skal ha småhuskarakter.

Nå foreslår vi at det kun tillates oppføring av en-, to- og tremannsboliger, med inntil én sekundærleilighet tilhørende eneboliger. Bestemmelsen er primært foreslått som et virkemiddel for å begrense bygningsvolumene, og for å bevare småhuskarakteren og inntrykket av frittliggende småhusbebyggelse. Det er også ønskelig at dette er regulert på en mest mulig forutsigbar måte. Dagens krav til småhuskarakter avhenger av skjønnsmessige vurderinger, og gir derfor liten grad av forutsigbarhet for berørte parter. PBEs erfaring med dagens bestemmelser er også at den i noen tilfeller ikke gir tilstrekkelig mulighet for å styre bebyggelsens preg i retning av småhuskarakter.

Bakgrunnen for at øvre grense er satt ved tremannsboliger, er PBEs erfaring med at fire- og femmannsboliger gir et bygningsvolum som ofte kan utfordre småhuspreget. Rekkehus med flere boenheter enn tre i rekken gir også fort en annen typologi enn mindre, frittliggende rekker. Vi ser at dette i flere tilfeller utfordrer karakteren i området. For eventuelle delområder der denne typologien likevel kan være aktuell på grunn av lokale forhold, bør det planlegges helhetlig for en slik typologi med utgangspunkt i det konkrete stedet. De generelle bestemmelsene for småhusbebyggelse er ikke egnet til å styre en slik utvikling på en god måte.

Konsekvensen av forslaget er at det blir mer forutsigbart hva slags type bebyggelse som kan oppføres innenfor planområdet. Dette samsvarer i all hovedsak med typen bebyggelse som allerede finnes og oppføres innenfor planområdet. Som følge av forslaget vil oppføring av rekkehus med flere enn tre boenheter i rekken, flermannsboliger med flere enn tre boenheter og annen blokkbebyggelse være i strid med planen. Bebyggelse som allerede er lovlig oppført, vil ikke påvirkes av forslaget. Dersom det skal åpnes for denne typen bebyggelse i enkeltområder, må det skje gjennom omregulering av de aktuelle områdene.

I forslaget angis det i tillegg hvilken type bebyggelse som kan etablere sekundærleilighet i tillegg til hovedboenheten. Dette er ikke regulert i gjeldende plan. Det søkes per i dag om relativt få sekundærleiligheter innenfor planområdet. Hovedårsaken til dette er sannsynligvis at det reelt sett etableres sekundærleiligheter, uten at de defineres å være selvstendige boenheter. Med planforslagets definisjon av hva som skal regnes som en boenhet (definisjon a), vil problemstillingen om sekundærleiligheter bli mer aktuell. Ettersom sekundærleiligheter ikke har like strenge krav som hovedboenheter, særlig når det kommer til tomtestørrelse, tror vi dette kan bli ganske utbredt. Det er derfor viktig at planen har et bevisst forhold til når disse kan etableres.

I forslaget til revidert plan foreslås det at eneboliger kan inneholde én sekundærleilighet, i tillegg til hovedboenheten. Det vil si at det ikke kan etableres mer

enn én sekundærleilighet og at det ikke kan etableres sekundærleiligheter i to- og tremannsboliger.

Hensikten med denne delen av bestemmelsen er å tilrettelegge for noe mer varierte boligtyper innenfor planområdet, samtidig som bebyggelsen fremdeles oppføres som frittliggende småhus.

Grunnen til at det ikke tillates mer enn én sekundærleilighet for eneboliger, er at sekundærleilighetene ikke skal utgjøre en for stor andel av boligmassen. Minimumskravet til tomtestørrelse følger antallet hovedboenheter, og det er viktig å begrense det totale antallet boenheter innenfor minimumsarealet for å holde bruksintensiteten nede. Et større antall sekundærleiligheter vil også kunne legge et større press på sosial og teknisk infrastruktur.

Bakgrunnen for at det ikke tillates sekundærleiligheter i to- og tremannsboliger er at dette kan utfordre bebyggelsens småhuskarakter. Dersom to- og tremannsboliger har sekundærleiligheter, kan de fort oppleves som fire- og seksmannsboliger med halvparten store og halvparten små leiligheter. Det kan også være større utfordringer knyttet til å oppnå tilfredsstillende bokvaliteter og tilfredsstillende visuelle kvaliteter/ småhuskarakter der sekundærleiligheter legges til under-/kjelleretasjer. Dette vil særlig gjelde for vertikaldelte tremannsboliger.

Konsekvensene av bestemmelsen er at eneboliger fremdeles vil kunne etablere en sekundærleilighet som en del av boligen, som for eksempel kan benyttes til utleie. For nye to- og tremannsboliger vil dette ikke lenger være en mulighet.

Bestemmelse nr. 3.2 – Tomtestørrelse

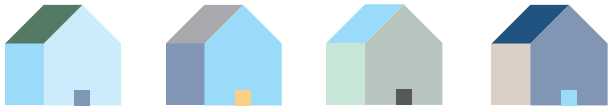
I dagens bestemmelse nr. 11 stilles det krav til minimum tomtestørrelse på 600 m2, men det er ingen begrensninger på hvor mange boenheter som tillates oppført på en tomt. Det tillates også fradeling av mindre tomter hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak, eller det ligger en eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt. Dagens plan har derfor ikke en nedre grense på tomtestørrelse per boenhet. Dette fører til at det ofte blir svært tett mellom bygningene, noe som går på bekostning av det åpne og grønne preget som kjennetegner småhusområdene. Bokvalitet og uteområdenes bruksverdi reduseres også når det blir for tett mellom byggene og eiendommen skal romme mange boenheter. Videre gir flere boenheter økt belastning på teknisk og sosial infrastruktur, som veier, skoler og barnehager.

Fordi etterspørselen etter nye boenheter innenfor småhusområdene er stor, vil det svært ofte lønne seg å rive en eksisterende, romslig bolig for å erstatte den med flere, mindre boliger. Dette er med på å endre preget i nærområdet. Ettersom det ikke finnes noen nedre begrensning for tomtestørrelse per boenhet i dagens plan, med unntak av at krav til uteoppholdsareal virker inn på dette, vil man kunne bygge stadig flere, men mindre boliger. Dette skaper uforutsigbarhet i et nærområde med tanke på hvordan området vil utvikle seg over tid. Videre er det ikke mulig å anslå det samlede potensialet for nye boliger i planområdet innenfor rammene av dagens plan. Dersom utviklingen med riving av eksisterende bebyggelse med påfølgende oppføring av flere og mindre boliger får pågå over tilstrekkelig tid, vil områdene bli svært forandret. I tillegg vil det gi et omfattende behov for oppgradering av infrastruktur.

Som virkemiddel for å ivareta småhusområdenes karakter, terreng og vegetasjon foreslår vi at det innføres et minimumskrav til tomtestørrelse per hovedboenhet. Dette er et av de sentrale grepene som gjøres i revisjonen for å oppnå målsettingene med planarbeidet, da det i samspill med redusert utnyttelsesgrad vil sørge for å begrense tetthet i bebyggelsen. Kravet er differensiert for eneboliger og flermannsboliger. Bestemmelsen fastsetter følgende krav: For eneboliger skal tomtestørrelsen være minimum 600 m2 per hovedboenhet. Sekundærleilighet kan etableres i tillegg til hovedboenheten. For to- og tremannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 450 m2 per boenhet.

Dette innebærer at det for oppføring av to eneboliger kreves en tomtestørrelse på minimum 1.200 m2, og det vil ikke være mulig å bygge nye eneboliger på eiendommer der det ikke er minimum 600 m2 tomteareal tilgjengelig ut over det arealet som kreves for boenhetene som fra før finnes på eiendommen. For oppføring av en tomannsbolig og tremannsbolig vil det måtte være tilgjengelig henholdsvis 900 og 1.350 m2 tomt. Omgjøring av en eksisterende enebolig til tomannsbolig vil tilsvarende forutsette at eiendommen har et tomteareal på minimum 900 m2.

I arbeidet med bestemmelsen, har vi vurdert ulike tilnærminger til tomtestørrelseskravet med tanke på både nivå på tomtestørrelse og eventuell differensiering av kravet når det gjelder ulike



boligtyper. I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn var det foreslått et flatt krav på 600 m2 per boenhet for alle boligtyper. Som beskrevet under kapittel 7.1.2 om endringer etter offentlig ettersyn, mener vi etter en ny gjennomgang med utgangspunkt i høringsinnspillene at det er grunnlag for å innføre en differensiering av kravet for henholdsvis ene- og flermannsboliger. En differensiering vil gi insentiv til å samle flere boenheter i ett bygningsvolum. Dette har flere sosiale og miljømessige fordeler, ved blant annet muligheter for sambruk av adkomstarealer, mindre gråarealer, redusert behov for terrenginngrep, mer effektiv energibruk, større muligheter for generasjonsboliger osv. Sambruksmulighetene gjør også at det reelt sett er behov for mindre areal per boenhet når boenhetene etableres i ett bygg. Et lavere krav til tomtestørrelse for flermannsboliger virker heller ikke på tvers av virkemiddelets hovedhensyn om å motvirke tett plassering og små avstander mellom bygningsvolumene. Samtidig vil dette grepet kunne føre til et større rivepress enn et flatt krav for ene- og flermannsboliger, særlig i lys av at det ikke er virkemidler for å gi insentiv til ombygging av eksisterende eneboliger til to- eller tremannsboliger fremfor å rive dem til fordel for oppføring av nye flermannsboliger. PBE mener likevel at de sosiale og miljømessige gevinstene ved en differensiering av tomtestørrelseskravet kan forsvare noe mer riving av eksisterende bebyggelse enn det som ville vært konsekvensen av et flatt krav til tomtestørrelse. Det opprinnelig foreslåtte kravet på 600 m2 per boenhet gjenspeiler den gjennomsnittlige tomtestørrelsen per boenhet innenfor småhusplanen i dag, som ligger på ca. 600 m2. I planbeskrivelsen til offentlig ettersyn skrev vi:

> *«Vi mener at arealet vil være stort nok til å bidra til en videreføring av småhusområdenes karakter. Kravet på minimum 600 m2 vil i tilstrekkelig grad sikre plass på eiendommen til lys, luft og åpenhet mellom bebyggelsen. Dette gir også god bokvalitet, både for den enkelte boligen og for området som helhet. Kravet bidrar også til tilstrekkelig kvalitet på uterommene, blant annet ved å gi tilstrekkelig plass til grøntarealer og til gode uteoppholdsarealer.*
>
> *I arbeidet med bestemmelsene har vi vurdert ulike minimumsstørrelser for tomtene. Dersom kravet settes lavere enn det som er foreslått, vil tomtene oppleves som mindre åpne og grønne enn det som er snittet i planområdet i dag. En del områder er likevel allerede tettere utbygget enn det som blir kravet, men erfaringen fra disse områdene er at det er nødvendig å stille et såpass strengt krav for å sikre gode bokvaliteter, også for de tomtene som ikke er helt optimale. For områdene som allerede er tettere utnyttet enn foreslått krav, vil de eksisterende boligene fremdeles kunne bli stående, men det vil ikke være mulig å fortette ytterligere. Det vil man kun kunne gjøre på eiendommer som er såpass romslige at en eller flere nye boenheter ikke vil gjøre at den blir tettere utbygget enn det som er snittet for planområdet. Et krav på 600 m2 er heller ikke unormalt strengt i forhold til andre sammenlignbare småhusområder.*
>
> *Samtidig er det ikke hensiktsmessig å sette arealkravet høyere. De aller fleste eiendommer og områder kan opprettholde gode kvaliteter og områdets karakter med det foreslåtte minstekravet, samtidig som det fremdeles vil åpne for en utvikling og et boligtilskudd der forholdene ligger til rette for det.»*

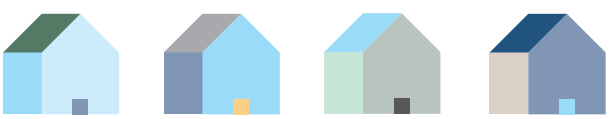
I høringen var det mange innsendere som ba om en vurdering av et tomtestørrelseskrav på 500 m2 per boenhet. Videre har mange pekt på at tomtestørrelseskravet vil bidra til at det vil etableres store eneboliger med store hager, da det kreves 1200 m2 tomt for å etablere to eneboliger eller en tomannsbolig. PBE er enig i at dette er både sosialt og miljømessig lite bærekraftig, og har vurdert størrelseskravet på nytt. Vurderingen etter offentlig ettersyn er gjort med utgangspunkt i et ønske om å differensiere kravet for å gi insentiv til å samle bebyggelsen, da det som beskrevet over er flere fordeler med dette uavhengig av nivået på tomtestørrelse. Med utgangspunkt i en tillatt utnyttelse på 16 % BYA, vil et minstekrav på 500 m2 gi et bebygd areal på 80 m2 på en minimumstomt. Dette er høyere enn mange eneboliger som bygges etter dagens plan. Ved å senke kravet for eneboliger til 500 m2, mener vi likevel at tettheten mellom bygningsvolumene ved etablering av eneboliger kan bli noe høy i lys av at gjennomsnittsstørrelsen på tomtene per boenhet i dag ligger på ca. 600 m2. Ved et lavere tomtestørrelseskrav enn 600 m2 per boenhet, mener vi derfor at det er behov for å kreve at boenhetene etableres i ett bygningsvolum fordi planforslaget etter høring, som redegjort for under kapittel 7.1.1, ikke stiller krav til avstand mellom bygninger internt på eiendommen. Med utgangspunkt

Småhusplanen ▪ Plan- og bygningsetaten ▪ 34

i ønsket om å differensiere kravet, er det også behov for at størrelseskravet for to- og tremannsboliger settes ned tilstrekkelig sammenliknet med kravet til enebolig for å gi det nødvendige insentivet til å velge disse boligtypene. På bakgrunn av dette opprettholdes forslaget om krav til 600 m2 tomt per enebolig.

Videre er kravet til tomtestørrelse for to- og tremannsboliger satt med tanke på å gi et reelt insentiv til å velge disse boligtypene. Samtidig kan kravet ikke settes så lavt at det legger til rette for uhensiktsmessig små boliger. Ved et krav på 450 m2 per boenhet, blir bebygd areal på en minimumstomt for tomannsbolig og tremannsbolig på henholdsvis 144 og 216 m2. Fordelt på boenhetene gir dette i snitt et bebygd areal på 72 m2 per boenhet. Dette nærmer seg de minste boenhetene som etableres i dag og vil kunne gi nødvendig areal til en liten, men god bolig. Av hensyn til variasjon i boligtilbudet, er det en fordel at kravet gir mulighet også for små boliger.Når de minste boligene ikke kan etableres som selvstendige bygningsvolumer, unngås også de små og relativt høye volumene som med dagens plan gir utfordringer med tanke på estetikk, tilpasning til bygde omgivelser, tetthet osv. Kravet bør likevel ikke settes lavere enn 450 m2, da det kan gi grunnlag for uhensiktsmessig små boenheter. Videre vil et lavere tomtestørrelseskrav måtte fordre en lavere utnyttelsesgrad enn 16 % BYA for å unngå at frigjort areal ved bortfall av krav til bilparkering reelt sett gir en høyere utnyttelse enn ved dagens plan for disse tomtene.

De foreslåtte nivåene vil medføre at et tilgjengelig tomteareal på 600 m2 - 899m2 gir mulighet for én enebolig i tillegg til en sekundærleilighet på inntil 55 m2. Tilgjengelig tomteareal på 900 m2 - 1349 m2 gir mulighet for en tomannsbolig eller enebolig(er) med sekundærleilighet(er), og tomter over 1350 m2 gir mulighet for tremannsbolig, tomannsbolig eller enebolig(er) med sekundærleilighet(er). PBE mener at kravet treffer et nivå som gir stor grad av fleksibilitet med tanke på individuelle behov for innretning av eiendommen, størrelse på boenhetene, ønsker om generasjonsboliger osv. Samtidig ivaretas hensynet til åpenhet for å sikre områdenes kvaliteter, terreng- og vegetasjonsvern. I tillegg er det skapt et insentiv for å samle flere boenheter i bygningsvolumene. PBE mener at dette gir sosiale og miljømessige fordeler som kan forsvare et noe høyere rivepress enn ved videreføring av forslaget om et flatt krav om tomtestørrelse per boenhet.



Hensikten med bestemmelsen er å sikre god bokvalitet, god kvalitet på uterommene og bevaring av småhusområdenes åpne karakter. Videre er hensikten med et differensiert krav å gi insentiv til å bygge flermannsboliger fremfor eneboliger, for å oppnå fordelene ved dette som beskrevet over.

Konsekvensene av denne bestemmelsen er at enkelte eiendommer vil miste utviklingspotensial som følger av rammene i gjeldende plan. Noen områder innenfor planområdet vil være mer eller mindre ferdig utbygget når det kommer til antall boenheter, og noen områder er allerede tettere utnyttet enn det som vil tillates med revidert plan. Til forskjell fra gjeldende plan, gir bestemmelsen også et grunnlag for å gi et grovt anslag på det samlede boligpotensialet innenfor planområdet. På bakgrunn av det differensierte kravet må kravet angis i et spenn. Med et scenario der det bare bygges eneboliger, vil det være ca. 2.100 eiendommer hvor det kan bygges minimum én ny enebolig på eiendommen, og det kan totalt bygges ut ca 2.800 nye eneboliger innenfor planområdet. I tillegg kommer mulighetene for sekundærleilighet i eneboliger, som også vil gi et boligtilskudd. Med et scenario der alle tomter over 900 m2 bebygges med to- og tremannsboliger, er boligpotensialet ca. 7.500 boenheter fordelt på ca. 5.300 eiendommer. Dette er imidlertid ikke et realistisk scenario fordi mange eiendommer allerede er bebygget med eneboliger. Realisering av dette potensialet ville derfor måtte medføre at alle eksisterende eneboliger på tomter større enn 900 m2 rives og/eller bygges om til to- og tremannsboliger. Det er imidlertid realistisk at eneboliger vil rives på en del eiendommer. Det vil særlig gjelde på eiendommer som uansett skal utvikles, da riving vil kunne gi noen flere nye boenheter enn ved å beholde de eksisterende eneboligene. Det reelle boligpotensialet vil derfor ligge et sted imellom 2.800 og 7.500 nye boenheter. Dette er et relativt stort spenn, og hvilken ende av skalaen som vil være nærmest et faktisk realisert antall boenheter over tid, vil blant annet henge sammen med det fremtidige boligmarkedet og etterspørsel etter eneboliger versus to- og tremannsboliger.

Som følge av bestemmelsen vil det også bli mer forutsigbart hva som kan bygges ut på en enkelt tomt eller innenfor et område, både for eiere av utbyggingstomter og for beboere i nabolaget. Dette vil

kunne påvirke eiendomsverdiene direkte, både for de eiendommene som mister muligheter for utbygging og for de som er naboer til eiendommer som mister slike muligheter.

Minimum tomtestørrelse må videre ses i sammenheng med forslag til tillatt utnyttelse i bestemmelse nr. 3.3 for å forstå hvordan kravene sammen påvirker utbyggingspotensialet, både på den enkelte eiendom og i planområdet som helhet.

Bestemmelse nr. 3.3 – Tillatt utnyttelse

I gjeldende plan tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på en tomt, med unntak av tomter i A- og B- områder markert på plankartet, der det tillates inntil 18 % BYA. Tomter i A- og B-områder har lavere tillatt utnyttelse fordi deler av eiendommene ikke kan bebygges på grunn av byggegrense mot vassdrag (A-områder) eller sjø (B-områder). Utnyttelsesgraden på 24 % BYA har i hovedsak vært uendret siden den første småhusplanen ble vedtatt i 1997.

Gjeldende utnyttelsesgrad medfører i mange sammenhenger en bygningstetthet som går på bekostning av småhusområdenes åpne og grønne preg når det fortettes maksimalt på eiendommene. Det har derfor vært relevant å vurdere nivået på utnyttelsesgraden i sammenheng med revisjonsarbeidets målsetting om bedre terreng- og vegetasjonsvern. Utnyttelsesgraden er også vurdert opp mot den nye parkeringsnormen vedtatt 14.12.2022. I ny parkeringsnorm er det tidligere minimumskravet om etablering av to bilparkeringsplasser per boenhet på egen eiendom i småhusområder erstattet av et maksimumskrav på to plasser. Fordi nødvendige parkeringsplasser skal medregnes i grad av utnytting, virker kravet til parkering inn på mulig utnyttelse av en eiendom. I henhold til føring i den politiske bestillingen av revisjon, er det den nye parkeringsnormen som har ligget til grunn for PBEs vurderinger av utnyttelsesgrad i planforslaget. Ny parkeringsnorm angir ikke minimumskrav til bilparkering, og følgelig regnes ikke eventuelle parkeringsplasser som nødvendige. Parkeringsnormen har ligget til politisk behandling under arbeidet med revisjonen.

Ved fastsetting av utnyttelsesgrad i planen er det nødvendig å sørge for at areal som gjennom ny parkeringsnorm frigjøres fra å måtte brukes til parkering (2 x 18 m2 per hovedboenhet), ikke skal kunne benyttes til å øke bygningsmassen tilsvarende. Det er ikke hensikten at fjerning av minimumskravet til bilparkering skal føre til økt bygningsmasse og tetthet. For å kompensere for at minimumskravet til parkering faller bort, må tillatt bebygd areal for en gjennomsnittstomt per hovedboenhet i dag (600 m2) reduseres med seks prosentpoeng. Dette tallet blir lavere med økt størrelse på tomta. For en tomt på 900 m2, må bebygd areal reduseres med fire prosentpoeng for å kompensere for at kravet til parkering faller bort ved etablering av én enebolig. Det betyr at for en tomt på 600 m2, kan tillatt utnyttelsesgrad maksimalt være på 18 % BYA for å sikre at utnyttelsen på eiendommen i realiteten ikke økes som følge av ny parkeringsnorm, mens den for en tomt på 900 m2 kan være på maksimalt 20 % BYA. Når vi likevel foreslår å sette tillatt utnyttelse til 16%, er den ytterligere reduksjonen et virkemiddel for å sikre vegetasjon og terreng noe mer sammenliknet med det dagens plan legger til rette for. I henhold til bestillingen, er dette hovedmålsettingen med revisjonen. For å sikre et sterkere vern av de grønne verdiene, vil det ikke være tilstrekkelig å redusere tillatt utnyttelsesgrad for en gjennomsnittstomt til den utnyttelsen som kun kompenserer for at det ikke lenger er krav til parkering. Når vi også har innført en differensiert tomtestørrelse for ene- og flermannsboliger, styrker det begrunnelsen for en maksimalt tillatt utnyttelse på 16 % BYA. For de minste tomtene hvor det med utgangspunkt i bestemmelse nr. 3.2 tillates oppføring av to- og tremannsboliger (henholdsvis 900 og 1350 m2), må bebygd areal reduseres med åtte prosentpoeng for å kompensere for at kravet til parkering faller bort ved etablering av største tillatte boligtype. Sett i lys av samvirket med tomtestørrelseskravet per boenhet for to- og tremannsboliger, er det derfor nødvendig at tillatt utnyttelse er maksimalt 16% BYA for at disse tomtene ikke skal få en reell økning i tillatt bebygd areal som følge av den nye parkeringsnormen. For store tomter som får en forholdsmessig stor reduksjon i prosentpoeng, vil det likevel kunne bygges med relativt store fotavtrykk. En tomt med størrelse på mellom 600 og 899 m2 gir et tillatt bebygd areal på mellom 96 og 144 m2, som vil gi romslige grunnflater for eneboliger.

Videre er det slik at parkeringsareal på terreng ikke skal regnes inn i BYA når det ikke er krav til parkeringsplasser gjennom reguleringsplan. I henhold til parkeringsnormen som planforslaget henviser til, betyr dette at det kan etableres inntil to parkeringsplasser på terreng i tillegg til tillatt BYA. Dette er også et forhold som må vurderes ved fastsetting av BYA slik at utnyttelsen blir tilstrekkelig lav til at parkeringsplasser på terreng som kommer i tillegg til bebygd areal ikke går på bekostning av

terreng- og vegetasjonsvernet. Da utnyttelsesgrad på 16 % BYA er akkurat tilstrekkelig for å motvirke en reell økning i utnyttelsesgrad for de minste tomtene for to- og tremannsboliger, er utnyttelsesgraden noe høy med tanke på vegetasjonsvern for disse tomtene. Det skal likevel være mulig å etablere parkering på terreng i tillegg til bebygd areal innenfor tomtens andel på 40 prosent hvor det ikke er krav til grøntareal.

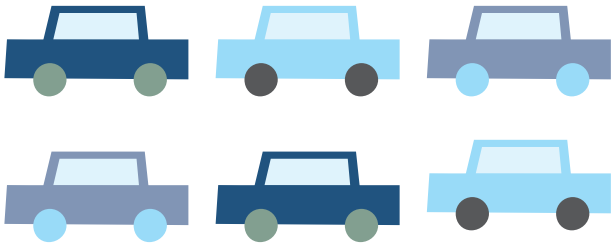
På bakgrunn av vurderingene redegjort for over, er det foreslått en utnyttelsesgrad på inntil 16 % BYA. I motsetning til i gjeldende plan, foreslår vi den samme utnyttelsesgraden for hele planområdet, herunder A- og B-områder. Begrunnelse for å ikke redusere utnyttelsesgraden ytterligere for A- og B-områdene er gjort rede for under kapittel 7.1.2.

I bestemmelsen er det spesifisert at det kan tillates inntil 16 % BYA forutsatt at øvrige bestemmelser i planen er oppfylt. Dette er en spesifisering som er ment å tydelig kommunisere at man ikke har krav på å bygge maksimalt tillatt BYA dersom det innebærer at andre bestemmelser i planen må vike. Konsekvensene av de ulike bestemmelsenes samvirke for utnyttelse er beskrevet under kapittel 5.4. I tilfeller der én eller flere av bestemmelsene av ulike grunner ikke er oppfylt, for eksempel ved at det er innvilget dispensasjon fra en bestemmelse, gjelder likevel forutsetningen om at de bestemmelsene som fremdeles gjelder må være oppfylt for å tillate inntil 16 % BYA på tomten.

Selv om det er vanlig å etablere parkering i boligbebyggelsen for å maksimere utnyttelsen, er dette ikke et forhold som fastsetting av utnyttelse kan ta utgangspunkt i. Videre er dette en praksis som vil kunne videreføres med revidert plan.

Den foreslåtte innstrammingen vil innebære reduserte utbyggingsmuligheter på hver enkelt tomt. For mange vil dette føre til at de ikke kan utvikle tomten sin ytterligere, også for de som har hatt noe ubenyttet potensial etter dagens plan. Sett i sammenheng med krav til minimum tomtestørrelse per boenhet under delbestemmelse nr. 3.2, vil det fremdeles tillates relativt store grunnflater for boenhetene der det bygges nytt. Reduksjon i tillatt utnyttelse vil dermed ikke tilsi at boenhetene kommer til å bli mindre som følge av revidert plan. Det er ikke uvanlig at det innenfor planområdet i dag bygges boliger med et fotavtrykk på ned mot ca. 70 m2 per boenhet. Dette viser at det selv med en kraftig redusert tillatt utnyttelse, vil være utnyttelse igjen til å anlegge garasje, utebod og liknende, uten at boligen må bli urimelig liten.

Vi har også vurdert en tillatt utnyttelse på 14% BYA. Med tomtestørrelse på mellom 600 og 899 m2 gir dette til sammenlikning et tillatt bebygd areal på 84-126 m2. En tillatt utnyttelse på 14 % vil i enda større grad sikre de grønne verdiene og vil fremdeles kunne gi romslige nye boliger. Samtidig anser vi dette som en unødvendig streng begrensning av utviklingsmuligheter for eksisterende boliger som er bygget på et lite tomteareal, sett i forhold til mengde grøntareal som vil sikres ved å redusere utnyttelsen til 14 %.



Bestemmelse nr. 3.4 – Parkering

Ifølge planforslaget skal parkeringsplasser for bil og sykkel opparbeides i henhold til parkeringsnormer for Oslo kommune vedtatt 14.12.2022, som i henhold til vedtaket vil tre i kraft innenfor småhusplanen når ny småhusplan er vedtatt av bystyret, eller bystyret vedtar at den nye normen skal tre i kraft for småhusplanen. Dette er en endring fra gjeldende krav til parkering i småhusplanen, som henviser til den til enhver tid gjeldende norm i dagens bestemmelse nr. 17.

Under arbeidet med revisjon av småhusplanen, har ny parkeringsnorm vært til politisk behandling i rådhuset. På bakgrunn av en presisering i bestillingen av revidert småhusplan om at dette normforslaget, som nå er vedtatt, skulle ligge til grunn for arbeidet med revisjonen, er det innholdet i denne normen som har vært førende for utforming av bestemmelsen om parkering i planforslaget. I ny norm er det tidligere minimumskravet til bilparkering på egen eiendom erstattet av et maksimumskrav. Det kan opparbeides maksimalt to bilparkeringsplasser per boenhet i småhusområder i åpen by. Til sammenlikning var det tidligere et krav om minimum to parkeringsplasser per boenhet.

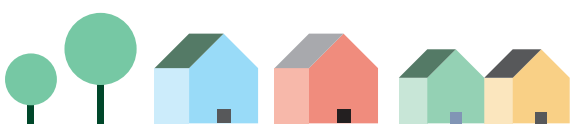
Selv om kravet til to parkeringsplasser har falt bort, er det fremdeles mulig å beholde/anlegge parkeringsplasser i nye tiltak. Det er grunn til å tro at dette er noe mange fremdeles vil ønske. Etter Forskrift

om tekniske krav til byggverk (TEK17) § 5-7 skal parkeringsareal inngå i beregning av grad av utnytting, men dette gjelder ikke for parkeringsareal på terreng når det gjennom reguleringsplan ikke er krav til parkeringsplasser. Det betyr at det kan etableres inntil to parkeringsplasser på terreng i tillegg til tillatt BYA. Garasjer og annet overbygget parkeringsareal skal alltid inngå i beregning av grad av utnytting. Parkeringsplasser som er opparbeidet på terreng kan derfor ikke på noe tidspunkt overbygges uten at arealet da skal regnes inn i tomtens bebygde areal.

I ny parkeringsnorm er det tatt inn minimumskrav om sykkelparkering for småhus, og kravet er satt til fire sykkelparkeringsplasser per boenhet. Der minimumskravet gir en utbygging av minst ti sykkelparkeringsplasser, det vil si ved tre boenheter, gjelder det også et sett med kvalitetskrav til sykkelparkeringen. Eksempler på slike kvalitetskrav er at minimum 50 % skal være innvendig eller overbygget, og at minimum 30 % skal være store nok til å også kunne romme lastesykler og sykkelvogner.

Når kravet om overdekkede sykkelparkeringsplasser slår inn, vil dette påvirke utnyttelsen fordi overdekkingen gjør at parkeringsplassene skal medregnes i BYA. Dette kan gi motivasjon for deling av eiendommer for å oppnå at den enkelte eiendom ikke har mer enn to boenheter. Deling av eiendommer som bare er motivert av dette, er en uheldig konsekvens da det fører til uhensiktsmessige delinger og unødvendig saksbehandling. I forslaget til revidert plan foreslår vi derfor at kvalitetskravene i normen skal gjelde for alle eiendommer, ikke bare for de med mer enn to boenheter. På denne måten forhindres ellers umotivert deling. Tydelige kvalitetskrav til sykkelparkering vil også kunne være med på å styrke sykkel som transportmiddel innenfor småhusområdene.

I ny parkeringsnorm skilles det ikke mellom hovedboenheter og sekundærleiligheter når det kommer til krav til antall sykkelparkeringsplasser. Med tanke på den maksimale størrelsen på sekundærleiligheter (maks 55 m2 BRA) vil det være mye å skulle tilrettelegge for fire sykkelparkeringsplasser også for disse boenhetene. Forslaget til revidert plan avviker derfor fra parkeringsnormen på dette punktet, og stiller krav om én sykkelparkeringsplass per sekundærleilighet.



Bestemmelse nr. 3.5 – Bebyggelse og anlegg under bakken

Anlegg under bakken er i dagens plan regulert i bestemmelse nr. 10, der det er angitt at slike anlegg i hovedsak skal plasseres under bygningens fotavtrykk og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkering etablert helt eller delvis under terreng er et tilbakevendende konflikttema i byggesaker i dag. Det er særlig terrenginngrep i forbindelse med nedkjøringsramper/innkjøring til garasjer som skaper utfordringer i saksbehandlingen. Det er heller ikke tydelig definert hva som skal inngå i beregningen av bebyggelse og anlegg under bakken, eller hva som ligger i at disse anleggene «i hovedsak» skal plasseres under bygningens fotavtrykk. Tiltakene gir ofte naboprotester/-klager og fører ofte til omfattende ressursbruk knyttet til saksbehandlingen på både offentlig og privat side.

Videre bidrar tiltakene til store byggegroper, i både utstrekning og dybde, og medfører generelt omfattende fjerning av terreng og vegetasjon. Selv om det reetableres terreng over anlegget etter at tiltaket er ferdigstilt, vil mange av de grønne verdiene på eiendommen være tapt. I mange tilfeller er det begrenset hva som kan reetableres av vegetasjon over disse anleggene i ettertid. Dette er forhold som revisjonsarbeidet skal motvirke.

Årsaken til at løsningen med parkering under terreng benyttes i mange prosjekter, er at ved å anlegge parkeringen under terreng er det ikke nødvendig å regne parkeringsarealet inn i bebygd areal. I stedet benyttes arealer under bakken, som i de fleste tilfeller ikke vil kunne godkjennes som oppholdsrom. Arealene over terreng kan dermed benyttes til salgbart boligareal. På den måten oppnås en høyere utnyttelse av eiendommen, som ofte går på bekostning av vegetasjon og terreng.

Et argument som ofte brukes for å benytte parkeringsløsninger under terreng er at dette fører til mindre gråarealer, i form av kjøre- og parkeringsarealer, og mer grønt på eiendommen. Dette er ikke nødvendigvis riktig. Dersom parkeringsarealene ble lagt på terreng, er det ikke grøntarealene som ville blitt redusert, men bebyggelsen, siden parkeringsarealene da ville opptatt BYA. Det å legge snuarealer under terreng kan redusere kjøreearealene på eiendommen, men det er langt fra alle løsninger der dette er tilfellet. I en del tilfeller legges bare parkeringsplassene under terreng, mens alt av kjøreearealer legges på utsiden for å få

plass til både parkeringsarealer og tradisjonell kjeller innenfor tillatt bebyggelse under bakken. Adkomsten til parkeringskjelleren må også ofte legges et stykke inn på tomten, fordi de skal ligge under bebyggelsen. Dette gir mer kjøreareal enn om parkeringsarealene hadde vært plassert nærmere veien.

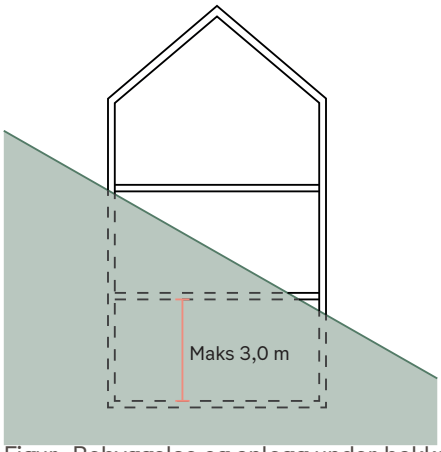
En mindre utstrekning av anlegg under bakken er også svært verdifullt for infiltrasjonsevnen i bakken og håndtering av overvann. Slik bebyggelse er også en viktig driver for klimagassutslipp, blant annet gjennom omfattende bruk av betong. Dette gjør seg særlig gjeldene i prosjekter der det legges opp til flere etasjer med bebyggelse under bakken. Dette gjøres for eksempel for å få plass til tradisjonelle kjellerarealer i boligene i tillegg til parkeringskjeller, uten at det går ut over den tillatte utstrekningen av bebyggelse under terreng.

Av hensyn til forholdene over, foreslår vi å redusere muligheten for bebyggelse og anlegg under bakken, ved at dette kun blir tillatt under arealer som medregnes i bebygd areal med unntak av kjellertrapp og svømmebasseng. Vi foreslår også at bestemmelsen innskrenker mulighetene for kjellerutbygging i flere etasjer, ved at det kun tillates én etasje der overkant gulv ligger helt under ferdig planert terreng. Videre kan denne etasjen ha en innvendig romhøyde på maksimalt tre meter.

Den foreslåtte innstrammingen har som mål å begrense utbygging under terreng i både utstrekning og dybde, og bygger opp under flere av målsettingene med revisjonen: bedre terreng- og vegetasjonsvern med fordeler for overvannshåndtering, mer klimavennlig utbygging og raskere og billigere saksbehandling på grunn av at saker som involverer parkeringskjellere er svært ressurskrevende.

Etter bestemmelsen kan det bygges bebyggelse og anlegg under bakken under alle arealer som er medregnet i BYA. Det vil ikke være mulig å anlegge bebyggelse og anlegg under bakken på 16 % av tomtearealene dersom kun 14 % utnyttes til BYA, selv om man har anledning til å benytte 16 % av tomtens areal til BYA. Dette er fordi bebyggelse og anlegg kun kan etableres under arealer som er medregnet i BYA (med unntak for kjellertrapper og svømmebasseng), ikke under arealer som potensielt kan medregnes i BYA.

Når det gjelder innskrenkningen av muligheten til å anlegge flere etasjer under terreng, gjelder dette kjelleretasjer, altså etasjer der overkanten av gulvet ligger under ferdig planert terreng for hele etasjen. Det vil si at det vil være tillatt med én eller flere underetasjer, altså etasjer der gulvnivået kun ligger delvis under terreng, i tillegg til én kjelleretasje under dette. Kjelleretasjene kan også kun ha maksimalt tre meter innvendig romhøyde, for å begrense muligheten for veldig høye kjelleretasjer, som for eksempel brukes til bilheiser. Dette er fordi en veldig høy romhøyde vil motvirke nettopp hensikten med å begrense antallet etasjer under terreng, som er å begrense byggegroper og tilhørende terrenginngrep i dybden.



Figur: Bebyggelse og anlegg under bakken

Konsekvenser av innstrammingen er at mulighetene for bebyggelse og anlegg under bakken blir sterkt redusert. I en del tilfeller vil det ikke være hensiktsmessig eller praktisk mulig å etablere parkering under bakken i noen særlig utstrekning. Man må også ta stilling til om man ønsker å bruke kjellerarealer til parkering eller til boligarealer, fordi det ikke er mulig å få til begge deler ved å legge arealene etasjevis under hverandre.

Bestemmelse nr. 3.6 – Høyder

Gesims- og mønehøyde

Byggehøyder er regulert i bestemmelse nr. 10 i gjeldende plan, og disse videreføres i forslag til revidert plan. Det tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, og laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Alle høyder måles ut fra det eksisterende terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Tillatt gesimshøyde er noe lavere enn det som tillates i plan- og bygningsloven. Bakgrunnen for lavere høyder i småhusplanen enn det som er regulert gjennom høydebestemmelsen i loven, er at noe lavere gesimshøyder gir en takutforming som i større grad harmonerer med småhusområdenes karakter.

Bestemmelsens femte avsnitt, første ledd om at der en bygning består av ulike takformer, er det høydebestemmelsene for det største volumets takform som gjelder for hele bygningen, er en presisering av hvordan høydebestemmelsen skal tolkes for tilbygg, påbygg og liknende.

Avvikende høyder

Dagens bestemmelse nr. 10 andre ledd punkt c inneholder en høydebestemmelse som åpner for at man kan bygge høyere enn det hovedbestemmelsen åpner for, dersom den dominerende høyden for området overstiger høydene i hovedbestemmelsen med mer enn én meter. Denne unntaksbestemmelsen kommer svært sjeldent til anvendelse. Vi foreslår derfor å fjerne denne bestemmelsen.

Konsekvensen av å fjerne denne bestemmelsen er at man, i de få områdene der unntaksbestemmelsen kunne vært brukt, i stedet må overholde hovedbestemmelsen for høyder.

Frittliggende bygninger som ikke skal brukes til beboelse

Dagens plan har ingen spesifikke høydebegrensinger for frittliggende bygninger som ikke skal brukes til beboelse. Det betyr at disse i dag følger samme høydebegrensning som øvrige bygninger.

I forslaget til revidert plan innføres det en bestemmelse om at frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse kan ha gesimshøyde inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Hensikten med bestemmelsen blir dermed å sikre at denne typen bygninger får en lav høyde, og dermed ikke påvirker den opplevde tettheten på eiendommen i like stor grad som høyere bygninger ville gjort.

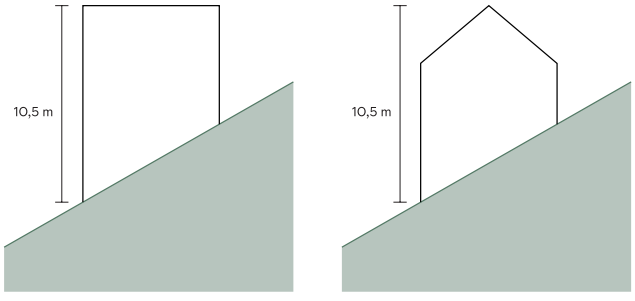
Hva som ligger i begrepet «frittliggende bygning» skal følge definisjonen i TEK17 § 6.5, som angir at bygningen skal plasseres minst 1,0 meter fra andre bygninger på eiendommen. Avstanden måles fra bygningens fasadeliv. For øvrig er bestemmelsen avstemt med kravene som gjelder for bygninger som kan oppføres uten søknad etter SAK10 § 4.1 bokstav a.

Total høyde og fjernvirkning

Dagens bestemmelse nr. 10 andre ledd bokstav b regulerer bygningers totale høyde. Denne bestemmelsen angir at bygninger ikke skal ha en total høyde på mer enn 10,5 meter, og definerer hvordan denne høyden skal måles.

Dagens bestemmelse har gitt en nødvendig styring av den totale høydevirkningen av bebyggelsen, men har vært utfordrende å praktisere, ettersom bestemmelsen ikke følger en standardisert målemetode og det ikke har vært tydelig nok definert i bestemmelsen hvordan høyden skal måles. Dette er uklarheter som har komplisert saksbehandlingen, blant annet gjennom uenigheter med søkere og til dels Statsforvalteren. Uklarhetene har blant annet bestått i hvorvidt bygninger som er forbundet under bakken skal måles med samlet total høyde eller ikke, hvilke støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger utenfor fasaden som skal medregnes og hvorvidt total høyde skal måles ned til bunn av nedkjøringsramper og kjellertrapper.

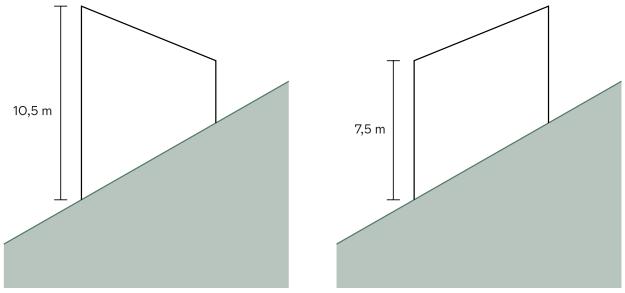
Dagens bestemmelse favoriserer også bygg med flate tak i sterkt skrånende terreng, ettersom total høyde i mye større grad setter begrensinger for høyden på bygget i disse områdene enn det gesims- og mønehøyde gjør. Ved å bygge en bygning med flatt tak vil man i disse tilfellene kunne «fylle ut bygningsmassen» til alle sider, i stedet for å miste bygningsvolum innenfor en skrå takflate og dermed miste deler av den øverste etasjen.



Figur: Høyde på flate tak og saltak

Bestemmelsen gjelder også like strengt uavhengig av om man legger det høyeste punktet på bygningen mot det laveste punktet i terrenget eller om man i stedet avtrapper bygningen i tråd med fallet i terrenget, selv om det har stor betydning for den faktiske høyde- og

fjernvirkning hvordan dette er utført. En bygning som er avtrappet i samme retning som fallet i terrenget vil oppleves som vesentlig mindre dominerende enn det motsatte.



Figur: Høyde på pulttak

På bakgrunn av disse problemstillingene foreslår vi å fjerne bestemmelsen om total høyde, og i stedet innføre en ny bestemmelse for å styre høydevirkning/ fjernvirkning. Den nye bestemmelsen angir at avstanden mellom gesims og ferdig planert terreng ikke på noe punkt skal overstige 7,5 m, med unntak for kjellernedganger.

På denne måten reguleres i større grad den faktiske høydevirkningen, og bestemmelsen legger opp til at bebyggelsen må avtrappes i tråd med fallet i terrenget dersom man vil bygge med full gesimshøyde i skrånende terreng. Bestemmelsen gir også et mindre tolkningsrom knyttet til hva som skal inkluderes i høyden som måles, ettersom man skal måle den isolerte høyden fra ferdig planert terreng og opp til gesimsen på hvert enkelt punkt. Hva som skal regnes som gesimsen er definert i TEK17 § 6.2, og er nærmere beskrevet i den nasjonale veilederen Grad av utnytting. Det er i tillegg definert eksplisitt i bestemmelsen at høyden ikke skal måles ned i kjellernedganger. Høyden skal derimot måles til bunnen av terrenginngrep inntil fasaden.

Hensikten med denne bestemmelsen er å regulere bygningers totale høyde- og fjernvirkning mot omgivelsene, ved å legge føringer for at bygninger må ta hensyn til helning på terrenget.

Konsekvensen av bestemmelsen blir at bygninger med flatt tak i skrånende terreng mister noe av bygningsvolumet i den øverste etasjen, til fordel for tilpasning til terrenget og omgivelsene. For bygninger med saltak eller pulttak, vil ikke disse miste bygningsvolum, men de må orienteres på en måte som gjør at høydevirkningen begrenses. På denne måten forsvinner fordelen ved å bygge med flate tak i skrånende terreng. Vi tror dette vil bidra til at det bygges færre bygninger med flate tak innenfor disse områdene. Sammen med foreslåtte innskjerpinger knyttet til takterrasser under bestemmelse nr. 7, vil endringen føre til at flate tak blir bygget på bakgrunn av bevisste arkitektoniske valg, og ikke for å maksimere utnyttelse som kan være tilfelle i dag.

For bygninger på flatt eller slakt skrånende terreng vil denne bestemmelsen gi lite utslag, ut over at den vil begrense høyden på terrenginngrep helt inntil bygningen, ettersom det vil være fastsatt gesims- og mønehøyde som setter de sterkeste høydebegrensningene her.

5.3.4 Plassering av bebyggelse

Denne bestemmelsen regulerer plassering av bebyggelse, både i forhold til hverandre og i forhold til nærområdet og vei. Plassering er viktig for å sikre en åpen bebyggelse, som tradisjonelt sett er et viktig kjennetegn ved småhusområdene, og for å ivareta etablerte strukturer. Dette er forhold som i dag er regulert gjennom deler av bestemmelse nr. 6, men som det har vært vanskelig å håndheve i tilstrekkelig grad etter gjeldende plan. I delbestemmelsene under er forholdene presisert og hjemlene tydeliggjort. Det er også gjort endringer som skal bidra til en forenklet og mer forutsigbar saksbehandling.

Bestemmelse nr. 4.1 – Tiltak i enhetlig bebyggelsesstruktur

I dagens plan reguleres tiltak innenfor enhetlig bebyggelsesstruktur av bestemmelse nr. 6.3, som angir at «Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne». Videre definerer bestemmelse nr. 6.1 bokstav b at «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» og bokstav c at «Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer».

Bestemmelsen har vært vanskelig å praktisere og har møtt motbør hos Statsforvalteren, som mener at

bestemmelsen ikke er tilstrekkelig entydig, særlig når det kommer til hvilke elementer ved bebyggelsen som skal ivaretas. Bestemmelsen er fremdeles viktig for de områdene det gjelder, men siden forholdet til bekkeløp, landskap og grøntdrag nå blir ivaretatt av andre bestemmelser, vil denne bestemmelsen fremover fokusere på forholdet til annen bebyggelse og til vei.

På bakgrunn av dette foreslår vi i revidert plan at der minimum 2/3 av bebyggelsen i nærområdet har lik orientering og avstand til vei og annen bebyggelse, samt tilsvarende størrelse og form på grunnflate, skal nye tiltak videreføre denne bebyggelsesstrukturen.

Det tydeliggjøres her at både plassering og orientering er førende elementer innenfor en bebyggelsesstruktur. Plassering vil være både avstand til veien og innbyrdes avstand mellom bebyggelsen. Avstanden er uavhengig av eiendomsgrenser, ettersom disse grensene ofte ikke er lesbare når man beveger seg blant bebyggelsen og det ikke alltid er slik at eiendomsstrukturen og bebyggelsesstrukturen korresponderer. Det er hvordan bebyggelsen oppleves som vil være det avgjørende.

Når det gjelder orientering av bebyggelsen, så gjelder dette i hovedsak orientering mot veien. Det er viktig for opplevelsen av strukturen om bebyggelsen gjennomgående er orientert med kortsiden mot veien, langsiden mot veien eller om bygningene for eksempel har en 45° vridning mot veien. Også orientering av takene, særlig møneretning ved saltak, vil være en del av dette. Dersom bebyggelsen har en enhetlig orientering mot veien, vil dette oppleves som et viktig karaktertrekk ved bebyggelsen i området.

Til slutt vil også størrelse og form på grunnflate ha en innvirkning på hvordan strukturen oppfattes og hvorvidt den oppleves som enhetlig. Dersom grunnflatens størrelse og form er gjennomgående enhetlig, vil dette være tydelig lesbart.

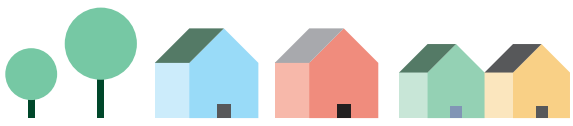
For at bestemmelsen skal gjelde for et område, og dermed gi føringer for ny bebyggelse, må både avstand og orientering være lik innenfor nærområdet. Hva som inngår i nærområdet fremgår av definisjonen i bokstav f).. Det er likevel ikke slik at absolutt alle bygningene innenfor nærområdet skal følge strukturen for at bestemmelsen skal komme til anvendelse. Selv om ett eller noen få bygninger avviker fra strukturen, vil strukturen fremdeles oppleves som enhetlig. Bestemmelsen trekker derfor et skille ved om minimum 2/3 av bebyggelsen følger strukturen eller ikke. Dersom minimum 2/3 av bebyggelsen følger en enhetlig struktur, må også nye tiltak følge strukturen. Dersom mindre enn 2/3 av bebyggelsen følger en struktur, vil den ikke defineres som enhetlig, og valg av hensiktsmessig plassering ol. av nye tiltak står dermed friere.

Når det kommer til hvilke typer bygninger som skal legges til grunn for vurderingen av strukturen, gjelder dette i utgangspunktet boligbygningene. Det er langt mindre vanlig at garasjer, uthus ol. følger en enhetlig struktur. Strukturen til boligbygningene kan oppfattes som enhetlig selv om mindre tilleggsbygninger er plassert mer vilkårlig.

Bestemmelsen kommer til anvendelse der man plasserer nye bygninger, men også der man gjør endringer på eksisterende bygninger innenfor strukturen, for eksempel gjennom tilbygg, påbygg ol.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at tiltak i enhetlig bebyggelsesstruktur innordnes etter den etablerte strukturen og bidrar til å opprettholde denne. Ved motstrid mellom to bebyggelsesstrukturer i kryss, og den ene er enhetlig, skal nye tiltak opprettholde denne.

Konsekvensen av bestemmelsen er at man innenfor områder med enhetlig bebyggelsesstruktur ikke står fritt til å velge hvor på eiendommen ny bebyggelse skal plasseres, eller hvilke endringer som kan gjøres på eksisterende bebyggelse. I noen tilfeller vil dette gjøre at utbyggingspotensialet ikke kan utnyttes fullt ut, dersom dette ikke er forenelig med ivaretakelse av den enhetlige strukturen.



Bestemmelse nr. 4.2 – Tiltak i delvis enhetlig bebyggelsesstruktur

Boligområder som har vokst frem over tid har ofte variasjon i hvordan boligene er utformet og plassert i forhold til hverandre. Likevel kan de ha noen gjennomgående strukturerende elementer som bør videreføres, fordi de er viktige karaktertrekk for nærområdet.

Dagens bestemmelse nr. 6.3 angir at der bebyggelsen

i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes. Bestemmelsen sikrer et viktig forhold som ønskes videreført i revidert plan. Svakheten med dagens bestemmelse er at det er uklart hvor mye, eller lite, som skal til før bestemmelsen slår inn. Skal absolutt all bebyggelsen ha samme avstand til veien? Hva hvis det er ett bygg som skiller seg ut? Bestemmelsen sikrer heller ikke enhetlig orientering mot veien, som ofte er et vel så dominerende karaktertrekk der dette er enhetlig.

I revidert plan foreslår vi derfor at der minimum 2/3 av bebyggelsen i nærområdet har lik orientering eller avstand til vei, skal denne orienteringen og avstanden opprettholdes.

Bestemmelsen er derfor en liten innskjerping av dagens småhusplan, som kun har dette kravet knyttet til enhetlig avstand til vei. I tillegg tydeliggjøres hva som skal til for at bestemmelsen slår inn. Dersom begge forholdene i bestemmelsen er like, skal begge forholdene videreføres i nye tiltak.

Som med bestemmelsen om enhetlig bebyggelsesstruktur, er det i utgangspunktet boligbygningene som skal vurderes i bestemmelsen. Avstanden trenger heller ikke være på cm likt for at bestemmelsen skal komme til anvendelse. Poenget er hvorvidt avstanden eller orienteringen fremstår som lik fra veien. Med dette kan nye tiltak følge den variasjonen som er etablert innenfor strukturen. Bestemmelsen gjelder ved plassering av nye bygninger, men også ved endringer på eksisterende bygninger innenfor strukturen, for eksempel gjennom tilbygg.

Hensynet bak bestemmelsen er å opprettholde viktige strukturerende karaktertrekk for bebyggelsen i nærområdet.

Konsekvensen av bestemmelsen er at den enkelte ikke står fritt til å velge orientering/plassering når man skal gjennomføre tiltak innenfor en delvis enhetlig bebyggelsesstruktur. I enkelte tilfeller kan dette gjøre at utbyggingspotensialet ikke kan utnyttes fullt ut, dersom dette ikke er forenlig med ivaretakelse av den delvis enhetlige strukturen.

Bestemmelse nr. 4.3 – Ny bebyggelses-struktur innenfor områder med enhetlig eller delvis enhetlig bebyggelsesstruktur

Dagens bestemmelse nr. 6.3 åpner for at det kan etableres nye strukturer innenfor enhetlige strukturer gjennom at «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». Dette gjør at der den enhetlige bebyggelsesstrukturen er plassert på veldig romslige eiendommer, for eksempel med god plass på hagesiden eller mot veien, kan eiendommene i større grad utnytte utviklingspotensialet. Dette gjelder så lenge dette gjøres på en måte som lar seg videreføre til de andre eiendommene innenfor strukturen, slik at når/dersom alle eiendommene utvikles fullt ut, vil området fremdeles fremstå med en enhetlig bebyggelsesstruktur. Denne «sikkerhetsventilen» for lavt utnyttede områder oppleves som hensiktsmessig og er ønskelig å videreføre i ny plan.

I revidert plan foreslår vi at ny bebyggelsesstruktur, eller fortsettelse av en påbegynt ny bebyggelsesstruktur, skal kunne tillates dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at eksisterende bebyggelsesstruktur kan opprettholdes. Konsekvensen av bestemmelsen er at den enkelte ikke står fritt til å velge plassering av ny bebyggelse på eiendommen. I enkelte tilfeller kan dette gjøre at utbyggingspotensialet ikke kan utnyttes fullt ut, dersom dette ikke er forenlig med en struktur som kan videreføres over flere eiendommer.



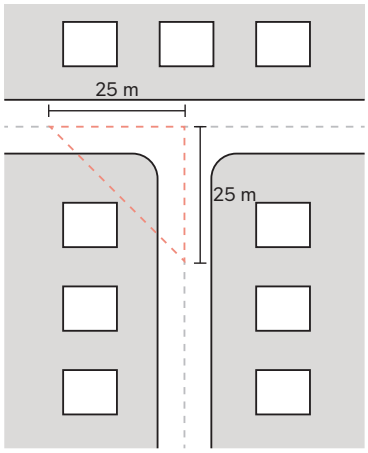
Bestemmelse nr. 4.4 – Avstand til vei

Der det ikke er fastsatt noen byggegrense mot vei gjennom en reguleringsplan, anses de avstandskravene i veglova § 29 som var gjeldende på vedtakstidspunktet for reguleringsplanen som en inkorporert del av reguleringsplanen.. For kommunal vei angir veglova § 29 en byggegrense på 15 meter fra midten av den regulerte veien. Videre angir bestemmelsen hvordan byggegrensen skal gjelde mot kryss og mot riksvei. Siden dagens plan ikke har fastsatt noen byggegrense mot veien, er det disse avstandene som gjelder innenfor planområdet.

Innenfor planområdet, og i Oslo generelt, er eksisterende bebyggelse ofte plassert nærmere kommunal vei enn 15 meter, og noe nærmere kryss enn

det veglova åpner for. Det er heller ikke et ønske om at denne avstanden alltid skal følges for ny bebyggelse innenfor planområdet, da det ofte fører til en mindre hensiktsmessig disponering av tomten. Innenfor planområdet løses dette i dag gjennom dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29. Dispensasjon blir som oftest gitt dersom tiltaket ikke er plassert nærmere enn fem meter fra kanten av den regulerte veien og 25 meter fra kryss, så lenge det er snakk om kommunal vei. Dette er ikke en hensiktsmessig måte å regulere og saksbehandle på, og kan oppleves som lite forutsigbart for de berørte partene.

I planforslaget innfører vi en bestemmelse som angir at tiltak ikke kan plasseres nærmere regulert veikant enn fem meter. Det betyr at tiltak kan plasseres inntil fem meter fra den regulerte veien. Bestemmelsen angir også at ved kryss kan nye tiltak ikke plasseres nærmere regulert veikant enn den rette linjen mellom regulert midtlinje av veiene, 25 meter fra skjæringspunktet, som vist på illustrasjonen.



Figur: Avstand til vei

Hensikten med bestemmelsen er å legge til rette for en hensiktsmessig plassering av bebyggelse og anlegg på eiendommene, samtidig som hensynet til veien ivaretas i tilstrekkelig grad. Bestemmelsen innføres for å unngå unødvendige dispensasjonssaker, og vil bidra til enklere og billigere saksbehandling.

Målereglene i TEK17 § 6-3 gjelder ikke for byggegrense mot offentlig vei. Ingen deler av bygningen kan krage ut over byggegrense mot offentlig vei eller gate. Det vil si at avstanden skal måles fra det ytterste punktet på konstruksjonen.

Selv om bestemmelsen åpner for at det kan bygges inntil fem meter fra veien, vil også bestemmelse nr. 4.2 gjelde der det er enhetlig avstand til vei i nærområdet. Det vil si at bebyggelsen må plasseres i tråd med den enhetlige avstanden til veien, så lenge denne avstanden er minimum fem meter. Der det er en enhetlig avstand til veien som er mindre enn fem meter, må den nye bebyggelsen fremdeles plasseres minimum fem meter fra veien.

Det angis i bestemmelsen at den ikke skal gjelde for avstand til riksvei. Veglovas bestemmelse om avstand til riksvei vil derfor fremdeles gjelde, fordi avstand til riksvei skal ivareta litt andre hensyn og det er hensiktsmessig å videreføre denne avstanden.

Konsekvensene av endring i bestemmelsen er at bebyggelse og anlegg stort sett vil kunne få samme plassering som de får i dag uten at det må dispenseres fra veglova.

Bestemmelse nr. 4.5 – Støyskjermer og gjerde mot vei

Støyskjermer

Dagens plan inneholder ingen begrensninger når det gjelder muligheten til å bygge støyskjermer mot vei. Slike støyskjermer vil være omfattet av veglova § 29, men veglova er i seg selv ikke et spesielt godt egnet virkemiddel til å regulere dette. På den andre siden stilles det strenge krav til støyforholdene utenfor boliger og på uteoppholdsarealer. Dette gjør at det ofte må prosjekteres støyreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelige støykvaliteter til å utnytte eiendommen fullt ut og med flest mulig boenheter. Støyskjermer er i mange tilfeller den enkleste måten å gjøre dette på, og er et støyreduserende tiltak som gjerne blir foreslått.

Samtidig gir støyskjermer negative bidrag til nærmiljøet. De fjerner det åpne, grønne preget og gjør at området fremstår lukket ved ferdsel langs veiene. Ofte må støyskjermen også vinkles inn langs nabogrensen, dersom ikke alle eiendommene langs veien bygger støyskjerm samtidig for å få tilstrekkelig støyskjerming dersom ikke alle eiendommene langs veien bygger støyskjerm samtidig. På denne måten bidrar støyskjermene til å bokse eiendommene inne.

For å kunne ivareta småhusområdenes åpne og grønne karakter, er det viktig at det er bevisste vurderinger som ligger til grunn for planens føringer for bruk av støyskjermer. På bakgrunn av dette er det tatt inn en bestemmelse i planforslaget som angir at det ikke tillates støyskjerm mot vei, med unntak av støyskjermer mot vei med fartsgrense på 50 km/t eller høyere. Langs

hele støyskjermens strekning skal det beplantes mot veien.

Bestemmelsen er tydelig på at i de aller fleste tilfeller skal hensynet til småhusområdenes karakter og åpenhet veie tyngre enn ønsket om bruk av støyskjerm. Dersom det er behov for støyskjerming på eiendommen, må dette løses på andre måter, for eksempel gjennom strategisk plassering og utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer.

Unntak fra dette er langs veier med fartsgrense på 50 km/t eller høyere, ettersom de ofte har en annen karakter og gir en høyere støybelastning. Det må likevel gjøres kompenserende tiltak for å i noen grad opprettholde det grønne preget, ved at støyskjermene må beplantes mot veien.

Konsekvensen av bestemmelsen er at støyutsatte eiendommer må skjermes fra støy på andre måter enn ved bruk av støyskjerm, som er bedre tilpasset småhuskonteksten. Dette kan ved for eksempel tilpasning av bebyggelsen, beplantning osv. En del tomter vil likevel ikke kunne bygges ut mer eller utnyttes like mye som det de kunne ved bruk av støyskjerm.

På den andre siden vil veiene oppleves som mer åpne, trivelige og trygge. Det er en annen opplevelse å bevege seg langs en vei der man ser inn på eiendommene på begge sider. Det oppleves også som tryggere og mer trafikksikkert når man har oversikt langs veien.

Gjerde mot vei

Ettersom tette gjerder mot veien gir noen av de samme virkningene for området som støyskjermer, bør planen også legge føringer for gjerder.

Dagens bestemmelse nr. 14 angir, blant annet, at kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv. Denne bestemmelsen er lite brukt og lite forutsigbar for de involverte.

For å gi bedre forutsigbarhet, foreslår vi i revidert plan en bestemmelse som angir at tette gjerder mot vei ikke kan være høyere enn 1,10 meter, og at de må plasseres minimum 0,5 meter fra regulert veikant.

Høyden som er valgt gjenspeiler kravet i forskrift om gjerde ved offentlig vei. Høyden er stor nok til å gi forsvarlig sikring mot vei, samtidig som den er lav nok til at de fleste, også litt større barn, kan se over gjerdene.

Tette gjerder må plasseres minimum 0,5 meter fra regulert veikant, for å gi plass til noe snølagring. Krav til fri sikt langs vei og krav i forskrift om gjerde ved offentlig vei vil fremdeles gjelde.

Hensikten med bestemmelsen er å gi en forutsigbarhet om hva slags gjerder som tillates oppført langs vei og å sikre trafikkhensyn.



Bestemmelse nr. 4.6 – Plassering av tiltak nær formelt vernet boligbygning

I dagens plan er det angitt at «moderhusets» ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering [...] av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og «moderhuset» et romslig uteareal foran sin hovedfasade. Dette er lite entydig og åpner for et stort tolkningsrom, som igjen gjør bestemmelsen lite forutsigbar i bruk. Det er derfor et stort forbedringspotensial knyttet til å spesifisere og tydeliggjøre bestemmelsen og hvilken betydning en vernet bolig skal få for plassering av ny bebyggelse.

Avstand til vernede boligbygninger

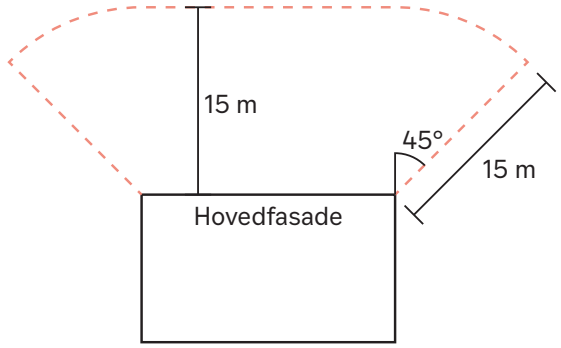
I planforslaget foreslår vi at der tiltak plasseres nær en formelt vernet boligbygning, skal tiltaket ha en avstand på minimum 15 meter til den bevaringsverdige boligbygningens hovedfasader, uavhengig av eiendomsgrenser. Med formelt vernet boligbygning, menes boligbygninger regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven eller fredet etter kulturminneloven. Fredede kulturminner etter kulturminneloven kan være vedtaksfredet eller automatisk fredet. Et vedtaksfredet kulturminne er fredet gjennom særskilt vedtak for det enkelte kulturminnet, se kulturminneloven kap. V. Et automatisk fredet kulturminne vil være fredet direkte gjennom kulturminneloven uten særskilt vedtak.

Det er vesentlig at de eldre, vernede bygningene ikke bygges inne, men kan oppleves med et tilstrekkelig rom rundt seg. Mange boliger med formelt vern er formgitt med «offentlige» og «private» sider, hvor de offentlige er mer bearbeidet arkitektonisk, både i proporsjonering og detaljering, og er ment å prege sine

omgivelser. Boligens presentable rom ble gjerne også lagt til de samme sidene. Videre er bygningene plassert på tomta og i landskapet slik at hovedfasadene vender mot adkomst, offentlig vei, utsikt eller oppholdsarealer i hage. Henvendelsen og rommet foran er derfor en integrert del av kulturminnet, og fasadene trenger å beholde et minimum av rom foran seg for at ikke kulturminneverdiene skal bli skadelidende.

Bestemmelsen gjelder kun for formelt vernede boligbygninger, men gjelder uavhengig av eiendomsgrenser. Det vil si at det ikke har betydning om den vernede boligbygningen ligger på tiltakseiendom eller en nærliggende eiendom. Viktigheten av å opprettholde avstand gjelder uavhengig av eiendomsgrenser, all den tid disse ikke er synlige ute i marken eller påvirker vår opplevelse av bevaringsverdier.

Videre gjelder bestemmelsen kun mot bygningens hovedfasader, som definert under definisjon m). Avstanden gjelder for området som vist på figur, og avstanden beregnes etter TEK17 § 6-3. Ny bebyggelse kan dermed plasseres nærmere de mindre offentlige fasadene. På den måten konsentreres ny bebyggelse der den får minst negativ innvirkning på bevaringsverdiene.



Figur 6: Avstand til hovedfasade på formelt vernet boligbygning.

Bestemmelsen gjelder for all plassering av tiltak. Det vil si at alle typer tiltak er omfattet, også garasjer, uthus og støttemurer, så lenge det er snakk om plassering. Fasadeendring, bruksendring, endring av eiendomsgrenser ol. er ikke omfattet av bestemmelsen, da de i liten grad påvirker bevaringsverdiene på samme måte.

Hensikten med denne delen av bestemmelsen er å sikre et romslig uteareal foran vernede boligbygningers hovedfasader, gjennom et konkret avstandskrav, for å ikke forringe kulturminneverdiene.

Synlighet fra vei

I planforslaget foreslår vi at tiltak skal plasseres slik at oppføring av nye tiltak ivaretar hovedfasadenes synlighet fra vei.

Det er en viktig målsetning at eldre, verneverdige bygg skal prege sine nabolag som viktige identitetsbærere og historiske ankerfester. Dette tilsier at de viktigere og mer påkostede fasadene mot offentlig rom ikke bør bygges inne, men beholde sin synlighet fra veien.

Bestemmelsen gjelder kun der hovedfasaden(e) henvender seg helt eller delvis mot en offentlig vei, og gjelder for veien(e) hovedfasaden(e) henvender seg mot.

Hensikten med bestemmelsen er å opprettholde verneverdienes opplevelsesverdi for omgivelsene og deres synlighet som identitetsbærere i nabolaget.

Konsekvensen av bestemmelsen, om både avstand og synlighet fra vei, er nye begrensninger på hvor det kan plasseres tiltak ved formelt vernede boligbygninger. Begrensningen gjelder ikke bare for tiltak på samme eiendom. Tilliggende eiendommer kan også bli berørt, da kravet til avstand gjelder uavhengig av eiendomsgrense. Det er først og fremst fleksibiliteten knyttet til plassering av nye tiltak som vil begrenses som følge av bestemmelsen. I enkelte tilfeller vil den også kunne begrense utnyttelsesgraden dersom det ikke er mulig å plassere ny bebyggelse i tråd med kravene.

Bestemmelsen er utarbeidet i samråd med Byantikvaren.

5.3.5 Vegetasjon, terreng og overvann

Bestemmelsen skal bidra til å sikre terreng- og vegetasjonsvern, og sørge for klimatilpasning i tråd med Oslo kommunes tretrinnsstrategi for overvannshåndtering. Forholdene reguleres i dagens plan hovedsakelig gjennom bestemmelse nr. 6.

Endringene som foreslås er essensielle for å nå hovedmålsetting med revisjonen om å ivareta småhusområdenes grønne verdier i større grad enn i dag. Bevaring og opparbeiding av naturelementer er viktig av mange hensyn, både knyttet til opplevelseskvaliteter og til funksjonelle verdier.

Naturelementene og det grønne preget er en viktig del av småhusområdenes karakter, og er med på å gjøre områdene til attraktive boområder. De samme grønne områdene er også habitat for dyr og innsekter og er med på å opprettholde det biologiske mangfoldet.

Videre er vegetasjon og terreng viktig for at overvann så langt som mulig kan håndteres på egen tomt og i åpne løsninger. Dette er viktig for å redusere faren for oversvømmelser og for å opprettholde vannets naturlige kretsløp. Den enkelte grunneier er ansvarlig for å håndtere nedbør som faller på egen eiendom. I tillegg til det å bevare vegetasjon og terreng, som er viktig i seg selv, er delbestemmelsene under blant annet utformet med tanke på at terreng- og vegetasjonsvern skal gi størst mulig bidrag til overvannshåndtering i tråd med tretrinnsstrategien. Bestemmelse nr. 5.2 og 5.3 ivaretar trinn 1, nr. 5.6 ivaretar trinn 2 og nr. 5.7 ivaretar trinn 3.



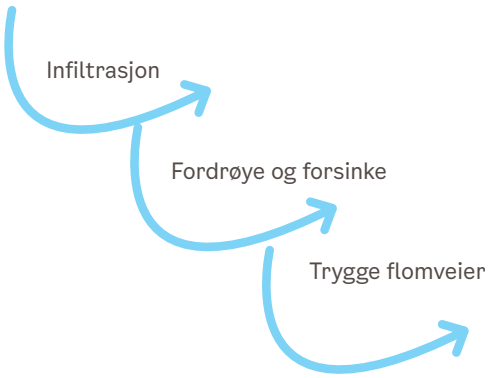
Bestemmelse nr. 5.1 – Overvannshåndtering

Overvann skal i størst mulig grad håndteres som ressurs i åpne, lokale, klimatilpassede og flerfunksjonelle løsninger. Prinsipper og føringer i Oslo kommunes veileder for overvannshåndtering skal legges til grunn, inklusiv tretrinnsstrategien:

Trinn 1:
Små nedbørsmengder infiltreres i grunnen.

Trinn 2:
Større nedbørsmengder fordrøyes og forsinkes.

Trinn 3:
Ekstreme nedbørsmengder ledes trygt videre i åpne flomveier.



Veileder for overvannshåndtering er under arbeid, og bestemmelsen vil oppdateres med dato når denne er ferdig utarbeidet.

Bestemmelse nr. 5.2 – Grøntarealer og vegetasjon

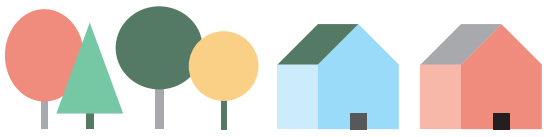
Dagens bestemmelse nr. 6.6 angir at «Maksimalt 40% av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater». Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig med arealer der vann kan infiltreres til grunnen. Dette er gjort ved å begrense mengden arealer som ikke gir infiltrasjon til grunnen, som bebyggelse, betong, asfalt osv. Bestemmelsen sier ikke noe videre om kvalitetene ved de resterende arealene, annet enn at de ikke kan være harde og vann-ugjennomtrengelige. Dagens plan har heller ingen andre bestemmelser som regulerer opprettholdelse og opparbeidelse av grøntarealer og vegetasjon, ut over at store trær skal bevares. Det vil derfor være i tråd med bestemmelsen å for eksempel gruslegge hele tomta, slik at man går glipp av tilleggsgevinster ved eksplisitt krav til grøntarealer på de resterende 60 prosent av tomta.

Norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)
På bakgrunn av dette foreslår vi å ta inn en bestemmelse som angir at for tiltak der det er krav om utomhusplan, skal eiendommen oppnå et normtall på 1,0 ved utregning

i Oslo kommunes regneark i norm for vegetasjon og vannhåndtering for småhusområder, datert xx.xx.xxxx.

Normen er et verktøy som skal sikre vegetasjon, biologisk mangfold og overvannshåndtering i byggeprosjekter. I Oslo kommune skal blågrønn faktor i utgangspunktet implementeres i alle reguleringsplaner. Verktøyet består av en liste over tiltak som kan benyttes, med et tilhørende poengsystem. Mengden av hvert tiltak gir en poengsum, og byggetiltaket skal oppnå en samlet poengsum tilsvarende et fastsatt normtall. Tiltakshaver står fritt til å velge tiltak som bidrar til å oppnå normtallet.

Parallelt med arbeidet med revisjon av småhusplanen, har Oslo kommune jobbet med å revidere normen. Kommunens arbeid med revisjon av normen og småhusplanen har vært samordnet, for å sikre at normen i større grad enn i dag tilpasses småhusbebyggelsen. Det vil si at fastsetting av poengscore for de ulike tiltakene og normtall i bestemmelsen er utarbeidet for å være hensiktsmessige sett i lys av det revisjonsarbeidet med småhusplanen søker å oppnå. Normforslaget har vært på høring, og vil sendes til politisk behandling omtrent samtidig med at forslag til revidert småhusplan sendes til politisk behandling. Det er altså denne normen som ligger til grunn for bestemmelsen, og bestemmelsen vil oppdateres når normen eventuelt er politisk vedtatt. Dersom normen ikke blir vedtatt, vil kravet til å innfri normtallet i henhold til blågrønn faktor falle ut av planen.



Hensikten med bestemmelsen er at eiendommene innenfor planområdet må opprettholde eller opparbeide en viss mengde grøntarealer og vegetasjon, for på den måten bidra til biologisk mangfold, overvannshåndtering og kvalitet på uterommene. Dette bygger opp under revisjonens målsettinger om å bevare områdenes grønne verdier. Bestemmelsen er nødvendig fordi den vil gi insentiver til å bevare eksisterende vegetasjon som ikke er omfattet av trevernet under bestemmelse nr. 5.3, og å motivere til nyplanting av vegetasjonssjiktene som ligger mellom store trær og gress, som busker og mindre trær. Dette er en type vegetasjon som gir betydelig større bidrag til det biologiske mangfoldet og overvannshåndtering enn for eksempel gress, og eksisterende vegetasjon gir større bidrag enn nyplantet vegetasjon. Til tross for at planforslaget har bestemmelser om vern av store trær og at minimum 60 % av tomta skal være grøntareal (andre ledd i denne bestemmelsen), vil ikke planen gi mulighet til å sikre eller motivere til vegetasjon som busker, hekker og mindre trær uten kravet til blågrønn faktor. Kravet er derfor nødvendig sett i lys av de verdifulle bidragene som denne type vegetasjon gir til blant annet biologisk mangfold, overvannshåndtering og småhusområdenes karakter.

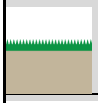
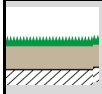
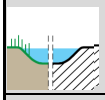
Konsekvensene av å innføre en bestemmelse om norm for vegetasjon og vannhåndtering, er at tiltak i mye større grad må ivareta eksisterende grøntarealer og vegetasjon, ut over bare å bevare store trær, eller inkludere nye arealer til dette. Planbestemmelsen får ikke tilbakevirkende kraft og pålegger ikke at noe må gjøres på eksisterende eiendommer, men når det skal gjøres tiltak på eiendommen som utløser krav til utomhusplan vil blågrønn faktor bli et relevant krav som må innfris.

For mange eiendommer vil det være helt uproblematisk å innfri normen så lenge store deler av eksisterende vegetasjon bevares. For en del eiendommer vil normen likevel kreve en større grad av bearbeiding med grøntarealer og beplantning. Dette vil medføre en del arbeid og kostnader, men vil bidra til at områder der grønne verdier langt på vei er tapt i dag på sikt kan reetableres. I stedet for at de grønne verdiene gradvis taper terreng slik de gjør i dag, vil verdiene gradvis komme tilbake, med de positive konsekvensene det får for naturen, bokvaliteten og nabolagenes karakter.

Det er også spesifisert hvordan eksisterende vegetasjon som gir poeng etter blågrønn faktor, og derfor skal bevares, skal hensyntas i bygge- og anleggsfasen. I denne fasen skal det etableres et gjerde som sikrer vegetasjonen. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Bestemmelsen gjelder for alle bygge- og anleggsarbeider ved vegetasjon som skal bevares, også der arbeidene ikke er en del av søknadspliktige tiltak.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre reell bevaring av eksisterende vegetasjon i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider.

Konsekvensen av bestemmelsen er at det stilles strengere krav til utformingen av selve bygge- og anleggsplassen. Dette kan føre til at byggeplassen må planlegges bedre og at arbeidene i noen tilfeller må tilpasses for å imøtekomme kravet.

Oslo	**BLÅGRØNN FAKTOR - Småhusområder**				
Prosjekttittel	**Gateadresse**	**Tomteareal m²**	**Dag**	**Måned**	**År**
Fyll inn	Fyll inn	0	Dag	Måned	År
Tiltak	**Beskrivelse**				
TERRENG OG FLATER			Areal m²	Verdi pr m²	
 **Eksisterende grønt terreng**	Felt- og busksjikt, inkludert urbant landbruk, vegetert mark og hekker		0	**1,6**	0,00
	Bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav		0	**1,2**	0,00
 **Nytt grønt terreng og tak**	Felt- og busksjikt inkludert urbant landbruk, vegetert mark og hekker		0	**0,8**	0,00
	Bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav		0	**0,6**	0,00
 **Overvann**	Tiltak som samler, infiltrerer, bortleder eller på andre måter håndterer overvann, for eksempel regnbed, grønne grøfter (vadi) og tilrettelagt fordypning i terreng		0	**1**	0,00
 **Andre flater**	Tette og delvis permeable grønne og grå overflater der vann håndteres enten via infiltrasjon, bortledning til blågrønne tiltak eller vannoppsamling		0	**0,3**	0,00
TRÆR			Stykk	Verdi pr stk	
 **Trær**	Svært store trær - stammeomkrets over 200 cm		0	**70**	0,00
	Store trær - stammeomkrets 90 - 200 cm		0	**50**	0,00
	Små trær - stammeomkrets under 90 cm		0	**40**	0,00
 **Nye trær**	Store trær - fremtidig høyde over 10 meter		0	**40**	0,00
	Små trær - fremtidig høyde under 10 meter		0	**30**	0,00
STYRKE BLÅGRØNN STRUKTUR OG BIOLOGISK MANGFOLD			Stykk	Verdi pr stk	
 **Vegetasjon og vannhåndtering**	Bidra til å styrke byens grøntdrag, elver og bekker		0		0,00
	Samle opp regnvann for vanning og annen gjenbruk, for eksempel vanntønne		0	**0,05**	0,00
	Samordne tiltak med eiere av nabogrunn		0		0,00
Plan- og bygningsetaten. Forenklet regneark for småhusområder. Versjon 12.12.2022			**BLÅGRØNN FAKTOR**		**0,0**

Regneark for blågrønn faktor (forenklet versjon for bruk i småhusområder).

Andel grøntarealer

Blågrønn faktor åpner for at tiltakshaver kan velge fritt blant de tiltakene som er tilgjengelige i normen. Dette gjør at man i teorien kan oppfylle normen ved å plante et stort antall trær, for så å asfaltere resten av eiendommen. Innenfor småhusområdene er det viktig for områdenes karakter at en viss andel av eiendommen opprettholdes eller opparbeides som grøntarealer. Dette er også viktig for kvaliteten på uteoppholdsarealene.

På bakgrunn av dette stiller bestemmelsen krav om at minimum 60 % av tomten skal være grøntarealer. Grøntarealer er definert i bestemmelse under definisjon g), og bestemmelsen må sees i sammenheng med denne.

Hensikten med denne bestemmelsen er å ivareta småhusområdenes grønne karakter og legge til rette for gode utearealer.

Bestemmelsen har mange likhetstrekk med dagens bestemmelse nr. 6.6, men regulerer hvordan arealene faktisk skal opparbeides, i stedet for hvordan de ikke skal opparbeides. Andelen på 60 % videreføres fra dagens plan ettersom nivået er godt samstemt med bestemmelsene om minste tomtestørrelse, tillatt utnyttelse og størrelse på uteoppholdsareal, samtidig som det ivaretar behovet for fleksibilitet for den enkelte grunneier i tilstrekkelig grad. Dersom tomta utnyttes med 16 % BYA og 60 % er opparbeidet med grøntarealer, vil 24 % av tomta kunne disponeres fritt til den opparbeidelsen man måtte ønske.

Det vil i de aller fleste tilfeller ikke være noe problem å tilfredsstille kravet om andel grøntarealer. Bestemmelsen vil først og fremst legge begrensninger på hvor stor andel av utearealene som kan opparbeides med platting, heller, kunstgress og andre dekker

som ikke omfattes av definisjonen av grøntarealer, samt hvor mye av eiendommen som kan benyttes til kjøreareal er, parkering på terreng, gårdsplass ol.

Grøntarealer mot vei

Dagens plan har ingen bestemmelser som regulerer opparbeidingen av arealene mot veien, med unntak av veglovas begrensninger for plassering av tiltak. Dette gjør at arealene nærmest veien ofte benyttes til kjøre-, snu- og parkeringsarealer, stort sett uten at det settes av plass til naturlig terreng eller vegetasjon.

Hvorvidt det ligger grøntarealer mot veien eller ikke, er viktig for hvordan et område oppleves når man beveger seg gjennom det. Et grønt og frodig preg langs veien er en viktig del av småhusområdenes karakter. Grøntarealer langs veien er også viktig for å sikre at overvann fra eiendommen ikke renner rett ut i veien eller motsatt.

På bakgrunn av dette foreslår vi at de nærmeste 1,5 meter fra regulert veikant, med unntak av adkomst og gjerder, skal være grøntarealer.

Hensikten med denne bestemmelsen er å ivareta et grønt preg langs veien, noe som er viktig for småhusområdenes karakter, og å begrense avrenning av overvann mellom boligeiendommer og veien. Ettersom adkomst til eiendommen naturlig nok i de fleste tilfeller skjer fra veien, gjøres det i bestemmelsen et unntak for adkomst.

Konsekvensen av bestemmelsen blir stort sett at der man ønsker å etablere parkering eller snuarealer langs veien, må disse trekkes minimum 1,5 meter inn fra regulert veikant. Dette bør i liten grad påvirke hvorvidt eiendommen får en hensiktsmessig utnyttelse, men vil i stor grad påvirke hvordan området oppleves fra gaterommet.

Bestemmelse nr. 5.3 – Bevaring av store trær

Dagens småhusplan ivaretar trær gjennom bestemmelse nr. 6.7, som angir at «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 byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke». Erfaring med dagens bestemmelse tilsier at det er behov for justeringer for å forhindre trefelling i større grad enn i dag. I den politiske bestillingen av revisjonsarbeidet, er vi også bedt spesielt om å styrke hjemmelsgrunnlaget for å ivareta trær.

Bevaring av store trær

Formuleringen i gjeldende bestemmelse om at «Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares» kan tolkes i retning av at trevernet bare gjelder i forbindelse med oppføring av nye tiltak. Trevernet er imidlertid praktisert å gjelde slik at felling av trær utenom byggesak også er i strid med planens bestemmelse. Denne praksisen har støtte hos lovgiver, men bestemmelsens ordlyd er likevel uforutsigbar og bør forbedres.

Forslag til ny bestemmelse angir at store trær skal bevares. Det er spesifisert at vernet gjelder både i og utenom byggesak. Bestemmelsen er formulert for å unngå tvil om bestemmelsen gjelder også når det ikke skal gjøres tiltak på eiendommen. Store trær er definert under definisjon h).

Hensikten med bestemmelsen er å sikre bevaring av store trær, og på den måten ivareta naturverdier, overvannshåndtering, opplevelsesverdier og nabolagskarakter. Endringen er ment å tydeliggjøre bestemmelsen og fjerne muligheter for misforståelser. Konsekvensen av bestemmelsen vil derfor fremdeles være at den enkelte grunneier ikke står fritt til å felle trær. Trevernet er nødvendig av hensyn til politiske målsettinger om å bevare småhusområdenes karakter og grønne verdier, og trærnes svært verdifulle bidrag til blant annet overvannshåndtering, CO2-opptak, luftkvalitet, støyreduksjon og trivsel.

Inngrep på og nær trær

Dagens ordlyd for inngrep på og nær trær er begrenset til at treet skal «bevares», og at det ikke tillates tiltak eller byggegroper innenfor rotsonen. Terskelen for hvor store inngrep som kan gjøres på og rundt treet, samtidig som treet fremdeles «bevares» er uklar i bestemmelsen og åpner for et ganske vidt tolkningsrom. Det at det er rotsonen som legger begrensning for hvor det kan gjøres tiltak, og at definisjonen av rotsonen er knyttet direkte til treets krone, gjør at det er mulig å forminske sonen der det ikke kan gjøres tiltak ved å beskjære kronen. Dette skaper problemer, ettersom beskjæring av kronen ikke påvirker omfanget av den faktiske rotsonen.

Det har også blitt stilt spørsmål til hvorvidt trær som står på en annen eiendom enn tiltakseiendommen er omfattet av dagens bestemmelse. Trær som har stammen helt inntil eller nær en eiendomsgrense, har

gjerne en krone og røtter som strekker seg inn på naboeiendommen. Spørsmålet er da hvorvidt tiltak som ligger på naboeiendommen begrenses av rotsonen til treet. Dersom store trær reelt sett skal bevares er det viktig at alle tiltak som planlegges nær disse trærne utføres med hensyn til treet, uavhengig av hvor eiendomsgrensene går. Et tre skal ikke få et dårligere vern på grunn av plassering nær en eiendomsgrense.

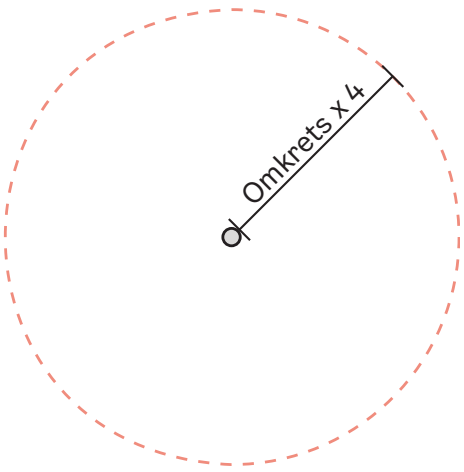
På bakgrunn av disse problemstillingene foreslår vi en ny ordlyd knyttet til inngrep på og nær trær:

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår. Blant annet tillates ikke tiltak eller byggegrop innenfor treets beskyttelsessone. Dette gjelder både i og utenom byggesak, og uavhengig av eiendomsgrenser.

Hensikten med denne delen av bestemmelsen er at store trær reelt sett skal bevares og ha muligheten til å utvikle seg i tråd med sitt potensial.

Når det gjelder kravet om at trærne ikke skal få dårligere vekstvilkår, innebærer dette at trærne skal sikres levedyktige forhold. Bestemmelsen viser direkte til at dette blant annet setter begrensninger til hva som kan gjøres innenfor beskyttelsessonen til treet, men det vil også inkludere overdreven beskjæring, mekaniske skader og liknende.

Bruken av begrepet beskyttelsessone er valgt for å unngå dagens problemer knyttet til bruken av rotsone og muligheten til å manipulere denne. Beskyttelsessonen er definert i bestemmelse definisjon h). Trær med stammeomkrets over 300 cm målt én meter over terreng har en utvidet beskyttelsessone.



Figur: Træns beskyttelsessone

Konsekvensene av endringene som gjøres i denne delen av bestemmelsen er at trærne reelt sett får et sterkere vern. Dette vil i enkelte tilfeller legge begrensninger på grunneiers mulighet til å utvikle eiendommen etter eget ønske.

Unntak fra trevernet

Ordlyden i dagens bestemmelse åpner ikke for unntak fra trevernet., Kommunen praktiserte bestemmelsen lenge slik at trær kan tillates felt som en del av byggesaken, uten dispensasjon fra bestemmelse nr. 6.7, i tilfeller der dette er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av nye tiltak på tomta. Denne praksisen har gitt en del utfordringer knyttet til vurderinger av når slike unntak kan innvilges og når de kan nektes.

Etaten har tidligere gitt veiledning i byggesakene dersom vi mente at den omsøkte plasseringen ikke kunne godkjennes, fordi vi etter en konkret avveining konkluderte med at hensynet til bevaring av ett eller flere større trær veier tyngst. I disse tilfellene måtte tiltakshaver foreslå en alternativ plassering som i større grad ivaretar tomtens trær (alternativt søke dispensasjon), fordi tiltaket ikke oppfylte planens bestemmelse nr. 6.7. Denne vurderingen ble ikke støttet av Statsforvalteren, som i behandlingen av flere klagesaker har bemerket at kommunen ikke har hjemmel i bestemmelse nr. 6.7 alene til å avslå fellingen dersom trærne er omsøkt fjernet i forbindelse med byggesak og har sammenheng med tiltakets plassering. I disse tilfellene har Statsforvalteren lagt til grunn at kommunen i så fall må kreve en annen plassering etter plan- og bygningsloven § 29-4. Dette medfører at Plan- og bygningsetaten i praksis sjelden kan nekte fellingen av et tre, så lenge fellingen har sammenheng med plasseringen av et byggetiltak, fordi det er utfordrende for kommunen å utpeke en realistisk alternativ plassering, slik pbl. § 29-4 anviser, uten å gå mye lengre inn i prosjekteringen av tiltaket enn det vi kan og skal.

For at trevernet skal være målrettet og ha en reell effekt, også i byggesaker, er det derfor viktig å tydeliggjøre om trevernet skal ha noen unntak og hva unntakene eventuelt skal være.

I planforslaget åpner vi for unntak: Der det ikke er mulig å oppnå bebygd areal på 16 % BYA ved tilpasning gjennom utforming, annen boligtype eller plassering, tillates felling av trær. Det skal ikke felles flere trær enn det antall som må felles for å oppnå en BYA på 16 %. På bakgrunn av planområdets størrelse, er det

ikke mulig å få oversikt over trær som kan påvirke utnyttelsesgraden på eiendommene. Da trærne samtidig vokser over tid, er det åpnet for dette unntaket av hensyn til forutberegnelighet og forventninger til fremtidige utbyggingsmuligheter.

Dette betyr at hensynet til ønsket eller hensiktsmessig plassering av bebyggelse eller andre tiltak ikke lenger vil gi grunnlag for tillatelse til felling av trær. Felling av store trær tillates bare i tilfeller der omfanget av trær er til hinder for å oppnå maksimalt tillatt utnyttelsesgrad. Dersom prosjektet ved tilpasning av utforming, valg av annen boligtype eller plassering kan oppnå maksimal utnyttelse uten å felle trær, tillates det ikke felling. Plassering av nye bygg må dermed tilpasses eksisterende trær. Årsaken til dette er en vurdering av at hensynet til de store trærnes verdi for økosystemet og allmennheten skal veie tyngre enn den individuelle friheten til å plassere ny bebyggelse der det allerede står store trær.

Hensikten med unntaksbestemmelsen er å sikre forutberegnelighet, da eksisterende trær over tid ellers kan redusere utbyggingsmulighetene på den enkelte eiendom. Unntaket bidrar derfor til at vernet av store trær blir mindre inngripende sett i forhold til maksimalt tillatt utnyttelsesgrad og boligformålet i planen. Samtidig opprettholdes trevernet i alle andre tilfeller enn der det er nødvendig å felle et visst antall trær for å oppnå en BYA på 16%.

Det vil ikke lenger kunne felles trær som følge av ønsket plassering av et byggetiltak, og det vil sette strengere begrensninger for hvor det kan plasseres nye tiltak på eiendommer med store trær enn det som er tilfellet i dag.



Sikring av trær i bygge- og anleggsfasen

Det er også spesifisert hvordan store trær skal hensyntas i bygge- og anleggsfasen for å opprettholde trærnes fremtidige vekstvilkår. Store trær skal bevares gjennom bygge- og anleggsfasen også etter dagens plan. I praksis ser vi at dette ofte ikke gjøres godt nok, eller det blir spørsmål underveis i prosessen om trærne er nødvendig sikret eller ikke.

På bakgrunn av dette, foreslår vi i revidert plan at trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen. I denne fasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Gjerdet skal ikke plasseres nærmere treet enn ytterkanten av treets beskyttelsessone. Bestemmelsen gjelder for alle bygge- og anleggsarbeider ved trær som skal bevares, også der arbeidene ikke er en del av søknadspliktige tiltak. Bestemmelsen gjelder for alle former for trær som skal bevares, uavhengig av om disse skal bevares for å ivareta krav i planen eller om de skal bevares av andre årsaker.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at eksisterende trær reelt sett bevares i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider.

Konsekvensen av bestemmelsen er at det stilles strengere krav til utformingen av selve bygge- og anleggsplassen. Dette kan føre til at byggeplassen må planlegges bedre og at arbeidene i noen tilfeller må tilpasses for å imøtekomme kravet.

Bestemmelse nr. 5.4 – Terrenginngrep

Dagens bestemmelse nr. 6.5 starter generelt med å angi at 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.

Videre tillates det unntak for terrenginngrep med en samlet høyde på 0,5 meter, 1 meter eller 1,5 meter, avhengig av terrengfallet på eiendommen. Ved terrassering av terrenginngrep skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være seks meter i terrengets fallretning.

Bestemmelsens generelle del er relativt streng, men også lite spesifikk. Derfor kan den vanskelig benyttes som avslagshjemmel, særlig når den etterfølges av spesifikke unntak som skal tillates. Unntakene har derfor blitt hovedregelen etter planen. Den første generelle delen fungerer mer som en forklarende kontekst til unntakene. Dette gjør bestemmelsen lite intuitiv og forståelig for de som ikke er godt kjent med planen.

Det er bestemmelsens bruk av begrepet «samlet høyde» som legger begrensinger på utstrekningen av terrenginngrepene. Bruken av samlet høyde gjør at man ikke kan fjerne/legge til 0,5 meter, 1 meter eller 1,5 meter terreng på hele tomtens overflate eller kan gjøre mange terrenginngrep på maksimalt 0,5 meter, 1, meter eller 1,5 meter hver. Dette er viktig for å i tilstrekkelig grad bevare det eksisterende terrenget på tomten, gjennom at det styrer mengden terrenginngrep og ikke bare høyden.

Måten å regulere utstrekningen av terrenginngrepene på har likevel noen åpenbare svakheter som bør rettes opp i revidert plan. For det første krever det en del å forstå bestemmelsen og konsekvensene av denne. Bestemmelsen er derfor ikke spesielt forutsigbar for dem som ikke bruker planen ofte og er vant til å anvende den. Bestemmelsen skiller heller ikke mellom en støttemur med en isolert høyde på 1,5 meter og en fjerning av 20 cm terreng, men gjort over en distanse som gjør at den samlede høyden likevel blir 1,5 meter, selv om disse terrenginngrepene gir veldig forskjellig innvirkning på terrenget. Bestemmelsen slår også veldig forskjellig ut avhengig av hva slags form eiendommen har. Hvis tomten er veldig lang i fallretningen, slår bestemmelsen mye strengere ut enn om tomten er kort i fallretningen, men lang den andre veien.

Disse problemstillingene gjør at bestemmelsen i en del tilfeller virker lite tilpasset og treffende, og den oppleves som lite fleksibel. Samtidig er det viktig å ikke gjøre bestemmelsen noe særlig mer lempelig, ettersom det allerede i dag oppleves som at det gjøres tidvis voldsomme terrenginngrep innenfor planområdet.

På bakgrunn dette foreslår vi en litt annen innfallsvinkel til begrensning av terrenginngrep, ved at utstrekning og høyde ikke lengre er koblet sammen, men at bestemmelsen får to deler, der den første angir hvor stor andel av tomten som skal holdes fri for terrenginngrep, mens den andre angir hvilke krav som gjelder for den delen der det faktisk kan gjøres terrenginngrep.

Utstrekning av terrenginngrep

I planforslaget angir vi at minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep. Terrenginngrep tillates altså bare på maksimalt 40 % av tomten. Dette inkluderer også byggegrop, adkomstvei, tilpasninger i forbindelse med overvannshåndtering ol. Terrenginngrep er definert under definisjon d). Denne måten å begrense utstrekningen på gir også en større fleksibilitet til å bruke terrenginngrep der dette er nødvendig for å tilpasse tiltaket til det omkringliggende terrenget på en god måte. Der det uansett har vært byggegrop rundt bygget står man også noe friere til å legge terrenget tilbake på en hensiktsmessig måte, da eksisterende terreng og markdekke uansett er fjernet.

Hensikten med denne delen av bestemmelsen er å begrense utstrekningen av terrenginngrep innenfor planområdet, slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

Begrensningen er relativt streng, men som PBE mener at dette er et nødvendig krav innenfor planområdet på bakgrunn av målsettingene med revisjonen om styrket vern av terreng og vegetasjon. Bevaring av eksisterende terreng og jordsmonn gir bedre vekstforhold og infiltrasjonsevne for overvann. Videre mener vi at det ikke er urealistisk å kunne oppfylle kravet uten at det motvirker planens formål eller forhindrer muligheten for gode løsninger for andre viktige forhold på eiendommene. Vurderingen må ses i sammenheng med andre begrensinger som er foreslått i planforslaget, som for eksempel redusert utnyttelse. Av hensyn til opprettholdelse av mulighetene for utvikling av eiendommene i tråd med reguleringsformålet, har nivået på inngrepsfritt areal også blitt justert fra 65 til 60 % etter at planforslaget var på offentlig ettersyn.

Der det kan utføres terrenginngrep gjelder følgende:

> **Høyde på terrenginngrep**
> På tomter med fall mindre enn 1:6, skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer være maksimalt 0,5 meter.
>
> På tomter med fall brattere enn 1:6, skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer være maksimalt én meter.

Endringen innebærer en reduksjon fra tre til to kategorier , og at ingen kan gjøre høyere terrenginngrep enn én meter. På denne måten blir høydevirkningen på terrenginngrepene innenfor planen redusert, særlig når det kommer til støttemurer som tar opp hele høyden i ett punkt. Måten terrenginngrep skal måles på blir også endret i planen og skal måles som den største enkelthøyden i terrenginngrepet, etter definisjon e). Siden terrenginngrep ikke lengre skal måles med samlet høyde bør det også være mindre nødvendig med høyere terrenginngrep enn de reviderte høydebegrensningene

Høydebegrensningen gjelder også der man legger terrenget tilbake etter en byggegrop, med unntak av der man reetablerer et terreng etter et bygg eller en bygningsdel som rives. I dette tilfellet skal man gå ut fra en teoretisk reetablering av terrenget, der man fyller igjen byggegropen til bygget som rives, og reetablert terreng skal ta utgangspunkt i terrenget rundt bygningen som er revet.

Hensikten med denne delen av bestemmelsen er å begrense høydene på terrenginngrep, slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares og inngrepene ikke blir for dominerende.

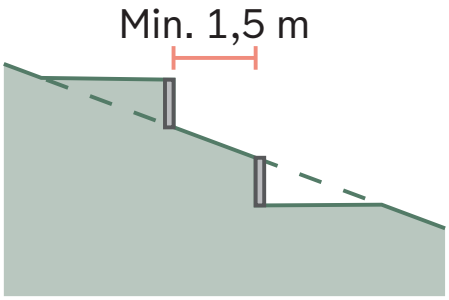
Konsekvensen av denne bestemmelsen er at maksimalt tillatt høyde på et isolert terrenginngrep blir redusert for de bratteste tomtene.

Terrassering ved bruk av støttemurer

Ettersom høyden på terrenginngrep ikke lengre skal måles som den samlede høyde på alle inngrep i fallretningen, åpnes det opp for at det kan gjøres flere terrenginngrep i samme fallretning. For at disse ikke visuelt skal oppleves som ett høyt terrenginngrep, er de avhengig av å ha en viss innbyrdes avstand.

I planforslaget er det derfor angitt at dersom terrenget terrasseres med støttemurer, skal avstanden mellom støttemurene være minimum 1,5 meter.

Dette kravet gjelder kun for støttemurer, ettersom det i stor grad kun er støttemurer som vil få denne effekten. Avstanden på 1,5 meter bør gi en tilstrekkelig visuell adskillelse og er også en anvendbar avstand dersom man for eksempel er avhengig av terrasseringen for å kunne etablere et relativt flatt gangparti på eiendommen. Det vil også gi rom for beplantning.



Figur 7: Avstand mellom støttemurer ved terrassering

Hensikten med denne delen av bestemmelsen er at støttemurer visuelt skal oppleves som separate murer og at høydevirkningen av disse begrenses.

Terrenginngrep nær nabogrensen

I dagens bestemmelse nr. 6.5 er det angitt at 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 fire meter fra nabogrense.

Bestemmelsen gir en strengere begrensning på terrenginngrep som ligger nær naboer, slik at påvirkningen mot naboer ikke blir for stor. Det er likevel ikke helt tydelig hva som ligger i at den terrengmessige overgangen til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.

I planforslaget er det foreslått at det ikke skal etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn fire meter fra nabogrense. Det skal ikke gjøres terrenginngrep nærmere enn én meter fra nabogrensen.

Bestemmelsens del om at det ikke tillates terrenginngrep nærmere enn én meter fra nabogrensen tydeliggjør hva som skal til for en naturlig overgang til naboeiendommen. Den harmonerer også med hva som skal til for at et terrenginngrep, i form av støttemur eller fylling/planering, skal være unntatt søknadsplikt etter SAK10 § 4.1. Disse unntakene fra søknadsplikt tillater likevel noe høyere terrenginngrep enn det som tillates etter planen, så her vil planen være strengere. Bestemmelsen i planen vil uansett gjelde uavhengig av om tiltaket er søknadspliktig eller ikke.

Hensikten med denne delen av bestemmelsen er at terrenginngrep skal sikres en naturlig terrengmessig overgang til naboeiendommer og at terrenginngrepenes innvirkning på naboeiendommen skal begrenses.

Konsekvensene av endringene i terrengbestemmelsen er at det gis en større fleksibilitet til hvordan man ønsker å fordele terrenginngrepene ut over tomten, samtidig som det gis tydelige rammer for både utstrekning og høyder på terrenginngrepene. Det blir også mindre avgjørende hva slags form eiendommen har. Samlet sett bør ikke endringene føre til strengere begrensninger, ut over at de høyeste terrenginngrepene ikke lenger vil tillates.

Lysgraver

For lysgraver angir planforslaget at disse samlet ikke skal utgjøre mer enn 1/3 av den enkelte fasade. Dersom lysgraver har en dybde på mer enn 0,5 meter, må disse sikres med rist eller lignende innretninger som flukter med terrenget. Videre skal lysgraver ikke henge sammen med kjellertrapper.

Hva som regnes som lysgraver er angitt i definisjon k). Lysgraver kan ikke henge sammen med kjellertrapper, da dette samlet sett vil kunne fremstå som en vollgrav langs fasaden. Dersom disse i stedet ligger med noe avstand, vil terrenget rundt bygningen i større grad fremstå som intakt, med enkeltstående elementer langs fasaden. For at lysgravene ikke skal henge sammen må det være terreng mellom dem. Av samme grunn kan lysgraver ikke utgjøre mer enn 1/3 av den enkelte fasade. Dersom de utgjør mer enn det, vil man i liten grad oppleve terreng langs fasaden. Der fasaden er oppdelt, gjennom inntrekninger eller utstikk, skal 1/3 regnes av det enkelte fasadestrekket.

Der lysgraver er dypere enn 0,5 meter, må disse sikres mot fall etter TEK17 § 8-3. Det er ikke ønskelig at dette løses med rekkverk eller lignende, da dette gir små «bokser» langs fasaden, som er visuelt uheldig. Disse lysgravene må i stedet sikres med rist eller andre innretninger som flukter med terrenget. Der lysgraver er så dype at de må sikres mot fall, vil vinduene i lysgraven uansett vanskelig kunne gi tilfredsstillende rømning, utsyn og lysinnslipp til at rommene på innsiden kan benyttes til varig opphold, uavhengig av hvilken innretning som brukes som sikring.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at lysgraver ikke gir for store negative konsekvenser for de visuelle kvalitetene ved bygningen og opplevelsen av terrenget langs fasaden.

Konsekvensene av denne delen av bestemmelsen er at det begrenses noe hvor store lysgraver som kan etableres rundt bygningen. Dette kan sette en begrensning for hvor mye av arealene i underetasje/kjeller som kan benyttes til rom for varig opphold. Som en konsekvens av dette vil det kunne bli mer vanlig å prosjektere bygninger med litt høyere sokkel, slik at tilstrekkelige bokvaliteter sikres uten utstrakt bruk av lysgraver.

Bevaring av terreng i bygge- og anleggsfasen

Innenfor småhusområdene er det relativt vanlig å operere med store byggegroper i forbindelse med nybyggprosjekter. Ofte er disse knyttet til etablering av parkeringskjellere, men store byggegroper virker likevel å gjelde relativt generelt. Det er også relativt vanlig å gjøre vesentlige gravearbeider på tomten. Selv om terrenget reetableres i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, er terrenget reelt sett ikke bevart.

Omfattende graving og store byggegroper påvirker naturforhold som jordsmonn og jorddybde, egenskapene for håndtering av overvann og bevaring av grunnvannsårer. Det påvirker også opplevelsen av det ferdige prosjektet, ettersom opprinnelig markdekke, det meste av eksisterende vegetasjon og eventuelle partier med naturlig fjell i dagen er fjernet som følge av terrenginngrepene.

Dette er bakgrunnen for forslaget om at byggegrop og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen skal omfattes av de terrenginngrep som bare tillates innenfor 40 % av tomtens areal. Dette vil gjelde uavhengig av om det gjøres søknadspliktige tiltak eller ikke. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal det vises på marksikringsplanen hvordan kravet vil bli ivaretatt.

Hensikten med bestemmelsen er å begrense unødvendig sprenging og andre inngrep i terreng i forbindelse med bygge- og anleggsfasen, for på den måten å bevare natur- og opplevelsesverdier i større grad.

Mange er ikke vant til å tenke på det som skjer i bygge- og anleggsfasen som terrenginngrep. Den største konsekvensen av denne delen av bestemmelsen blir derfor en omstilling i tilnærming til planlegging av denne fasen. I praksis vil det legge en del restriksjoner på hvordan bygge- og anleggsfasen kan gjennomføres, og det vil bli viktigere med god planlegging, kontroll og logistikk for bygge- og anleggsplassen. De praktiske og økonomiske konsekvensene vil bli størst for veldig bratte tomter, ettersom slike tomter har mer utfordrende tilgang til arealene det skal bygges på. Samtidig er det for disse tomtene at bestemmelsen er viktigst og gevinsten blir størst, ettersom dette ofte er de tomtene som er mest eksponert og hvor det er vanskeligst å reetablere et terreng på en god måte i ettertid.





Bestemmelse nr. 5.5 – Terrenginngrep ved etablering av kjøreadkomst

Dagens bestemmelse nr. 6.5 angir at mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering. Denne bestemmelsen har en god intensjon om å gjøre terrengbestemmelsen mer fleksibel i forbindelse med etablering av nødvendig adkomst og parkering, men bestemmelsen er for lite konkret til at den blir forutsigbar i praksis.

Det er også uenigheter mellom kommunen og Statsforvalteren om når denne avviksmuligheten kan benyttes og hvor langt den strekker seg. Kommunen mener at bestemmelsen kun kan benyttes for mindre avvik, altså at avviket fra det som er hovedregelen ikke kan være for stort, og at avviket må være nødvendig, altså at det er valgt den løsningen som gir minst mulig terrenginngrep, både i høyde og utstrekning.

Statsforvalteren mener på sin side at bestemmelsen må kunne benyttes til å anlegge den formen for adkomst og parkering som er valgt i tiltaket, og at avviket da vil gjelde for det terrenginngrepet som er nødvendig for å etablere den valgte løsningen for adkomst og parkering. Dette gir til tider store terrenginngrep, og forskjellen gjør seg særlig gjeldende når det kommer til nedkjøring til underjordiske parkeringsløsninger, særlig på flate tomter. Uansett hvordan man tolker bestemmelsen, ville det gi betydelig mer forutsigbarhet om det i større grad var definert hva som ligger i begrepene «mindre avvik» og «nødvendig».

Tidligere har det også blitt spørsmål rundt hva som ligger i begrepene «adkomst/avkjørsel» og «parkering». Uklarheten har bestått i hvor mange adkomster til en bolig som kan benytte seg av avviket, om begrepet «adkomst» inkluderer kjellernedganger eller utganger til terreng/utearealer, om snuarealer er en del av begrepet «parkering» osv.

Nye tiltak vil også fremover være avhengig av å kunne etablere en lovlig adkomst fra vei, der dette ikke allerede er etablert. Videre må adkomsten være trafikksikker å bruke, selv på tomter som ligger ugunstig til. Derfor vil det også fremover være nødvendig med et unntak fra hovedregelen om tillatt høyde på terrenginngrep. På bakgrunn av alle uklarhetene er det likevel nødvendig å gjøre en del presiseringer og avgrensninger av bestemmelsen. Ettersom det ikke lenger vil være samme krav til parkering, er det heller ikke ønskelig å gi noen unntak for etablering av parkering, der ønsket om å etablere dette går på bekostning av mulighetene til å bevare terrenget i tilstrekkelig grad.

I planforslaget angis det at for å etablere én kjøreadkomst til eiendommen, tillates det terrenginngrep ut over høydene som er angitt i bestemmelse nr. 5.4. Dette gjelder kun dersom adkomsten etableres der hvor det gir minst terrenginngrep, både i høyde og utstrekning, for å oppnå stigningsnivå på adkomsten på minimum 1:8 eller minimum 1:7 med avbøtende tiltak. Unntaket gjelder kun for de første ti meterne inn fra regulert veikant. Der eiendommen ikke grenser til vei, gjelder unntaket fra eiendomsgrensen.

Det er ikke satt noen begrensning for hvor stort avviket kan være i høyde eller hvor stor utstrekning avviket kan gis for, ettersom dette vil være avhengig av terrengforholdene på tomten. Det er likevel tydeliggjort at avviket ikke kan være større enn det som er nødvendig for å sikre tilfredsstillende stigningsnivå på adkomsten, når adkomsten er lagt der det gir minst terrenginngrep. På denne måten kan det ikke gjøres større terrenginngrep enn det som er absolutt nødvendig. Samtidig kan unntaket også benyttes der det reelt sett er behov for et stort avvik for å kunne etablere den nødvendige adkomsten.

Unntaket gjelder kun for de første ti meterne inn fra regulert veikant, og adkomsten må derfor enten i større grad kunne innpasses i terrenget eller avsluttes på dette punktet. Selv om en eiendom ikke har adkomst direkte fra regulert vei, men i stedet over én eller flere andre eiendommer, vil det fremdeles kunne være behov for det samme unntaket. For disse eiendommene gjelder derfor unntaket fra den eiendomsgrensen som adkomsten etableres fra.

Selv om det gis unntak for høyden på terrenginngrepet, vil terrenginngrepet fremdeles inngå i beregning av andelen av tomten som skal holdes fri for terrenginngrep. Unntaket åpner derfor ikke for å gjøre terrenginngrep med en større utstrekning enn det som er angitt i bestemmelse nr. 5.4.

Hensikten med bestemmelsen er å legge til rette for at det kan etableres brukbar og trafikksikker adkomst til eiendommer, samtidig som terrenget i størst mulig grad bevares.

Konsekvensen av bestemmelsen er at det ved krevende terrengforhold ikke kan velges andre løsninger for adkomst enn den som er den mest skånsomme for terrenget. Dette legger blant annet begrensninger for hvor på eiendommen adkomsten kan etableres, men er ikke til hinder for at det kan etableres kjøreadkomst. Ettersom unntaket gjelder også for relativt store terrenginngrep, der dette er helt nødvendig, vil endringen kunne føre til noe færre søknader om dispensasjon.

Bestemmelse nr. 5.6 – Fordrøyning av overvann

Dagens bestemmelse nr. 6.6 angir at overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom. Dette er en veldig generell bestemmelse, som sier lite om hvordan overvannet skal håndteres og hva slags løsninger som kan benyttes. Det er også lite forutsigbart hva som ligger i kravet og hva som skal til for at det vurderes som oppfylt.

Etter at dagens plan ble vedtatt har Oslo kommune vedtatt en strategi, og en handlingsplan, for overvannshåndtering. Disse angir at i Oslo skal overvann så langt som mulig håndteres på egen tomt og i åpne løsninger, gjennom at man følger tretrinnsstrategien for overvannshåndtering. Dette er viktig for å redusere faren for oversvømmelser, og for å opprettholde vannets naturlige kretsløp.

På bakgrunn av dette er det nødvendig med mer konkrete bestemmelser for overvannshåndtering. Mens trinn én i tretrinnsstrategien blir ivaretatt av bestemmelsene som skal sikre vegetasjon og grøntarealer, er det nødvendig med egne bestemmelser for å ivareta trinn to og tre.

For å ivareta trinn to i tretrinnsstrategien angir vi i planforslaget at større nedbørsmengder, som ikke tas opp direkte av vegetasjonen på eiendommen, må planlegges fordrøyd i samsvar med tilgjengelige utløpsmuligheter på terreng. Ved beregning av fordrøyningsvolum skal det legges til det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Fordrøyning av overvann betyr at vannet samles opp og holdes tilbake. Fordrøyningsarealer er derfor større eller mindre arealer som er tilrettelagt for å holde tilbake en viss mengde overvann, slik at vannhastigheten reduseres og mindre av overvannet renner videre mot flomveiene. Dette er arealer som tåler en midlertidig oversvømmelse. På denne måten får mer av vannet tid til å infiltreres til grunnen. I tillegg sørger fordrøyningen for en mer gradvis avrenning av overvannet videre i systemet.

For å ta høyde for mer og kraftigere regn i fremtiden, skal det angitte klimapåslaget fra Norsk Klimaservicesenter legges til ved beregning av fordrøyningskapasitet på eiendommen.

Hensikten med bestemmelsen er å sørge for at overvann ved større nedbørsmengder samles og holdes tilbake, for på den måten å sikre at det ikke føres for store mengder overvann av gangen til flomveiene.

Konsekvensen av bestemmelsen er at fordrøyningsarealer for overvann må planlegges som en helhetlig del av prosjektene, og ikke som noe som for eksempel kan legges under bakken i ettertid. Kravet vil bidra til at løsningene fungerer bedre over tid. Arealene som benyttes til fordrøyning vil fremdeles også kunne brukes til for eksempel uteoppholdsarealer. Bestemmelsen påvirker derfor ikke utviklingspotensialet til eiendommene.



Bestemmelse nr. 5.7 – Sikring av flomveier

Dagens plan inneholder ingen bestemmelser om sikring av flomveier, ut over bestemmelse nr. 6.6 som angir at overvann skal håndteres på egen eiendom. Det er imidlertid ikke alltid mulig å håndtere overvann på egen eiendom, som for eksempel ved ekstreme nedbørsmengder. Da avhenger overvannshåndteringen av trygge flomveier, slik at vannet ikke renner i nye retninger og gjør skade på bygninger, veianlegg eller lignende.

På bakgrunn av dette angir planforslaget at eksisterende flomveier inn og ut av eiendommen skal bevares. Ved flytting av flomveier internt på eiendommen, skal det sikres at overvann ledes til en resipient uten å forårsake skade på omgivelsene. Denne bestemmelsen skal ivareta trinn 3 i Oslo kommunes tretrinnsstrategi for overvannshåndtering.

En flomvei er en ønsket trasé for hvor store nedbørsmengder skal renne, slik at vannmengdene ikke forårsaker skade på omgivelsene. Flomveiene skal bidra til å føre vannet til en «endestasjon» (resipient), som i Oslo stort sett er fjorden.
Flomveier kan være naturlige eller opparbeidede og tilrettelagt. For å sikre trygge flomveier ved gjennomføring av tiltak eller andre endringer, er det nødvendig å opprettholde de eksisterende vannveiene både inn på og ut av tiltaksområdet eller eiendommen. Flomveier er kjente og dermed også forutsigbare.

Ved endring av en flomvei, vil hele problembildet knyttet til vannavrenning endre seg og dermed bli vanskeligere å løse. Det er likevel i tråd med bestemmelsen å legge om en flomvei internt på eiendommen, så lenge det sikres at den er koblet på den overordnede flomveien inn og ut av eiendommen. Dette kan for eksempel gjøres for å legge flomveien rundt en ny bygning, eller for å lede den rundt en eksisterende bygning som har hatt problemer med vanninntrengning, for så å koble den på den opprinnelige flomveien.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at ekstreme nedbørsmengder ikke fører til unødvendig skade på bebyggelse og anlegg som følge av tiltak eller andre endringer på eiendommene.

Konsekvensen av bestemmelsen er at eksisterende flomveier må hensyntas og ligge til grunn for planlegging av tiltak og andre endringer, slik at flomveier inn og ut av eiendommen ivaretas. Dette gir ikke nødvendigvis konsekvenser for hvordan eiendommen kan utnyttes, men det kan bli mer kostbart å gjennomføre tiltak. Samtidig er det billigere å forebygge enn å betale for flom- og vannskader. Ofte er det eiendommer nedstrøms den som har forårsaket en endring i flomveien som påføres vannskader.

5.3.6 Uteoppholdsareal

Dagens krav om felles uteoppholdsareal ved oppføring av fem eller flere enheter er foreslått tatt ut. Erfaring viser at beboere og boligkjøpere i liten grad ønsker felles uteoppholdsareal, og kravet omgås i svært mange tilfeller ved at tiltakshaver fradeler tomter i forkant av byggesaken. Kravet bidrar derfor til deling av tomter. Videre har vi ingen adgang til å regulere privatrettslig bruk av arealer. Det vil si at vi ikke kan følge opp at arealene som er satt av til felles uteoppholdsareal faktisk brukes som dette, ut over at de ikke kan tillegges enkeltseksjoner ved seksjonering. På bakgrunn av dette foreslår vi å fjerne kravene om felles uteoppholdsareal, til tross for at borgerpanelet og mange innsendere ved varsel om oppstart har bedt oss om å legge til rette for fellesarealer.

Bestemmelsen er videre foreslått delt i to, for å synliggjøre hvilke krav som gjelder for størrelse på uteoppholdsareal og hvilke som gjelder for plassering og kvalitet på uteoppholdsarealene.



Bestemmelse nr. 6.1 – Størrelse på uteoppholdsareal

Størrelse på uteoppholdsareal reguleres i dagens plan av bestemmelse nr. 12, som angir at eneboliger skal ha 200 m2 uteoppholdsareal, tomannsboliger skal ha 300 m2 uteoppholdsareal. Andre typer boenheter over 55 m2 BRA skal ha 100 m2 uteoppholdsareal per boenhet. Andre typer boenheter under 55 m2 skal ha 50 m2 uteoppholdsareal per boenhet.

Kravet er relativt klart, og enkelt å regne ut. Den eneste uklarheten knytter seg til vertikaldelte tomannsboliger der boenhetene ligger på hver sin eiendom, da det ikke er klart om den enkelte eiendom har krav til 150 m2 uteoppholdsareal, eller om kravet skal oppfylles totalt sett for de to eiendommene. Vi foreslår å løse dette i revidert plan, ved at uteoppholdsarealkravet knyttes til boenheten og ikke til bygningen som helhet.

Det gjeldende kravet vurderes også å være noe lavt for andre typer boenheter over 55 m2, særlig med tanke på at resultatet av dagens norm blir at to- og tremannsboliger får samme krav til uteoppholdsareal selv om antall boenheter øker med 50 %. Videre

mener vi det ikke er grunnlag for å differensiere på størrelseskravet per hovedboenhet i ulike boligtyper.

Forslaget i revidert plan blir derfor:

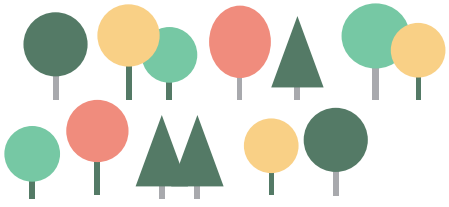
> Hver hovedboenhet må ha et uteoppholdsareal på eiendommen på minimum 150 m2.
>
> Hver sekundærleilighet må ha et uteoppholdsareal på eiendommen på minimum 50 m2.

Bestemmelsen er justert fra gjeldende plan slik at det blir krav til noe mer uteoppholdsareal per boenhet i tremannsboliger og andre boligtyper i eksisterende bebyggelse. For eneboliger blir arealkravet lavere enn i dagens plan. Andre boligtyper i eksisterende bebyggelse er omfattet av bestemmelsen for å ivareta uteoppholdsareal ved eventuell gjennomføring av tiltak på eiendommer der det i dag ligger boligtyper som forslaget til revidert plan ikke legger til rette for, som for eksempel firemannsboliger eller blokkbebyggelse. Definisjon av hvilke arealer som kan medregnes i uteoppholdsarealer er lagt til definisjon l).

Arealkravet vil gjelde både for nye boliger og for eksisterende boliger på tomter som skal utvikles. Kravet gjelder også ved endring av antall boenheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Hensikten med bestemmelsen er å legge til rette for en tilstrekkelig størrelse på arealer som skal avsettes til uteopphold for den enkelte boligen.

Konsekvensene av de endringene som gjøres er at bestemmelsen blir enklere, i tillegg til at valg av boligtype ikke påvirker hvor mye areal som må settes av til uteopphold per boenhet. Det totale antallet boenheter blir avgjørende. For øvrig vil andre endringer i planforslaget, og særlig innføring av minimum tomtestørrelse per boenhet, i større grad enn kravet til størrelse på uteoppholdsareal sette begrensninger for antallet boenheter som kan etableres på en eiendom. Unntaket er svært bratte eller støyutsatte eiendommer, der kravet til uteoppholdsareal kan få begrensende virkning for antall boenheter.



Bestemmelse nr. 6.2 – Plassering av uteoppholdsareal

Gjeldende plan har krav om at uteoppholdsareal ved oppføring av to til fire nye boenheter skal omfatte et samlet areal på terreng med minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet. Dette kravet ble tatt inn i planen for å sikre at alle boenhetene får en viss mengde samlet areal, og at det ikke kun er restarealer rundt boligen som settes av til uteoppholdsareal. Kravet har på mange måter fungert etter hensikten. Særlig der det er bygget veldig tett har kravet vært viktig for å sikre tilstrekkelig kvalitet.

Samtidig er formkravet ganske rigid. Et areal som er tilnærmet like stort, men har noe avvikende form, vil som regel fungere like bra som uteoppholdsareal. Større fleksibilitet gjør også at man i flere tilfeller kan unngå terrenginngrep, der dette tidligere har vært nødvendig for å få et areal som oppfyller kravet til størrelse og form.

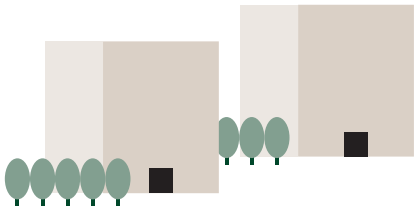
Vi ser det som hensiktsmessig å gi en større grad av frihet til utforming av arealet til uteopphold, og foreslår derfor å ta ut kravet om et areal på 8 x 8 meter. Med redusert utnyttelsesgrad og kravet om mengde grøntarealer, blir presset på tomtens arealer tatt ned. Dermed vil det ikke være motivasjon for å etablere oppstykkede uteoppholdsarealer. Andelen av arealet som er samlet og formen på arealene vil i større grad avhenge av tomtens og arealenes kvaliteter, og være tilpasset dem. På samme måte mener vi at kravet om at 3/4 av uteoppholdsarealet skal ligge på terreng blir overflødig, særlig med tanke på at muligheten til å anlegge takterrasser også blir tatt ut og disse ikke kan benyttes til uteoppholdsareal.

Det er likevel fremdeles viktig å stille noen krav til plassering av uteoppholdsarealene, for å unngå at arealene får en plassering som ikke gir tilstrekkelig god forbindelse og tilgang fra boenheten med tanke på brukskvalitet. Forslaget til bestemmelse i revidert plan er derfor at uteoppholdsarealet skal ligge tilstøtende boenheten der boenheten ligger på bakkeplan. Kravet har som hensikt å sikre god tilgjengelighet for boligen. Det vil si at det er enkelt å komme uhindret til uteoppholdsarealet uten å måtte krysse kjøre- og manøvreringsareal, andre boenheters uteoppholdsareal eller møte andre vesentlige hindringer, som for eksempel murer eller bratte skråninger. For boenheter som ikke ligger på bakkeplan, er det forutsatt at uteoppholdsarealene har en plassering som gir god tilgjengelighet fra boligen selv om det ikke er mulig

at arealene ligger tilstøtende boenheten. Arealet skal ikke ligge for langt unna boligen til å gi brukskvalitet som uteoppholdsareal. Hovedandelen av arealet bør ligge i tilknytning til utgangen til terreng fra boenheten.

Dagens plan har også krav til at uteoppholdsarealet skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, og være egnet for aktivitet og lek. Dette er kvalitetskrav som tas ut av planforslaget. Bakgrunnen for å ta det ut, er ikke basert på en vurdering av at det ikke er viktig å sikre slike kvaliteter, men dette er kvaliteter som ivaretas gjennom krav i teknisk forskrift. Det vil derfor sikres uavhengig av en egen bestemmelse om dette i reguleringsplanen.

Konsekvensen av de endringene som er foreslått, er at den enkelte får mer fleksibilitet når det kommer til plassering, oppdeling og utforming av uteoppholdsarealene. Arealene kan dermed i større grad tilpasses topografien og formen på tomten.



5.3.7 Takterrasser

Dagens plan tillater at det bygges takterrasser, men angir at disse må trekkes én meter inn fra fasadelivet. Det har blitt relativt populært å bygge takterrasser i nye boligprosjekter. Dette har brakt opp flere problemstillinger, både knyttet til kvalitetene ved det bygde resultatet og til saksbehandlingen.

For det første gir takterrassene noen tydelige arkitektoniske utfordringer. De bygges stort sett alltid med åpne, transparente rekkverk. Når rekkverkene er transparente skal de etter beregningsreglene ikke regnes inn i gesimshøyden, og det blir derfor ikke nødvendig å redusere høyden på resten av bygget. Samtidig må de etter planen trekkes minimum én meter inn fra fasadelivet. Denne kombinasjonen gir en uheldig avslutning på bygget og lite arkitektonisk sammenheng. Takterrassene blir et element som bare er plassert oppå bygget, i stedet for å være en del av bygget. Generelt kan store takterrasser ofte virke arkitektonisk malplassert på små bygg, fordi de utgjør en stor del av inntrykket av bygget. Det kreves mye av utformingen å få til dette på en god måte.

Videre bidrar de åpne rekkverkene lite til å hindre innsyn til naboeiendommer, som er det inntrekningen av takterrassen er ment å ivareta. En inntrekning på én meter får relativt liten effekt, når man uansett kan se rett gjennom rekkverket. Påvirkningen som takterrassene får på naboeiendommene blir derfor uforholdsmessig stor, sett i forhold til hvilken kvalitet de gir til bebyggelsen. Takterrassene gir derfor i mange tilfeller et konfliktfylt forhold til naboene, og ved varsel om oppstart av arbeid med revisjonen er det mange innsendere som har bedt om at takterrasser forbys gjennom reguleringsbestemmelsene.

Reglene for beregning av gesimshøyde begrenser bruken av tette rekkverk, men regulerer ikke høydevirkningen av møblement eller løst og fast inventar som ofte plasseres på takterrasser. Det har liten betydning for høydevirkningen av bygget at rekkverket er transparent dersom utemøbler plasseres helt inntil. Parasoller, planter, flyttbare levegger ol. får også en klar innvirkning på høydevirkningen av bygget, selv om disse ikke begrenses av beregningen av gesimshøyde. Dette gjør at bygninger med takterrasser ofte oppleves høyere enn det de er beregnet å være etter høydebestemmelsene.

På bakgrunn av dette foreslår vi at muligheten til å anlegge takterrasser med revidert plan faller bort. Bestemmelsen angir at terrasse som ligger på/i boligens hovedtak (øverste tak), eller som utgjør mer enn 1/3 av underliggende etasje, ikke tillates. Forbudet mot takterrasser kan fremstå inngripende, men PBEs erfaring tilsier at takterrasser i etablerte småhusområder sjelden utføres med estetisk kvalitet eller bidrar positivt til omgivelser og naboskap. En mindre inngripende bestemmelse med konkrete føringer for utforming av takterrasser går veldig raskt i retning av å detaljstyre prosjekteringen av tiltak, og er derfor ikke foreslått i planforslaget.

Hensikten med denne bestemmelsen er å redusere påvirkningen bygninger får på naboeiendommer, gjennom innsyn og høydevirkning, og samtidig legge til rette for gode visuelle kvaliteter og forutsigbar saksbehandling.

Det tillates terrasser på underliggende tak som ikke er hovedtak, forutsatt at de ikke utgjør mer enn 1/3 av underliggende etasje. Slike terrasser vil i større grad fremstå som en balkong eller liknende, og vil

være betydelig mindre dominerende i omgivelsene enn terrasser på hovedtak eller det terrassen fyller store deler av underliggende tak. Terrasser som utgjør mindre enn 1/3 av underliggende etasje, får gjerne samme påvirkning som en stor balkong eller lignende, og er derfor ikke omfattet av et forbud.

Bestemmelsen vil gjelde for alle typer bygninger, også mindre bygninger som garasjer og uthus. Selv om takterrasser på slike bygg ikke nødvendigvis får den samme innvirkningen på naboeiendommen i form av høyde, kan de ofte plasseres nærmere nabogrensen og takterrasser på denne typen bygninger får de samme arkitektoniske utfordringene som på større bygninger.

Konsekvensene av denne endringen er at man i noen grad begrenser den arkitektoniske friheten ved prosjektering innenfor planområdet, mot at naboer i mindre grad blir påvirket og at man sikrer tilstrekkelig arkitektonisk kvalitet på en måte som er forutsigbar for alle berørte. En videre konsekvens vil sannsynligvis være at det vil prosjekteres færre bygg med flate tak innenfor planområdet, ettersom taket ikke lengre kan benyttes til uteopphold. Der det likevel prosjekteres med flate tak vil dette i større grad være basert på et bevisst arkitektonisk valg.

5.3.8 Utvendige kjellertrapper

Dagens plan har ingen bestemmelser knyttet direkte til utvendige kjellertrapper, men planen praktiseres slik at disse er omfattet av bestemmelsene om terrenginngrep. På den måten gjelder høydebegrensningene for terrenginngrep også for utvendige kjellertrapper. Planens unntak for mindre avvik som kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering, praktiseres også for kjellertrapper. I veilederen til planen er det angitt noen kriterier for hva som skal til for at utvendige kjellertrapper skal falle innunder definisjonen for mindre avvik.

Denne måten å regulere utvendige kjellertrapper på er lite forutsigbart, og det er for mange lite intuitivt at disse konstruksjonene regnes som terrenginngrep. I forslag til revidert plan vil disse i stedet regnes som bygningsdeler, der plasseringen og utformingen av disse er regulert. For utvendige kjellertrapper angir planforslaget at det tillates maksimalt én kjellertrapp per boenhet. Areal av bunnrepos skal begrenses til 1,0 x 1,5 m. Trappen kan maksimalt ha en bredde på 1,2 meter, inkludert støttemur.

Det å kunne etablere en utvendig inngang til kjellerarealer i småhus er i de fleste tilfeller hensiktsmessig, og gir en fornuftig bruk av kjellerarealene. På denne måten kan utstyr og annet som lagres i kjelleren tas inn og ut uten dette må transporteres gjennom større deler av boligen. I tillegg kan arealer som kjellerstuer få direkte utgang til terreng.

Kjellertrapper kan likevel gi store inngrep og bli veldig dype eller voldsomme, dersom de ikke begrenses til den utstrekning som er nødvendig for å etablere inngangen. Dette betyr at de skal plasseres der terrenget legger til rette for det, som stort sett vil si at den bør starte der terrenget er på det laveste, slik at de ikke blir dypere eller lengre enn nødvendig. For bredde har planen fastsatt en maksimal bredde, inkludert støttemur på siden, som vil være tilstrekkelig til å oppnå nødvendig bredde på trappen. I tillegg er det fastsatt en maksimumsstørrelse for bunnreposet, som skal være tilstrekkelig for å kunne åpne en kjellerdør i henhold til rømningskrav etter TEK. Det tillates ikke mer enn én utvendig kjellertrapp per boenhet, så kjellertrappen og planløsningen må koordineres, slik at man får lett tilgang til de arealene man måtte ønske.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at utvendige kjellertrapper ikke fører til større inngrep eller konstruksjoner enn det som er nødvendig, samtidig som det åpnes for å etablere en hensiktsmessig inngang til kjellerarealer fra utsiden.

Konsekvensene av denne delen av bestemmelsen vil være at utvendig tilgang til kjeller må planlegges på bakgrunn av de forutsetningene som er gitt av terrenget, og i mindre grad der det passer best for planløsningen for øvrig.

5.3.9 Vassdrag

Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at utbygging i småhusområdene ikke fører til ytterligere nedbygging av arealer tilknyttet vassdragenes tilstøtende landareal. Dette er forhold som er ivaretatt i bestemmelse nr. 9 i dagens plan. I planforslaget videreføres innholdet i denne i stor grad, men vi foreslår noen innstramminger og presiseringer. Den største endringen gjelder begrensninger i muligheten til å fjerne vegetasjon og opparbeide uteoppholdsareal utenfor byggegrensen mot vassdrag.



Bevaring av åpne vassdrag

Dagens bestemmelse nr. 9 angir at «Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes.» Dette er en hensiktsmessig bestemmelse og videreføres i forslag til revidert plan.

Også kommuneplanens bestemmelse nr. 13.3 punkt 2 regulerer dette forholdet, og angir at «åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes». Dette utgjør ikke en materiell endring av bestemmelsen, ettersom tjern omfattes av vann.

Avstand til vassdrag

Planforslaget opprettholder byggegrense mot vassdrag fra gjeldende plan. For A-områder er byggegrensen påtegnet i kartet, og det er ikke gjort endringer i denne. For områder der det ikke er påtegnet byggegrense i kartet, videreføres byggegrense på 20 meter fra vassdrags hovedløp og 12 meter fra vassdrags sideløp, målt fra vannkant ved normal vannstand. Gjeldende plan har imidlertid en utfordring med å håndheve byggegrensen mot hovedløp og sideløp, fordi hovedløp og sideløp kun er definert med henvisning til «kommende Grøntplan i Oslo». Dette er en plan som aldri har blitt vedtatt. Til tross for at en definisjon av hovedløp og sideløp nå er innarbeidet i kommuneplanen, er de ikke definert i de juridisk bindende bestemmelsene.

For å styrke hjemmelsgrunnlaget for håndheving av byggegrensene på henholdsvis 20 og 12 meter, og for å tydeliggjøre hvor det er aktuelt med slike byggegrenser, er hoved- og sidevassdrag nå definert i planforslagets definisjon n).

Hensikten med bestemmelsen er å legge til rette for et grønt belte langs vassdragene, slik at biologisk mangfold, overvannskvaliteter og allmennhetens tilgang kan ivaretas.

En avstand til vassdrag på 20 meter har vært et mål i Oslo minimum siden 1985, da dette ble vedtatt av Bystyret. Man har i ettertid sett at det er noe urimelig med et sidestilt krav til byggefritt belte langs de minste bekkene og de største elvene. Avstandskravet er derfor differensiert, slik at vassdragene som ikke regnes som byens hovedløp skal ha en mindre avstand, på 12 meter. Også denne avstanden er godt innarbeidet.

De foreslåtte presiseringene vil føre til at deler av eiendommer i praksis får innskrenkede utbyggingsmuligheter, til tross for at intensjonen har vært den samme i gjeldende småhusplan. Noen eiendommer kan også helt miste mulighet for utbygging som følge av foreslåtte innskjerping. Likevel vil det i praksis ikke føre til så store endringer for mulighetene på den enkelte eiendom, da dette er forhold som ofte har vært fulgt opp gjennom nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak, nettopp for å regulere inn bindende bestemmelser. På den måten fører endringen heller til raskere og mer forutsigbare prosesser og saksbehandling.

For å ivareta mulige behov for å gjennomføre vedlikehold av bygg og anlegg, bekjempe uønskede fremmede arter eller drive annen vegetasjonsskjøtsel som ivaretar naturverdier, er det spesifisert at bestemmelsen ikke er til hinder for dette.

Forhold som er omfattet av byggegrense

I dagens plan gjelder byggegrensen for tiltak og terrengarbeider. Det betyr at det ikke legges noen begrensninger på fjerning av vegetasjon (ut over planens vern av store trær) eller plassering av uteoppholdsarealer utenfor byggegrensen. Dette gjør at uteoppholdsarealer ofte legges inntil vassdragene, fordi arealene innenfor byggegrensen benyttes til bebyggelse og arealene utenfor byggegrensen er «ledige». Som en konsekvens av dette forsvinner mye av kantvegetasjonen langs vassdragene, enten som en del av gjennomføringen av byggeprosjektet eller gjennom bruk og tilpasning av uteoppholdsarealene etter at byggeprosjektene er ferdigstilt.

Samtidig er det svært viktig å bevare naturlig vegetasjon langs vassdragene, da disse områdene representerer svært viktige leveområder for ulike plante-, insekts- og dyrearter, de forhindrer erosjon og de bidrar til å håndtere vann ved økt vannføring i vassdraget. Vegetasjonen er derfor svært viktige å bevare av hensyn til biologisk mangfold og overvannshåndtering. Vannressursloven § 11 angir

også at det skal opprettholdes kantvegetasjon som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, og at bredden kan fastsettes i rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven.

På bakgrunn av dette foreslår vi at det ikke tillates terrenginngrep, fjerning av vegetasjon, eller plassering av uteoppholdsarealer utenfor byggegrensen. Det er også presisert at det ikke er tillatt å sette opp gjerder i disse områdene, for å ikke begrense allmenhetens tilgang langs vassdragene.

Konsekvensene av dette er at de berørte eiendommene får et mindre areal der de kan anlegge uteoppholdsarealer. Dette kan påvirke hvordan eiendommen kan utnyttes og legge begrensninger for mange boliger som kan bygges, særlig på bratte eiendommer med lite arealer som er egnet for uteoppholdsareal. Samtidig vil bestemmelsen sikre at kantvegetasjon beholdes, noe som vil få positive konsekvenser for det biologiske mangfoldet og for overvannshåndteringen langs hele vassdraget. Dette vil hele nærområdet og byen ha glede av.

Lukkede vassdrag og gjenåpning av disse

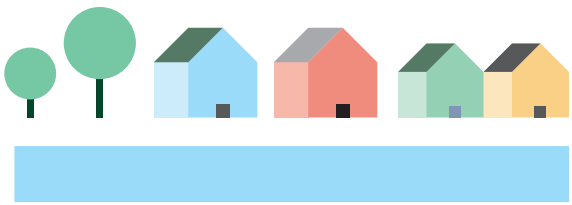
Dagens bestemmelse nr. 9 angir at «Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.»

Dette angir kun at gjenåpning av lukkede elver og bekker skal vurderes. Så lenge det er vurdert, gir ikke bestemmelsen noen videre hjemmel til å faktisk kreve at det gjennomføres. Det er heller ikke alltid et forholdsmessig rekkefølgekrav at nye tiltak skal være betinget av gjenåpning av elv eller bekk. Bestemmelsen sier heller ikke noe om hvor mye av elven eller bekken som skal gjenåpnes. For det enkelte tiltaket vil det være vanskelig å gjenåpne mer enn den delen som ligger på tiltakseiendommen. Gjenåpning av korte strekk er ofte ikke hensiktsmessig. På bakgrunn av dette er denne delen av bestemmelsen foreslått tatt ut i revidert plan.

For Oslo kommune er det likevel et mål å gjenåpne lukkede elve- og bekkestrekninger der dette er mulig. Forslaget til ny bestemmelse er derfor tydeligere enn bestemmelsen i gjeldende plan på at byggegrense også gjelder lukkede vassdrag. Dette vil for eksempel gjelde der vassdrag er lagt i rør eller kulvert. Hensikten er å unngå at fremtidig utbygging skaper nye hindringer for fremtidig gjenåpning av elver og bekker som føres i rør i dag.

For lukkede vassdrag omfatter byggegrensen likevel ikke fjerning av vegetasjon, terrengarbeider, plassering av uteoppholdsareal og plassering av gjerder. En slik bestemmelse vil være uhensiktsmessig streng for arealer der man ikke vet sikkert om eller når vassdraget skal gjenåpnes.

Konsekvensene av bestemmelsens rekkevidde for lukkede vassdrag vil være tilsvarende det man har forsøkt å sikre i gjeldende plan, men som man ikke har kunnet håndheves utenom gjennom midlertidig forbud mot tiltak. Konsekvensen av bestemmelsen vil derfor i hovedsak være raskere og mer forutsigbar saksbehandling.



5.3.10 Strandsone mot sjø

Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at utbygging i småhusområdene ikke fører til ytterligere nedbygging av arealer tilknyttet sjøens tilstøtende landareal. Dette er forhold som er ivaretatt i bestemmelse nr. 9 i dagens plan. I planforslaget videreføres innholdet i denne i stor grad, men vi foreslår noen innstramminger og presiseringer. Den største endringen gjelder begrensninger i muligheten til å fjerne vegetasjon og opparbeide uteoppholdsareal utenfor byggegrensen mot vassdrag.

Planforslaget opprettholder byggegrense mot sjø fra gjeldende plan. Dagens plan presiserer ikke hva som er omfattet av byggegrensen, noe som kan føre til uklarheter og er lite forutsigbart. Arealene helt ned til strandkanten er svært attraktive og blir ofte opparbeidet som uteoppholdsarealer. Dette fører til en bearbeiding og privatisering av arealene.
Strandsonen mot sjøen er viktige leveområder for en stor mengde arter. Vegetasjonen og terrenget i disse områdene er derfor svært viktige å bevare av hensyn til biologisk mangfold. Strandsonen skal også være allmenhetens gode og sikre tilgang til og langs sjøen. Det er derfor viktig at disse arealene ikke privatiseres.

På bakgrunn av dette foreslår vi at det ikke tillates terrengarbeider, fjerning av vegetasjon, plassering av ute-

oppholdsarealer eller gjerder utenfor byggegrensen. For å sørge for at brygger som tillates etter bestemmelsen til arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag (bestemmelse nr. 12) kan forankres til land, tillates det likevel forankring av brygger utenfor byggegrensen.

Konsekvensen av dette er særlig at eiendommene som har arealer innenfor strandsonen får en begrensning på hvilke arealer som kan benyttes til uteoppholdsareal. Dette kan i enkelte tilfeller gi en begrensning på antall boenheter på eiendommen, dersom mye av arealene på innsiden av byggegrensen ikke er egnet for uteoppholdsareal. For de aller fleste tilfeller vil det likevel ikke være denne bestemmelsen som legger de sterkeste begrensningene for utviklingen av eiendommen.

På den annen side vil bestemmelsen få viktige positive konsekvenser for opprettholdelsen av biologisk mangfold og allmennhetens tilgang innenfor strandsonen, og bestemmelsen blir mer forutsigbar for de som er berørt.

5.3.11 Automatisk fredete kulturminner

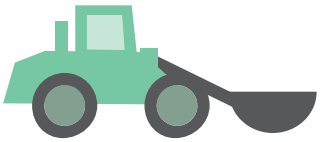
Dagens plan har bestemmelse om ivaretakelse av automatisk fredete kulturminner etter lov om kulturminner (kulturminneloven), gjennom en utsatt undersøkelsesplikt etter kulturminneloven § 9.

Hensikten med bestemmelsen er å angi prosedyre for hvordan det skal avklares om det finnes automatisk fredete kulturminner på en eiendom, og å angi videre prosedyre hvis det finnes automatisk fredete kulturminner på eiendommen.

Planforslaget foreslår en videreføring av dagens ordning med utsatt undersøkelsesplikt. Forslaget inneholder bestemmelser som innholdsmessig er like som dagens bestemmelse nr. 18, men innholdet i dagens bestemmelse er delt mellom bestemmelse nr. 12 og bestemmelse nr. 13.1. Dette er gjort for å tilpasse seg endringer i plan- og bygningsloven, der automatisk fredete kulturminner ikke lenger reguleres til spesialområde bevaring, men til hensynssone 730: båndlegging etter lov om kulturminner, med tilhørende bestemmelser.

Byantikvaren har på vegne av PBE søkt Riksantikvaren om videreføring av dagens praksis med utsatt undersøkelsesplikt. Riksantikvaren har innfridd dette.

For å sikre at planens reguleringsbestemmelser ikke hindrer gjennomføring av nødvendige undersøkelser etter kulturminneloven §§ 9 og 10, er det presisert at slike undersøkelser kan gjennomføres uavhengig av andre bestemmelser i planen.



5.3.12 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Oslo kommune har som mål at anleggsvirksomheten skal være utslippsfri innen 2030, og legger derfor inn krav til fossilfri bygge- og anleggsplass i alle reguleringsplaner til tross for et uavklart hjemmelsgrunnlag.

I planforslaget angis det at for oppføring av nye boenheter skal bygge- og anleggsplassen være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, inkludert aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om
bruk av fossilfritt drivstoff. Siden kravet er knyttet til oppføring av nye boenheter, vil kravet ikke slå inn ved oppdeling av eksisterende boenheter.

Hensikten med bestemmelsen er å legge til rette for mer klimavennlige bygge- og anleggsplasser. Så lenge hjemmelsgrunnlaget er uavklart, vil ikke bygningsmyndighetene håndheve bestemmelsen eller sanksjonere overfor utbyggere som ikke følger opp kravet.

Bestemmelser til arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag

Arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag er begrenset til et område i sjø ved Bygdøy.

5.3.13 Brygger langs strandsone mot sjø

Tilgang til sjøen og båtliv er et gode. Bestemmelsen

om brygger videreføres derfor fra gjeldende plan, med enkelte presiseringer. Det presiseres at det kun tillates én brygge per eiendom, at bestemmelsen også gjelder for flytebrygger og at brygger skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for allmennhetens ferdsel både på og langs sjøen.

Bestemmelsen er ment å være restriktiv. All den tid de fleste eiendommene har brygger allerede i dag, vil bestemmelsen først og fremst komme til anvendelse der det er snakk om å erstatte eksisterende brygger. Det vil likevel være noen eiendommer uten en eksisterende brygge, som kan anlegge ny brygge.

Bestemmelser til hensynssoner

Hensynssoner som er angitt i plankartet har tilhørende bestemmelser.

5.3.14 Hensynssone 730:

Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensikten med hensynssonen og den tilhørende bestemmelsen er å angi områder der det er kartlagt at det finnes automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven, og å angi hvordan disse skal forvaltes. Det kan ikke gjøres inngrep som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene uten at det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven. På denne måten ivaretas kulturminneverdiene.

Bestemmelsen vil gjelde for hensynssoner som er angitt i planforslaget og for eventuelle nye hensynssoner som legges inn i planen gjennom en reguleringsendring, dersom det oppdages nye automatisk fredete kulturminner.

Konsekvensen er at det synliggjøres i denne planen at enkelte eiendommer har et redusert utbyggingspotensial på grunn av automatisk fredete kulturminner.

5.3.15 Hensynssone 740:

Båndlegging etter annet lovverk (energiloven)

Hensikten med hensynssonen og den tilhørende bestemmelsen er å angi områder hvor det på grunn av eksisterende eller planlagte energianlegg er behov for avtale med konsesjonær ved gjennomføring av tiltak eller terrenginngrep.

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

5.3.16 Sikrings-, støy og faresoner (pbl. § 11-8)

Hensynssonene ivaretar de nevnte hensynssonene for sikring (H-190) i gjeldende underliggende arealplaner som allerede ligger tilgrensende og/eller inne i småhusplanens planområde. Sikringssonene knytter seg til ulik offentlig infrastruktur som ligger på vertikalnivå, dvs. under bakken innenfor småhusplanens område. Av sikkerhetsmessige grunner er det viktig at disse sonene med tilhørende bestemmelser er synlige i plankartet med tilhørende bestemmelser i planen. På denne måten vil kart og bestemmelser gi uttrykk for et riktigere bilde av hva tiltakshaverne faktisk må forholde seg til for de enkelte tomtene. Det er også viktig at ikke vedtakelse av ny småhusplan regulerer bort disse sikringssonene fra tidligere vedtatte planer innenfor planområdet.

Bestemmelsene i hver enkelt hensynssone gir uttrykk for hva som gjelder for sonen og i enkelte tilfeller i hvilken radius sonen strekker seg dersom noen vil foreta seg noe i nærheten av den avmerkede hensynssonen. I tillegg gir bestemmelsene uttrykk for hvilke tiltak som ikke kan settes i gang uten tillatelse eller godkjenning fra anleggets eier. Det fremgår av hver enkelt bestemmelse hvem som er anleggseier innenfor de ulike sikringssonene.

Bestemmelsene omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige. Det bemerkes at en tillatelse fra anleggets eier ikke er det samme som en tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Dersom tiltaket som ønskes utført er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven eller planens bestemmelser vil det i tillegg måtte søkes om tillatelse for tiltaket hos Plan- og bygningsetaten.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.3.17 Bestemmelsesområder for automatisk fredete kulturminner

I forbindelse med byggesøknader innenfor dagens småhusplan har Byantikvaren gjennomført arkeologiske registreringer som har resultert i funn av automatisk fredete kulturminner i Vestveien 13 B, Vestveien 7 og Årrundveien 10. Byantikvaren har gitt tillatelse til inngrep i disse kulturminnene med vilkår om at det må gjennomføres arkeologisk granskning av de aktuelle kulturminnene før igangsetting av rive- og byggetiltak. I disse sakene har PBE foreløpig ikke gjennomført nødvendige reguleringsendringer. Vilkåret om at det må gjennomføres arkeologisk granskning er følgelig heller ikke oppfylt, og dispensasjonene er derfor innarbeidet med tilhørende bestemmelser i småhusplanen for å sikre oppfølging av vilkår for dispensasjon etter kulturminneloven § 8 -4.

Krav til dokumentasjon

5.3.18 Relevant og nødvendig dokumentasjon

Bestemmelse nr. 18 - Søknad om tillatelse til tiltak som påvirker utearealer

Hensikten med reguleringsplanen er å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. I småhusområdene er ivaretagelse av utearealene, herunder eksisterende terreng, vegetasjon og trær, en vesentlig del av disse kvalitetene. For å sikre at disse kvalitetene ivaretas, samt at utearealet på den enkelte tomt oppfyller fastsatte krav til størrelse, beliggenhet, parkering m.v. vil det i mange tilfeller være nødvendig å kreve en del opplysninger knyttet til utearealet ved søknad om tillatelse til tiltak når tiltaket påvirker utearealet.
Dokumentasjonskravene for utearealer gjelder for søknad om rammetillatelse til tiltak som påvirker utearealene, når dokumentasjonen er relevant og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle saken. Dokumentasjonskravene er særlig relevant og nødvendig ved tiltak som kan ha innvirkning på uteoppholdsarealene, grøntområder, overvannshåndtering, terreng og trær. Et eller flere av dokumentasjonskravene kan utløses som følge av tiltakets art og/eller tiltakets plassering, eller av mer midlertidige "tiltak" i bygge- og anleggsfasen som kjøring med anleggsmaskiner, lagring av materialer, sikringstiltak knyttet til trær m.v.

Hva som er relevant og nødvendig må vurderes konkret i den enkelte sak. Kravet må sees i sammenheng med plan- og bygningsloven § 21-2. Selv om et eller flere av dokumentasjonskravene utløses må kommunen vurdere behovet for hvilken detaljeringsgrad dokumentasjonen behøver å ha for at kommunen skal ha tilstrekkelig opplysninger til å avgjøre saken. Dersom et tiltak for eksempel utløser krav til utomhusplan, er det ikke gitt at samtlige av opplysningene som er listet opp i § 17 bokstav a er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden.

Under arbeidet med revisjonen av småhusplanen har det både vært et mål å sikre at kommunen mottar tilstrekkelig med opplysninger til at saksbehandlingen blir korrekt, samtidig som dokumentasjonskravet er klart og forutberegnelig med hensyn til hva slags og hvor mye dokumentasjon som kreves, samt i hvilke tilfeller dokumentasjonskravene utløses. Ettersom småhusplanen ikke er laget for ett konkret prosjekt, men setter rammene for mulig utbygging innenfor planområdet, vil det være vanskelig å regulere dette fullt ut. Dokumentasjonsbehovet vil avhenge av det konkrete tiltaket som omsøkes. Det er utfordrende å angi hvilke typer tiltak som krever dokumentasjon knyttet til utearealer og ikke, før man kjenner til det konkrete tiltaket som omsøkes. Vi mener det ikke er hensiktsmessig å skille mellom ulike typer tiltak i dokumentasjonskravet for tiltak som kan påvirke utearealene for å tydeliggjøre i hvilke tilfeller disse dokumentasjonskravene er nødvendige, fordi påvirkning på utearealene blant annet vil variere etter tiltakets art, størrelse og plassering, eksisterende byggverk, terreng og vegetasjon. For eksempel vil små tiltak som kan virke ubetydelige kunne få store konsekvenser i noen situasjoner, for eksempel fordi de medfører store inngrep i vegetasjon og terreng som vesentlig endrer de visuelle kvalitetene i området, og/eller endrer avrenning og fordrøyning av overvann på tomten. I andre tilfeller vil tiltak som kan oppleves som mye større og omfattende, få langt mindre følger, dersom forholdene på tomten er annerledes, og tiltaket plasseres slik at det ikke får vesentlig påvirkning. På grunn av at utearealer og småhusområdenes grønne verdier er et viktig tema i bestemmelsene i den reviderte planen, og utfordringene med overvann og flom i Oslo, er det naturlig at dokumentasjon om utearealer vil være nødvendig i mange saker, også for relativt små tiltak.

Bakgrunn for endringer i ny plan

Hva dokumentasjonen skal inneholde, og når den skal sendes inn, er noe utydelig i dagens plan. Dette er forsøkt forbedret i de nye bestemmelsene. På denne måten håper vi å oppnå mer komplette søknader og en mer effektiv saksbehandling.

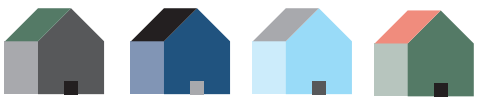
Beskrivelse av dokumentasjonskravene for utearealer

Oppmåling av terreng og innmåling av trær
Oppmålingen skal inneholde tilstrekkelig med punkter til at det kan tas ut terrengsnitt gjennom hele eiendommen. Dette er viktig fordi planen har strenge bestemmelser knyttet til bevaring av eksisterende terreng. Det er derfor ikke tilstrekkelig å kun måle inn bygningen. Innmålingen av trær skal dokumentere nøyaktig plassering av stammen, stammeomkrets en meter over terreng og kronestørrelse. Denne informasjonen skal ligge til grunn for den videre prosjekteringen av tiltakene.

Utomhusplan (bestemmelse 18 a)
Utomhusplanen er en plan for de ubebygde arealene av en tomt. Formålet med en utomhusplan er å vise at plassering og utforming av tiltak er tilpasset tomten i tråd med bestemmelsene.

Marksikringsplan (bestemmelse 18 b)
Formålet med denne dokumentasjonen er å vise en plan for å sikre at tiltaket er i tråd med bestemmelsene også i anleggsfasen. Beskrivelsen som følger marksikringsplanen ved søknad om igangsettingstillatelse skal tydeliggjøre i tekst hvordan arealene på tomten brukes for å ivareta nødvendige hensyn i tråd med bestemmelsene.

Plan og redegjørelse for overvannshåndtering og skjema for norm for vegetasjon og vannhåndtering (bestemmelse 18 c og d)
Et tiltak som påvirker utearealene på en tomt slik at endringer i avrenningsmønster og eksisterende trær og vegetasjon påvirkes, vil kunne få følger for et større område og andre grunneiere enn den som søker om tillatelse til tiltaket. Formålet med dokumentasjonskravene er å sikre at en slik negativ påvirkning ikke skjer. Skjema for blågrønn faktor er nødvendig for å sikre at kravet i bestemmelse 5.2 oppnås.



Rekkefølgekrav

5.3.19 Før bebyggelse tas i bruk

Det er foreslått en bestemmelse om rekkefølgekrav i tid. Bestemmelsen klargjør at overvannsløsningene skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse. Bestemmelsen er lagt inn for å tydeliggjøre hvilket tidspunkt i byggesaken overvannsløsningene senest må være ferdig opparbeidet. Det er viktig å sikre dette slik at hensynet bak kravet til håndtering av overvann har en faktisk milepæl i byggesaken. Gjennom bestemmelsen vil det være tydelig for tiltakshavere at opparbeidet overvannsløsning er et vilkår for å få midlertidig brukstillatelse i de saker som utløser krav til overvannstiltak. Det er innholdet i overvannsplanen som vil være bestemmende for hva som skal opparbeides.

5.4 Konsekvenser av samvirket mellom bestemmelsene

I kapittel 5.3 er det gjort rede for konsekvenser av de enkelte endringene, men når bestemmelsene virker sammen kan det føre til ytterligere begrensninger på eiendommene som ikke går frem av beskrivelsene av de enkelte bestemmelsenes konsekvenser. Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad skaper naturlig nok forventninger til hvilke utviklingsmuligheter som finnes på den enkelte eiendom. Det er likevel begrensninger som følger av andre bestemmelser som kan medføre at utnyttelsesgraden ikke kan benyttes fullt ut. På grunn av planområdets omfang er det ikke mulig å få oversikt over hvilke eiendommer som kan rammes av dette. Derfor er det særlig viktig å beskrive hvordan de ulike bestemmelsene vil virke sammen for å synliggjøre konsekvensene så langt det er mulig for de som vil kunne få ytterligere innskrenkede muligheter enn det som følger av redusert utnyttelse til maksimalt 16 % BYA.
Trevernet i bestemmelse nr. 5.3 er tilpasset for å ikke virke begrensende på utnyttelsesgraden, ved at det tillates felling av et nødvendig antall trær for å oppnå maksimalt tillatt utnyttelsesgrad. En liknende tilpasning er ikke gjort for øvrige bestemmelser som kan påvirke mulig utnyttelse av eiendommene. Bestemmelsen som gir vern av store trær skiller seg fra de øvrige bestemmelsene ved at trærnes vekst og utvikling over tid gjør det mindre forutsigbart når disse eventuelt vil virke inn på mulig utnyttelse i fremtiden. Det er også et behov for virkemidler som kan bidra til å unngå at trær blir hugget før de får en størrelse som gjør at de omfattes av vernet, og kanskje vil unntaket i noen grad kunne bidra til dette.

Noen av bestemmelsene er ment å virke sammen for å sikre åpenhet og bevaring av terreng og vegetasjon. Dette gjelder bestemmelsen om tillatt utnyttelse og kravet til minimum tomtestørrelse per boenhet. På grunn av at det er sluppet opp på noen av innstrammingene som var foreslått til offentlig ettersyn, mener vi at det er desto viktigere at disse bestemmelsene opprettholdes og håndheves som foreslått i det endelige planforslaget. Bestemmelsen om terrenginngrep, som er relativt streng med tanke på begrenset utstrekning av tillatte inngrep, vil i mange tilfeller være realistisk å innfri nettopp på grunn av den reduserte utnyttelsen. Til tross for at vi likevel har redusert kravet om inngrepsfritt areal fra 65 til 60 % av tomtens samlede areal, vil det kunne være tilfeller der kravet gjør at det ikke er mulig å oppnå en utnyttelse på 16 % BYA.

Andre bestemmelser er ikke nødvendigvis tenkt å virke i samspill med andre bestemmelser for å oppnå overordnede målsettinger. Dette gjelder særlig bestemmelsene om plassering av bebyggelse i enhetlig og delvis enhetlig bebyggelsesstruktur, i tillegg til plassering ved formelt vernet bebyggelse. Disse bestemmelsene skal sikre særlige hensyn, og vil dermed kunne gå på bekostning av mulighetene for å oppnå maksimalt tillatt utnyttelsesgrad dersom dette ikke er forenlig med kravene i bestemmelsene om plassering. Når det gjelder bestemmelsen om blågrønn faktor, er denne ment å være tilpasset utnyttelsesgrad med tanke på poeng for tiltak og krav til normtall. Hensynet som er søkt sikret gjennom krav til blågrønn faktor er først og fremst kvaliteten på grøntarealene som skal bidra til blant annet biologisk mangfold og overvannshåndtering.

6 Overordnede konsekvenser for miljø og samfunn

De foreslåtte endringene i planens reguleringsbestemmelser vil gi noen overordnede virkninger som ikke er beskrevet i de foregående delkapitlene. I følgende delkapitler beskrives planforslagets overordnede konsekvenser for miljø og samfunn. I tillegg belyses temaer som ikke lar seg løse i revisjonen, som følge av planarbeidets avgrensning som beskrevet i kapittel 2.5. For å kunne legge føringer og rammer for disse temaene, ville det være nødvendig med både en videre tidsramme for arbeidet og en bredere tematisk bestilling.

6.1 Miljøforhold

Sammenliknet med nullalternativet, som er en videreføring av dagens småhusplan, vil planforslaget medføre mindre byggeaktivitet og færre nye inngrep og tiltak. Dette er i seg selv et gode for blant annet naturmangfold, overvannshåndtering og erosjonsforhold. Styrket vern av trær, vegetasjon og terreng gir også positive bidrag i et bredt miljøperspektiv. For miljøverdier mener PBE at planforslaget vil gi utelukkende positive effekter.

6.2 Klimakonsekvenser

Oslo kommune har ambisiøse klimamål for klimakutt og klimatilpasning. Plan- og bygningsetaten har utarbeidet et sett med klimakriterier til bruk i plan- og byggesaksbehandling. Klimakriteriene angir to mål for alle planforslag, som skal sikre at utbyggingsprosjektene:

1. Har lave direkte klimagassutslipp, og bidrar til å redusere indirekte utslipp

2. Er robuste mot klimaendringer og ikke øker klimasårbarheten i nærområdet

Klimakriteriene har seks hovedtemaer: *grønn mobilitet*, *blågrønn struktur*, *overvannsløsninger*, *energiløsninger*, *gjenbruk og materialvalg* og *fossilfri byggefase*. For hvert tema er det angitt konkrete kriterier, som enten bygger opp under målet om klimatilpasning eller lavere klimagassutslipp, eller noen ganger begge målene.

For revisjon av småhusplanen er det målet om å styrke Oslo som en klimarobust by som har vært mest sentral. Av klimatemaene er det *blågrønn struktur* og *overvannsløsninger* som i størst grad håndteres i planen. Det er særlig planforslagets bestemmelse nr. 5 som bidrar til å sikre dette. Bevaring av store trær, vegetasjon og eksisterende terreng er i seg selv viktige målsettinger med revisjonen, og blant annet er krav til blågrønn faktor implementert i planen som et virkemiddel for å sikre dette. I tillegg er vernet av store trær styrket, og infiltrasjonsevnen i grunnen vil øke som følge av et sterkere trevern. Videre er tretrinnsstrategien for håndtering av overvann åpent og lokalt, og i et områdeperspektiv, innarbeidet i bestemmelsene. Dette er mer inngående beskrevet under kapittel 5.3.5. Bevaring av trær og annen vegetasjon gir også bidrag til målet om lavere utslipp av klimagasser, da de fungerer som karbonlagre.

Kriteriene om *energiløsninger* er mindre relevante for småhusplanen. Planområdet omfatter eksisterende boligområder, og planen legger ikke opp til utvikling av infrastruktur. Det er heller ikke et velutviklet fjernvarmenett innenfor de eksisterende småhusområdene, og det er derfor ikke relevant å stille krav om fjernvarmetilknytning.

Planforslaget omtaler også forhold knyttet til *grønn mobilitet*. Forslaget er avstemt mot ny parkeringsnorm, vedtatt i Oslo bystyre den 14.12.22, og stiller krav til overbygget sykkelparkering for å legge til rette for mer bruk av el- og lastesykler som alternativ til bil.



Når det gjelder *fossilfri byggefase*, har vi lagt inn et krav til fossilfri bygge- og anleggsplass i påvente av hjemmel til å kreve dette. Detaljer om kravet og bakgrunnen for det, er gjort rede for i kapittel 5.3.12. Kravet er et av virkemidlene som er brukt for å bygge opp under målet om å legge til rette for klimavennlig utbygging, definert i den politiske bestillingen av arbeid med en planrevisjon.

Et annet virkemiddel for mer klimavennlig utbygging er innskrenket adgang til å anlegge bebyggelse og anlegg under bakken, som beskrevet under kapittel 5.3.3. Slike anlegg er viktige drivere for klimagassutslipp, særlig som følge av omfattende bruk av betong. Å begrense inngrep under bakken er også viktig for å begrense naturinngrep, samt begrense uttak av masser.

Planforslaget vil sannsynligvis også gi et lavere press på riving av eksisterende bebyggelse som følge av redusert utbyggingspotensial. Kriteriet om *gjenbruk* er dermed relevant i planarbeidet, mens kriteriet om *materialvalg* ikke er ivaretatt fordi det ikke er hjemmel i lovverket til å stille krav om materialbruk. Tiltak som forhindrer riving av eksisterende bebyggelse gir bidrag til målet om lavere utslipp av klimagasser.

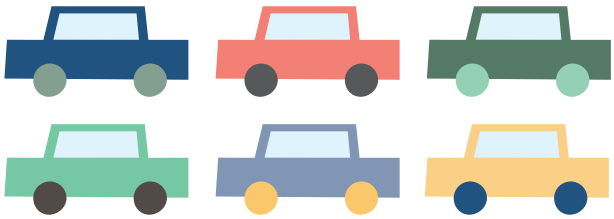
6.3 Folkehelse

Bevaring av trær og vegetasjon bidrar positivt til trivsel, luftkvalitet og støyreduksjon. Sammen med mindre byggeaktivitet og anleggstrafikk i småhusområdene, er dette positivt i et folkehelseperspektiv. Planen bidrar imidlertid ikke til etablering av offentlige rom og møteplasser. Dette er kvaliteter som i stor grad mangler i småhusområdene i dag, da områdene domineres av private hager. Møteplasser er viktige for folkehelsen. Dagens plan gir ikke føringer for forhold som krever innsats på et mer overordnet nivå, og på tvers av eiendomsgrenser.. Det ville være nødvendig med en videre avgrensning av planarbeidet og planområdet å skulle legge til rette for å styrke disse kvalitetene i planen.

6.4 Barn og unges interesser

De foreslåtte endringene i småhusplanens bestemmelser vil påvirke barn og unges interesser ved at viktige kvaliteter bevares i nåtid, for ettertiden og fremtidige generasjoner av barn og unge. Trær og vegetasjon i omgivelsene bidrar blant annet til sunne oppvekstmiljøer gjennom renere luft, naturopplevelser, fugleliv osv. Samtidig gir planforslaget ingen løsninger for å styrke fellesarealer og offentlige lekeplasser i småhusområdene, på bakgrunn av de samme forholdene som beskrevet under 5.5.2 om møteplasser.

Forholdet til veisystemet påvirker også barn og unges interesser gjennom trafikksikkerhet langs skoleveier i småhusområdene. Det samme gjør endrede krav til bilparkering gjennom ny parkeringsnorm. Konsekvenser for både veiopparbeidelse og trafikksikkerhet, er beskrevet under 5.5.4.



6.5 Veiarealer, parkering og trafikale forhold

Fortettingen i småhusområdene har bidratt til økt trafikkbelastning på veisystemet og dårlig trafikksikkerhet i småhusområdene. Veiarealene innenfor småhusplanen er ikke regulert av småhusplanen, men av egne veireguleringer. Dette skaper utfordringer i forbindelse med krav til veiopparbeidelse. Ved utløst krav til utbedring av vei som følge av utbygging, har utbygger rett til å kreve refusjon fra naboer som tidligere har fått midlertidig utsatt plikt til å oppgradere veien i riktige dimensjoner i henhold til regulering. Kostnadene blir da fordelt mellom de som har adkomst fra veien. Reglene for refusjon er nedfelt i plan- og bygningsloven, og ligger utenfor arbeidet med revisjon av småhusplanen. Dersom vi i arbeidet med revisjon av planen hadde utvidet planområdet til å omfatte veiarealene, hadde dette gitt muligheter for å stille rekkefølgekrav i planen og dermed å i større grad løse behovet for utbedring og oppgradering av veisystemet med bedre tilrettelegging for gående og syklende osv, og å sørge for at veiopparbeidelse bekostes av utbyggere. Dersom planen omfattet veiarealene, ville tiltak i småhusområdene og tiltak i veisystemet, i større grad kunne løses i sammenheng med hverandre. På grunn av planarbeidets avgrensning som følge av tidsramme for revisjonen og tematikk i den politiske bestillingen, er dette muligheter som planarbeidet ikke har kunnet løse.

De trafikale forholdene påvirkes også av omfattende parkering i gatene som følge av fortettingen. På bakgrunn av at planforslaget har lagt ny parkeringsnorm til grunn, der minimumskravet til bilparkering på egen eiendom erstattes av et maksimumskrav, har det gjennom planarbeidet vært uttrykt stor bekymring for konsekvenser av en sannsynlig økning i gateparkering og redusert trafikksikkerhet. For å ha mulighet til å løse eventuelle problemer rundt dette, inngår det i vedtaket av ny parkeringsnorm at det skal kunne utarbeides parkeringsstrategier i områder som eventuelt får dokumenterte utfordringer som en følge av normen. Dette skal sikre at parkeringsnormene og andre parkeringstiltak virker godt sammen.

Etter høringen av småhusplanen er det også gjort en endring i bestemmelsen for parkering. Parkeringsplasser på terreng skal ikke regnes inn i tomtens bebygde areal. Dette vil bidra til å motvirke økning av gateparkering, da det kan opparbeides inntil to parkeringsplasser på eiendommen uten at dette går på bekostning av boligareal. Selv om det ikke lenger vil være et krav å etablere bilparkeringsplasser på egen eiendom, blir man ikke tvunget til å velge mellom boligareal og mulighet til å parkere bil på eiendommen så lenge parkeringsplassene ikke er i garasje eller er overbygget.



6.6 Boligpotensial

Før offentlig ettersyn gjorde PBE et grovt anslag på det samlede boligpotensialet som planforslaget ville legge til rette for innenfor planområdet. Anslaget var gjort med utgangspunkt i forslag til minste tomtestørrelse per boenhet, som i høringsforslaget var satt til 600 m2 for alle boligtyper. Dette ville gi mulighet for 2.800 nye boenheter, men for å ta høyde for andre faktorer som spiller inn og er til hinder for utbygging, som usikkerhet i matrikkelen osv, anslo vi det samlede boligpotensialet i tråd med høringsforslaget til ca. 2.500 – 3.000 nye hovedboenheter innenfor planområdet. Redusert krav til tomtestørrelse for to- og tremannsboliger i endelig planforslag påvirker boligpotensialet direkte. Som gjort rede for under kapittel 5.3.3 medfører endringen et teoretisk potensial for inntil 7.500 nye boenheter fordelt på ca. 5.300 eiendommer. I et scenario med oppføring av bare eneboliger gjelder det samme som ved høring, der beregningen med utgangspunkt i kravet til tomtestørrelse gir et teoretisk potensial for 2.800 nye boenheter fordelt på ca. 2.100 eiendommer. I tillegg til tomtestørrelseskravet, er det mange andre faktorer som spiller inn på boligpotensialet. Det reelle boligpotensialet vil derfor ligge et sted imellom 2.800 og 7.500 nye boenheter. Øvre del av spennet vurderes som lite realistisk, men samtidig er sekundærleiligheter tilknyttet eneboliger ikke tatt høyde for i anslaget. Spennet er relativt stort, og hvilken ende av skalaen som vil være nærmest et faktisk realisert antall boenheter over tid, vil blant annet henge sammen med det fremtidige boligmarkedet og etterspørsel etter eneboliger versus to- og tremannsboliger. Det er også vanskelig å anslå hvor raskt boligpotensialet vil realiseres, da utbyggingstakt i stor grad handler om eierforhold, markedsforhold og liknende.

Antall nye hovedboenheter gir altså et anslagsvis boligtilskudd i spennet 10-25 prosent av dagens rundt 28.000 eksisterende boliger. Fordi dagens småhusplan ikke stiller krav til minimum tomteareal per boenhet, er spørsmålet om boligpotensial i gjeldende plan først og fremst et spørsmål om hvor små boenheter som bygges. Når det ikke er minstekrav til størrelse på boenhet, har planen i utgangspunktet ikke et potensialtak. Vi kan derfor ikke gi et sammenliknbart anslag på det samlede boligpotensialet som ligger i dagens plan, og heller ikke anslå hvor mange fremtidige boliger som vil gå tapt som følge av planforslaget. Planforslagets konsekvenser for boligpotensial, er derfor ikke mulig å tallfeste direkte. Det er likevel en kjensgjerning at potensialet vil gå ned som følge av de foreslåtte innstrammingene. Dette vurderes også som en konsekvens som er nødvendig for å oppnå et sterkere vern av trær, vegetasjon og terreng og ivaretakelsen av småhusområdenes karakter og kvaliteter.

Det oppdaterte anslaget som er gjort etter endring av tomtestørrelseskravet, følger den samme beregningsmetoden som lå til grunn for anslaget ved offentlig ettersyn. Det vil si at tomtestørrelseskravet er det eneste parameteret som ligger til grunn for anslaget. Metoden ble utfordret av mange instanser i høringsperioden. For å kvalitetssikre anslaget, har PBE derfor gjort en manuell gjennomgang av alle ubebygde tomter over 400 m2 innenfor planområdet med utgangspunkt i flere faktorer som spiller inn på tomtenes bebyggbarhet. Dette utgjør 616 tomter. Grensen på 400 m2 ble valgt på bakgrunn av at tomter mindre enn dette sjelden er bebyggbare. Hensikten var å avdekke om de foreslåtte bestemmelsene i revidert

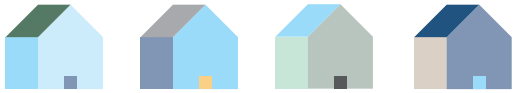
plan ville gjøre bebyggbare tomter etter dagens plan ubebyggbare. Følgende kriterier/sjekkpunkt lå til grunn for gjennomgangen:

- Store trær
- Rød (ev.gul) støysone
- Irregulær form
- Avstand til vei
- Avstand til regulert friområde på fire meter
- Vurdering av om tomten ville vært ubebyggbar også med gjeldende plan

Gjennomgangen viser at 203 av de 616 tomtene er ubebyggbare etter gjeldende plan. De resterende 413 tomtene er vurdert som enten bebyggbare eller mulig bebyggbare etter dagens reguleringsbestemmelser. Den manuelle gjennomgangen viste at 51 av disse tomtene ble ubebyggbare som følge av bestemmelsene i høringsforslaget, hovedsakelig på grunn av trær og/eller rød støysone. Blant tomtene som er bebyggbare i dag, vurderes 108 tomter som usikre for utbygging med utgangspunkt i kriteriene for gjennomgangen. Trebestemmelsen er imidlertid justert etter høring, blant annet på grunn av funnene i den manuelle gjennomgangen, og store trær vil derfor ikke være en faktor som gjør tomter ubebyggbare etter endelig planforslag. Andre faktorer i høringsforslaget som ville kunne være begrensende for utbyggingsmuligheter, som krav til avstand på åtte meter mellom bebyggelse og avstandskrav til regulert friområde, er ikke lenger relevante etter endringer i endelig planforslag.

Den manuelle gjennomgangen viser overordnet at blant 413 ubebygde tomter innenfor planområdet, vurderes ca. 150 av dem å bli ubebyggbare/mulig ubebyggbare. Kriteriet om store trær er hovedårsaken til dette, og endelig planforslag vil ikke gi denne begrensingen. På tidspunktet for gjennomgangen var endringen av unntaksmuligheter i trebestemmelsen ikke avklart, da funnene i gjennomgangen har vært del av grunnlaget for vurderingene av unntak for trevernet. Det foreligger derfor ikke et oppdatert anslag, men blant de 413 tomtene som vurderes som bebyggbare etter dagens plan, vil det være betydelig færre enn 150 tomter som blir ubebyggbare/mulig ubebyggbare som følge av foreslåtte bestemmelser i endelig planforslag.

På grunn av planområdets omfang, har det ikke vært mulig å gjøre en manuell gjennomgang av alle tomter. Gjennomgangen av ubebyggbare tomter viser at det vil være reelle muligheter for utbygging i tråd med de foreslåtte bestemmelsene, og PBE mener at gjennomgangen ikke svekker anslaget på et grovt boligpotensial tilsvarende mellom 10 og 25 prosent av dagens 28.000 boliger i planområdet.



6.7 Sosial bærekraft

Ved offentlig ettersyn var det flere høringsinstanser som pekte på at planforslaget ikke ville bidra til å fremme sosial bærekraft i Oslo, og som etterlyste en grundigere belysning av dette temaet i planbeskrivelsen. Med sosial bærekraft i byutviklingssammenheng menes blant annet at utviklingen skal bidra til å fremme sosial og økonomisk likhet, også geografisk. Det er store sosioøkonomiske forskjeller i Oslo, som blant annet kommer til uttrykk gjennom geografiske levekårsforskjeller. Småhusområdene preges i stor grad av ressurssterke befolkningsgrupper, og redusert grad av fortetting i småhusområdene vil føre til at boligvekst må kanaliseres til andre deler av byen og til områdetyper som tradisjonelt i liten grad bebygges med småhus og tett-lav bebyggelse.

I dag bygges ¾ av nye småhus i Oslo innenfor småhusplanen. Reduksjon av utbyggingsmulighetene innenfor småhusplanen vil dermed kunne føre til en reduksjon av nye småhus i byen, og muligens også en vridning mot mer småhusutbygging utenfor småhusplanens virkeområde. Selv om det ikke er et mål i seg selv å stramme inn potensialet for nye boliger i småhusområdene, er dette en nødvendig effekt dersom målsettingene med revisjonen skal kunne oppnås. Det er flere samfunnsmessige konsekvenser av dette. Et lavere boligtilbud kan påvirke blant annet prisutvikling og gi konsekvenser for befolkningssammensetning i områdene.

Som beskrevet under kapittel 2.4, er mål og strategiske føringer i kommuneplanens samfunnsdel av 2018 styrende for revisjon av småhusplanen: Kommunen skal bli «en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle». Så langt rammene i den politiske bestillingen tillater det, skal revidert småhusplan

bygge opp under overordnede samfunnsmål definert i kommuneplanen. I henhold til samfunnsdelen skal det etterstrebes at alle boligområder har et boligmangfold og kvaliteter som gjør at det er et godt sted å bo for alle, i alle livsfaser. Målene i samfunnsdelen er i tråd med FNs bærekraftsmål nr. 10 om mindre ulikhet og nr. 13 om å stoppe klimaendringene, som er sentrale for å nå øvrige bærekraftsmål. Føringene i den politiske bestillingen om å revidere småhusplanen er i mindre grad hektet direkte på bærekraftsmål nr. 10 om mindre ulikhet enn mål nr. 11 om bærekraftige byer og lokalsamfunn og nr. 13 om å stoppe klimaendringene. Mål nr. 10 og mål nr. 11 og 13 bygger ikke nødvendigvis opp under hverandre i det konkrete arbeidet med revisjon av en reguleringsplan som skal søke å ivareta kvaliteter i allerede utbygde områder. Med et fokus på mål nr. 10 ville det etter PBEs vurdering være nødvendig med større grad av transformasjon og fortetting innenfor småhusplanområdet.

Fortetting i Oslos småhusområder er omtalt i forarbeidene til kommuneplanens samfunnsdel. I forslaget til samfunnsdelen som lå ute til offentlig ettersyn, var det flere utviklingsområder med potensial for fortetting som lå inne i arealstrategien. I forbindelse med høringen, var det store mengder innspill som tok til orde for bevaring av Oslos småhusområder, og som stilte seg kritiske til utviklingsområder i småhusområdene. Byrådet svarte følgende i sin kommentar til dette:

> *«Hensikten med å foreslå flere av småhusområdene som ble utpekt som utviklingsområder i høringsforslaget, var å kunne imøtekomme befolkningsveksten, utnytte eksisterende infrastruktur, etablere nye kvaliteter i disse områdene samt sikre mer variert boligstruktur og balansert byutvikling mellom øst og vest. Flere av disse hensynene gjør de foreslåtte områdene særlig aktuelle for fortetting. Samtidig ble høringsforslaget utarbeidet på bakgrunn av forrige befolkningsframskrivning. Som nevnt tidligere viser siste befolkningsframskrivning en noe redusert befolkningsvekst. Dette gjør det relevant å vurdere endringer i de foreslåtte utviklingsområdene. Høringsrunden tydeliggjør at det er stor motstand mot endring, kritikk mot tidligere medvirkningsprosesser og at det er utfordringer knyttet til pågående utbyggere og stor usikkerhet for de som berøres av utpeking av utviklingsområder der det allerede er mange boliger. Dette medfører at det nå foretas flere endringer i byutviklingsstrategien i form av at flere områder tas ut av planen eller at områdene reduseres. Nye befolkningsframskrivninger gir grunnlag for å konsentrere utviklingen i færre områder og danne erfaringer knyttet til dette, framfor å legge opp til større fortettingsprosjekter i mange områder samtidig.»*

På bakgrunn av dette ble derfor utviklingsområder som berørte småhusområder i høringsforslaget til kommuneplanens samfunnsdel tatt ut av arealstrategien. Videre skrev Byrådet:

> *«Byrådet er opptatt av å få til en balansert byutvikling, hvor byen vokser og tilføres kvaliteter i både vest og øst. Overordnet sett er det to store byutviklingsgrep i ytre by, som gjør seg gjeldende mot 2030. I vest er det særlig betydelig byutvikling knyttet til ny Fornebubane og Fjordbyen Vest, og i øst er Hovinbyen det store byutviklingsgrepet. Byrådet ønsker å ivareta Oslos småhusområder og sikre deres historiske og grønne kvaliteter.»*

I samfunnsdelens byutviklingsstrategi er dette fulgt opp under føringene for ulike områdetyper i byen: utviklingsområder indre by, utviklingsområder ytre by, prioriterte stasjonsnære områder og småhusområder. Kommunens overordnede strategi er å ivareta Oslos småhusområder, og sikre de historiske og grønne kvalitetene i områdene. Småhusområdene er ansett å være del av et variert boligtilbud i byen. Den politiske bestillingen av revidert småhusplan følger direkte av byutviklingsstrategien.

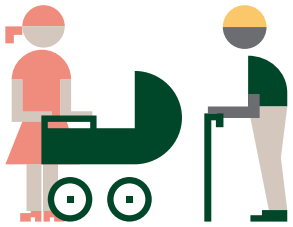


6.7.1 Boligtilbud og boligpriser

En innstramming av boligpotensialet innenfor småhusplanen kan påvirke prisutviklingen på flere måter. Det er sannsynlig at nye boliger innenfor småhusplanen vil bli noe dyrere fordi tilbudet går ned. Når det gjelder prisutvikling på eksisterende, eldre boliger, tror vi at prisene vil gå ned. Fortettings- og inntjeningsmulighetene som ligger i den gjeldende planen bidrar i dag til å presse prisene opp. Når det ikke lenger vil lønne seg å rive det eksisterende huset til fordel for oppføring av flere, mindre boenheter, vil det sannsynligvis bli mindre attraktivt for utbyggere å kjøpe opp eldre hus

til priser som langt overgår priser som privatpersoner har råd til. Dette markedet vil dermed bli tilgjengelig for flere enn profesjonelle utbyggere.

Som beskrevet under kapittel 5.3.3 og 7.1.2 er det etter høring gjort endringer i bestemmelsen om minste tomtestørrelse per boenhet, som vil gi et høyere boligpotensial enn anslått ved offentlig ettersyn. Endringen vil også i større grad enn høringsforslaget legge til rette for variasjon av boligstørrelser, et lavere prissegment, generasjonsboliger osv. Innenfor rammen av tillatte boligtyper, mener PBE at planforslaget vil gi insentiver og muligheter for et relativt bredt boligtilbud innenfor ulike prisklasser i prissjiktet for småhus i Oslo.



6.7.2 Befolkningssammensetning og segregering

Planforslaget vil ikke i seg selv bidra til å motvirke prosesser som driver sosial og økonomisk segregasjon. Videreføring av gjeldende småhusplan gir på sin side heller ikke bidrag til å motvirke strukturelle forskjeller i Oslo. Dersom småhusplanen skulle vært et verktøy for å sikre dette, mener PBE at områdenes karakter og grønne verdier i større grad ville måtte vike gjennom omfattende transformasjon. Som redegjort for over om kommunens overordnede byutviklingsstrategi, skal revisjon av småhusplanen ivareta eksisterende verdier. Andre grep og verktøy skal sikre at boligbygging bidrar til sosial utjevning og variert befolkningssammensetning. Som overordnet virkemiddel skal det sikres økt andel rekkehus, lavblokkbebyggelse og andre former for tett-lav bebyggelse i utviklingsområder i ytre by øst og sør, og andre områder med høy andel blokkbebyggelse. Ved vedtak av planprogram med veiledende plan for offentlig rom på Rødtvet ble det for eksempel tilført krav om tett-lav bebyggelse og rekkehus i utviklingsområdet.

Endringer i planforslaget etter høring med tanke på differensiering av tomtestørrelse for eneboliger og to- og tremannsboliger, er imidlertid gjort blant annet på grunn av sosiale fordeler ved en endring av tomtestørrelseskravet. Som nevnt i delkapitlet over, vil grepet legge til rette for større variasjon av boligstørrelser, et relativt lavere prissegment, generasjonsboliger osv.

Ettersom småhusplanen omfatter et stort planområde med store variasjoner, tror vi at det finnes enkelte delområder der det kan være hensiktsmessig å legge til rette for rekkehus og tettere bebyggelse enn i småhusplanen for øvrig. Fordi det ikke har vært en del av revisjonsarbeidet å differensiere bestemmelsene innenfor planområdet, må høyere utnyttelse innenfor delområder eventuelt løses gjennom omregulering av aktuelle områder. Rammer for en slik utvikling vil måtte fastsettes ut fra mer lokale vurderinger enn det småhusplanens omfang gir anledning til å gjøre. Det bør eventuelt være opp til kommunen å peke på aktuelle områder for tett-lav bebyggelse gjennom en helhetlig, strategisk tilnærming. Mulige kriterier for utvelgelse vil kunne være tilgjengelig kapasitet i omkringliggende sosial og teknisk infrastruktur, nærhet til kollektivtransport og nærhet til andre servicefunksjoner o.l.

6.7.3 Utflytting av barnefamilier

Barnefamilier vil særlig kunne bli påvirket av at det fremtidige utbyggingspotensialet for småhus reduseres. I 2018 fikk PBE utarbeidet en undersøkelse som belyste bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo (NIBR-rapport 2018:14). Undersøkelsen viser at barnefamilier som flytter fra indre by til ytre by, eller videre ut til nabokommunene i Viken, har et utbredt ønske om enebolig og eget privat uteareal. Barnefamilier som flytter ut av Oslo flytter ofte til et rekkehus eller en enebolig. Jo lenger barnefamiliene flytter, jo oftere er det til rekkehus eller en enebolig. Barnefamilier med høy inntekt er i en posisjon der de i større grad kan velge mellom å flytte ut av indre by eller kjøpe seg en stor nok bolig i indre by. De som har hatt denne friheten til å velge, har hatt større muligheter enn andre til å realisere preferansene for enebolig eller småhus innenfor Oslos grenser. Undersøkelsen viser likevel at barnefamiliene med de sterkeste preferansene for enebolig og småhus flytter til Akershus (nå Viken) heller enn Oslos ytre by uavhengig av økonomi. Utflytting av barnefamilier til kommuner i Viken er med andre ord en tendens allerede i dag, men vil kunne bli forsterket ved en synkende tilførsel av nye småhus i Oslo som følge av

revidert småhusplan. Sikring av økt andel rekkehus og andre former for tett-lav bebyggelse i områder med høy andel blokkbebyggelse, skal sørge for å tilføre boliger som er attraktive for barnefamilier i hele byen. Samtidig mener PBE at potensialet for nye boliger innenfor småhusplanen uansett ikke vil gi et substansielt tilskudd til å møte behovet for nye boliger. Antallet barnefamilier som vil flytte ut av Oslo som følge av innstramminger i småhusplanen vil derfor sannsynligvis være begrenset i den store sammenhengen.

Når det gjelder utflytting til nabokommunene, skal Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) sørge for en fordeling av befolkningsveksten mellom Oslo og Viken i prioriterte vekstområder, med utgangspunkt i en styrking av kollektivtransporten i regionen slik at transportbehovet som følger av vekst i regionen i stor grad skal kunne løses med kollektivtrafikk. Den regionale planen følges opp gjennom plansamarbeidet, som er et samarbeid mellom Oslo kommune og Viken fylkeskommune.

6.8 Konsekvenser for arkitekt- og byggebransjen

Flere arkitekter, landskapsarkitekter, utbyggerfirmaer og entreprenører har etablering av småhus som sitt arbeidsmarked. Mange aktører som har spesialisert seg på småhus, har lang erfaring som ansvarlige søkere og ansvarlige prosjekterende for tiltak innenfor småhusplanen. Det er grunn til å tro at den delen av bransjen som har spesialisert seg innenfor småhusplanen, vil kunne få en omstillingssituasjon som kan vedvare inntil bransjen finner nye geografiske områder for sin virksomhet eller omstiller sin praksis til andre deler av bransjemarkedet. Det vil være småhusmarkeder i nabokommunene til Oslo, og i småhusområder i Oslo som ikke er omfattet av småhusplanen. Samtidig vil det fremdeles være et marked for etablering av nye småhus innenfor småhusplanen når revidert plan er vedtatt, og det midlertidige forbudet mot tiltak opphører.

Oslo kommune har et ansvar for å planlegge arealbruken i kommunen, og sørge for at blant annet boligbygging skjer i tråd med overordnede føringer for forvaltning av arealer og verdier. Endringer i overordnede planer og strategier for arealbruk er en del av rammene for bransjens praksis, og byggebransjen påvirkes stadig av slike endringer. Revisjonen av småhusplanen med ambisjon om å ta bedre vare på småhusområdenes eksisterende kvaliteter har blitt varslet i byrådsplattformen og ved oppstart av planarbeidet, slik at det i noen grad har vært anledning til å forberede en overgang til andre markeder.



6.9 Samfunnssikkerhet og naturfare

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 er det krav til gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse ved utarbeiding av planer for utbygging:

> *«Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.»*

Fordi det ikke foreligger ROS-relaterte utredninger fra opprinnelig plan eller påfølgende revisjoner som er i henhold til dagens krav i pbl. § 4-3, utløser revisjon av småhusplanen kravet til gjennomføring av ROS-analyse. Videre er småhusplanen en detaljregulering, og dermed siste plannivå før byggesak. Kommunal- og distriktsdepartementet (da Kommunal- og moderniseringsdepartementet) presiserte i sitt rundskriv i 2018 (KMD H-5/18) at:

> *«Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt.»*

Lovforståelsen som ligger til grunn for rundskrivet gir krav til detaljerte kartlegginger og utredninger for avklaring av reell fare. For så store arealer som

småhusplanen omfatter, utløser dette et svært omfangsrikt og ressurskrevende arbeid. Det har derfor vært tidkrevende å avklare hvordan lovens krav på mest hensiktsmessig måte kan oppfylles for planen. PBE har hatt flere møter med NVE og Statsforvalteren underveis i planarbeidet om hvordan en ROS-analyse kan og bør gjennomføres for å ivareta samfunnssikkerhet knyttet til blant annet naturfare. Både NVE og Statsforvalteren har varslet innsigelse til planforslaget på bakgrunn av manglende ROS-analyse og ivaretakelse av samfunnssikkerhet.

Arbeidet med ROS-analysen er nå igangsatt, men på grunn av sakskomplekset er analysen ikke klar ved oversendelse av planforslag til politisk behandling. ROS-analysen vil derfor ettersendes.

6.9.1 Gjennomføring av ROS-analyse

PBE har engasjert Norconsult for å utarbeide en kvalitativ ROS-analyse som baseres på tilgjengelig informasjon. Den skal gjennomføres i tråd med DSBs veiledning Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og hovedprinsippene i NS5814:2021 Krav til risikovurderinger. I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal analysen vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Forhold til forventet fremtidig klima er en integrert del av analysen.

ROS-analysen skal identifisere, beskrive og vurdere reell fare i forhold til fastsatte sikkerhetskrav og dekke det areal som planen omfatter.

Arbeidsmetodikken omfatter følgende trinn:

- Fareidentifikasjon - kartlegging av mulige uønskede hendelser
- Identifikasjon av objekter, virksomheter eller aktiviteter som representerer en fare innenfor planområdet eller dets nærhet
- Utarbeide liste over et representativt og beslutningsrelevant utvalg av uønskede hendelser som underlegges en mer detaljert analyse
- Gjennomføring av analyse av sårbarhet og risiko
- Evaluering av risiko og identifikasjon av behov for risikoreduserende tiltak

Resultatene vil bli presentert i en rapport hvor det også formuleres risiko- og sårbarhetsreduserende tiltak. Rapporten skal i henhold til fremdriftsplanen leveres 16. februar 2023. Avhengig av funn og anbefalinger i ROS-analysen, vil det kunne bli behov for endringer i plankartet i form av hensynssoner med tilhørende bestemmelser. For å ivareta plan- og bygningslovens lovpålagte krav om medvirkning og varsling vil det i så fall kunne bli behov for at endringene må sendes på høring.

Naturfaretema som flom og skred, er de temaer som vurderes å være mest krevende med hensyn til avklaring av reell fare. Som en del av oppdraget, har Norconsult også startet arbeidet med en innledende områdestabilitetsvurdering der enkelte områder vil kunne klareres med hensyn på reell områdeskredfare i henhold til de tre første trinnene i prosedyren i NVEs veiledning 1/2019. Leveransen av dette arbeidet er satt til 10. juni 2023.

PBE har mottatt et notat (datert 20.12.2022), som beskriver arbeidet Norconsult har utført så langt. I rapporten skriver Norconsult at det, gitt planområdets størrelse, er krevende å få utført en ROS-analyse som vil være tilpasset de krav som gjelder for detaljreguleringsnivået. Dette gjelder særlig naturfare og kravet om å avklare reell fare knyttet til flom og skred. ROS-analysen vil derfor så langt mulig avklare farer og uønskede hendelser for planområdet, men i enkelte tilfeller synliggjøre at reell flom-/skredfare ikke er avklart. For slike tilfeller vil analysen konkludere med at dette må hensyntas og utredes i forbindelse med byggesaksbehandling.

6.9.2 Kravet til utredning av reell fare på siste plannivå

Som beskrevet i det foregående kapitlet, er det på grunn av planområdets størrelse utfordringer forbundet med å oppfylle plan- og bygningslovens krav til utredning av reell fare i henhold til gjeldende lovforståelse. Dette gjelder særlig for naturfaretemaene flom og skred. Kravet utløser et svært ressurs- og tidkrevende arbeid. Samtidig går viktige verdier tapt dersom utbygging

etter dagens plan får fortsette, og det er derfor politisk viktig for Oslo kommune å få gjennomført en revisjon av småhusplanen. Forslaget til revidert småhusplan vil også, slik det foreligger, bidra til betydelig mindre byggeaktivitet i småhusområdene. Planrevisjonen vil dermed i seg selv være et risikoreduserende tiltak med tanke på flom og skred.

Parallelt med at kommunen reviderer småhusplanen, er det behov for utredning av områdestabilitet (fare for områdeskred) i store deler av byen. I Oslo kommune ligger nærmest hele byggesonen under marin grense, og det er derfor behov for å prioritere ressurser for arbeid med avklaring av områdestabilitet i store deler av byen. PBE mener det ikke er gitt at ressursene skal prioriteres til utredning av allerede utbygde områder hvor det i fremtiden skal bygges lite sammenliknet med andre deler av byen. Konsekvensen av dette bør heller ikke være at eksisterende reguleringsplaner for utbygde områder ikke kan revideres eller omregulerer dersom ny reguleringsplan i praksis er et risikoreduserende tiltak. PBE har derfor sendt en henvendelse til Kommunal- og distriktsdepartementet med anmodning om en generell avklaring av lovforståelsen av kravet til utredning av reell fare på siste plannivå ved endring av planer i bebygde områder, og om kravet kan fravikes under gitte forutsetninger som ivaretar kravet til sikker byggegrunn.

7. Endringer etter offentlig ettersyn

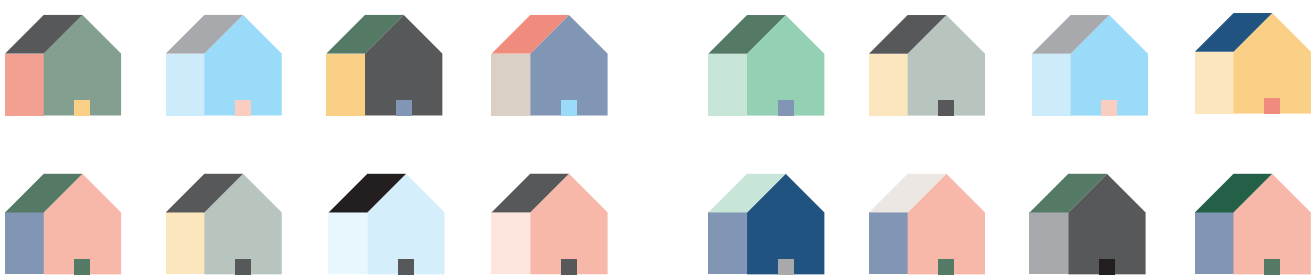
PBE mottok 885 innspill til planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn. Etter en gjennomgang av høringsuttalelsene, har vi vurdert at det er planfaglig grunnlag for å gjøre endringer i planforslaget. Planforslaget er bearbeidet på bakgrunn av dette. Flere av endringene vil bidra til å lette noe på innstrammingene som lå inne i høringsforslaget. Andre endringer vil styrke planen som styringsverktøy i byggesaker, gjennom for eksempel mer entydige formuleringer med mindre rom for tolkning og skjønnsvurderinger, eller gi større grad av forutberegnelighet for berørte parter. Videre er det noen bestemmelser som er tatt ut på grunn av manglende lovlighet. Plankartet er oppdatert med hensynssoner og bestemmelsesområder for automatisk fredede kulturminner, hensynssoner for energianlegg og diverse sikringssoner. Det er ikke gjort endringer i kartet som medfører nye begrensninger for eiendommene. Det er gjort endringer i planbeskrivelsen, blant annet for å styrke begrunnelsen for nødvendigheten av enkelte bestemmelser som kan oppleves som uforholdsmessig inngripende i den private eiendomsretten, og for å ytterligere belyse konsekvensene av enkelte av bestemmelsene og samvirket mellom dem. Andre endringer er knyttet til struktur og oppbygning i bestemmelser og planbeskrivelse, språklig presisering og liknende.

7.1 Endringer i bestemmelsene

Under følger en gjennomgang av endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn. Gjennomgangen er begrenset til i hovedsak å ta for seg de endringer som har innholdsmessig betydning for grunneiere i planområdet og andre brukere av planen.

7.1.1 Bestemmelser som tas ut av planen

Tabellen på neste side viser bestemmelser som er tatt ut av planforslaget etter høring, sammen med en kort begrunnelse for at de tas ut. Under tabellen følger en utdypende begrunnelse for å ta bestemmelsene ut av forslaget.



Bestemmelser som tas ut av planen (Nr. henviser til struktur i høringsforslag)	Begrunnelse
4.3 Avstand mellom bygninger	Bestemmelsen kan motvirke tre- og terrengvern. Samtidig gir det større grad av fleksibilitet og handlingsrom i prosjekteringen å ta ut avstandskravet.
4.4 Avstand til regulert friområde/ turvei/skiløype eller liknende offentlige grønne arealer	Bestemmelsen sikrer i liten grad at arealet som holdes fri for bebyggelse tilfører miljømessige kvaliteter til tilliggende friområde. Bestemmelsen gir også uforholdsmessige innskrenkninger for flere eiendommer sett i forhold til gevinster for friarealets opplevelsesverdi.
5.1 Grøntdrag og tilhørende definisjon under 15.4 Grøntdrag	Vern av grøntdrag med utgangspunkt i en skriftlig definisjon, gir utfordringer med tanke på blant annet forutberegnelighet og håndheving i saksbehandlingen. En manuell gjennomgang av områder som faller inn under definisjonen, viser at det er få grøntdrag som en eventuell kartfesting og innføring av byggegrenser vil bidra til å sikre. Definisjonen har ingen funksjon når bestemmelsen om vern tas ut av planen.
8.1 Vurdering av bevaringsverdier	Bestemmelsen beskriver en internkommunal (kommuneintern) prosess i byggesaksbehandlingen som ikke skal inngå i reguleringsbestemmelser. Dette kan også bidra til forvirring hos brukerne av planen.
8.2 Riving av bevaringsverdig bebyggelse og tilhørende definisjon under 15.13 Bevaringsverdig bygning og bevaringsverdig boligbygning	Bestemmelsen er uten hjemmel i lovverket i samvirke med definisjon under 15.13. 15.13 gir ikke tilstrekkelig forutberegnelighet for å kunne fungere som grunnlag for bestemmelse nr. 8.2.
10 Strøkstjenlig virksomhet	Bestemmelsen er uten hjemmel i lovverket, da den innlemmer en type arealbruk som ikke er omfattet av arealformålet området reguleres til.
11 Krav til bygge- og anleggsplass	Bestemmelsen tas ut av planen, da 11.3 og 11.4 utgår. Innholdet i 11.1 og 11.2 ivaretas i bestemmelse nr. 5.2 og 5.3 i endelig planforslag.
11.3 Håndtering av overvann i bygge- og anleggsfasen	Hensynet er sikret gjennom annet lovverk, og forvaltes av Vann- og avløpsetaten.
14.2 Dokumentasjonskrav til søknad om tiltak som berører spesielle forhold, a, b, c og d	Dokumentasjonskravene er tatt ut av planforslaget, enten fordi de er dekket av annet lovverk eller fordi PBE ser at dokumentasjonen vil ha lite å tilføre til saksbehandlingen.

Tabell: Oversikt over bestemmelser som er tatt ut av planen etter høring



Avstand mellom bygninger

I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, var det innført et nytt krav i planen til avstand mellom bygninger. Bestemmelsen anga et avstandskrav på minimum åtte meter, uavhengig av eiendomsgrenser. Innføring av dette kravet var begrunnet med at fravær av et avstandskrav i dagens plan bidrar til at det bygges svært tett når det etableres flere boligbygninger på én tomt. Det er ikke uvanlig at det oppføres nye eneboliger med en avstand ned mot én

meter innenfor planområdet i dag. Tettheten går på bekostning av småhusområdenes tradisjonelt sett åpne og grønne preg, bokvalitet og utearealenes bruksverdi. Den foreslåtte bestemmelsen med et avstandskrav på åtte meter, hadde som hensikt å sikre luft og åpenhet mellom bebyggelsen og å bidra til at plassering av nye bygninger ivaretar småhusområdenes karakter. Bestemmelsen skulle også legge til rette for plassering av uteoppholdsareal av god kvalitet og ivaretakelse av grønne arealer mellom bebyggelsen.

Sammen med innføring av et nytt krav om minste tomtestørrelse per boenhet og redusert utnyttelsesgrad, var bestemmelsen tenkt som et viktig grep for å sikre de sentrale målsettingene med revisjonen om ivaretakelse av småhusområdenes karakter og historiske kvaliteter, samt terreng- og vegetasjonsvern.

Det er mange som har uttalt seg om denne bestemmelsen, og innsenderne har et sprikende syn på avstandskravet. Mange støtter bestemmelsen da de opplever at det bygges for tett. Andre påpeker utfordringer ved bestemmelsen knyttet til blant annet samvirket med andre begrensende bestemmelser og mangel på fleksibilitet i prosjektering.

Når vi etter høringen har vurdert de tre grepene på nytt, både hver for seg og hvordan de virker sammen, er det vår vurdering at avstandskravet bør tas ut av planforslaget. Bestemmelsen kan virke mot andre hensyn som planen skal ivareta. Dette gjelder særlig vern av terreng. Både alene og i samspill med trevernet kan avstandskravet også bidra til uhensiktsmessig lite fleksibilitet med tanke på plassering av bebyggelse, og dermed være til hinder for god prosjektering. Ved å ta ut bestemmelsen vil det for eksempel være mulig å etablere tun og husklynger som for blant annet kan tilføre sosial verdi, og som også kan bidra til bedre ivaretakelse av terrenget. Det er likevel svært sentralt for å oppnå målsettingene med revisjonen å ta ned tettheten for å sikre luft og åpenhet mellom bebyggelsen. Når utnyttelsen reduseres til 16 % BYA per tomt og det innføres et minstekrav til tomtestørrelse per boenhet, tror vi at det vil være liten motivasjon i byggeprosjektene for å plassere bebyggelsen så tett som det er mange eksempler på etter dagens plan. Mulige unntak kan være tilfeller der vernet av store trær tvinger bebyggelsen tett sammen. Dette vil være tilfeller der avstandskravet på åtte meter og trevernet ville stått mot hverandre. PBE mener at gevinsten ved bevarte trær er så stor at tett plassering av bebyggelse i slike tilfeller kan forsvares. Samlet sett mener PBE at redusert utnyttelse til 16 % BYA i samvirke med kravene til minimum tomtestørrelse per boenhet vil ivareta åpenhet og avstand mellom fremtidig bebyggelse i tilstrekkelig grad.

Avstand til regulert friområde/turvei/ skiløype eller liknende offentlige grønne arealer

I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, var det innført et nytt krav om at bebyggelse ikke skal plasseres nærmere enn åtte meter fra regulert friområde, turvei, skiløype eller andre liknende offentlige grønne arealer. Hensikten med dette kravet var å unngå plassering av bebyggelse nær regulerte friarealer, som bidrar til at de offentlige områdene oppleves som privatiserte.

Etter høringsperioden har PBE vært på befaring ved flere regulerte friområder og andre regulerte offentlige grønne arealer for å styrke egen forståelse av hvordan kravet til avstand som var foreslått i høringsforslaget slår ut for eiendommene som påvirkes, og hvilke kvaliteter bestemmelsen vil kunne tilføre friområdenes opplevelsesverdi. I tillegg har vi gjort en ytterligere manuell gjennomgang av kartgrunnlaget for å få bedre oversikt over omfanget av eiendommer som blir berørt. Befaring og gjennomgang viser at flere enkelttomter vil bli nærmest ubebyggbare som følge av bestemmelsen. Vi ser også at bestemmelsen i praksis ikke vil sikre at arealet som holdes fri for bebyggelse tilfører miljømessige kvaliteter til tilliggende friområde.

Bestemmelsen gir dermed uforholdsmessige innskrenkninger for flere eiendommer sett i forhold til gevinster for friarealets opplevelsesverdi.

På befaringen så vi at avstandskravet på åtte meter ville gitt kvaliteter i form av mindre innsyn til friområdet fra omkringliggende bebyggelse, men som beskrevet over mener vi at dette vil bli uforholdsmessig innskrenkende. Vi har derfor også vurdert lavere avstandskrav enn åtte meter. Vi ser at lavere avstandskrav enn åtte meter gir betydelig mindre gevinst med tanke på innsyn og opplevd privatisering, og at det derfor er lite å hente på et lavere avstandskrav.

Et avstandskrav på fire meter ville kunne ha effekt i tilfeller der formålsgrensen til friområdet går inne på eiendommen og ikke i eiendomsgrensen. Ved gjennomgang av kartgrunnlaget, ser vi at disse formålsgrensene allerede gir en buffer mot resten av friområdet. Et avstandskrav i disse tilfellene vil dermed funger som et dobbelt regulert avstandskrav.

På bakgrunn av vurderingene mener PBE at konsekvensene av det foreslåtte avstandskravet ikke er forholdsmessig sett opp mot gevinstene, og at et lavere avstandskrav ikke vil gi tilstrekkelig effekt for å motvirke opplevd privatisering og innsyn. Den foreslåtte bestemmelsen tas derfor ut av planforslaget.

Grøntdrag og definisjon av grøntdrag

Følgende bestemmelse lå inne i høringsforslaget til offentlig ettersyn: *«Innenfor grøntdrag tillates ikke tiltak, terrenginngrep eller fjerning av vegetasjon.»* Bestemmelsen hadde som hensikt å bevare sammenhengende vegetasjonsområder innenfor småhusområdene. Bevaring av eksisterende grøntdrag er viktig for å bevare småhusområdenes karakter. Grøntdrag er også svært viktige for opprettholdelse av biologisk mangfold og dyreliv, da de gir dyrene et tilholdssted og muligheten til å bevege seg gjennom områder med boligbebyggelse. Dagens plan har en tilsvarende ambisjon om å bevare grøntdrag, men gjeldende bestemmelse har vist seg å ikke kunne benyttes som selvstendig avslagshjemmel, da ordlyden ikke er tilstrekkelig entydig. Forslaget til ny bestemmelse i høringsforslaget henger sammen med planforslagets skriftlige definisjon av grøntdrag. Definisjonen ble utarbeidet i dialog med Bymiljøetaten, og størrelsen på vegetasjonsområdet som faller inn under vernet ble satt på bakgrunn av en avveining mellom grøntdragenes verdi for biologisk mangfold og et behov for at bestemmelsen ikke skulle virke for begrensende for utviklingsmuligheter på enkelteiendommer. I planbeskrivelsen til offentlig ettersyn skrev vi at definisjonen var noe vi særlig ønsket innspill på i høringen. Videre skrev vi at PBE etter offentlig ettersyn ville vurdere å få kartfestet områdene som omfattes av definisjonen, og å tegne inn byggegrenser i plankartet før oversendelse til politisk behandling. Vi mente at dette ville gi både bedre forutsigbarhet og et sterkere vern av de aktuelle grøntdragene.

Det er mange høringsinstanser som er positive til bestemmelsen, men flere høringsinstanser har pekt på at det vil være svært krevende å sikre grøntdrag uten bruk av virkemidler i kartet. Statsforvalteren peker på manglende forutberegnelighet ved fravær av kartfesting, og det er grunn til å tro at bestemmelsen slik den er utformet vil bidra til betydelig merarbeid i saksbehandlingen blant annet på grunn av rom for tolkning, tvil ved grøntdragets avgrensning osv. Bestemmelsen vil derfor i samvirke med en skriftlig definisjon virke kompliserende for planen og for saksbehandlingen. PBE har på bakgrunn av dette undersøkt mulighetene for å kartfeste grøntdrag som omfattes av definisjonen i høringsforslaget.

For å få et inntrykk av hvor mange grøntdrag som finnes i planområdet, har etaten hentet ut kartdata om grøntdrag i planområdet til småhusplanen. Kartdata er basert på Klimaetatens klimakart, og er manuelt bearbeidet. Resultatet er et kart over grøntdrag med minimum størrelse på 2000, 5000 og 10 000 m2, og sammenhengende områder med trær på 1000 m2 eller mer, der disse har en kobling til et grøntdrag. Kartlaget som er brukt inneholder data som skiller mellom tre ulike vegetasjonssjikt, og på denne måten skulle kartgrunnlaget kunne trekke ut grøntarealer som har lignende type vegetasjonssammensetning som forsøkt avgrenset i høringsforslagets definisjon av grøntdrag, det vil si flersjiktet vegetasjon.

Resultat fra kartarbeidet gir følgende antall grøntdrag innenfor planområdet:

- 2000 m2 – 632 stk
- 5000 m2 – 54
- 10 000 m2 – 4 stk

PBE har gjort en manuell gjennomgang av alle grøntdragene på 5000 og 10 000 m2. Samtlige grøntdrag over 5000 m2 er studert på flyfoto/ planinnsyn. Noen er også besøkt på befaringer. Gjennomgangen viser at vegetasjon som omfattes av definisjonen av grøntdrag innenfor planområdet i stor grad fremstår som fragmentert og lite sammenhengende. Nyere bebyggelse har i mange tilfeller skapt brudd i det som tidligere har vært sammenhengende vegetasjon. I mange tilfeller har utbyggingen skjedd veldig nylig, og kartet er basert på data om vegetasjon som ikke lenger eksisterer. I andre tilfeller er det hentet ut kartdata om vegetasjon som i prinsippet er et sammenhengende felt med flersjiktet vegetasjon, men som i praksis er svært fragmentert av gjerder, veier og lignende, og derfor har lav verdi som grøntdrag.



I områder hvor større sammenhenger over flere eller mange tomter fremdeles er intakt, ser vi at vegetasjonen i praksis er beskyttet fra utbygging på grunn av bratt terreng, byggegrenser mot vassdrag eller overvannsproblemer. En del av grøntdragene som ikke er nedbygd er også allerede markert som A-, B- eller C-områder i kommuneplanens T4-kart om naturmiljø, og har vært helt eller delvis beskyttet mot utbygging på grunn av dette.

På bakgrunn av gjennomgangen mener PBE at en kartfesting av grøntdrag i småhusplanen vil tilføre svært begrenset med vern av sammenhengende vegetasjon sammenliknet med i dag. Det kan også fremstå som svært inngripende å verne grøntdrag som i hovedsak ligger på enkelteiendommer, og som er resultat av gjengroing. Det samme gjelder ved skriftlig definisjon av grøntdrag, som i tillegg gir utfordringer knyttet til forutberegnelighet, tolkningsrom og avslagshjemmel.

Som følge av vurderingene over, tas den foreslåtte bestemmelsen om at det ikke tillates tiltak, terrenginngrep eller fjerning av vegetasjon innenfor grøntdrag ut av planforslaget. Dette gjelder også foreslått definisjon av grøntdrag.

Vurdering av bevaringsverdier

I planforslaget til offentlig ettersyn, lå følgende bestemmelse inne: *«Ved alle utvendige tiltak på eiendommer eller byggverk som er oppført på Byantikvarens gule liste, ved riving av alle byggverk og ved andre tiltak som kan berøre kulturminneverdier må det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.»* Dette var en spissing av en liknende bestemmelse i gjeldende plan. Hensikten med denne bestemmelsen var å sikre en avklaring av eventuell bevaringsverdi ved bebyggelse og anlegg, for i den videre byggesaksprosessen å kunne sørge for bevaring av eventuelle verdier. Dette er et svært viktig forhold fordi det i denne reguleringsplanen ikke er tatt stilling til bevaringsspørsmål for eksisterende bebyggelse og anlegg på de enkelte eiendommene.

Fordi bestemmelsen beskriver en kommuneintern prosess i byggesaksbehandlingen, tas den ut av planforslaget. Prosessregler skal ikke inngå i reguleringsbestemmelser, og PBE ser at bestemmelsen kan bidra til forvirring for brukere av planen, for eksempel knyttet til tidspunkt for avklaring osv. Bestemmelsen tas derfor ut av planforslaget, men avklaring av bevaringsverdi av bebyggelse og anlegg faller ikke bort i byggesakene som følge av dette.

Riving av bevaringsverdig bebyggelse, definisjon av bevaringsverdig bygning og bevaringsverdig boligbygning

I høringsforslaget var det foreslått en bestemmelse om at bevaringsverdige bygninger ikke skal rives, med en tilhørende definisjon av bevaringsverdig bygning. Riveforbudet skulle gjelde for alle bygninger som var omfattet av definisjonen, uavhengig av om det i utgangspunktet er søknadspliktig å rive dem eller ikke. Riveforbudet var innført som en ny bestemmelse i planforslaget, da gjeldende plan ikke har en tilsvarende eller liknende bestemmelse. Definisjonen av bevaringsverdig bygning var utarbeidet i dialog med Byantikvaren, og omfattet alle bygninger oppført før 1945 med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Hensikten med bestemmelsen

og tilhørende definisjon var å forhindre riving av bevaringsverdige bygninger, og på den måten unngå at bevaringsverdier går tapt.

Statsforvalteren pekte i sin høringsuttalelse på juridiske utfordringer ved bestemmelsen knyttet til legalitetsprinsippet og manglende forutsigbarhet sett opp mot definisjonen av bevaringsverdig bygning: «Vi anser for øvrig at oppbyggingen av bestemmelsen som et absolutt forbud, altså en avslagshjemmel, men med et unntak som forutsetter at fravær av verneverdier kan dokumenteres, er i strid med legalitetsprinsippet fordi det i realiteten vil snu på begrunnelsesplikten dersom det er ønskelig å søke om riving av bebyggelse som omfattes av rivingsforbudet.» Sett i lys av krav til forutberegnelighet med mer, kan Statsforvalteren vanskelig se at bestemmelsen er lovlig.

Bestemmelsen og definisjon av bevaringsverdig bygning og bevaringsverdig boligbygning tas ut av planforslaget. Riveforbud med hjemmel i lov er begrenset til bygninger vernet etter kulturminneloven eller bygninger regulert til hensynssone bevaring etter plan- og bygningsloven.

Strøkstjenlig virksomhet

Planforslaget til offentlig ettersyn videreførte en bestemmelse fra gjeldende plan som åpner for at det kan etableres strøkstjenlig virksomhet der det er regulert til boligformål. Hensikten med denne bestemmelsen har vært å åpne for næringsvirksomhet som gir positive bidrag til nærmiljøene.

Bestemmelsen tas ut av planforslaget da det ikke er hjemmel for en bestemmelse som innlemmer en type arealbruk som ikke er omfattet av arealformålet området reguleres til. Bestemmelsen er lite i bruk i dag, og endringen påvirker ikke eksisterende næringsvirksomhet innenfor planområdet. Endringen er ikke basert på en vurdering om at det ikke er ønskelig med etablering av næringsvirksomhet som bidrar positivt til nærmiljøet.

Håndtering av overvann i bygge- og anleggsfasen

Med hensikt å sikre at overvann håndteres på en forsvarlig måte i bygge- og anleggsfasen, var det foreslått en bestemmelse til offentlig ettersyn som anga at urenset overvann fra anleggsfasen ikke tillates ført til kommunalt ledningsnett eller til vannforekomst.

Reglene om tillatelse og plikt til å koble seg på kommunalt ledningsnett følger av forurensningsloven med tilhørende forskrifter, og det er derfor ikke hjemmel for denne bestemmelsen etter plan- og bygningsloven § 12-7. I Oslo kommune er det Vann- og avløpsetaten som er ansvarlig myndighet for dette. Uavhengig av en slik bestemmelse i reguleringsplanen, er det derfor ikke tillatt å føre urenset overvann fra anleggsfasen til kommunalt ledningsnett eller vannforekomst. Bestemmelsen har derfor ingen reell virkning, og tas ut av planforslaget.

Søknad om tiltak som berører spesielle forhold: a, b, c og d

Når det gjelder dokumentasjonskravene til tiltak som berører spesielle forhold, er samtlige tatt ut av planforslaget enten fordi de er dekket av annet lovverk eller fordi vi ser at de vil ha lite å tilføre til saksbehandlingen.



7.1.2 Bestemmelser med endring av innhold

Tabellen på neste side viser en oversikt over hvilke bestemmelser som er endret med tanke på innhold etter offentlig ettersyn, sammen med en kort beskrivelse av endringene. Fordi det er gjort noen endringer i bestemmelsenes rekkefølge, fremgår nummerering i både høringsforslag og endelig planforslag av tabellen. Under tabellen følger en utdypende forklaring av endringene som er gjort, og PBEs begrunnelse for å endre bestemmelsene.

Bestemmelser med endring av innhold	Endring	Nr. etter høring
3.2 Tomtestørrelse (Nr. henviser til struktur i høringsforslag)	I endelig planforslag differensieres tomtestørrelseskravet per boenhet mellom eneboliger og to- og tremannsboliger. Krav til 600 m2 tomt opprettholdes for eneboliger, men kravet justeres til 450 m2 tomt per boenhet for to- og tremannsboliger.	3.2
3.3 Tillatt utnyttelse	Tillatt utnyttelse endres fra 12 til 16 % BYA for A og B-områder. Det legges til at det kan etableres nettstasjoner på inntil 10 m2, og at dette kommer i tillegg til maksimalt tillatt BYA for eiendommen.	3.3
3.4 Parkering	Henvisning til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm endres til henvisning til parkeringsnorm vedtatt den 14.12.22. Kravet til at eventuelle parkeringsplasser på terreng skal regnes inn i BYA med 18 m2 per parkeringsplass strykes.	3.4
3.6 Høyder	Høydebestemmelsene i gjeldende plan opprettholdes, dvs. 6,5 meter gesims- og 9,0 meter mønehøyde. For pulttak: 6,5 meter laveste gesims og 7,5 meter høyeste gesims. For flate tak gjelder 7,0 meter. Det er også presisert at der en bygning består av ulike takformer, er det høydevolumet for det største volumets takform som gjelder for hele bygningen.	3.6
5.2 Grøntarealer og vegetasjon – Blågrønn faktor	Henvisning til den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor, endres til å angi normens vedtaksdato. Krav til normtall fastsettes til 1,0.	5.2
5.3 Bevaring av store trær	Unntak fra vern for risikotrær strykes fra bestemmelsen. Det legges til et unntak fra vernet i tilfeller det ikke er mulig å oppnå bebygd areal på 16 % BYA ved tilpasning gjennom utforming, annen boligtype eller plassering, tillates felling av trær. Krav til erstatningstrær ved tillatelse til felling av trær tas ut av bestemmelsen.	5.3
5.4 Terrenginngrep	Krav til inngrepsfritt areal justeres fra 65 til 60 %. Punkt 2 om at det ikke tillates terrenginngrep som muliggjør en annen høydeplassering enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tas ut av planen.	5.4
7.1 Størrelse på uteoppholdsareal	I endelig planforslag skilles det ikke på krav til størrelse på uteoppholdsareal mellom eneboliger og flermannsboliger. Kravet settes til 150 m2 per boenhet for alle boligtyper.	6.1
8.3 Plassering av tiltak nær bevaringsverdige boligbygninger	Endres til å gjelde formelt vernet bebyggelse. Definisjon av bevaringsverdig boligbygning blir overflødig med denne endringen, og blir derfor strøket, ref. tabell over bestemmelser som tas ut av planen.	4.6
14 Dokumentasjonskrav	Endres for å bli mindre vilkårlig og tyngende for tiltakshaver.	17
Definisjoner: 15.3 Nærområde	Setning i bestemmelsen som gir kommunen anledning til å definere nærområdet konkret i spesielle tilfeller er tatt ut for å gi større grad av forutsigbarhet. Videre er definisjonen spisset for å kunne ivareta enhetlig bebyggelsesstruktur på én side av vei.	f)

Tomtestørrelse

Som et sentralt virkemiddel for å ivareta småhusområdenes karakter, terreng og vegetasjon foreslo vi til offentlig ettersyn at det innføres et minimumskrav til tomtestørrelse per hovedboenhet på 600 m2. Det finnes ikke et slikt krav i dagens plan.

Det er mange innsendere som har kommentert bestemmelsen, og synspunktene på kravet varierer sterkt. Mange er glade for kravet som vil sikre åpenhet og lavere tetthet, mens andre er kritiske til et slikt krav. Det er også innsendere som er positive til et slikt krav, men som ber oss vurdere om 600 m2 er rett nivå å legge kravet på, eller om det kan reduseres til for eksempel 500 m2. I tillegg er det innsendere som peker på utfordringer knyttet til sosiale og demografiske forhold ved å legge til rette for relativt store eneboliger, og i mindre grad gi insentiver til å samle flere boenheter i ett bygg, muligheter for generasjonsbolig osv. Flere påpeker også at kravet gir den konsekvensen at eksisterende eneboliger ikke kan gjøres om til tomannsboliger med mindre boligen ligger på en tomt som er minimum 1200 m2 stor.

PBE mener at en differensiering av tomtestørrelse-skravet for ulike boligtyper vil gi insentiv til å samle flere boenheter i ett bygningsvolum, og at dette har flere sosiale og miljømessige fordeler.Bestemmelsen endres derfor i planforslaget. Utdypende begrunnelse for differensiering av kravet og fastsatt nivå for de ulike boligtypene er gjort rede for under bestemmelsen om tomtestørrelse i kapittel 5.3.3.

Tillatt utnyttelse

I gjeldende plan tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på en tomt, med unntak av tomter mot sjø og vassdrag der det tillates inntil 18 % BYA. I planforslaget til offentlig ettersyn var det foreslått å redusere tillatt BYA til 16 %, med unntak av eiendommene langs sjø og vassdrag der forslaget var å redusere utnyttelsen til 12 % BYA.

De fleste tomtene langs sjø og vassdrag har fra tidligere versjoner av planen byggegrense mot sjøen eller vassdraget. Behovet for bevaring av grøntarealene langs vassdrag og i strandsonen er også bakgrunnen for at disse eiendommene har lavere tillatt utnyttelse i gjeldende plan. For områder uten byggegrense mot vassdrag i plankartet, er det lagt til i forslag til revidert plan at det gjelder en byggegrense på 20 meter fra vassdrags hovedløp og tolv meter fra vassdrags sideløp. På bakgrunn av innspill i høringen, har vi sett behov for å vurdere behovet for differensiert utnyttelse på nytt. For å vurdere om det er grunnlag for å videreføre en differensiert utnyttelse når den generelle utnyttelsen i planen reduseres til 16 %, har vi sett på begrunnelsen for innføring av differensiert utnyttelse i tidligere revisjon. I saksfremstillingen fra 1995 (199404943-76) står det:

> *«Langs de bekker hvor Grøntplanen fastlegger byggegrense er denne tatt inn i reguleringsplanen. For tilstøtende eiendommer (områder markert A på plankartet) foreslås en lavere grad av utnytting (BYA = 18%) enn ellers i planområdet, for å videreføre Grøntplanens intensjoner om å bevare grøntdrag langs bekker. For område på Bygdøy merket B på plankartet er det foreslått en byggegrense mot sjøen, også her supplert med den samme grad av utnytting (BYA = 18%), for å hindre utfylling og andre terrenginngrep, og for å sikre den landskapsmessig verdifulle grønne strandsonen.»*

PBEs vurdering er at ved en utnyttelse på 16 % BYA på eiendommene, vil bevaring av grøntdrag langs bekker og den landskapsmessig verdifulle grønne strandsonen sikres tilstrekkelig ved hjelp av byggegrensene i plankart og/eller foreslått bestemmelse nr. 9 om vassdrag. Vi foreslår derfor å tillate inntil 16 % BYA på alle eiendommer, forutsatt at øvrige bestemmelser i planen er oppfylt. For eiendommene langs sjø og vassdrag gir dette uansett en reduksjon av tillatt bygningsmasse på tomta sammenlignet med gjeldende plan. Da 18 % har vært vurdert som tilstrekkelig lavt i tidligere planer, mener vi at det ikke er grunnlag for en ytterligere reduksjon for disse eiendommene. Byggegrensene sikrer uansett at det ikke bebygges i de verdifulle sonene langs sjøen/vassdragene.

For PBEs vurdering av nivået på tillatt utnyttelsesgrad (16 % BYA) i planen, og begrunnelse for opprettholdelse av dette utnyttelsesnivået i endelig planforslag, viser vi til kapittel 5.3.3.

I tillegg til endring av tillatt utnyttelse i A- og B-områder, har vi presisert i bestemmelsen at maksimal BYA kan tillates forutsatt at øvrige bestemmelser er oppfylt. Dette er en presisering som er ment å tydeliggjøre for brukere av planen at det ikke kan forventes 16 % BYA uavhengig av om krav i planens øvrige bestemmelser er oppfylt. Videre er samvirket mellom bestemmelser som påvirker mulig utnyttelse på en eiendom beskrevet og tydeliggjort under kapittel 5.4.

På bakgrunn av høringsinnspill fra Elvia er det lagt til i bestemmelsen at det tillates å etablere nettstasjoner på inntil ti m2, og at nettstasjonene kommer i tillegg til maksimalt tillatt BYA for eiendommen. Tillegget i bestemmelsen vil legge til rette for mer effektive prosesser ved behov for etablering av kritisk infrastruktur.



Parkering

I forslaget til revidert småhusplan som var ute på høring, var det videreført henvisning til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Kravet til at bilparkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 18 m2 per plass var også videreført.

Statsforvalteren kommenterte bestemmelsen i sin juridiske uttalelse til planforslaget, der de skriver at det er tvilsomt om fremtidige normer som kan påvirke forhold som utnyttelsesgrad kan gjøres juridisk bindende i en reguleringsplan. I bestillingen av revisjon av småhusplanen var det spesifisert at revisjonen skulle avspeile planlagte forslag til endringer i parkeringsnormen, som innebærer fjerning av minimumskravet til bilparkeringsplasser på egen tomt, og hvilken betydning dette gir for tillatt utnyttelse. Det er derfor forslaget til ny parkeringsnorm som har ligget til politisk behandling under arbeidet med revisjon av småhusplanen som ligger til grunn for vurderinger av både parkeringsbestemmelse og fastsettelse av utnyttelsesgrad i planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn. Dette gjelder også de konsekvenser av bestemmelsene som ble belyst i planbeskrivelsen ved høring. Nye parkeringsnormer har nå blitt vedtatt av Oslo bystyre. For å sikre forutberegnelighet i planen endrer vi bestemmelsen til å henvise til den konkrete parkeringsnormen som har ligget til grunn for utarbeidelse av planforslaget og høringen, det vil si parkeringsnorm vedtatt 14.12.2022.

> *«Statsforvalteren vil videre påpeke at når TEK § 5-7 er forstått slik at det er det antall parkeringsplasser som planen stiller krav om som et minimumstall, er det tvilsomt om det er anledning til å bestemme at eventuelle overskytende parkeringsplasser utover minimumskravet skal medregnes i bebygd areal. Dette vil innebære at dersom planen (på lovlig måte) utformes slik at minimumskrav til antall parkeringsplasser fjernes, vil etablering av parkeringsplasser eller parkering av biler neppe kunne ha betydning for beregningen av bebygd areal på eiendommen. I forlengelsen av dette skal det også bemerkes at det er grunn til å anta at det ville oppstå betydelige praktiske og rettslige utfordringer med hensyn til hvordan en slik regel skal håndheves.»*

På bakgrunn av merknadene fra Statsforvalteren, har PBE søkt en avklaring av spørsmålet hos Direktoratet for byggkvalitet (DiBK). En avklaring av dette spørsmålet har vært viktig for utforming av bestemmelsen om parkering og forholdet til utnyttelsesgrad i småhusplanen. DiBK har gitt tilbakemelding om at det ikke er anledning til å kreve at overskytende parkeringsplasser på terreng som etableres utover minimumskravet i den juridiske bindende arealplanen medregnes i BYA.

Som følge av avklaringen fra DiBK strykes kravet til at eventuelle parkeringsplasser på terreng skal regnes inn i BYA med 18 m2 per parkeringsplass. Dette innebærer at det i tillegg til bebygd areal på 16 % vil være mulig å etablere inntil to bilparkeringsplasser på terreng. Disse kan ikke være overbygget. Forholdet er nærmere beskrevet i kapittel 5.3.3 under bestemmelsen om parkering.

Høyder

Til offentlig ettersyn var det foreslått å redusere tillatte høyder for bygninger med saltak, og en nedjustering av nederste gesimshøyde for bygninger med pulttak, fra gjeldende høydebestemmelser i dagens småhusplan. Hensikten med en slik justering var å sikre at bebyggelsen får høyder som ivaretar småhuskarakteren og høydevirkningene mot omgivelsene, samtidig med at begrensningen ville kunne legge til rette for økt innvendig romhøyde, og dermed styrke bokvaliteten i nye boliger. Dette var begrunnet med at dagens tillatte høyder for bygg med saltak legger til rette for en loftsetasje i tillegg til to fulle etasjer. Loftsetasjen oppnår da i liten grad tilstrekkelig høyde for godkjent oppholdsareal, og vi argumenterte med at loftene da blir arealer med lav bokvalitet. Når bebyggelsen

oppføres med loftsetasje, vil de to underliggende etasjene heller ikke kunne oppnå en romhøyde på over 2,4 meter, tilsvarende minstekravet for rom for varig opphold. Med foreslått reduksjon i tillatte høyder, ønsket vi å legge til rette for at boligene i større grad prosjekteres med romhøyde ut over minstekravet og på den måten bidra til styrket bokvalitet.

I tillegg til at boligene får lavere bokvalitet, fremstår bebyggelsen med loftsetasjer som treetasjes bygninger, som i store deler av planområdet bryter med karakteren.

Det er mange innsendere som uttaler seg om den foreslåtte innskrenkningen av tillatte høyder, blant både privat- og fagpersoner. Synspunktene er sprikende, da mange er glade for lavere høyder på fremtidig bebyggelse. Samtidig påpeker mange at loftsetasjene er verdifulle arealer selv om deler av dem ikke er godkjent for varig opphold. Mange påpeker at bestemmelsen vil føre til økt bruk av flate tak.

På bakgrunn av innspillene, har PBE gjort en ny vurdering av høydebestemmelsen. Når det gjelder at bestemmelsen vil føre til mer bebyggelse med flate tak, er PBE ikke enig i denne vurderingen. Sett opp mot bestillingen av revidert småhusplan, vurderer vi imidlertid at begrensningen ikke er sentral for å oppnå målsettingene med revisjonen. Selv om toetasjes bebyggelse er mer i tråd med småhuskarakteren, ser vi at andre sider ved vår begrunnelse for å redusere tillatte høyder i mindre grad er rettet mot føringene i bestillingen. Det er ikke tilstrekkelig begrunnet å legge begrensninger på høyder for å legge til rette for økt romhøyde når dette har minstekrav i loven, og økt innvendig bokvalitet ikke er trukket frem som sentralt tema i bestillingen. Derfor endres tillatte høyder i planforslaget tilbake til høydebestemmelsene i gjeldende plan.

Grøntarealer og vegetasjon – *blågrønn faktor*

Til offentlig ettersyn foreslo vi å ta inn en ny bestemmelse i planen som stiller krav til at eiendommen skal tilfredsstille kravet til blågrønn faktor i kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor. Blågrønn faktor er et verktøy som skal sikre vegetasjon, biologisk mangfold og overvannshåndtering i byggeprosjekter. Oslo kommune har i dag en gjeldende norm for blågrønn faktor, men denne er ikke gjort gjeldende gjennom krav i dagens småhusplan. Parallelt med arbeidet med revisjon av småhusplanen, har Oslo kommune jobbet med å revidere normen for blågrønn faktor. Normforslaget har vært på høring, og vil sendes til politisk omtrent samtidig med at forslag til revidert småhusplan sendes til politisk behandling.

Kommunens arbeid med revisjon av normen og småhusplanen har vært samordnet, for å sikre at normen i større grad enn i dag også tilpasses småhusbebyggelse.

Statsforvalteren påpeker rettslige utfordringer som kan oppstå ved at planbestemmelsen henviser til en fremtidig norm. For å unngå slike utfordringer endrer vi bestemmelsen til å henvise til den konkrete normen for blågrønn faktor, da denne har vært utformet i samordning med forslag til revidert småhusplan og også sendes til politisk behandling parallelt med småhusplanen. Det er sannsynlig at normen vil ha vedtaksdato når småhusplanen blir vedtatt. Av hensyn til forutberegnelighet, fastsettes også kravet til normtall direkte i planen. Ved oversendelse til politisk behandling lyder bestemmelsen *«For tiltak der det er krav om utomhusplan, skal eiendommen oppnå et normtall på 1,0 ved utregning i Oslo kommunes regneark for blågrønn faktor for småhusbebyggelse datert xx.xx.xxxx.»* Det vil altså være behov for vedtak og oppdatering av dato i bestemmelsene før vedtak av revidert småhusplan.



Bevaring av store trær

Til offentlig ettersyn foreslo vi endringer i trebestemmelsen fra gjeldende plan, med hensikt å styrke trevernet gjennom tydeliggjøring av vernet og dermed sikre mulighetene for bevaring av store trær. I bestemmelsen var unntak fra vernet begrenset til at kommunen etter skriftlig forespørsel kan gjøre unntak dersom det dokumenteres at trær utgjør en fare for liv, helse eller betydelig skade på materielle verdier.

Statsforvalteren skriver i sin uttalelse at det er grunn til å anta at kommunens bestemmelse om trevern slik den er foreslått, fortsatt vil kunne by på vanskelige utfordringer på enkeltsaksnivå. Blant befolkningen er synet på det sterke trevernet svært delt.

PBE har vurdert bestemmelsen på nytt, og gjort noen endringer. Vi ser at unntaket fra vernet for trær som utgjør en risiko vil føre til at kommunen mister kontroll med trevernet. Fordi slike trær er unntatt fa vernet, kan kommunen ikke kreve at det sendes inn dokumentasjon for å få tillatelse til å felle treet. Dersom det er dokumentert at treet utgjør en risiko, er treet ikke omfatte av vernet. Kommunen ville kunne kreve dokumentasjon ved tilsyn, men dette gjennomføres sjelden og det ville være nødvendig at kommunen ble tipset om ulovlighet. For å ikke miste kontroll med trevernet, mener vi at det er mer hensiktsmessig at trær som utgjør en risiko håndteres som etter gjeldende plan.

På bakgrunn av forholdet mellom trevernet, krav til forutberegnelighet og byggeretten, har vi tilført unntak i bestemmelsen for trær som er til hinder for en utnyttelse av eiendommen på 16 %.

Kravet til erstatningstrær tas ut av bestemmelsen, da unntaket fra vern for trær som utgjør risiko er fjernet. Trær som vil tillates felt for å oppnå et bebygd areal på 16 %, vil sannsynligvis i de aller fleste tilfeller stå på eiendommer hvor det står mange trær. Krav om erstatningstrær fremstår da som lite rimelig.

Etter offentlig ettersyn er bestemmelsens første ledd ytterligere spisset og presisert i ordlyden for å oppnå en klar og entydig bestemmelse.

I tillegg er kravet om hvordan trær skal håndteres i bygg- og anleggsfasen flyttet til bestemmelsen om bevaring av store trær.

Terrenginngrep

I henhold til høringsforslagets terrengbestemmelse skal minimum 65 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep. Dette gjelder også i bygge- og anleggsfasen. Statsforvalteren påpekte i sin høringsuttalelse at bestemmelsen kan motvirke det grunnleggende formålet i planen, og at den kan motvirke muligheter for god overvannshåndtering eller andre viktige forhold på eiendommene. PBE mener at kravet i seg selv vil være et godt tiltak for overvannshåndtering, da bevaring av eksisterende terreng, jordsmonn og vegetasjon gir bedre vekstforhold og infiltrasjonsevne. På bakgrunn av høringsuttalelser vurderer vi likevel at det kan bli noe knapt med areal hvor det tillates inngrep i terrenget når dette er begrenset til 35 % av eiendommen. Av hensyn til opprettholdelse av mulighetene for utvikling av eiendommene i tråd med reguleringsformålet, har nivået på kravet til inngrepsfritt areal derfor blitt justert. I det endelige planforslaget justeres bestemmelsen til at minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep.

Bestemmelsens punkt 2 om at det ikke tillates terrenginngrep som muliggjør en annen høydeplassering enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tas ut av planen. Dette er en videreføring av bestemmelse i gjeldende plan, men med forenkling og presiseringer da den i dag ikke fungerer som en klar avslagshjemmel. Behovet for å videreføre bestemmelsen, var knyttet til forslaget om å senke tillatt møne- og gesimshøyde for bygg med saltak da vi så at dette kunne motivere til å legge bygningene lenger ned i terrenget. Bestemmelsen ville kunne motvirke dette, men vi ser at også ny formulering vil gi utfordringer som avslagshjemmel da for eksempel ikke er entydig hva som menes med «eksisterende topografi». Når høydebestemmelsen tillegg endres tilbake til reglene i gjeldende plan, tror vi at behovet for en slik bestemmelse også blir mindre. Bestemmelsen tas derfor ut av planforslaget.

Størrelse på uteoppholdsareal

I høringsforslaget var det krav til minimum 200 m2 uteoppholdsareal for eneboliger, og minimum 150 m2 per boenhet for to- og tremannsboliger. Etter en ny vurdering etter høringen, ser vi ikke grunn til at det skal være differensierte krav til uteoppholdsareal for ene- og flermannsboliger. Kravet settes derfor likt per boenhet i alle boligtyper. Videre mener vi at kravet om at minimum 60 % av tomten skal være grøntarealer ivaretar grønne kvaliteter på tomtene. Minimum 150 m2 avsatt til uteoppholdsareal per boenhet vurderes derfor som tilstrekkelig. Kravet til minimum 50 m2 uteoppholdsareal for sekundærleiligheter er uendret.

Plassering av tiltak nær bevaringsverdig boligbygning

Med hensikt å sikre et romslig uteareal foran hovedfasader til bevaringsverdige boligbygninger, var det foreslått et krav til offentlig ettersyn om avstand på 15 meter til fasaden ved plassering av tiltak, og videre at tiltak skal plasseres slik at hovedfasadenes synlighet fra vei ivaretas. Bevaringsverdig boligbygning ble definert som boligbygninger oppført før 1945.

Kravene om avstand og synlighet fra vei endres til å

gjelde for boligbygninger med formelt vern. Definisjon av bevaringsverdig boligbygning blir overflødig med denne endringen, og blir derfor strøket fra planen, ref. tabell over bestemmelser som tas ut av planen.

Fordi øvrige bestemmelser om bevaringsverdig bebyggelse tas ut av planen, flyttes bestemmelsen om plassering av tiltak nær formelt vernede boligbygninger til bestemmelse nr. 4 om plassering av bebyggelse.

Dokumentasjonskrav

Ved offentlig ettersyn var dokumentasjonskrav fremstilt i to deler, der første del omfattet dokumentasjonskrav ved søknad om alle tiltak som berører uteareraler. Andre del omfattet dokumentasjonskrav ved søknad om tiltak som berører spesielle forhold. For første del skulle de aller fleste av kravene oppfylles ved søknad om rammetillatelse. Videre er det spesifisert i bestemmelsen at «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.»

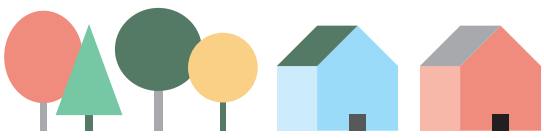
I mange av høringsuttalelsene er det påpekt at det er uforholdsmessige dokumentasjonskrav som gir betydelige kostnader for tiltakshaver, og mange ber om at flere av kravene flyttes til søknad om igangsettingstillatelse når det er klart at det er gitt tillatelse til å bygge.

PBE har vurdert dokumentasjonskravene på nytt etter høringen. Vår vurdering er at det ut fra spesifiseringen om at kommunen kan kreve ytterligere dokumentasjon eller forenkle kravene til dokumentasjon, fremstår som vilkårlig når dokumentasjonskravene vil gjelde. I tillegg vil dokumentasjonskravene i mange tilfeller være uforholdsmessig tyngende for tiltakshaver. Bestemmelsen endres derfor ved at nevnte spesifisering byttes ut med følgende innledende formulering: «Søknad om rammetillatelse for tiltak som endrer uteareraler skal, i de tilfeller dokumentasjon er relevant og nødvendig i den konkrete saken, inneholde:». Fordi planen regulerer fremtidige tiltak som ikke er kjent ved utarbeidelse av plan, lar det seg ikke gjøre å være mer konkret på når kravene slår inn. Det er imidlertid spesifisert at det i alle byggesaker skal gjøres en konkret vurdering av hvorvidt hvert enkelt dokumentasjonskrav er nødvendig og relevant i saken. Dette vil ikke nødvendigvis henge sammen med tiltakets størrelse eller omfang.

Videre er de påfølgende dokumentasjonskravene videreført med noen språklige presiseringer. Det er også PBEs vurdering at dokumentasjonskravene må være oppfylt til rammetillatelse når de er vurdert å være nødvendige og relevante i den konkrete saken, da det vil være avgjørende for å vurdere om tiltaket kan få en slik tillatelse.
Når det gjelder dokumentasjonskravene til tiltak som berører spesielle forhold, er samtlige tatt ut av planforslaget enten fordi hensynet er dekket av annet lovverk eller fordi vi ser at dokumentasjonen vil ha lite å tilføre til saksbehandlingen.

Definisjon av nærområde

Definisjon av nærområde er relevant for bestemmelser om plassering av tiltak i enhetlig eller delvis enhetlig bebyggelsesstruktur. Forslaget til definisjon ved offentlig ettersyn var en videreføring av bestemmelsen i gjeldende plan. I planbeskrivelsen til offentlig ettersyn står det at bestemmelsen fungerer godt i saksbehandlingen, og at den inneholder en nødvendig sikkerhetsventil ved at nærområdet kan utvides eller innskrenkes ved behandling av konkrete byggesaker. PBE ser likevel at det gir uforutsigbarhet knyttet til hvordan relevante bestemmelser vil slå ut (4.1, 4.2 og 4.3) når definisjonen gir kommunen anledning til å «fastsette et utvidet eller innskrenket nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng». For å øke forutsigbarheten, har vi fjernet kommunens anledning til å definere nærområdet konkret i spesielle tilfeller. Når denne muligheten faller bort i saksbehandlingen, har det vært nødvendig å spisse definisjonen med nytt forholdstall og tomteutvalg for å kunne ivareta enhetlig bebyggelsesstruktur på én side av vei. Erfaringsmessig er det sjelden like strukturer på begge sider av veien. Med utgangspunkt i dagens definisjon, men uten muligheten til å utvide eller innskrenke området på bakgrunn av en konkret vurdering av lokale forhold, vil relevante bestemmelser ikke kunne ivareta enhetlig bebyggelsesstruktur i disse tilfellene.



7.1.3 Nye bestemmelser

Tabellen nedenfor viser en bestemmelse som er tatt inn i planforslaget etter offentlig ettersyn og en begrunnelse for at den legges til i planen.

Ny bestemmelse (Nr. henviser til struktur i endelig planforslag)	Begrunnelse
4.3 Ny bebyggelses-struktur innenfor områder med enhetlig eller delvis enhetlig bebyggelsesstruktur	Bestemmelsen er nød-vendig for å kunne skape ny bebyggelsesstruktur, eller videreføre en allerede påbegynt ny bebyggelses-struktur, i områder med lav utnyttelse og hvor det er hensiktsmessig å fullføre eller å etablere en ny bebyggelsesstruktur.



7.2 Endringer i plankartet

På bakgrunn av innsigelsen fra NVE, høringsinnspill fra Byantikvaren og en egen gjennomgang av PBE, er plankartet oppdatert med eksisterende hensynssoner for energianlegg og automatisk fredete kulturminner, bestemmelsesområder for automatisk fredete kultur-minner og diverse sikringssoner innenfor planområ-det. Tilhørende bestemmelser er lagt til i planen under Bestemmelser til hensynssoner og Bestemmelser til bestemmelsesområder. Begrensningene som følger av bestemmelsene for de ulike sonene er ikke resultat av dette planarbeidet, men gjelder uavhengig av små-husplanen. Videre er kartet oppdatert ved at områder innenfor småhusplanen som er omfattet av regule-ringsplaner vedtatt i etterkant av høringen er tatt ut av plankartet. Oppdateringen gir med andre ord et korrekt plankart i henhold til gjeldende situasjon, og medfører ingen nye begrensninger for eiendommene som er berørt av bestemmelsesområdene, hensyns-eller sikringssonene.

7.3 Endringer i planbeskrivelsen

I tillegg til at planbeskrivelsen er endret i tråd med endringer i bestemmelsene, er planbeskrivelsen endret for ytterligere å belyse konsekvensene av planforslaget. Utdypende beskrivelse av konsekvensene er særlig å finne i kapittel 5.4 om konsekvenser av samvirket mellom bestemmelsene og kapittel 5.5 om overordnede virkninger for miljø og samfunn. For de bestemmelsene som vil kunne oppfattes som særlig inngripende i den private eiendomsretten, er bestemmelsenes nødvendighet og forholdsmessighet utdypet under den enkelte bestemmelse.

Vedleggsliste



- Reguleringsbestemmelser
- Sammenfattede høringsuttalelser med PBEs tematiske kommentarer
- Originale høringsuttalelser til offentlig ettersyn
- Sammenfattede innspill til varsel om oppstart med PBEs kommentarer
- Originale innspill til varsel om oppstart
- Koding og visualisering av høringssvar til varsel om oppstart
- Anbefalinger fra et borgerpanel
- Notat om ROS-analyse (Norconsult)
- Mulighetsstudie Morfeus Arkitekter
- Skisseprosjekter – R21 Arkitekter
- Tilbakemelding – R21 Arkitekter
- Plankart oversikt
- Plankart delområder 1-20



Oslo

Plan- og bygningsetaten

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon: +47 21 80 21 80

oslo.kommune.no/plan-og-bygningsetaten

Foto forside: Oslo kommune
Illustrasjoner: Oslo kommune

601700 601800

6637300 6637200 6637100

OFF. ETTERSYN
30.3 - 1.6.20
VÅR REF.
201807616

Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096)
SE OGSÅ SAK 202204703

Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096)
SE OGSÅ SAK 202204703

Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096)
SE OGSÅ SAK 202204703

Byggeområde for boliger
Maks BYA=18%
S-4220, 15.3.06
Se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096)
SE OGSÅ SAK 202204703

Byggeområde for boliger
Område A
Maks BYA=18%
S-4220
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096)
SE OGSÅ SAK 202204703

Bolig
S-4220 15.3.06
se reg.best.

S-1214,
14.5.65

S-1746,
23.2.72

S-1390, 20.3.67

Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig

Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig

Bindende arealbruk
KDP-8

0 20 40 60 80 100 m

*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 116383/ 86465805
Adresse: SLIREVEIEN 7B
Gnr/Bnr: 181/1185

Deres ref.: 18854/
WM120_29_3005277
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

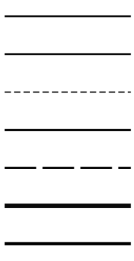
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



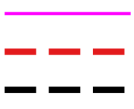
110 - Bolig m.tilh. anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
313 - Skulder/bankett
317 - Offentlig gang-/sykkelvei



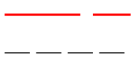
1161 - Barnehage
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2017 - Sykkelveg/-felt
2019 - Annen veggrunn - grøntareal



311 - Annet veiareal
312 - Fortau
313 - Skulder - bankett
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

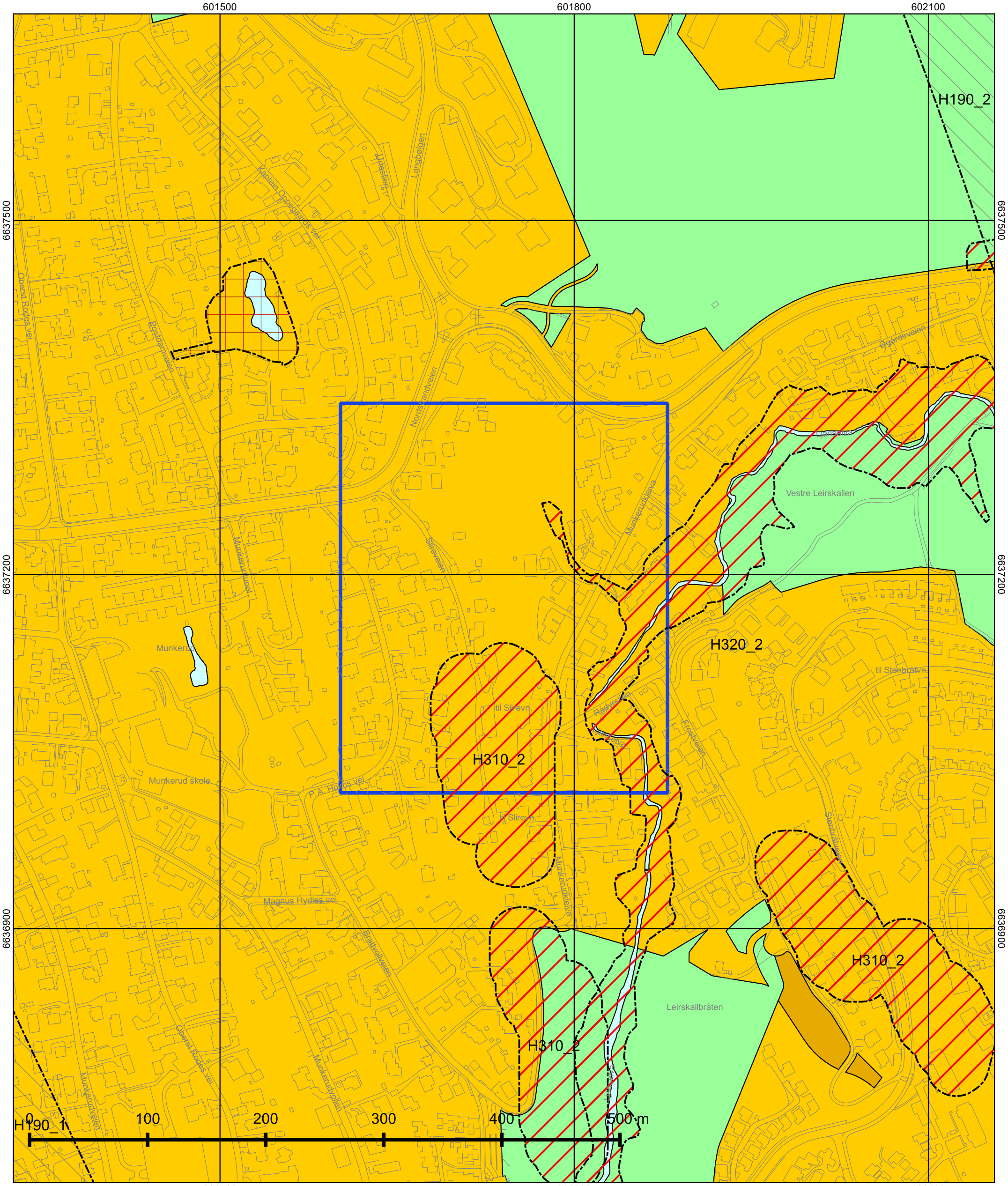


Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)



Grense for bebyggelse
Beregnet senterlinje veg

Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 116383/86465805
Deres ref.: 18854/ WM120_29_3005277

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Til: Monica Wessel Jotun / Oslo kommune
Fra: Ingeniørfirmaet Svendsen & Co

Prosj.nr.	Dato		Utarbeidet:	KS:	Godkjent:
1339.003	02.09.26	Opprettet	IHK	NPN	SJS

Redegjørelse for overvann – Slireveien 7b, Oslo

1 Sammendrag

Trinn 1 – 10mm regn

Trinn 1 regn håndteres via grønstruktur på tomten og regnbed. Takvann fra nytt tiltak sendes til regnbed på nord og sørsiden av nytt tiltak.

Trinn 2 – 5års regn

5års regn håndteres via regnbed på tomten og underliggende sprengsteinsmasser. Overvannet står og infiltrerer i regnbed til disse er fulle, overvannet går deretter i overløpssluk i begge regnbed direkte ned til underliggende sprengsteinsfylling via perforerte ø315mm rør som fungerer som minisluk. Minisluk plasseres minst 5cm lavere enn overløpskant til terreng.

Trinn 3 – 100års regn

For flomhendelser vil overvannet fra regnbed gå i overløp på terreng og trekke sammen med resterende overvann fra ovenforliggende felt nedover skråningen i øst. Overvannet går via grøntstruktur i bunn av skråningen før det renner gjennom hagen til en nabo og ender i en nedstrøms bekk.

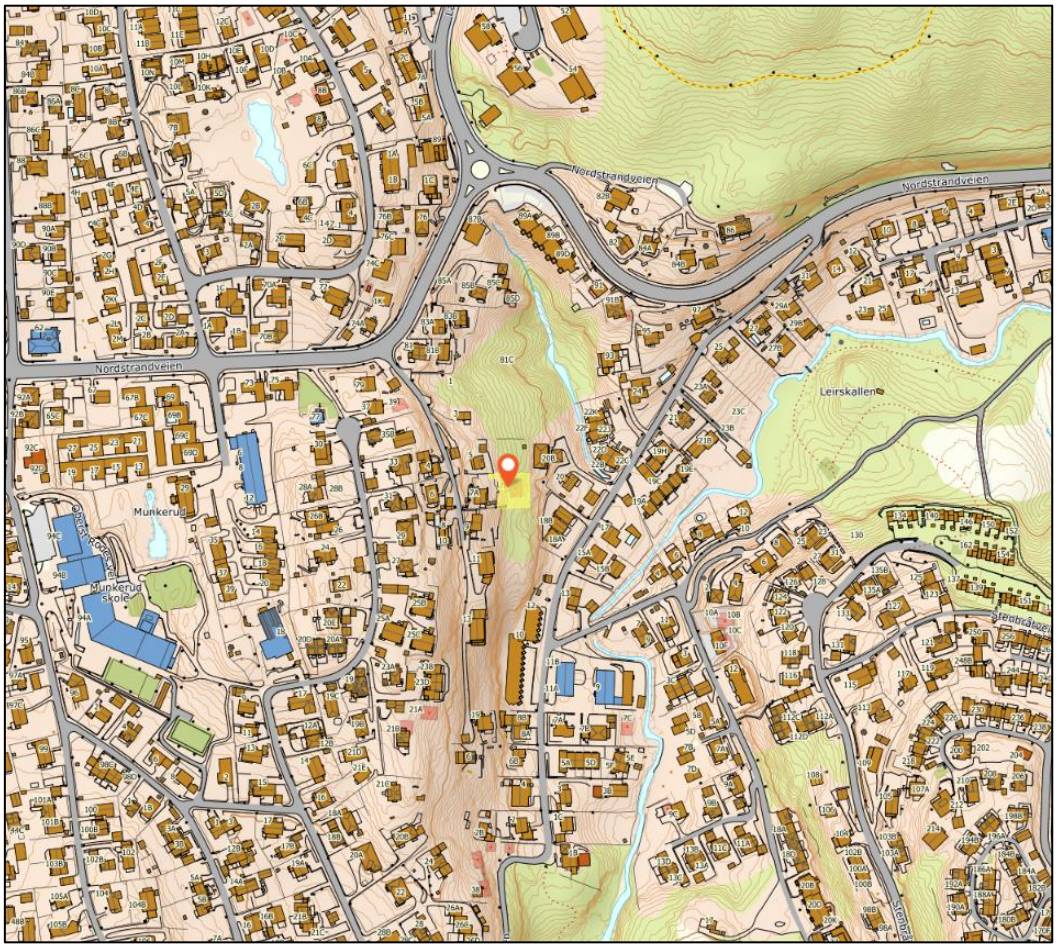
Rev.	Dato	Status	Rev av:	KS:	Godkj:

Innhold

1 Sammendrag 1
2 Generelt om tomten/tiltaket 3
3 Gjeldende planer for området 4
4 Grunnforhold 5
4.1 Løsmasser 5
4.3 Grunnvannstand 6
4.4 Infiltrasjonspotensiale 7
5. Flom 8
5.1 Flomfare (TEK17 §7-2) – er tiltaket utsatt for flomfare? 8
5.2 Flomfare (TEK17 §15-8) - vil avrenning fra tiltaket utsette andre for flomfare? 9
6. Overvann 10
6.1 Forutsetninger for overvannshåndtering 10
6.1.1 Norsk vann sin tre-trinns strategi: 10
6.1.2 Generelt om fuktsikring av bygninger 10
6.2 Metodikk / beregningsmåte for overvann 11
7.1 beregning av overvannsmengder 12
Trinn 1 - 10mm 12
Trinn 2 – 5års nedbør 12
Trinn 3 – 100års nedbør/flomvei 13
Prosjektert fordrøyning 13
7.2 beregninger oppsummert 13
8.1 Løsninger for håndtering av overvann i prosjektet 14
8.2 Trinn-1; Infiltrasjon av 10mm nedbør 14
8.3 Trinn-2; Fordrøyning av 5 års nedbør 14
8.4 Trinn-3; Flomveier for 100 års nedbør 14

2 Generelt om tomten/tiltaket

Tomten er lokalisert i Oslo kommune, har adresse Slireveien 7b gårdsnummer 181 og bruksnummer 1185. Tomten har et totalt areal 609 m2. Tomten er ubebygd og tiltaket omfatter bygging av en bolig. Tomten har fall fra vest mot øst.



Figur 1 - Eiendommens plassering



Figur 2 - tomtens areal markert med gult

3 Gjeldende planer for området

Overvannsveilederen som er gjeldende er «Retningslinjer og veileder for overvannshåndtering i Oslo kommune». I hht denne skal nedbøren håndteres etter 3-trinns strategien. Trinn 1 er 10mm nedbør som skal håndteres på egen tomt via infiltrasjon. Trinn 2 er at 5års regn som skal holdes tilbake på egen tomt. For trinn 3 er 100 års regn og flomvei som er gjeldende.

4 Grunnforhold

4.1 Løsmasser



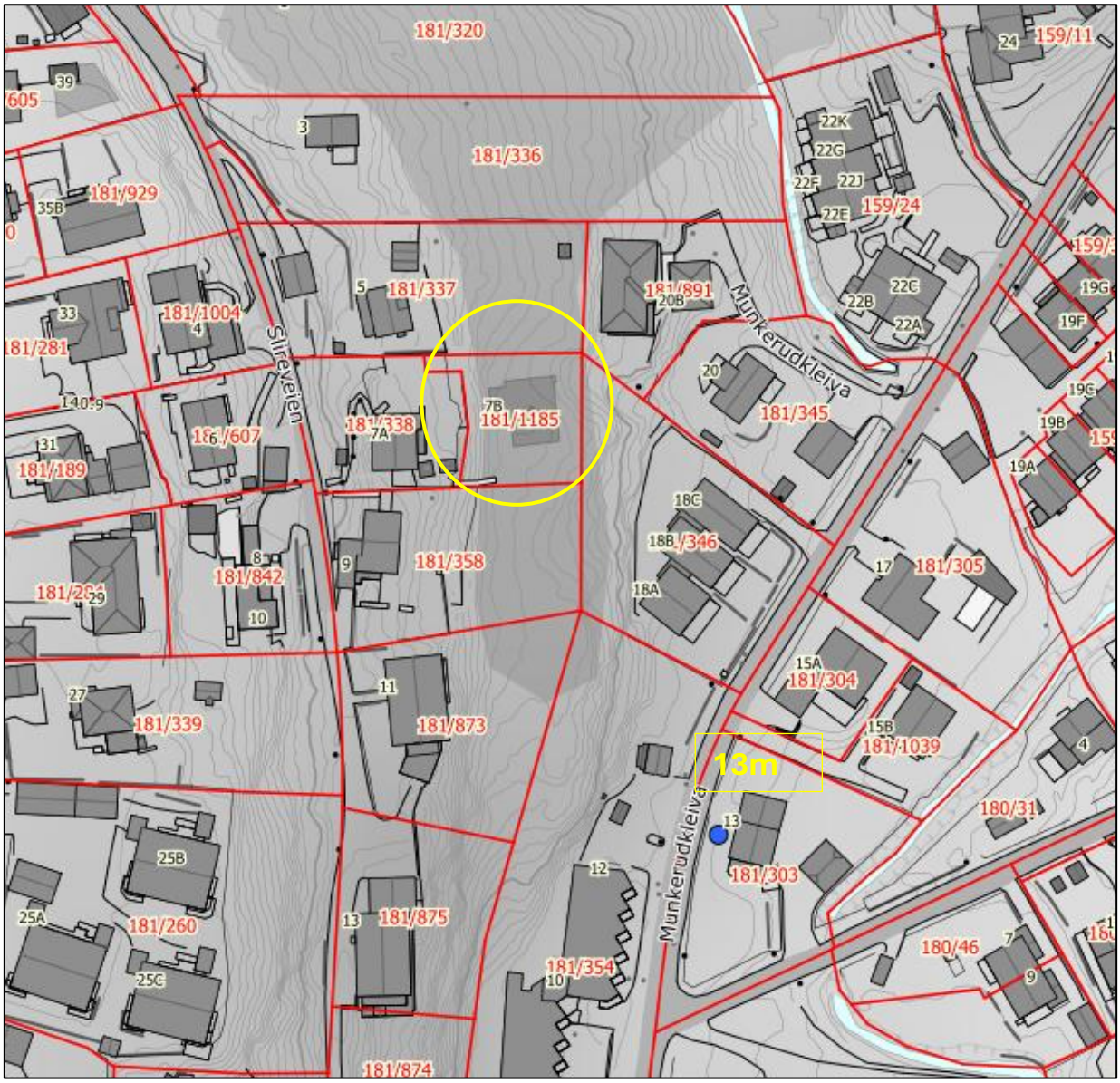
Figur 3 - løsmasseinndeling

Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn.

Tomtene i øst har fyllmasse.

Løsmassekartene gir kun en grov inndeling av typer løsmasser.

4.3 Grunnvannstand



Figur 4 - utsnitt fra NGU sitt kart over grunnvannspotensiale, grunnvannspunkt markert som blå prikk i kart

GRANADA grunnvannsregisteret oppgir en grunnvannstand på 13m under overflaten. Dette punktet ligger betydelig lavere enn tomten som skal bygges ut. Tomten er en fjelltomt med tynt løsmassedekke i bratt terreng. Tomten skal planeres for nytt bygg og fjell skal sprenges ned. Skulle grunnvann forekomme på tomten antas det å følge fjellet i et tynt sjikt.

**Stabil grunnvannstand og infiltrasjonsevne på området bør kontrolleres ved oppstart, ved utgraving av byggegrop. Dersom det skulle avdekkes andre grunnforhold, må det gjøres nye vurderinger.*

4.4 Infiltrasjonspotensiale

NGU sitt løsmassekart viser at tomten er lite egnet for infiltrasjon. Etter at tomten blir bearbeidet kan det likevel regnes at det vil være et bedre porevolum i massene rundt ny bebyggelse.



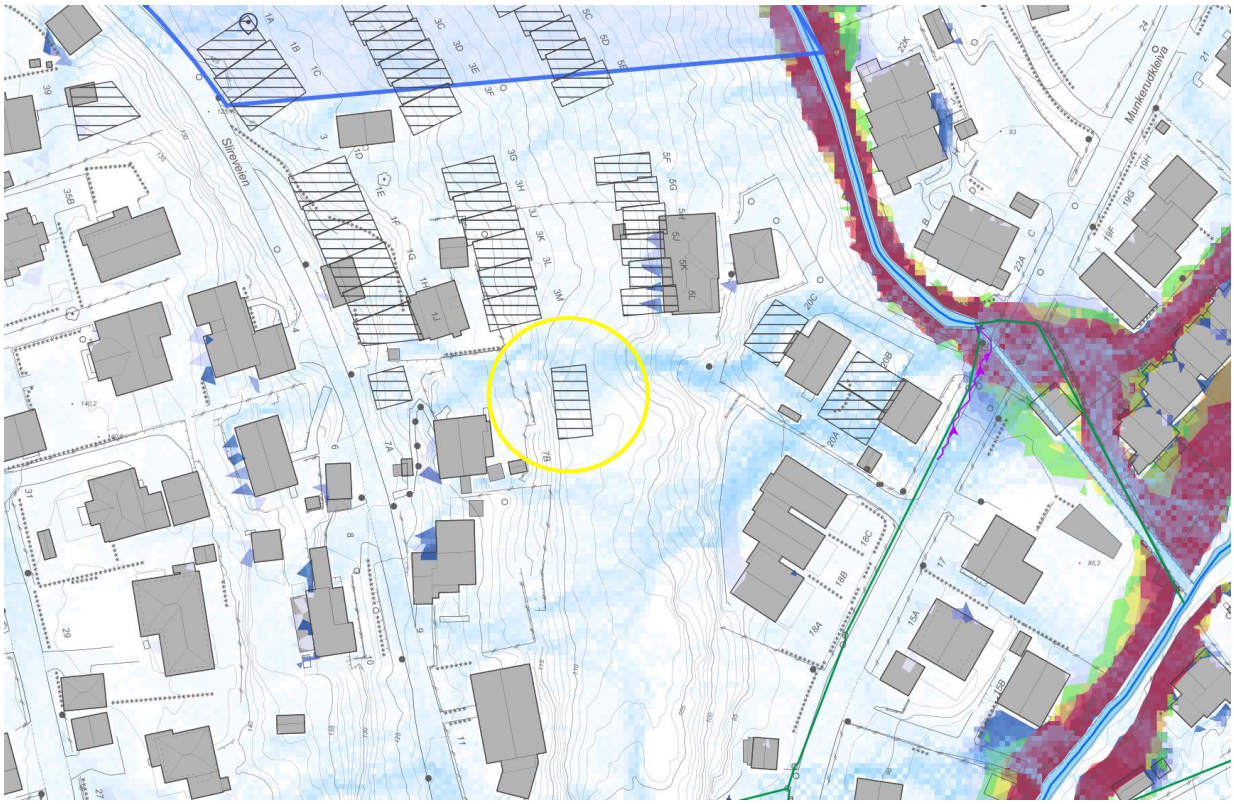
Figur 5 - Infiltrasjonsevne

5. Flom

Det skal ikke etableres bebyggelse der det er fare for flom eller skred.

5.1 Flomfare (TEK17 §7-2) – er tiltaket utsatt for flomfare?

Kart fra planinnsyn viser at tiltaket ikke ligger i en stor drenslinje. Tiltaket har noe overvann som strømmer forbi nordsiden av ny bebyggelse. Dette vil ledes rundt nytt tiltak.



Figur 6 - Aktsomhetssone for flom er vist via planinnsyns temakart for overvann

5.2 Flomfare (TEK17 §15-8) - vil avrenning fra tiltaket utsette andre for flomfare?

Scalgo Live er et digitalt verktøy for hydrologisk analyse som baserer seg på detaljerte høydedata (laser-/LIDAR-skanning) kombinert med nasjonale kartgrunnlag. Verktøyet simulerer hvordan vann beveger seg i terrenget ved ulike nedbørshendelser, og kan brukes til å identifisere nåværende avrenningslinjer, lavpunkter, flomsoner og nedslagsfelt. Gjennom slike simuleringer kan man vurdere hvordan overvann ledes, både i dagens situasjon, og etter gjennomførte tiltak.



Figur 7 – nedbørsfelt som renner gjennom tomten, totalt areal 2,6 mål.

Eiendommen mottar noe overvann fra ovenforliggende arealer. Dette må ledes trygt forbi nytt bygg.

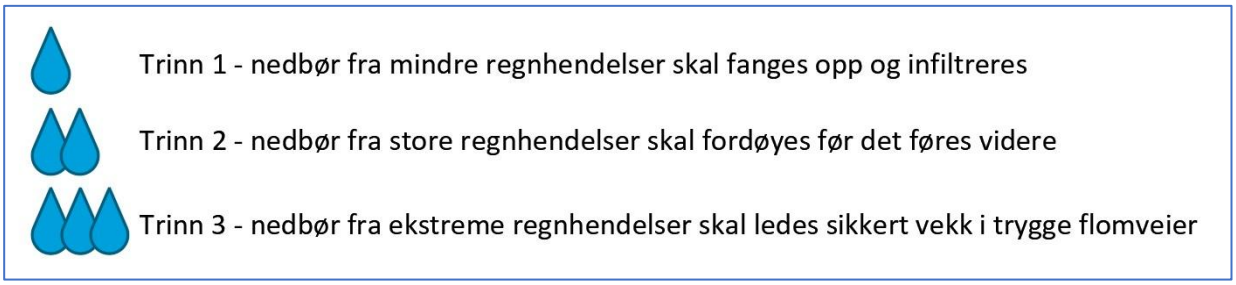
Fra Scalgo kan man lese av det samme som i planinnsyn, men man kan også se størrelse på oppstrøms felt som ledes via tomten. Denne avrenningslinjen vil ikke endres etter tomten, men den vil legges utenom ny bebyggelse. Tomtens bidrag til denne avrenningslinjen vil være minimal etter lokal overvannshåndtering.

6. Overvann

6.1 Forutsetninger for overvannshåndtering

«Overvann er en samlebetegnelse på vann som renner på overflaten som følge av nedbør og smeltevann. Håndtering av overvann har lenge foregått ved å lede det vekk i rør og videre til enten resipient eller renseanlegg. I nyere tid ønskes lokal overvannshåndtering grunnet klimaendringer, for liten kapasitet i ledningsnettet, forringelse av ledningsnettet og større andeler med tette flater. Denne metoden tar i bruk løsninger som infiltrerer, fordrøyer og sikrer at overvannet transporteres vekk via sikre flomveier. En god måte å håndtere overvannet på ivaretar sikkerhet mot skade på miljø, helse og infrastruktur.» (NOU2015/16)

6.1.1 Norsk vann sin tre-trinns strategi:



Figur 8 - Norsk vanns tretrinnsmodell (illustrasjon SCO)

6.1.2 Generelt om fuktsikring av bygninger

Terrenget må opparbeides med fall slik at alt overvann renner bort fra byggverk, det må tas hensyn til at tilbakefyllingsmassene vil sette seg over tid. Etter at massene har satt seg, skal minumumfall vekk fra byggverk være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra vegg. Dersom forhold ikke gjør dette mulig, må det vurderes avskjærende drensgrøfter eller andre tilpasninger. Drenering av yttervegger sikres ved tilbakefylling med drenerende masser slik at overflatevann ikke blir stående mot veggen (Byggforskserien blad 514.221).
Ved bygging av konstruksjoner under terreng (p-kjeller o.l.) må gjøres en vurdering av om grunnvann eller annet markvann/sigevann kan bli stående mot konstruksjonen. Dersom man ikke har mulighet til å drenere vannet bort må man vurdere en vanntett konstruksjon.

6.2 Metodikk / beregningsmåte for overvann

I etterfølgende overvannsberegninger er kun overflater innenfor tiltaksgrensen inkludert i beregningene. Klimafaktor på 1,5, trinn 1 (10mm regn), trinn 2 (5 års regn) og trinn 3 (100 års regn)

For beregning av vannmengder er den rasjonale formelen benyttet:

$Q = \phi \times A \times I \times kf$

Q = vannmengde (l/s)

ϕ = avrenningskoeffisient

A = areal (ha)

I = nedbørintensitet (l/s×ha)

kf = klimafaktor, satt til 1,5

Nedbørdata

IVF-verdier (l/(s*ha)) for Oslo - Blindern Plu (SN18701), 94 moh.
Data fra 1968 - 2025, 54 ses. Oppdatert 01.01.2026.
Kvalitetsklasse: God (1)
Antall sesonger: 30

Nedbørintensitet [l/sha]		Regnvarighet [min]															
		1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
Gjentaksintervall [år]	2	255.3	215.8	194.8	158.3	118.1	93.6	79.9	62.1	48	39.7	30	25.6	19.7	12.1	7.3	4.5
	5	362.1	308	278	229	173.6	140.4	120.8	93.2	71.7	58.8	43.6	36.6	27.3	16.5	9.6	5.7
	10	435.5	370.7	335.6	279.2	212.2	174	151.3	117.4	90.2	73.8	53.9	44.5	32.7	19.4	11.2	6.6
	20	511.7	431.7	390.9	329.7	251.2	209.4	183.5	142.1	110	89.9	65.1	53	38.3	22.2	12.8	7.4
	25	536.7	451.7	409.3	346.3	264.1	221.1	194.6	150.3	116.9	95.2	69	55.8	40.3	23.2	13.4	7.7
	50	617.7	516.3	465.8	398.9	306.9	257.8	229.8	178.6	139.7	114.2	81.1	64.9	46.2	26.1	15.2	8.6
	100	701.9	580.5	524.8	456.2	350.6	297.5	270.5	208.3	165.3	134.4	95	74.9	52.6	29.1	17.1	9.6
	200	792	642.4	588.3	517.8	397.4	339.6	312.1	242.8	195	158	110.6	85.8	59.7	32.1	19.1	10.6

Figur 9 - nedbørsdata benyttet

7.1 beregning av overvannsmengder

Trinn 1 - 10mm

609m2 x 0,01m = 6,09m^3

6,09m3 skal fordrøyes og infiltreres på egen eiendom.

Trinn 2 – 5års nedbør

AREALER

Felt før tiltak

Overflate	Areal m2	Avrenningskoef.	Redusert areal m2
Naturtomt	609	0.30	183
Annet	0	0.20	0
Annet	0	0.20	0
Diverse	0	0.40	0
Natur	0	0.30	0
Totalt	609	0.30	183

Felt etter tiltak

Overflate	Areal m2	Avrenningskoef.	Redusert areal m2
Bygg/tak	106.0	0.90	95
Grønt dekke	494.0	0.30	148
		0.50	0
Tette flater	9.0	0.90	8
		0.60	0
Totalt	609.0	0.41	252

AVRENNING

Før tiltak

Tilrenningstid	10	min
Klimafaktor	1.5	

Gjentaksintervall (år)	Avrenning fra feltet før tiltak (l/s)		
	Nedbørintensitet	Uten klimafaktor	Med klimafaktor
2	118.1	2.2	3.2
5	173.6	3.2	4.8
10	212.2	3.9	5.8
20	251.2	4.6	6.9
25	264.1	4.8	7.2
50	306.9	5.6	8.4
100	350.6	6.4	9.6
200	397.4	7.3	10.9

Etter tiltak

Tilrenningstid	10	min
Klimafaktor	1.5	

Avrenning fra feltet etter tiltak (l/s)		
Nedbørintensitet	Uten klimafaktor	Med klimafaktor
118.1	3.0	4.5
173.6	4.4	6.6
212.2	5.3	8.0
251.2	6.3	9.5
264.1	6.6	10.0
306.9	7.7	11.6
350.6	8.8	13.2
397.4	10.0	15.0

Figur 10 - beregnet avrenning uten fordrøyning for alle trinn

Prosjektert fordrøyningsvolum	18	m^3
Prosjektert areal for infiltrasjon	10	m^2

Nedbørsdata			Volumer inn til feltet			Volumer ut fra feltet										
Regnvarighet (min)	Nedbørintensitet (l/s*ha)	Nedbørintensitet med klimafaktor (l/s*ha)	Nedbør inn (m^3)	Tilført fra tilstøtende felt (m^3)	Totalt volum inn på felt (m^3)	Infiltrasjonskapasitet for prosjektert infiltrasjonsareal(l/s)	Volum infiltrert for regnvarighet (m^3)	Volum videreført til offentlig nett/resipient (m^3)	Samlet volum ut fra feltet (m^3)	Prosjektert fordrøynings-volum (m^3)	Volumdifferanse: Vol.inn-(Vol.ut+Vol.fordr) (m^3)	Spissavrenning før tiltak (l/s)	Spissavrenning før (l/s) med klimafaktor	Spissavrenning (l/s) etter med klimafaktor	Avrenning etter fordrøyning (l/s)	Spissavrenning etter fordrøyning (l/s)
1	362	543	1	0	1	0.30	0	0	0	18	0	0.7	1	1	0	0.00
2	308	462	1	0	1	0.28	0	0	0	18	0	1.1	2	2	0	0.00
3	278	417	2	0	2	0.26	0	0	0	18	0	1.5	2	3	0	0.00
5	229	344	3	0	3	0.23	0	0	0	18	0	2.1	3	4	0	0.00
10	174	260	4	0	4	0.17	0	0	0	18	0	3.2	5	7	0	0.00
15	140	211	5	0	5	0.13	0	0	0	18	0	2.6	4	5	0	0.00
20	121	181	5	0	5	0.10	0	0	0	18	0	2.2	3	5	0	0.00
30	93	140	6	0	6	0.06	0	0	0	18	0	1.7	3	4	0	0.00
45	72	108	7	0	7	0.03	0	0	0	18	0	1.3	2	3	0	0.00
60	59	88	8	0	8	0.02	0	0	0	18	0	1.1	2	2	0	0.00
90	44	65	9	0	9	0.02	0	0	0	18	0	0.8	1	2	0	0.00
120	37	55	10	0	10	0.02	0	0	0	18	0	0.7	1	1	0	0.00
180	27	41	11	0	11	0.02	0	0	0	18	0	0.5	1	1	0	0.00
360	17	25	13	0	13	0.02	0	0	0	18	0	0.3	0	1	0	0.00
720	10	14	16	0	16	0.02	1	0	1	18	0	0.2	0	0	0	0.00
1440	6	9	19	0	19	0.02	1	0	1	18	0	0.1	0	0	0	0.00

Figur 11 - beregnet nødvendig fordrøyning for et 5 års regn med 1,5 i klimafaktor

Trinn 3 – 100års nedbør/flomvei

Prosjektert fordrøyningsvolum	0.6	m^3
Prosjektert areal for infiltrasjon	0	m^2

Nedbørsdata				Volumer inn til feltet		Volumer ut fra feltet										
Regnvarighet (min)	Nedbørintensitet (l/s*ha)	Nedbørintensitet med klimafaktor (l/s*ha)	Nedbør inn (m^3)	Tilført fra tilstøtende felt (m^3)	Totalt volum inn på felt (m^3)	Infiltrasjonskapasitet for prosjektert infiltrasjonsareal(l/s)	Volum infiltrert for regnvarighet (m^3)	Volum videreført til offentlig nett/resipient (m^3)	Samlet volum ut fra feltet (m^3)	Prosjektert fordrøynings-volum (m^3)	Volumdifferanse: Vol.inn-(Vol.ut+Vol.fordr) (m^3)	Spissavrenning før tiltak (l/s)	Spissavrenning før (l/s) med klimafaktor	Spissavrenning (l/s) etter med klimafaktor	Avrenning etter fordrøyning (l/s)	Spissavrenning etter fordrøyning (l/s)
1	702	1053	2	0	2	0.00	0	0	0	1	1	1.3	2	3	17	2.65
2	581	871	3	0	3	0.00	0	0	0	1	2	2.1	3	4	17	4.38
3	525	787	4	0	4	0.00	0	0	0	1	3	2.9	4	6	16	5.94
5	456	684	5	0	5	0.00	0	0	0	1	5	4.2	6	9	15	8.61
10	351	526	8	0	8	0.00	0	0	0	1	7	6.4	10	13	12	13.24
15	298	446	10	0	10	0.00	0	0	0	1	10	5.4	8	11	11	11.23
20	271	406	12	0	12	0.00	0	0	0	1	12	4.9	7	10	10	10.21
30	208	312	14	0	14	0.00	0	0	0	1	14	3.8	6	8	8	7.86
45	165	248	17	0	17	0.00	0	0	0	1	16	3.0	5	6	6	6.24
60	134	202	18	0	18	0.00	0	0	0	1	18	2.5	4	5	5	5.07
90	95	143	19	0	19	0.00	0	0	0	1	19	1.7	3	4	3	3.59
120	75	112	20	0	20	0.00	0	0	0	1	20	1.4	2	3	3	2.83
180	53	79	21	0	21	0.00	0	0	0	1	21	1.0	1	2	2	1.99
360	29	44	24	0	24	0.00	0	0	0	1	23	0.5	1	1	1	1.10
720	17	26	28	0	28	0.00	0	0	0	1	27	0.3	0	1	1	0.65
1440	10	14	31	0	31	0.00	0	0	0	1	31	0.2	0	0	0	0.36

Figur 12 - beregnet påvirkning fra overflate fordrøyning på flomvannsmengder ved et 100års regn

Prosjektert fordrøyning

Regnbed 1	
Areal	4
høyde vannspeil	0.15
oppbyggning	0.4
Volum	**0.6**

Regnbed 2	
Areal	4
høyde vanns	0.15
oppbyggning	0.4
Volum	**0.6**

Nødvendig sprengsteingsvolum		
Sum regnbed	1.2	m3
Behov	18.0	m3
Rest	16.8	m3
Porevolum	0.3	
Sprengsteinsmasser	**50.9**	**m3**

Figur 13 - beregnet nødvendig volum for overvannsløsninger

7.2 beregninger oppsummert

Trinn	Eksist. avrenning (l/s)	Fremtidig avrenning ufordrøyd	Fremtidig avrenning (l/s) Fordrøyd	Nødvendig fordrøyning (m^3)
1 – 10mm	NA	6,09m^3	0	6,09
2 – 5års regn	4,8	6,6	0	18 Ca. 10m2 infiltrasjonsflate
3 – flomvei	9,6	13,2	13,2	NA

Det er prosjektert totalt 18m3 fordrøyning på tomten. 1,2m^3 i regnbed og over 50m^3 i sprengstein.

8.1 Løsninger for håndtering av overvann i prosjektet

Overvannstiltakene som etableres på eiendommen har som hovedformål å redusere avrenning sammenlignet med dagens situasjon og å lede flomvann videre på en kontrollert og sikker måte. Løsning med regnbed på overflaten lar overvannet infiltrere naturlig, for større vannmengder som ikke blir borte i grøntområder på veg til regnbed vil regnbedet være utstyrt med et overløpssluk til underliggende sprengsteinsvolumer.

8.2 Trinn-1; Infiltrasjon av 10mm nedbør

For alle små regn bør overvann i størst mulig grad fanges opp og infiltreres innenfor tomten/området det faller. Dette bidrar til å opprettholde naturlig vannbalanse for området. overvann fanges her i grøntstruktur på tomten og ledes til 2 stk regnbed på terreng.

Takvann ledes også til regnbed på terreng.

8.3 Trinn-2; Fordrøyning av 5 års nedbør

For 5års nedbør vil kapasitet i regnbed på overflatenvære brukt opp. Regnbed utstyres med overløpssluk ned til underliggende sprengsteinsmasser. Overløpssluk monteres minst 5cm lavere enn overløpskant til flomvei på terreng. Regnbed vil da kunne ta imot overvann og fungere som et buffervolum mens overvannet trekker ned i underliggende steinmasser via ø315 overløpssluk i begge regnbed.

8.4 Trinn-3; Flomveier for 100 års nedbør

Ved en ekstrem regnhendelse skal overvann ledes via åpne flomveier på overflaten til resipient uten å gjøre skade på bebyggelse eller kritisk infrastruktur. Overvannsnett forutsettes sprengt på kapasitet eller tett på grunn av gjenstander dratt med vannmengdene. For tiltaket vil regnbed gå i overløp og vannet vil renne på terreng nedover skråningen i østlig retning. Vannet vil trolig spres og forsinkes noe fra grønstruktur på nedsiden av tomten før vannet renner over eiendommen Munkerudkleiva 20a-b og derfra til nærmeste bekk.

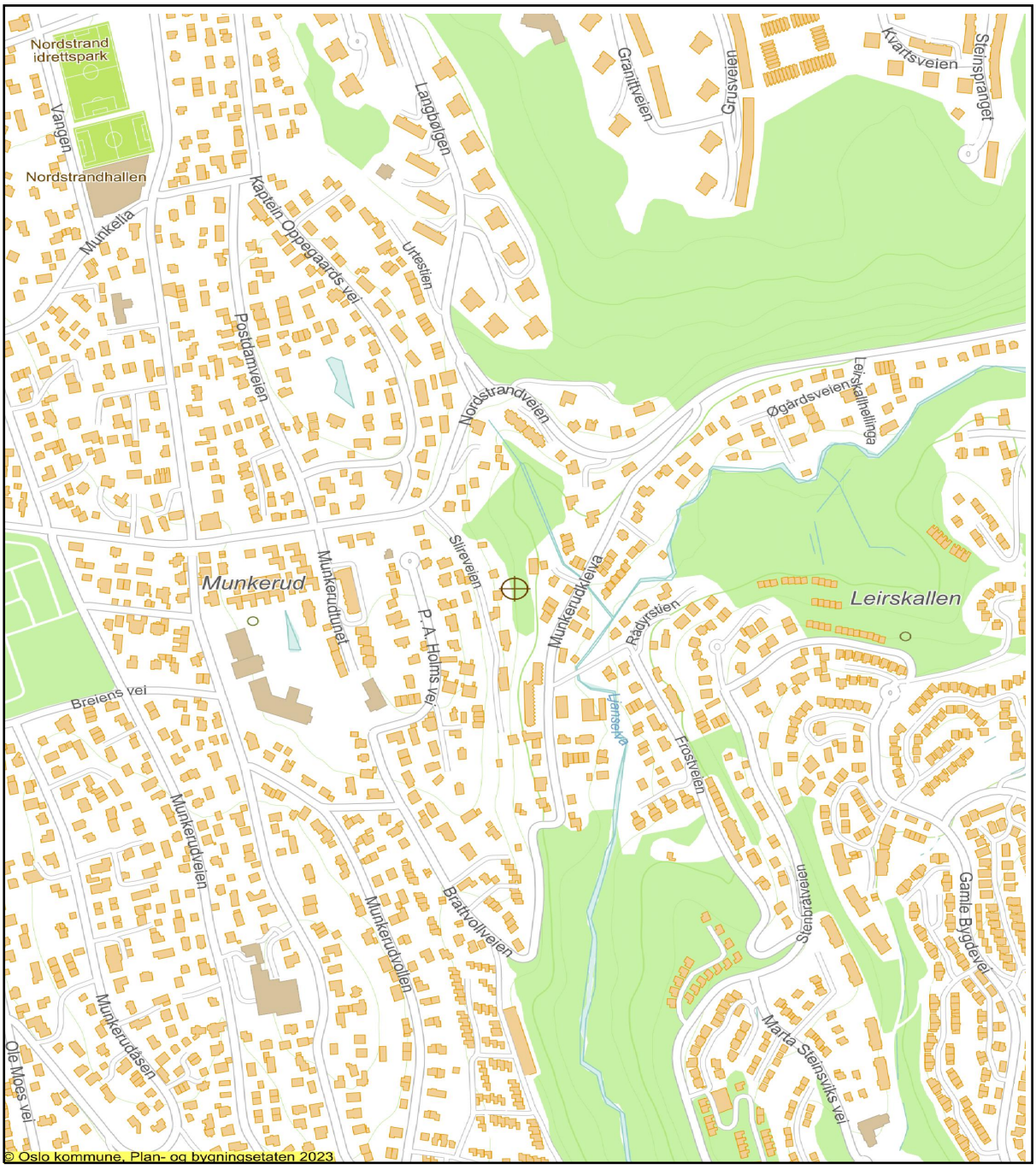
Oversiktskart

Adr.: Slireveien 7 B

Gnr bnr : 181 / 1185

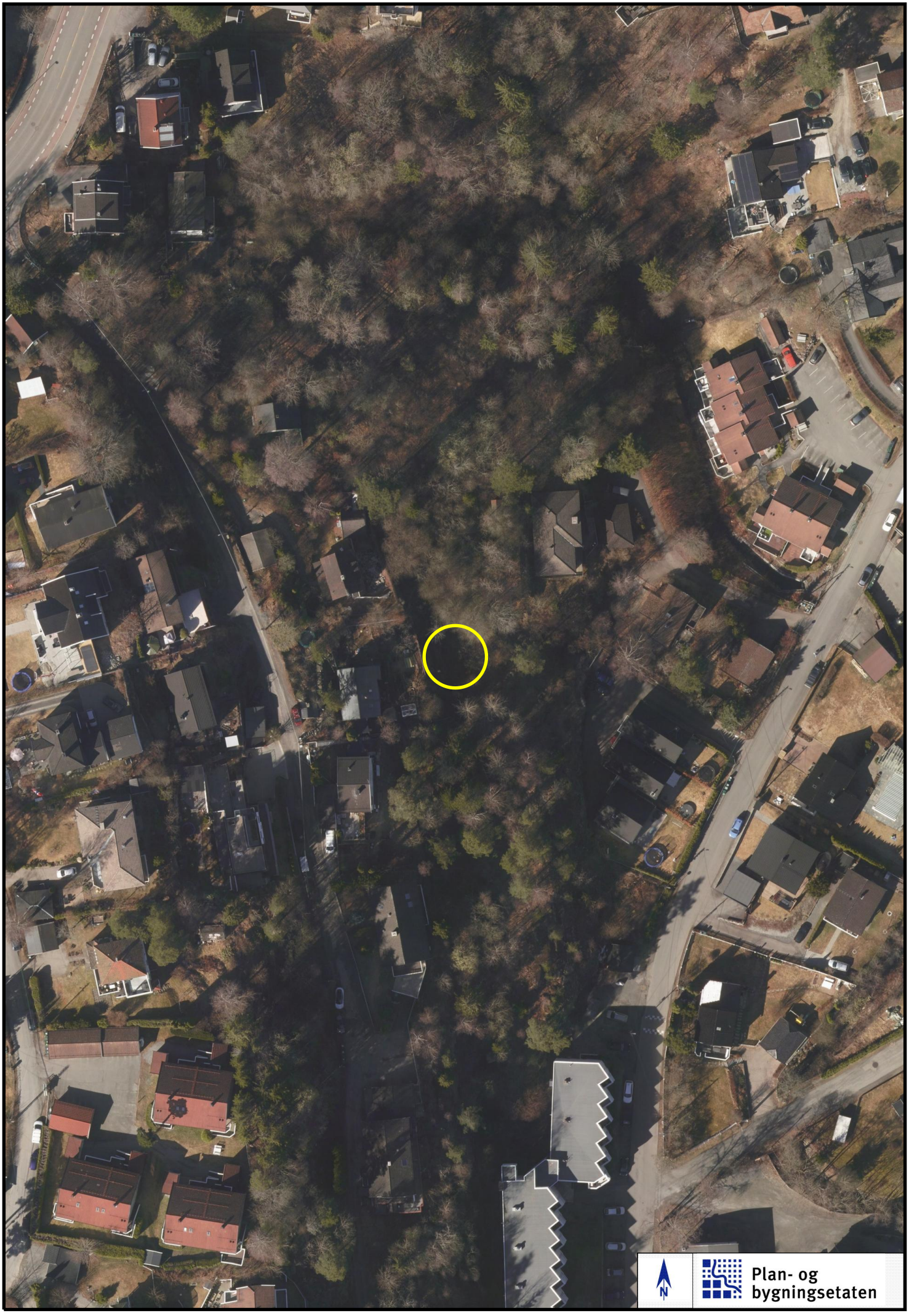
Bydel : NORDSTRAND

Skolekrets (2020/2021): MUNKERUD



Dato: 28.02.2023 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Slireveien 7 B

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 28.02.2023

Orientering om veierklæring (erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei)

I forbindelse med deres byggesak har Plan- og bygningsetaten gitt dere midlertidig dispensasjon fra gjeldende plan- og bygningslov (pbl.) § 18-1, forutsatt at dere tinglyser erklæring om eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei, en såkalt veierklæring.

Kommunen kan når som helst trekke dispensasjonen tilbake med den virkning at dere (eiendommens hjemmelshaver) da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjon trekkes tilbake, er dere forpliktet til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde angitt i pbl. § 18-1, men ikke en større bredde enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

Vedlagt oversendes formular for erklæring som dere som hjemmelshaver må undertegne på nederste linje. Eventuell fester skal undertegne på nest nederste linje. Den som begjærer tinglysing, må ifølge Kartverket påføre fødselsnummer/organisasjonsnummer øverst til venstre på erklæringen.

Originalversjon av erklæringen **i to eksemplarer** innleveres eller sendes til:

Postadresse:	Kartverket, Tinglysningen, 3507 Hønefoss
Besøksadresse:	Kartverksveien 21, Hønefoss
Telefon:	32 11 88 00
Internett:	www.tinglysing.no
E-post:	tinglysing@statkart.no

Etter tinglysningen vil Kartverket sende dere ett eksemplar av erklæringen samt faktura. Det tinglyste eksemplaret må dere videresende til Plan- og bygningsetaten.

Eventuelle spørsmål om tinglysningsgebyrets størrelse må dere rette til Kartverket.

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

04.06.2025 13:30:52 AR684417668

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Slireveien 1, 1164 Oslo
Kommune:	OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
181	320	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det varsles om oppføring av småhus iht. reguleringsplan for Munkerudgrenda.

Det søkes om:
- Rivning av eksisterende bebyggelse på eiendommene
- Oppføring av totalt 36 nye boenheter fordelt på rekkehus, enebolig og tomannsbolig
- Etablering av carporter og felles parkeringsanlegg
- Opparbeidelse av interne veier, gangforbindelse og uteoppholdsarealer

Vennligst se vedlagt redegjørelse for nærmere beskrivelse.

04.06.2025 13:30:52 AR684417668

04.06.2025 13:30:52 AR684417668

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene tilknyttet hensynssone H540 – grønnstruktur, jf. reguleringsplanens kapittel 4 og plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse:

I området som er regulert til hensynssone H540, ligger det en eksisterende kum som inngår i det kommunale vann- og avløpssystemet. For å kunne etablere ny vannforsyning og tilknytningspunkt for boligprosjektet, er det nødvendig å videreføre bruken av denne eksisterende kummen.

Vennligst se vedlagt redegjørelse for ytterligere begrunnelse.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Detaljregulering
Navn på plan:	Munkerudgrenda - Detaljregulering - Boliger - S-5221

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Driv Arkitekter AS, SUNNIVA NORDLI HELSETH
E-post:	sunniva@drivark.no
Telefon:	90889552 / 90889552

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	Driv Arkitekter AS
Organisasjonsnummer:	984590857
Telefon:	90889552 / 90889552
E-post:	sunniva@drivark.no
Postadresse:	Hoffsveien 21, 0275 OSLO

04.06.2025 13:30:52 AR684417668

Nabovarselet er signert av

JULIE LUNDEBY LERFALD på vegne av DRIV ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

996-ARK A4 004 Riveplan - Del 2.pdf
996-ARK A4 002 Situasjonsplan - Del 2.pdf
C1 Redegjørelse nabovarsel.pdf
996-ARK A4 003 Riveplan - Del 1.pdf
996-ARK A4 001 Situasjonsplan - Del 1.pdf
996-ARK A4 202 ABC Situasjonssnitt 2.pdf
996-ARK A4 203 D Situasjonssnitt 3.pdf
996-ARK A4 201 ABC Situasjonssnitt 1.pdf
996-ARK A4 205 A1 Snitt B.pdf
996-ARK A4 018 Utomhusplan - A3.pdf
996-ARK A4 206 A2 Snitt A.pdf
996-ARK A4 204 A1 Snitt A.pdf
996-ARK A4 208 B1 Snitt A.pdf
996-ARK A4 209 B1 Snitt B.pdf
996-ARK A4 213 C1 Snitt B.pdf
996-ARK A4 207 A2 Snitt B.pdf
996-ARK A4 211 B2 Snitt B.pdf
996-ARK A4 214 C2 Snitt A.pdf
996-ARK A4 215 C2 Snitt B.pdf
996-ARK A4 210 B2 Snitt A.pdf
996-ARK A4 216 D1 Snitt A.pdf
996-ARK A4 218 Parkering E Snitt A.pdf
996-ARK A4 301 Fasader nord og sør (Hus A1).pdf
996-ARK A4 217 D2 Snitt A.pdf
996-ARK A4 212 C1 Snitt A.pdf
996-ARK A4 302 Fasade vest (Hus A1).pdf
996-ARK A4 303 Fasade øst (Hus A1).pdf
996-ARK A4 306 Fasade øst (Hus A2).pdf
996-ARK A4 304 Fasader nord og sør (Hus A2).pdf
996-ARK A4 305 Fasade vest (Hus A2).pdf
996-ARK A4 307 Fasader nord og sør (Hus B1).pdf
996-ARK A4 309 Fasade Øst (Hus B1).pdf
996-ARK A4 308 Fasade Vest (Hus B1).pdf
996-ARK A4 310 Fasader nord og sør (Hus B2).pdf
996-ARK A4 312 Fasade Øst (Hus B2).pdf
996-ARK A4 311 Fasade Vest (Hus B2).pdf
996-ARK A4 313 Fasader nord og sør (Hus C1).pdf
996-ARK A4 314 Fasade Vest (Hus C1).pdf
996-ARK A4 315 Fasade Øst (Hus C1).pdf
996-ARK A4 316 Fasader nord og sør (Hus C2).pdf
996-ARK A4 317 Fasade Vest (Hus C2).pdf
996-ARK A4 318 Fasade Øst (Hus C2).pdf
996-ARK A4 319 Fasader nord og sør (Hus D1).pdf
Q1 Redegjørelse Dispensasjon.pdf
996-ARK A4 320 Fasader Vest og Øst (Hus D1).pdf
996-ARK A4 321 Fasader nord og sør (Hus D2).pdf
996-ARK A4 322 Fasader Vest og Øst (Hus D2).pdf

601650 601700 601750

6637300 6637250 6637200

/1082 /353 181/1122 999/98 181/383 181/382 181/764 181/320 181/336 181/929 /1004 181/337 181/891 181/190 181/281 159/15

Eksisterende bolig rives

Eksisterende bolig rives

Eksisterende skjul rives

Eksisterende bolig, garasje og anneks rives

Eksisterende bolig og garasje rives

Slireveien

0 50 100 m

Oslo

Dato: 22.05.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: SLIREVEIEN 1

Gnr/Bnr: 181/320

PlottID/Best.nr: 329013/ 86512634

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse:	Riveplan - Del 1 Nabovarsel
NR:	A4 003
Dato:	04.06.2025
Revidert dato:	04.06.2025

DRIV ARKITEKTER

601700 601750 601800 601850

6637250 6637200 6637150

0 50 100 m

Oslo

Dato: 30.05.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: MUNKERUDKLEIVA 20B

Gnr/Bnr: 181/891

PlottID/Best.nr: 329137/ 86513127

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse:	Situasjonsplan - Del 2 Nabovarsel
NR:	A4 002
Dato:	04.06.2025
Revidert dato:	04.06.2025

DRIV ARKITEKTER

Nabolagsprofil

Slireveien 7B - Nabolaget Munkerud - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

P. A. Holms vei Linje 74, 79	3 min 0.2 km
Sæter Linje 13, 19	13 min 1.1 km
Munkelia Linje 1, 4	14 min 1.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	23 min 2 km
Mortensrud T T-bane, buss	6 min 3 km

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.) 264 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

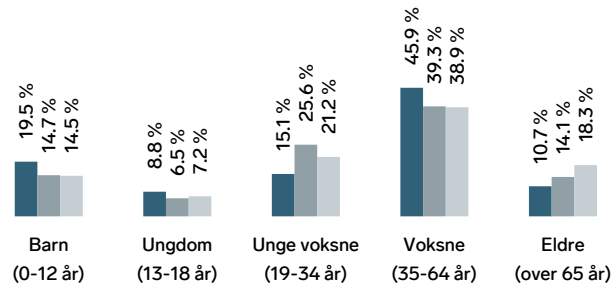
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munkerud	2 065	811
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Munkerudtoppen barnehage (1-5 år) 22 barn	3 min 0.2 km
Munkerud miljøbarnehage (1-5 år) 81 barn	7 min 0.5 km
Munkelia barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Nordstrand	5 min
Meny Nordstrand	11 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 95/100

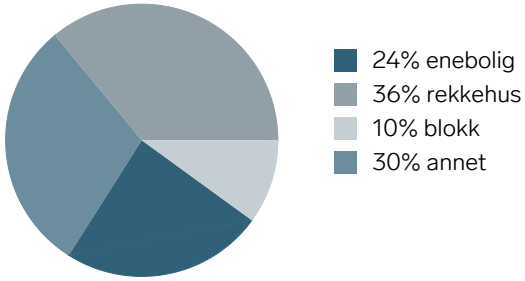
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Munkerud skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	8 min 0.6 km
Leirskallen flerbrukshall Turnhall	8 min 0.6 km
EVO Nordstrand	12 min
SATS Lambertseter	20 min

Boligmasse



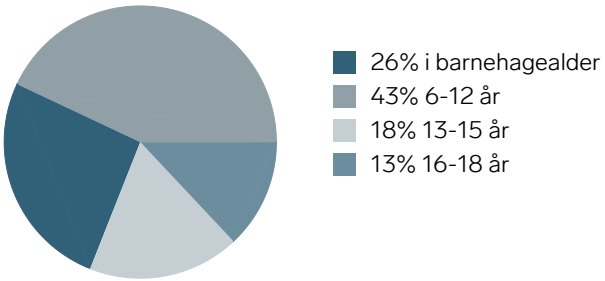
«En liten oase "midt" i Oslo. 15 min til rådhuset på sykkel!»

Sitat fra en lokalkjent

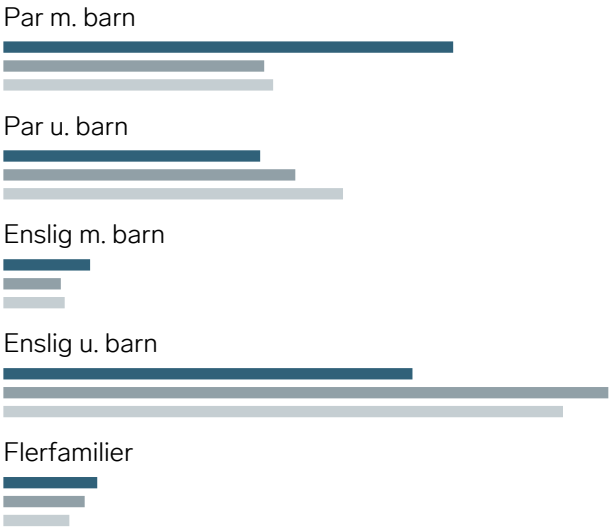
Varer/Tjenester

Sæter Torg	10 min
Apotek 1 Nordstrand	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



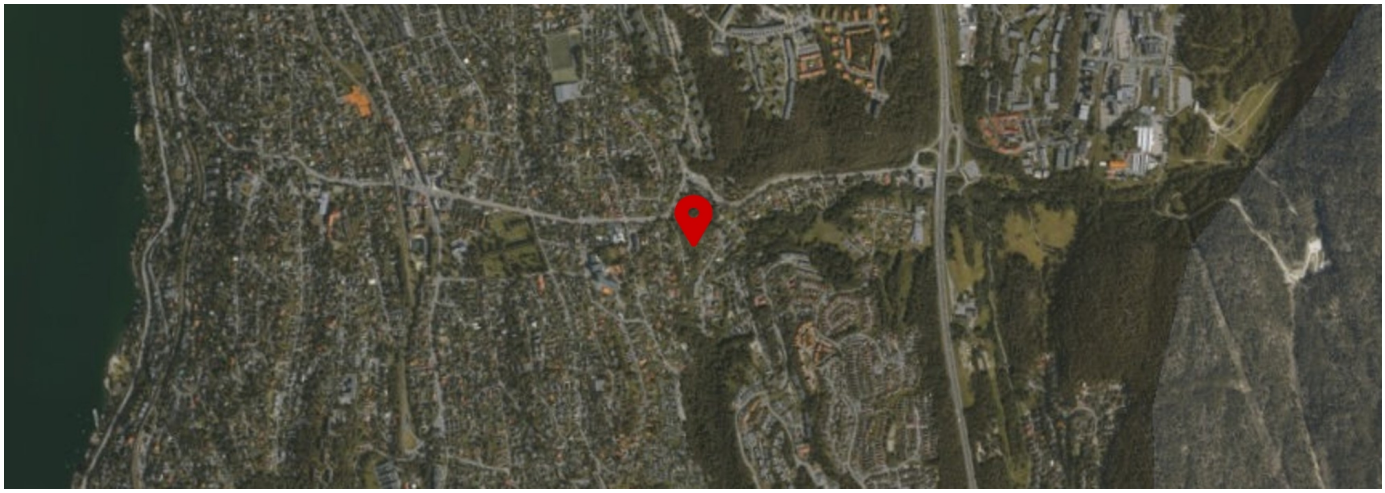
Familiesammensetning

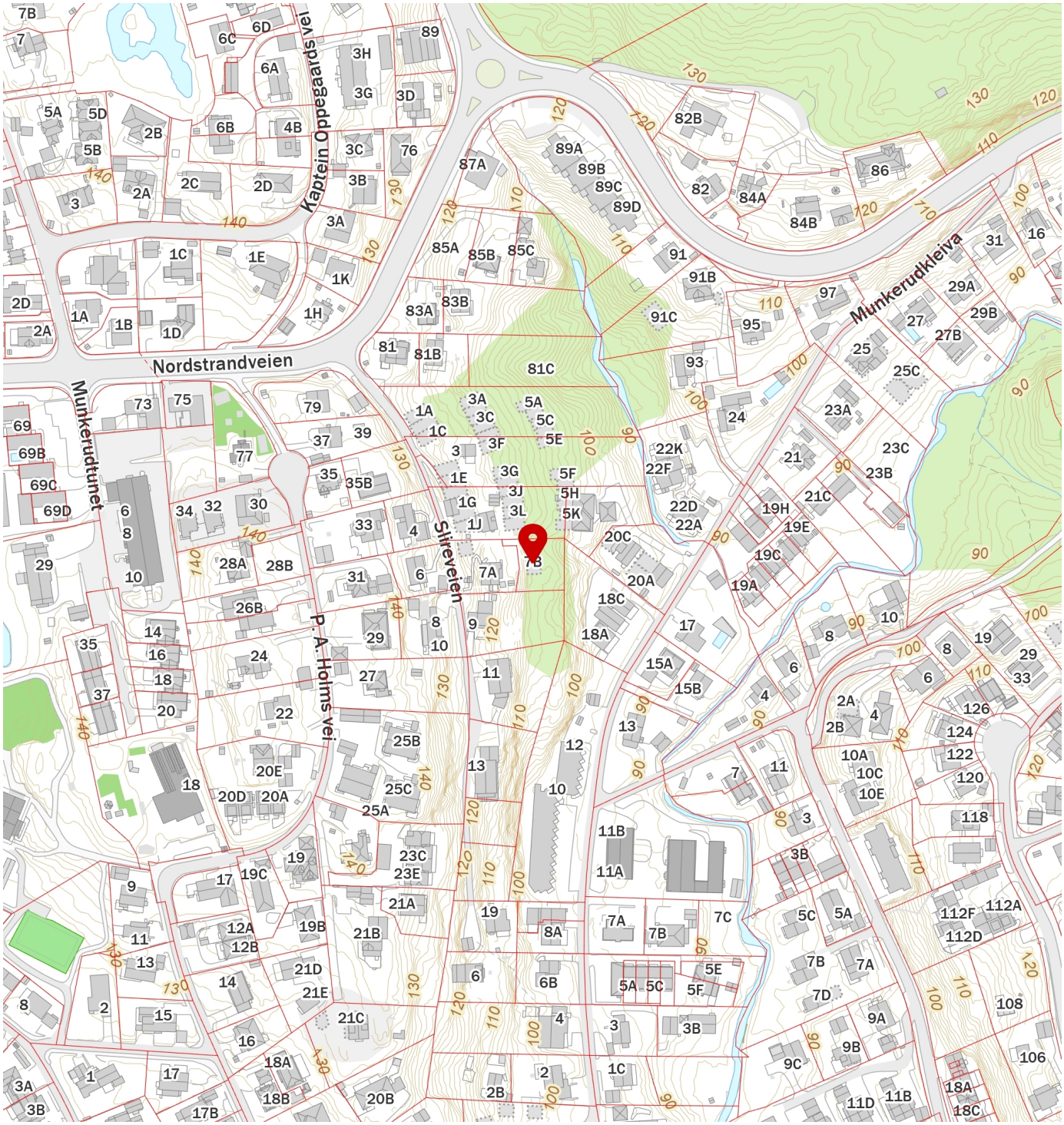


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kvittering for sendt søknad

Direktoratet for byggkvalitet

Kommunens saksnummer

2025/15346

Tittel

Slireveien 7A Søknad om igangsettingstillatelse 181/338

Sendt til Oslo kommune

30.06.2026 kl. 11:06

Altinn-referanse

0ed53c5b5002

Sendte vedlegg

Type vedlegg	Filnavn
Gjennomfoeringsplan	Gjennomfoeringsplan.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	Ansvar shark.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett_Prosjektering_POPPMA_971836903_SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS AVD SKI.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett_Utførelse_UINNMA_971836903_SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS AVD SKI.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett_Prosjektering_PGEOTEK_976532953_HAMBRA Erik A. Hammer.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett_Utførelse_UVEGRU_933937860_THOMAS MASKIN AS.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett_Prosjektering_PKONST_982792819_KROG BYGG & EIENDOM AS.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett_Utførelse_ULANDSKU_982792819_KROG BYGG & EIENDOM AS.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	Ansvar Svendsen.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett_Utførelse_ULANDSKU_933937860_THOMAS MASKIN AS.pdf
IG	Søknad om igangsettingstillatelse.pdf

Kvittering for sendt søknad

Direktoratet for byggkvalitet

Kommunens saksnummer

2025/15346

Tittel

Slireveien 7A Søknad om igangsettingstillatelse 181/338

Sendt til Oslo kommune

30.06.2026 kl. 11:06

Altinn-referanse

0ed53c5b5002

Sendte vedlegg

Type vedlegg	Filnavn
Gjennomfoeringsplan	Gjennomfoeringsplan.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	Ansvar shark.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett_Prosjektering_POPPMA_971836903_SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS AVD SKI.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett_Utførelse_UINNMA_971836903_SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS AVD SKI.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett_Prosjektering_PGEOTEK_976532953_HAMBRA Erik A. Hammer.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett_Utførelse_UVEGRU_933937860_THOMAS MASKIN AS.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett_Prosjektering_PKONST_982792819_KROG BYGG & EIENDOM AS.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett_Utførelse_ULANDSKU_982792819_KROG BYGG & EIENDOM AS.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	Ansvar Svendsen.pdf
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett_Utførelse_ULANDSKU_933937860_THOMAS MASKIN AS.pdf
IG	Søknad om igangsettingstillatelse.pdf

Gjennomføringsplan

etter saksforskriften § 5-3

Gjennomføringsplannummer
3

Prosjekt
1020960 Slireveien 7b parkering og støttemur

Planen gjelder

Eiendom/byggested

Adresse	Gårds-nummer	Bruks-nummer	Seksjons-nummer	Feste-nummer	Bruksenhets-nummer	Bygnings-nummer
Slireveien 7A 1164 OSLO	181	338	0	0	-	-

Søker

Navn	Organisasjonsnummer	Tiltaksklasse
ABCHUS AS	914313902	1

Ansvarsfordeling

Ansvarlig prosjekterende (PRO)

Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
1	Prosjektering av situasjonsplan, estetisk utforming, innvendig planløsning og terrengtilpasning. Prosjektering av ventilasjon, konstruksjonssikkerhet, bygningsfysikk og brannsikkerhet for boligen.	STED HELHET ARKITEKTUR - SHARK. AS Organisasjonsnummer: 987018216	Ettrinn-/igangsettings-søknad	10.06.2026	Avsluttet
1	Prosjektering ifm oppmåling, beregning/ fastsetting av stikningsdata.	SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS AVD SKI Organisasjonsnummer: 971836903	Ettrinn-/igangsettings-søknad	10.06.2026	Avsluttet
1	Vurdering av grunnforhold og områdestabilitet	HAMBRA Erik A. Hammer Organisasjonsnummer: 976532953	Ettrinn-/igangsettings-søknad	17.06.2026	Avsluttet

Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
1	Prosjektering av støttemurer.	KROG BYGG & EIENDOM AS Organisasjonsnummer: 982792819	Ettrinn-/igangsettings-søknad	16.06.2026	Ikke avsluttet
2	Prosjektering av åpen og naturbasert overvannshåndtering	INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS Organisasjonsnummer: 975950530	Ettrinn-/igangsettings-søknad	Planlagt	Ikke avsluttet

Ansvarlig utførende (UTF)

Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
1	UTF utstikking på tomta og innmåling av bygget.	SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS AVD SKI Organisasjonsnummer: 971836903	Søknad om midlertidig brukstillatelse Søknad om ferdigattest	Planlagt Planlagt	Ikke avsluttet
1	UTF graving (og evt. fjellarbeid) for parkering og støttemur	THOMAS MASKIN AS Organisasjonsnummer: 933937860	Søknad om midlertidig brukstillatelse Søknad om ferdigattest	Planlagt Planlagt	Ikke avsluttet

Tiltaksklasse	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarlig foretak	Planlagt samsvars-/kontrollerklæring med eventuell signeringsdato		Status for arbeidene
1	UTF fundamentering og oppføring av støttemur.	KROG BYGG & EIENDOM AS Organisasjonsnummer: 982792819	Søknad om midlertidig brukstillatelse Søknad om ferdigattest	Planlagt Planlagt	Ikke avsluttet
2	UTF overvannshåndtering	THOMAS MASKIN AS Organisasjonsnummer: 933937860	Søknad om midlertidig brukstillatelse Søknad om ferdigattest	Planlagt Planlagt	Ikke avsluttet

Denne har signert på vegne av ABCHUS AS

Monsen Josefine Ystenes

Digitalt signert gjennom Altinn 30.06.2026 kl. 11:06

Skatteetaten

Dato
28.02.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 181 Bnr 1185 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Slireveien 7B, 1164 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 2 200 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Retur: Innkrevingsetaten, Postboks 4594 Nydalen, 0404 OSLO

Orgnr: NO976819934MVA
Bankkonto: 1315.01.02000
SWIFT/BIC: DNBANOKK
IBAN: NO03 1315 0102 000

Telefon: Se baksiden

Jotun Monica Wessel W
Nordheimbakken 28b
0378 OSLO

Fakturert	26.06.2025	Termin/År	3/2025
Forfall	25.08.2025	Ant. seksj.	0
Gårds-/bruksnr.	181.1185.0.0/1		
Eiendom	Slireveien 7 B		
Eierkontakt	Jotun Monica Wessel W		
KID	25060000151118019		
Bruksnavn			

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 3. termin 2025

Fakturanr.: 11683706

Vare	Beskrivelse	Terminbeløp eks.MVA	MVA grunnlag	MVA	Å betale
4000	Eiendomsskatt	1.409,25	0,00	0,00	1.409,25
			0,00	0,00	1.409,25

Denne giro skal ikke betales. Beløpet blir belastet oppgitt konto i.h.t. avtale.

Melding fra Vann- og avløpsetaten:
Merverdiavgiften på vann- og avløpstjenester reduseres fra 25 % til 15 % fra 1. juli 2025.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt

Jotun Monica Wessel W
Nordheimbakken 28b
0378 OSLO

Termin/År	3/2025	Fakturanr.	11683706
Gårds-/bruksnr.	181.1185.0.0/1	Fakturert	26.06.2025
Eiendom	Slireveien 7 B	Forfall	25.08.2025
KID	25060000151118019		
Eierkontakt	Jotun Monica Wessel W		

Eiendomsskatt

Vare	Beskrivelse	Utregning	Beløp
410051	Eiendomsskatt ubebygde boligtomter	Nummer: 0, (Beregningsgrunnlag: 1 523 610 * 3,70 promille) for termin 3 av 4	1.409,25
		Sum eks. MVA	1.409,25

* Inngår i MVA-grunnlag

Eiendomsskatt og kommunale avgifter

Du får faktura fire ganger i året med følgende forfallsdatoer: 25. mars, 25. mai, 25. august og 25. oktober.

Betaling

Det er viktig at du betaler fakturaen til riktig tid. Hvis du betaler for sent, må du betale forsinkelsesrenter. Hvis du ikke kan betale innen forfall, kan du søke om betalingsutsettelse. Du kan lese om betalingsutsettelse og forsinkelsesrenter på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/betaling.
Du må betale fakturaen selv om du har sendt inn klage.

Har du oppdaget feil i fakturaen eller har du spørsmål?

- Informasjon om kommunale avgifter
  (se www.oslo.kommune.no/kommunale-avgifter/)
- Informasjon om eiendomsskatt (se www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt)

Hvis du mener noe er feil, må du melde fra om dette til etaten som har beregnet gebyret eller eiendomsskatten. Det samme gjelder hvis du har spørsmål om beregningen.

Faktura og eiendomsskatt	**Renovasjonsgebyr**	**Vann- og avløpsgebyr**	**Feie- og tilsynsgebyr**
Innkrevingsetaten Postboks 4594 Nydalen 0404 Oslo postmottak@ine.oslo.kommune.no Telefon: 21 01 40 04	Renovasjons- og gjenvinningsetaten Postboks 14 Vollebekk 0516 Oslo postmottak@reg.oslo.kommune.no Telefon: 23 48 36 30	Vann- og avløpsetaten Postboks 4704 Sofienberg 0506 Oslo postmottak@vav.oslo.kommune.no Telefon: 23 44 01 33	Brann- og redningsetaten Seksjon boligsikkerhet Nedre Rommen 2 0988 Oslo postmottak@bre.oslo.kommune.no Telefon: 23 46 97 70

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Reidar Brusletten
SLIREVEIEN 7B

Dato: 28.02.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86465805
7002659

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.181 BNR. 118

Vi viser til bestilling av 20230228 for SLIREVEIEN 7B.

GNR. 181 BNR. 1185

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.10.2015.

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

609.2 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

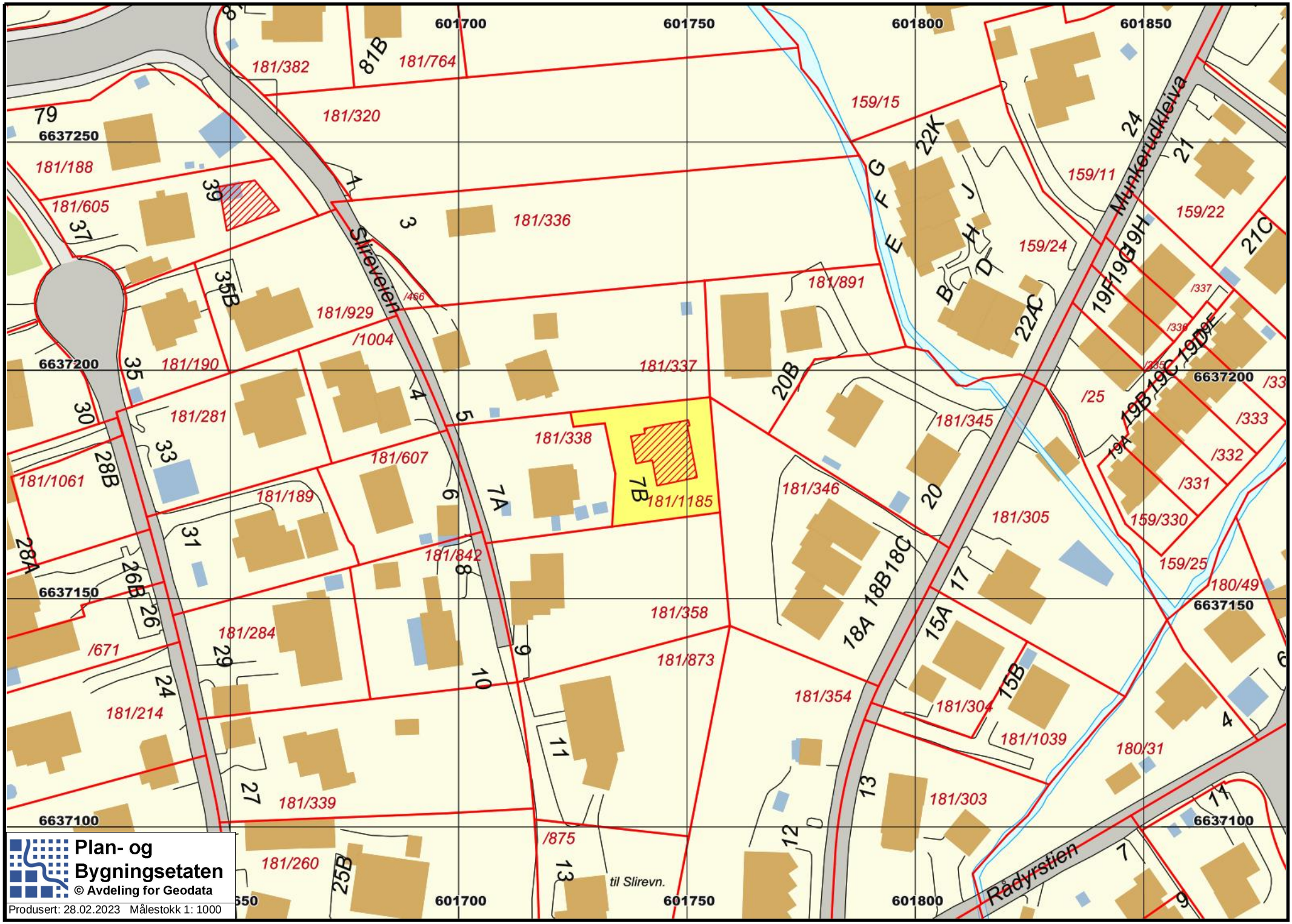
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


601700
601750
601800
601850
6637250
6637200
6637150
6637100
181/382
181/764
181/320
159/15
181/188
181/605
181/336
181/891
181/929
/1004
181/190
181/337
181/281
181/338
181/607
181/1061
181/189
181/1185
181/346
181/305
181/842
181/358
181/284
181/873
181/214
181/354
181/304
181/1039
181/339
181/303
181/260
/875
159/11
159/22
159/24
159/330
159/25
180/49
180/31
/25
/671
Slireveien
Munkerudkleiva
Rådyrstien
til Slirevn.
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.02.2023 Målestokk 1: 1000

Dagbokført
20 JUN 1952

DAGB. NR. 7328/52

AKER

Skjöte.

Undertegnede Kristian Gjölberg, født 28/7 - 1891 selger og skjöter herved til Herr. Björn Amre, født 17/10-1923 min eiendom grn. 181, brn. 345,357,356,355,338,354 og 353 av Munkerud 358 for en kjöpesum stor kr. 49.593.- Kronerniogfirtituseenfemhundredeognittitre 0/100)----------

som er avgjort på omforenet måte.

Forövrig gjelder följende bestemmelser:

Tomten skal bebygges villamessig med ett beboelseshus ikke höyere enn 2 etasjer, og med ikke mere enn 2 leiligheter i hver etasje. Rum til beboelse må ikke innredes i kjeller, eller loft over annen etasje.
Med hensyn til bebyggelse gjelder de for ströket til enhver tid fastsatte bygnings- og reguleringsforskrifter. På tomten må ikke drives noen for naboene sjenerende virksomhet eller bedrift, heller ikke må det være forlystelsessted, handels eller restaurasjonsvirksomhet e.l. uten selgerens samtykke. Parsellen skal såsnart den er bebygget, holdes forsvarlig inngjerdet med ordentlig gjerde. Når nabotomten er bebygget skal eiere eller leiere av tilstötende tomter hver ha halv gjerdeplikt. Kan naboene ikke enes om gjerdeholdet, avgjöres dette med endelig virkning ved voldgift av en av lensmannen i Nordstrand oppnevnt uinteressert mann på de tvistende naboers felles bekostning. Parselleieren er forpliktet til å tilslutte kommunens vann og kloakkledning når hertil er anledning. Ved opparbeidelse eller utvidelse av gate utenfor eiendommen er eieren forpliktet til å utlegge fornöden grunn uten erstattning og delta i opparbeidelsesomkostningene på samme måte som bestemt i bygningsloven inntil kommunen overtar vedlikeholdet av vei og vannledninger samt evnt. kloakk og lysledninger. Ufgiftene hertil fordeles likt på hver parsell.

Oslo, den 12 juni 1952

Kr. Gjölberg (sign)

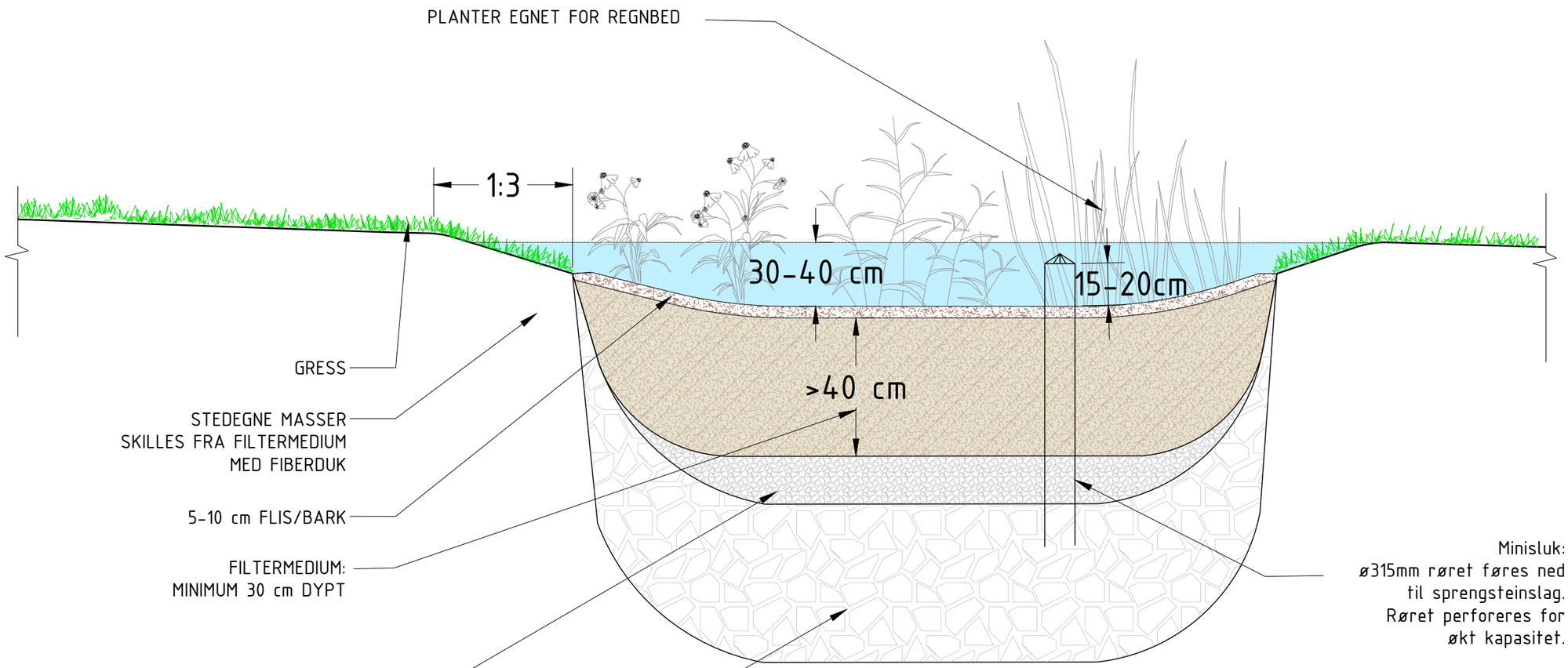
Vi bekrefter herved at herr. Kristian Gjölberg har undertegnet dette skjöte i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Oslo den 12 juni 1952

R. Otnes (sign) A. Halstensen (sign)

Rett kopi bekreftes
Anne-Berit Grøtåsen
STATENS KARTVERK

REGNBED - PRINSIPP



Ang.	Sign.	Godkj.	Dato	Rev.

Overvannshåndtering
Slireveien 7b
Monica Wessel Jotun

Prinsipp regnbed

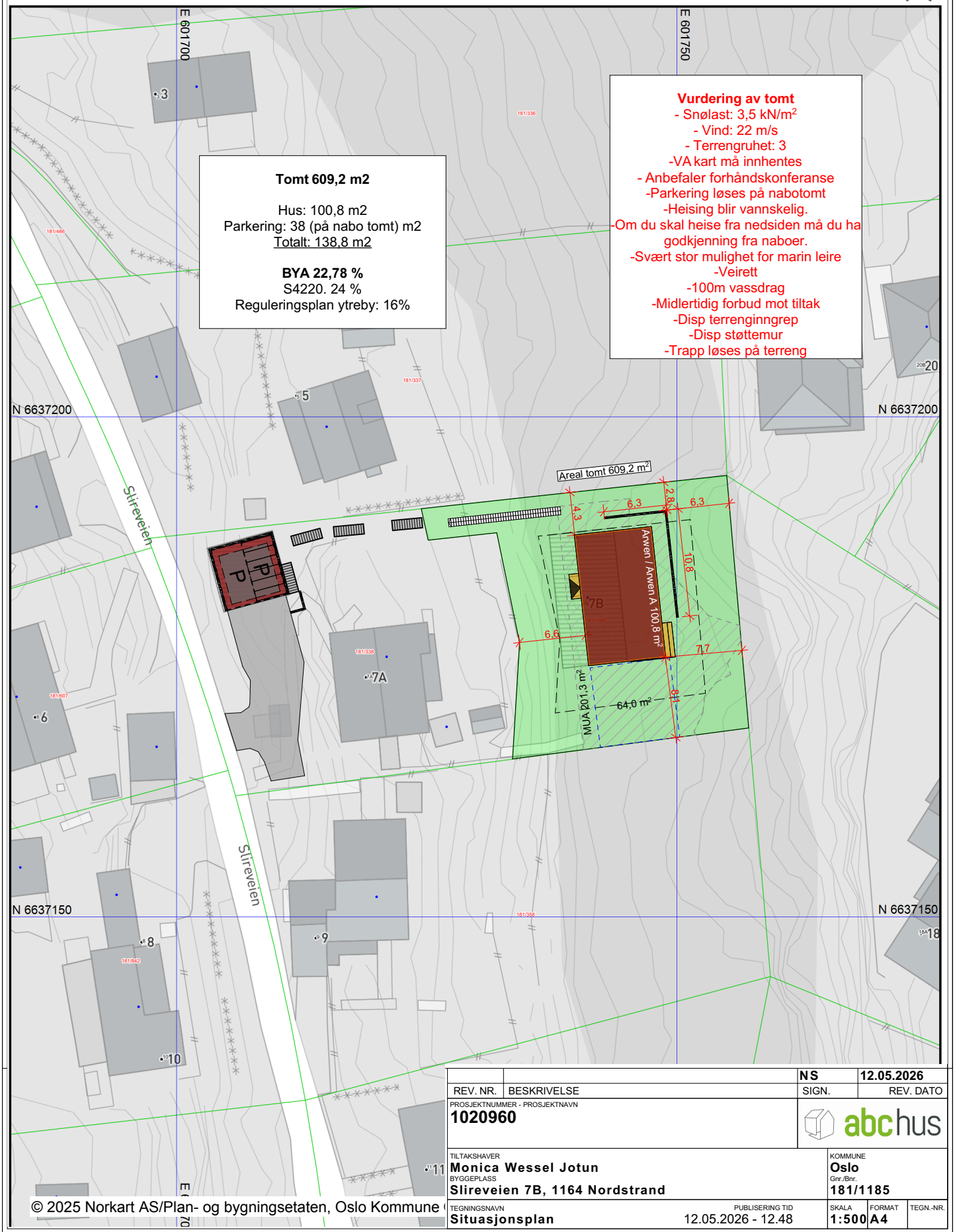
INGENIØRFIRMAET
SVENDSEN & CO AS

Målestokk	A3 / 1:50
Dato / Tegn.	02.09.26 / IHK
Prosj. Ansv.	IHK
KS	SJS
Prosj. Nr.	1339.001
Tegn. Nr. / Rev.	103

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 11.08.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



© 2025 Norkart AS/Plan- og bygningsetaten, Oslo Kommune

		NS	12.05.2026
REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1020960

abchus

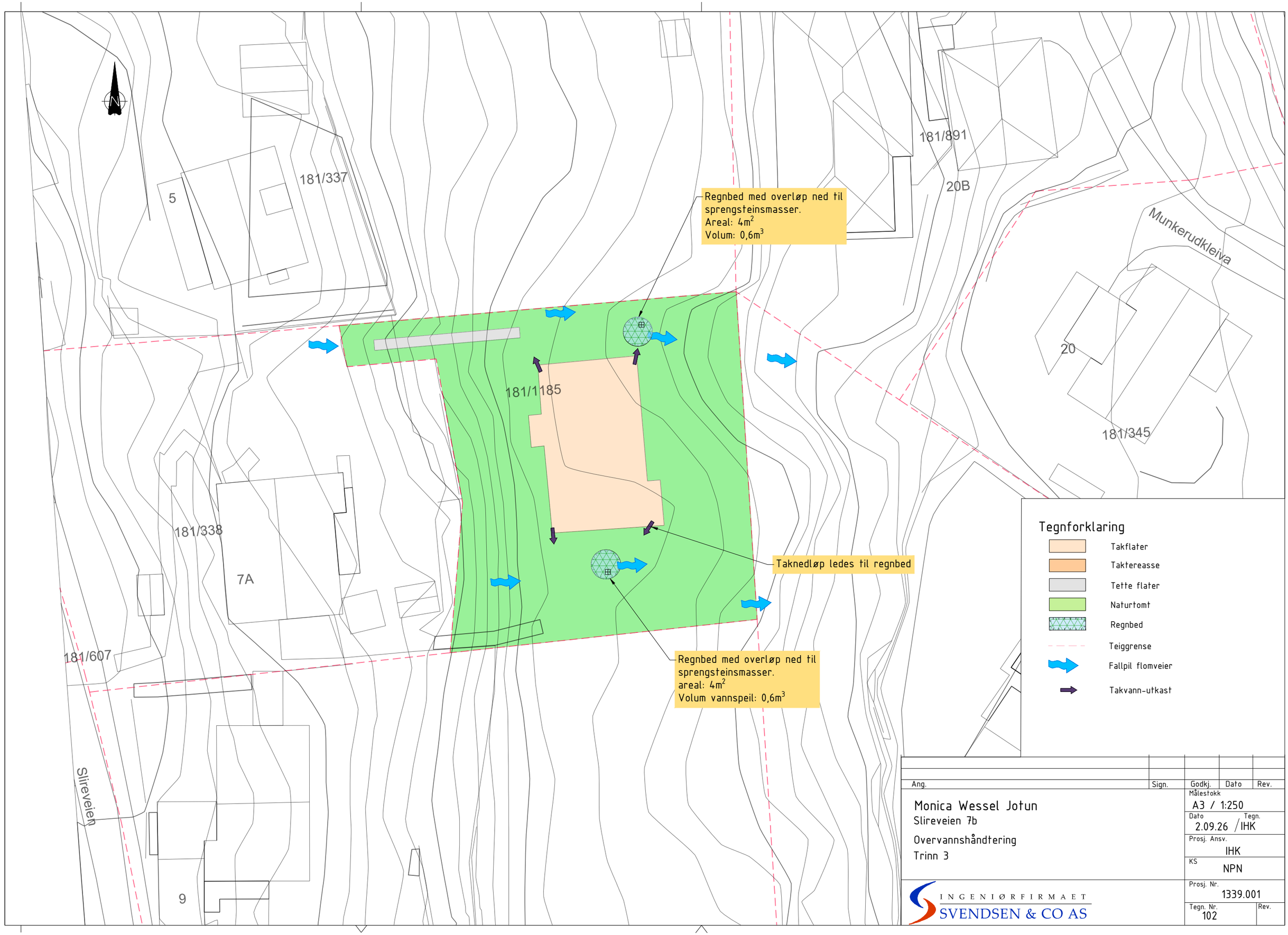
TILTAKSHAVER
Monica Wessel Jotun

BYGGEPLASS
Slireveien 7B, 1164 Nordstrand

KOMMUNE
Oslo

Gnr./Bnr.
181/1185

TEGNINGSNAVN	PUBLISERING TID	SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
Situasjonsplan	12.05.2026 - 12.48	**1:500**	**A4**	



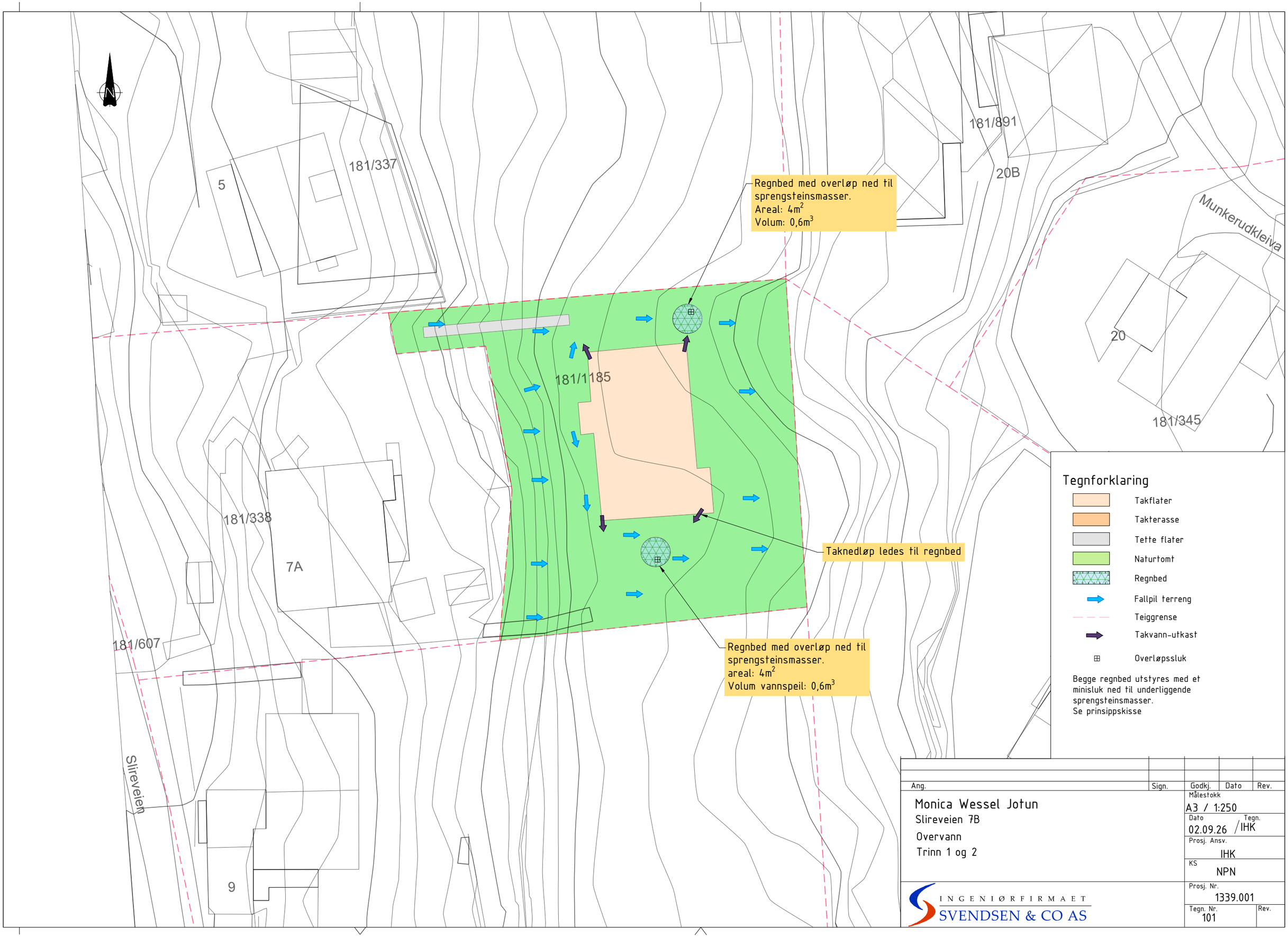
Ang.	Sign.	Godkj.	Dato	Rev.

Monica Wessel Jotun
Slireveien 7b

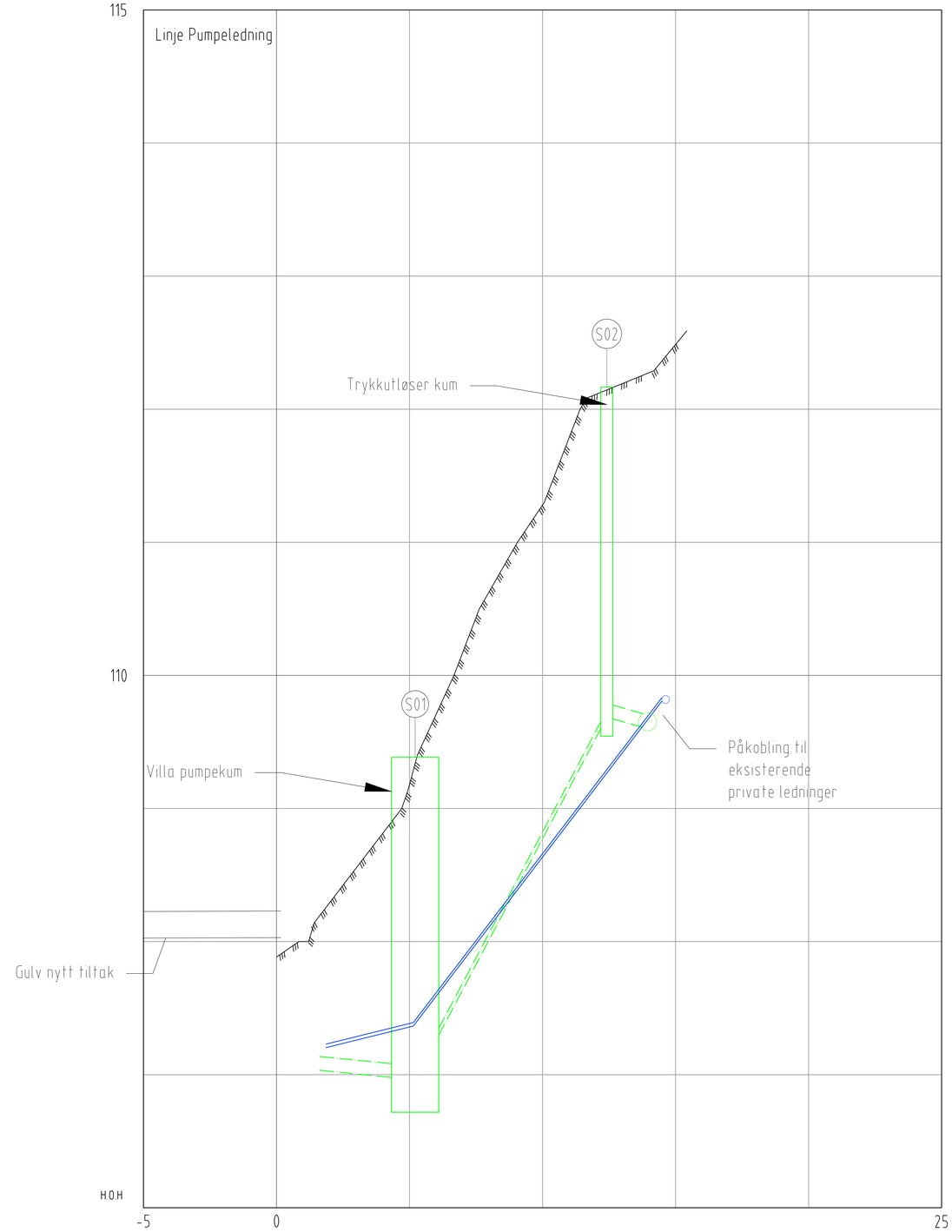
Overvannshåndtering
Trinn 3

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

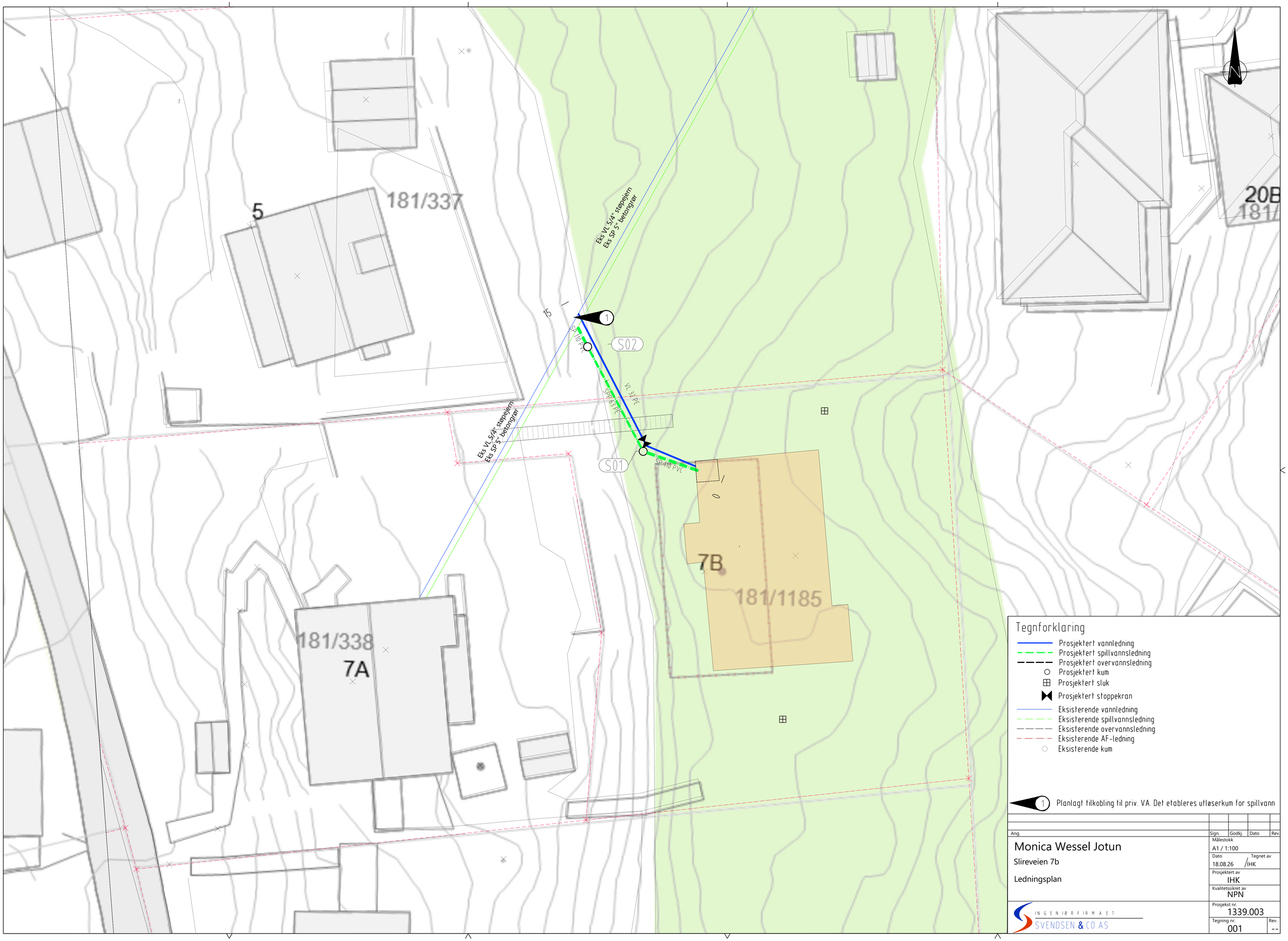
Målestokk: A3 / 1:250
Dato: 2.09.26 / Tegn.: IHK
Prosj. Ansv.: IHK
KS: NPN
Prosj. Nr.: 1339.001
Tegn. Nr.: 102 / Rev.:



Ang.	Sign.	Godkj.	Dato	Rev.
Monica Wessel Jotun Slireveien 7B Overvann Trinn 1 og 2		Målestokk A3 / 1:250 Dato / Tegn. 02.09.26 / IHK Prosj. Ansv. IHK KS NPN		
INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS		Prosj. Nr. 1339.001 Tegn. Nr. 101		Rev.


Linje Pumpeledning
115
110
H.O.H
-5
0
25
S02
S01
Trykkutløser kum
Villa pumpekum
Påkobling til
eksisterende
private ledninger
Gulv nytt tiltak

| | | |



Tegnforklaring

- Prosjektert vannledning
- Prosjektert spillvannsledning
- Prosjektert overvannsledning
- Prosjektert kum
- Prosjektert sluk
- Prosjektert stoppekran
- Eksisterende vannledning
- Eksisterende spillvannsledning
- Eksisterende overvannsledning
- Eksisterende AF-ledning
- Eksisterende kum

1 Planlagt tilkobling til priv. VA. Det etableres utløserkum for spillvann

Ang.	Sign.	Godkj.	Dato	Rev.

Monica Wessel Jotun

Slireveien 7b

Ledningsplan

Målestokk	A1 / 1:100
Dato	18.08.26
Tegnet av	IHK
Prosjektert av	IHK
Kvalitetssikret av	NPN
Prosjekt nr.	1339.003
Tegning nr.	001
Rev.	--

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS