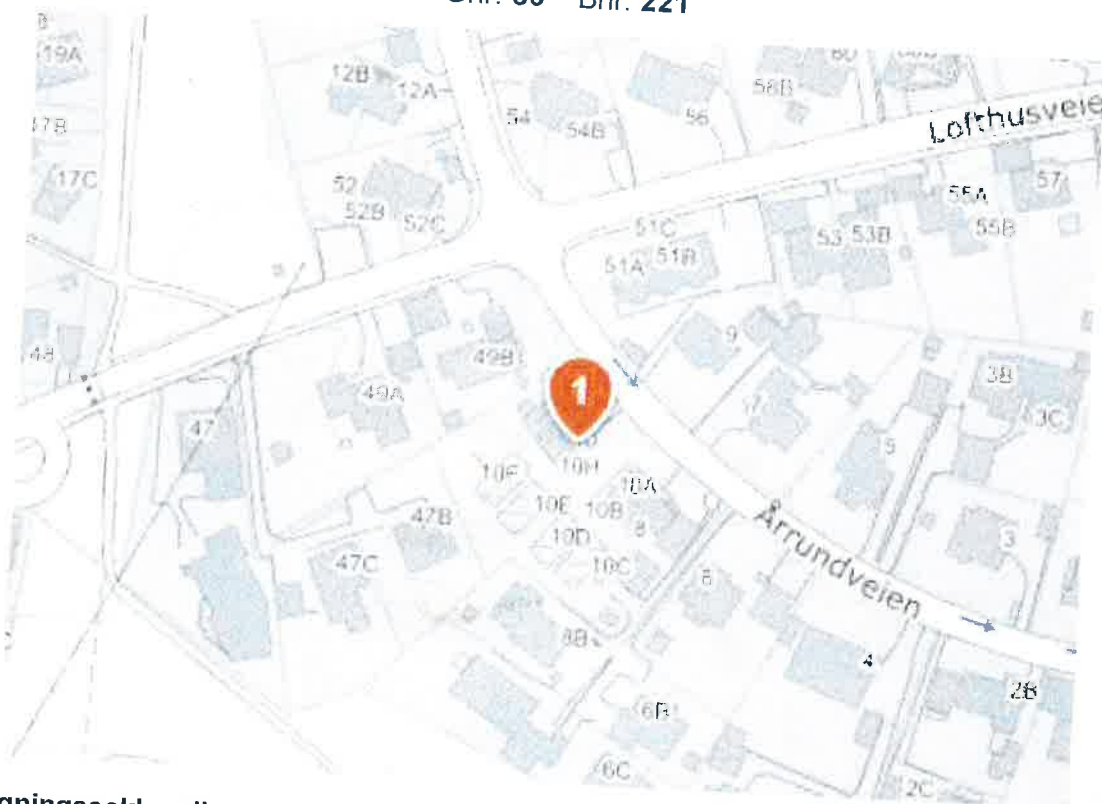


Tilstandsrapport - NS 3600

Årrundveien 10

0588 Oslo

Gnr: 86 Bnr: 221



Bygningssakkyndig
Erik Gjævert

Rapport kode: 128846
Opprettet: 27.05.2025
Utskrift: 13.01.2026



Gjævert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029
Adresse: Åsveien 23A
1369 Stabekk
E-post: eg@takstsenteret.no
Telefon: 97700778



Pro Verk AS

Side 1 av 42



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggeforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn.



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Årrundveien 10

0588 Oslo

Gnr.: 86 Bnr.: 221

Bygningsansvarlig:

Erik Gjøvert

Opprettet: 27.05.2025

Utskrift: 13.01.2026

Gjøvert Håndverk

Forretningsnr.: 986860029

Adresse: Asveien 23A

1369 Stabekk

E-post: eg@takstsenleret.no

Telefon: 97700776



Bygningssakkyndig - Erik Gjøvert

Bygningssakkyndig

Gjøvert Håndverk er en håndverks- og takseringsbedrift.

Undertegnede er utdannet murmester fra 1981 og har drevet egen murmesterbedrift alene og i samarbeid med andre murmestere gjennom 30 år. Jeg har også vært ansatt i Norsk Leca as og Bergersen Flis as.

I 2011/12 tok jeg utdanning som takstmann gjennom NEAK og har siden 2012 vært takstmann i kontorfellesskapet Takstsenteret AS som er lokalisert på Stabekk i Bærum.



Godkjenningsmerker / logoer



Medlem i NITO



Godkjent mesterbedrift





Premisser og forutsetninger

Premisser

Boligeiendom beliggende på Årvoll i Oslo. Eiendommen var tidligere 2 eiendommer som er sammenslått til ett gård og bruksnummer som nå er på totalt 2.492 m². Det er søkt om og gitt Rammetillatelse for oppføring av 8 boligenheter med underliggende felles garasjeanlegg på eiendommen. Det er utarbeidet en Tilstandsrapport for alle bygninger på eiendommen og en teknisk verdi for bygningene slik de står idag. Det er tillagt en tomteverdi som sammen med teknisk verdi for bygningene utgjør verdien for hele eiendommen basert på hvilken tomtekostnad nybyggprosjektet er i stand til å bære.

Forutsetninger

Hver enhet vil få et BRA areal på ca 170 m² og er anslått til en salgsverdi på kr.15.000.000,-, med fradrag av byggekostnader, risiko, fortjeneste og finanskostnader vil det bli en antatt tomtebelastning pr. enhet på ca 4 - 4.500.000,-.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
7 stk

Yttervegg

Konstruksjon

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Toalett (ikke våtrom)

Generelt

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder



TG 2
14 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Bad - 1 etg.

Generelt

Kjøkken

Generelt

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
3 stk

Vaskerom - U.etg.

Generelt

300 000,-

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

5 000,-

Bad - U.etg.

Generelt

300 000,-

Estimerte kostnader på TG3 605 000,-

TG IU
0 stk

Tomannsbolig

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
10 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører - Vinuer

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Kjøkken

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
14 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)



Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Bad - 1 etg.

Generelt

Toalett (ikke våtrom) - 2 etg.

Generelt

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Generelt

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereider

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Vinduer og ytterdører - Ytterdører

Vinduer og ytterdører

TG 3
1 stk

Vaskerom - Kjeller

Generelt.

300 000,-

Estimerte kostnader på TG3 300 000,-

TG IU
0 stk

Anneks

TG 0
0 stk



TG 1
3 stk

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

TG 2
11 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Generelt.

Bad

Generelt.

Kjøkken

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk



Garasje

TG 0
0 stk

TG 1
9 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

TG 2
0 stk

TG 3
0 stk



TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Alle bygninger er idag utleid og det er tilrettelagt med mange provisoriske soverom og løsninger. Det er gjennomgående normal standard på bygningene, men det er etterslep på vedlikehold og standard i forhold til hva som kan forventes av normal moderne bomkomfort. Det er i teknisk verddivurdering gjort et betydelig fradrag for oppgradering av boligene utover det som fremkommer under TG 3 pkt i rapporten.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Codex AS v/Irene Jarland

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Erik Gjævert Takstmann
Codex AS v/Irene Jarland

Besiktigelsesdato: 14.05.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Årrundveien 10, 0588 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr Bnr
86 221

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Årrundveien 10AS

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 2 492
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Seeiendom.no

Årrundveien 10

0588 Oslo

Gnr.: 86 Bnr.: 221

Bygningsansvarlig:

Erik Gjævert

Opprettet: 27.05.2025

Utskrift: 13.01.2026

Gjævert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029

Adresse: Åsveien 23A,
1369 Stabekk

E-post: eg@takstcenteret.no

Telefon: 97700778



Bygninger på eiendommen

Enebolig Årrundveien 10

Byggeår

1973

Tomannsbolig Årrundveien 8

Byggeår

1954

Anneks Årrundveien 8

Byggeår

1918

Kommentar til andre tiltak

Antatt oppføringstidspunkt

Garasje Årrundveien 8

Byggeår

2000

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1 etasje	99	99	
U.etg.	63	57	6
Garasje	24		24
Sum:	186	156	30

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1 etasje	Gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad	
U.etg.	Entrè, gang, toalettrom, dusjrom, vaskerom og kjellerstue	2 boder
Garasje		Garasjerom

Tomannsbolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
2 etasje	76	76	
1 etasje	76	76	
Kjeller	58	33	25
Garasje	18		18
Loft			
Sum:	228	185	43

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
2 etasje	Gang, 4 soverom og bad	
1 etasje	Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom	
Kjeller	Håll, vaskerom og gang.	Boder
Garasje		Garasjerom
Loft		

Anneks

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1 etasje	35	35	
Kjeller	17		17
Sum:	52	35	17



Romfordeling - BRA

Etasje

1 etasje

Kjeller

P-Rom

Entrè, kjøkken, stue, soverom og bad

S-Rom

Boder/tekn

Garasje

Arealskjema

Etasje

1 etasje

BRA (m²)

30

P-rom (m²)

S-rom (m²)

30

Romfordeling - BRA

Etasje

1 etasje

P-Rom

S-Rom

Garasjerom + hems

Sum areal alle bygninger

Bygning

Enebolig

Tomannsbolig

Anneks

Garasje

Sum:

BRA (m²)

186

228

52

30

496

P-rom (m²)

156

185

35

30

376

S-rom (m²)

30

43

17

30

120

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2012 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1 etasje	99		23
U.etg.	63	24	
Sum:	162	24	23
Sum BRA:	186		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	BRA-i: Gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad TBA: Terrasse
U.etg.	BRA-i: Entrè, gang, toalettrom, dusjrom, vaskerom, kjellerstue og 2 boder BRA-e: Garasje

Tomannsbolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e
2 etasje	76	
1 etasje	76	
Kjeller	74	18
Sum:	226	18
Sum BRA:	244	

Romfordeling

Etasje	Romtype
2 etasje	BRA-i: Gang, 4 soverom og bad
1 etasje	BRA-i: Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom
Kjeller	BRA-i: Håll, vaskerom, gang og boder BRA-e: Garasje

Årrundveien 10

0588 Oslo

Gnr.: 86 Bnr.: 221

Bygningseier:

Erik Gjøvert

Opprettet: 27.05.2025

Utskrift: 13.01.2026

Gjøvert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029

Adresse: Åsvelen 23A
1369 Slabekk

E-post: eg@laksenslerel.no

Telefon: 97700778



Anneks

Arealskjema

Etasje	BRA-i
1 etasje	35
Kjeller	17
Sum:	52
Sum BRA:	52

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	BRA-i: Entrè, kjøkken, stue, soverom og bad
Kjeller	BRA-i: Boder/tekn.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1 etasje	30
Sum BRA:	30

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	BRA-e: Garasjerom + hems

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur og innvendige bærevegger er oppført i Leca murkonstruksjoner. Innvendig side mot oppholdsrom er utført med stenderverk og platekledninger.

Vurdering / Avvik

TG 2

Grunnmur

Det er ikke registrert spesielle tegn til setninger men de fleste grunnmursvegger er utført på innvendig side og selve grunnmurskonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Arsak / Konsekvens:

Eldre grunnmur som kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket på befaringen, da det ikke er utført inngrep i konstruksjonene.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Det er ikke avdekket synlig svikt eller skader, dreneringer har oppnådd forventet levetid

Arsak / Konsekvens:

Sviktende fuktsikring og drenering kan medføre fuktinnslag i grunnmurskonstruksjonen og betonggulver.

Anbefalt tiltak:

Reetablering av d fuktsikring og drenering anbefales.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er i isolerte bindingsverkskonstruksjoner med utvendig liggende malt panel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Det er ikke registrert spesielle avvik eller deformasjoner av konstruksjonene.

TG 2

Kledning

Utvendig panel har værslitasje

Arsak / Konsekvens:

Utvendig panel anbefales malt hvert 6-8 år.

Anbefalt tiltak:

Rengjøring og maling anbefales.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Hoveddør i teak med sidefelt i glass, malt terrassedør med isolerglass og malte vinduer med 2 lags isolerglass generelt fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Det er montert noen nyere vinduer 2015 i 1 etg., men generelt er vinduer og dører fra byggeår

Arsak / Konsekvens:

Eldre vinduer og dører har dårligere isolasjonsverdi enn nye moderne vinduer

Anbefalt tiltak:

Utskifting av eldre vinduer og dører anbefales for å forbedre isolasjonsverdien.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Terrasse ut fra stue i 1 etg. på 23 m2 med impregnert terrassegulv og trekkverk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Eldre trekonstruksjon.

Arsak / Konsekvens:

Etterslep på normalt vedlikehold



Anbefalt tiltak:

Behov for oppgraderinger.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med lufting i gesims. Loft er tilgjengelig via nedfellbar loftstrapp.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Det er ikke avdekket synlige avvik eller skader på konstruksjonen. Dette er en eldre konstruksjon bygget og isolert etter krav på oppføringstidspunktet og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjonstykkelse og vindtettinger.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertak med korrugerte stålplater

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Hovedtekking er 40 år og har oppnådd tilnærmet levetid og oppgradering og omlegging nærmer seg.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Det er ikke registrert avvik, skader eller lekkasjer, men i forhold til normale levetider nærmer det seg tid for utskifting.

Bad 1 etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt baderom med 2 servantinnredning, speil og belysning. Gulvmontert toalett og dusjkabinett

Vurdering / Avvik

TG 2

Generelt

Baderom har oppnådd forventet levetid på membraner og installasjoner, men fungerer normalt. Ved videre bruk er det viktig at dusjkabinett fortsatt benyttes for å sikre kontrollert avrenning til sluk.

Bad U.etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Eldre våtrom med malt gulv, vinyltapet på vegger og med dusjløsning

Vurdering / Avvik

TG 3

Generelt

Dusjbad har skader og tilfredsstillende dagens krav til våtrom

Anbefalt tiltak:

Totalrenovering anbefales

Estimert kostnad:

300 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnaden er kun et estimat og eksakt kostnad vil variere avhengig av materialvalg og kvaliteter.

Vaskerom U.etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom med malt betonggulv og malte veggflater. Det er installert skyllekar og opplegg for vaskemaskin samt 2 liters varmvannbereder fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 3

Generelt

Våtrommet har oppnådd forventet levetid og tilfredsstiller ikke dagens krav til membraner og tettesjikt.

Anbefalt tiltak:

Totalrenovering anbefales

Estimert kostnad:

300 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnaden er kun et estimat og eksakt kostnad vil variere avhengig av materialvalg og kvaliteter.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malte veggflater, servantinnredning med speil og belysning og vegghengt toalett

Vurdering / Avvik

TG 1

Generelt

Normal bruksslitasje uten spesielle avvik

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Innredning med profilerte eikefronter og glasskap, laminat benkeplate med nedfelt vaskeum, fliser over benker. Avsatt plass for hvitevarer.

Vurdering / Avvik

TG 2

Generelt

Det mindre skader, generell slitasje og utidsmessighet på innredning.

Anbefalt tiltak:

Oppgraderinger eller utskifting er naturlig

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Lettbetongdekke (siporex) over u.etg. synlig i garasjen.
Betonggulv i u.etg. mot grunnen

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Det er ikke registrert avvik utover normale toleranseklasser på tilgjengelige flater. Det kan allikevel være mindre avvik da boligen var møblert under befaringen og ikke alle hjørner var tilgjengelige.

TG 2

Gulv på grunn

Eldre betonggulv fra byggeår, sannsynligvis ingen eller lite isolasjon og manglende dampsperre.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig isolasjonsverdi og muligheter for fuktutslag.

Anbefalt tiltak:

Ved renovering av bolig kan det vurderes opphugging, tilleggisolering og legging av varmekilder.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Åpen tretrapp med heltre inntrinn og trerekkverk.

Arsak / Konsekvens:

Mangler håndløper på vegg

Iht. forskrifter skal det være håndløper på begge sider av trappeløp.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ettløps elementpipe med tilkoblet ildsted i stuen i 1 etg. Pipen har heltekkende beslag over tak.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Ingen avvik

TG 3

Skorsteiner inne i huset

I u.etg. er det åpen røykrørinnføring etter tidligere vedovn.

Anbefalt tiltak:

Må tettes på forsvalig måte for hindre skader ved pipebrann

Estimert kostnad:

5 000,-

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Adkomst tillagingsloft via nedfellbar loftstrapp i gang i 1 etg.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det anbefales å få utført Radonmåling i boligen

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Kobberrør fra byggeår

Årsak / Konsekvens:

Fungerer normalt men har oppnådd mer enn halvparten av normal levetid

Anbefalt tiltak:

Ved oppgradering av boligen vil det være normalt å legge om rørinstallasjoner til koderne rør i rør system

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er avløpsrør av plast

Årsak / Konsekvens:

Fungerer normalt men har oppnådd mer enn halvparten av normal levetid

Anbefalt tiltak:

Ved oppgradering av boligen vil det være normalt å legge om avløpsrør

TG 2

Varmtvannsbereder

OSO 200 liters bereder fra byggeår

Årsak / Konsekvens:

Beredere eldre enn 20 år gis TG2

Anbefalt tiltak:

Utsifting vil være naturlig ved oppgradering av boligen.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det er eldre elektrisk anlegg hovedsaklig fra byggeår, men med noen mindre oppgraderinger.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1973	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ukjent	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ukjent	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	Ukjent	

Årrundveien 10

0588 Oslo

Gnr.: 86 Bnr.: 221

Bygningsansvarlig:

Erik Gjævert

Opprettet: 27.05.2025

Utskrift: 13.01.2026

Gjævert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029

Adresse: Asveien 23A
1369 Slabekk

E-post: eg@laksensenteret.no

Telefon: 97700778



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ukjent	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Ukjent	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Ukjent	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik



Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Den visuelle kontrollen har ikke avdekket spesielle avvik, men takstmannen har ikke elektroteknisk utdanning eller kompetanse og det kan derfor være mangler ved anlegget som ikke tilfredsstiller dagens krav til EI-anlegg. Det anbefales derfor å få gjennomført en kontroll av anlegget.



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Boligen har installert brann- og røykvarsling. Rømningsveier og brannslukningsutstyr er ivaretatt.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik



Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen har nødvendig brannvarslingsutstyr og brannslukningsutstyr

Tomannsbolig

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur og innvendige bærevegger er oppført i mur- og betongkonstruksjoner.

Vurdering / Avvik



Grunnmur

Det er ikke registrert spesielle tegn til setninger eller alvorlige skader på konstruksjonene.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ikke synlig med antas å være fra byggår. Taknedløp går ned på ulike steder lang husvegg og er ikke ledet bort fra grunnmur.

Vurdering / Avvik



Drenering og fuktsikring

Fuktsikring og drenering har oppnådd forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

Ved oppgradering av bolig vil det være naturlig å utføre oppgraderinger av utvendig fuktsikring og drenering

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er i isolerte bindingsverkskonstruksjoner med utvendig liggende malt panel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Det er ikke registret spesielle avvik eller deformasjoner av konstruksjonene.

TG 2

Kledning

Utvendig panel har værslitasje og noe flassing

Årsak / Konsekvens:

Utvendig panel anbefales malt hvert 6-8 år.

Anbefalt tiltak:

Rengjøring og maling anbefales.

Vinduer og ytterdører Vinuer

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Det er nyere malte trevinduer med isolerglass eksakt årstall er ikke bekreftet

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Normal bruksslitasje

Vinduer og ytterdører Ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Hovedinngangsdør i teak med glass og sidelfelt. 2 eldre doble terrassedører med isolerglass

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Eldre dører med bruksslitasje.

Anbefalt tiltak:

Anbefales skiftet ved oppgradering av boligen.



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Terrasse ut fra stue i 1 etg 20 m2. med betonggulv og malt trerekkverk.
Balkong ut fra soverom i 2 etg. 3 m2 med tremmegulv og malt trerekkverk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Membrantekkinger er av eldre årgang og har oppnådd forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Svikt i membranen kan føre til fuktskader

Anbefalt tiltak:

Undersøkes nærmere og mulig konsekvens vil være utskifting

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Plassbygget eldre takkonstruksjon i treverk med undertak av bordtak fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Eldre konstruksjon gis TG2 på grunn av generell alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Glassert tegltaksten av nyere dato, men eksakt årstall er ikke bekreftet

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Besiktigelse fra bakkenivå har ikke avdekket skader

TG 1

Utstyr på tak

Snøfangere på utsatte områder.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Ingen avvik

Bad 1 etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt baderom med servantinnredning, gulvmontert toalett og dusjvegger

Vurdering / Avvik

TG 2

Generelt

Baderom har oppnådd forventet levetid på membraner og installasjoner, men fungerer normalt.

Anbefalt tiltak:

Ved videre bruk vil det være fornuftig å installere tett dusjkabinett for å sikre kontrollert avrenning til sluk.

Vaskerom Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom med betonggulv og malte vegger. Skyllekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Åpnet røranlegg

Vurdering / Avvik

TG 3

Generelt.

Rommet fungerer til formålet, men har oppnådd forventet levetid og tilfredsstillende ikke dagens krav til membraner og tettesjikt.

Anbefalt tiltak:

Totalrenovering anbefales

Estimert kostnad:

300 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnaden er kun et estimat og eksakt kostnad vil variere avhengig av materialvalg og kvaliteter.

Toalett (ikke våtrom) 2 etg.

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg og malte flater. servant og gulvmontert toalett

Vurdering / Avvik

TG 2

Generelt

Rommet og installasjoner fungerer, men rommet har et generelt behov for oppgraderinger.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Malt innredning med profilerte fronter, dels glasskap, heltre benkeplater med nedfelt vaskekum og platetopp, fliser over benker. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn og kjøll/frysenskap.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning

Normal bruksslitasje

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Det er trebjelkelag mellom etasjene og støpt betonggulv i kjeller

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Det er ikke registrert avvik utover normale toleranseklasser på tilgjengelige flater. Det kan allikevel være mindre avvik da leiligheten var møblert under befaringen og ikke alle hjørner var tilgjengelige.

TG 2

Gulv på grunn

Betonggulver uten isolasjon og sannsynligvis ingen dampsperre.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Tett malt tretrapp med heltre inntrinn mellom etasjene og lakkert tretrapp til loft.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Normal bruksslitasje

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Murt teglskorstein med tilkoblet kamin i 1 etg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Generelt

Det gis TG 2 på grunn av generell alder på både kamin og pipe. Det anbefales å få feier til å sjekk begge deler før fyring.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Fast trapp til kaldt lagringloft med tregulv.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det anbefales å få utført Radonmåling i boligen

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Generelt kobberrør fra byggeår

Årsak / Konsekvens:

Fungerer normalt men har oppnådd normal levetid

Anbefalt tiltak:

Ved oppgradering av boligen vil det være normalt å legge om rørinstallasjoner til koderne rør i rør system

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er generelt avløpsrør i støpejern

Årsak / Konsekvens:

Har oppnådd forventet levetid

Anbefalt tiltak:

Ved oppgradering av boligen vil det være naturlig og skifte til plast eller tilsvarende.



Varmtvannsbereder

300 liters bereder av ukjent årgang

Årsak / Konsekvens:

Beredere over 20 år gis TG 2.



Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1 etg.

Elektrisk anlegg

NS 3800 - Tillegg B

Beskrivelse

Boligen har eldre elektrisk anlegg med enkelte oppgraderinger, bl.a. er det 2 oppgraderte sikringsskap med automatsikringer.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Opprinnelig 1954 men det er utført enkelte oppgraderinger men eksakte årstall er ikke bekreftet.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ukjent	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ukjent	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	Ukjent	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ukjent	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Ukjent	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Ukjent	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Arrundveien 10

0588 Oslo

Gnr.: 86 Bnr.: 221

Bygningsansvarlig:

Erik Gjævert

Opprettet: 27.05.2025

Utskrift: 13.01.2026

Gjævert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029

Adresse: Åsvelen 23A

1369 Stabekk

E-post: eg@lakstisenleret.no

Telefon: 97700778



Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Den visuelle kontrollen har ikke avdekket spesielle avvik, men takstmannen har ikke elektroteknisk utdanning eller kompetanse og det kan derfor være mangler ved anlegget som ikke tilfredsstiller dagens krav til EI-anlegg. Det anbefales derfor å få gjennomført en kontroll av anlegget.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Boligen har installert brann- og røykvarsling. Rømningsveier og brannslukningsutstyr er ivaretatt.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik



Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen har nødvendig brannvarslingsutstyr, brannslukningsutstyr og rømningsveier er ivare tatt

Anneks

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Eldre grunnmur i sparesteinmur

Vurdering / Avvik



Grunnmur

TG 2 på grunn av generell alder

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik



Drenering og fuktsikring

Ukjent drenering og fuktsikring

Årsak / Konsekvens:

Muligheter for fuktinntrengning

Anbefalt tiltak:

Bør utredes nærmere hvis bygningen skal bestå.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Eldre trekonstruksjoner med ukjent isolasjon og utvendig malt panel.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Eldre lukkede konstruksjoner.

Arsak / Konsekvens:

Muligheter for fukt og råteskader

Anbefalt tiltak:

Anbefales undersøkt nærmere hvis bygningen skal bestå.

TG 2

Kledning

Eldre kledning

Arsak / Konsekvens:

Muligheter for fukt og råteskader

Anbefalt tiltak:

Anbefales undersøkt nærmere hvis bygningen skal bestå.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Eldre vinduer med doble glass, malt hoveddør.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

TG 2 på grunn av alder

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Eldre plassbygget takkonstruksjon med nyere papptekking og renner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

TG 2 på grunn av generell alder på underliggende konstruksjon



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Kjellerrom tilgjengelig gjennom luke i gulvet og stige. Lagringsrom og varmvannsbereder.

Vurdering / Avvik

TG 2

Generelt.

Eldre konstruksjoner med behov for oppgraderinger hvi rommenes bruk skal endres.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt baderom med servant, speilskap, gulvmontert toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering / Avvik

TG 2

Generelt.

Baderom fungerer normalt, men det er ukjente membranløsninger.

Anbefalt tiltak:

Hvis boligen skal bestå anbefales oppgraderinger.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Eldre innredning med glatte malte fronter, oppvaskbenk med stålbeslag og utslagsvask og vaskekum. Plass for frittstående komfyr og kjøleskap.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innredning

Eldre innredning som fungerer men er utidsmessig.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler oppgraderinger hvis boligen skal bestå.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Stubbloftløsning mot kjeller og krypkjeller med ukjent isolasjon eller stubbloftsleire.

Vurdering / Avvik



Etasjeskiller

TG 2 på grunn av alder og ukjente isolasjonsmaterialer

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik



Vannrør (stoppekran)

Nyere kobberrør med plastkappe



Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Plastrør



Varmtvannsbereder

Nyere 120 liters OSO bereder i kjeller.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Eldre elektrisk anlegg med oppgradert sikringsskap med automatsikringer.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ukjent	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ukjent	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	Ukjent	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ukjent	

Arrundveien 10

0588 Oslo

Gnr.: 86 Bnr.: 221

Bygningsansvarlig:

Erik Gjævert

Opprettet: 27.05.2025

Utskrift: 13.01.2026

Gjævert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029

Adresse: Åsveien 23A

1369 Stabekk

E-post: eg@lekstsenlerel.no

Telefon: 97700778



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Ukjent	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Ukjent	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik



Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Den visuelle kontrollen har ikke avdekket spesielle avvik, men takstmannen har ikke elektroteknisk utdanning eller kompetanse og det kan derfor være mangler ved anlegget som ikke tilfredsstiller dagens krav til EI-anlegg. Det anbefales derfor å få gjennomført en kontroll av anlegget.

Garasje

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik



Fundamenter

Støpt plate på mark



Grunnmur

Lav ringmur i murkonstruksjon med pusset overflate

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Uisolert bindingsverkskonstruksjoner med utvendig liggende beiset panel.

Vurdering / Avvik



Konstruksjon

Ingen avvik



Kledning

Ingen avvik



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Lakkert stål/leddør og sidedør i samme utførelse. Plassbygget tredør til lagringsloft. Trevinduer med isolerglass og sprosser.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Ingen avvik

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler med undertak av zutaksplater. Uisolert lagringsloft med adkomst via utvendig tretrapp, sponplategulv

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Ingen avvik

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Glassert tegltaksten

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Ingen avvik

TG 1

Utstyr på tak

Snøfangere montert

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Ingen avvik

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig	8 500 000,-	2 500 000,-	605 000,-	5 395 000,-
Tomannsbolig	10 500 000,-	3 000 000,-	300 000,-	7 200 000,-
Anneks	3 000 000,-	1 000 000,-	0,-	2 000 000,-
Garasje	300 000,-	0,-	0,-	300 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	20 000 000,-			20 000 000,-
Sum	42 300 000,-	6 500 000,-	905 000,-	34 895 000,-

Kommentar til teknisk beregning

Alle bygninger er vurdert og det er lagt inn byggekostnader for alle bygninger basert på nybygg etter dagens forskrifter TEK 17. Det er også lagt inn fradrag for alder og mangler i henhold til TEK 17. Tomteverdi er lagt inn basert på tilsvarende eiendommer i området og avregnet etter størrelse. Det er også lagt inn merverdi for godkjent rammetillatelse for rivning av eksisterende bygningsmasse og nybygg av 8 enheter. Se også ytterligere informasjon under markedsvurderingen bakerst i rapporten.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med gode solforhold og noe utsikt. Det er gode kommunikasjonsforbindelser i området og kort vei til kjøpesentre og gode turmuligheter i nærområdet. Bygningene på eiendommen har etterslep på vedlikehold og det vil, hvis bygningen skal beholdes, være behov for betydelige oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til moderne bokvaliteter noe som fremgår av den tekniske beregninger for bygningene.

Det foreligger godkjent Rammetillatelse på eiendommen som omfatter rivning av eksisterende bygninger og oppføring av 8 enheter med underliggende garasjeanlegg. Dette ansees å ha en merverdi for eiendommen og dette er derfor lagt inn i tomteverdien i den tekniske beregningen og gir derfor en høyere tomteverdi enn normalt. Markedsverdien gjenspeiler den tomtebelastningen som nybyggprosjektet kan belastes med og vil være lavere hvis eksisterende bygninger skal beholdes.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen var tidligere 2 gårds- og bruksnummere, men har i forbindelse med søknad og nytt boligprosjekt med 8 enheter blitt slått sammen til gnr. 86 bnr. 221 med et tomteareal på 2.492 m². Bygningene på eiendommen idag er ikke seksjonert og dette vil bli nye eieres ansvar hvis bygningen skal bestå.



Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Østerheimsveien 15 B	181 m ²	28.09.2025	13 100 000,-	72 000,-	1933	0 stk
Stølsvegen 23E	154 m ²	15.09.2025	14 900 000,-	96 000,-	2020	0 stk
Lofthusveien 52C	156 m ²	30.04.2025	13 250 000,-	84 000,-	1963	0 stk
Damveien 25	167 m ²	03.04.2025	16 250 000,-	97 000,-	1966	0 stk
Damveien 22	170 m ²	03.09.2024	13 450 000,-	79 000,-	1965	0 stk
Kjelsåsveien 21A	152 m ²	27.08.2024	14 800 000,-	97 000,-	2024	0 stk
Østvangveien 13A	198 m ²	28.05.2024	14 950 000,-	75 000,-	2014	0 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Utvalget viser både tomannsboliger og rekkehus, fordelt på ulike byggeår, standard og kvaliteter. Vi ser at høyeste m2 pris ligger på 97.000,- og laveste på 75.000,- Vi har gjennomgått alle objektene og mener dette er et representativt utvalg som grunnlag for våre beregninger. Dette gir også et godt grunnlag for vår vurdering av forventet markedsverdi for nybyggprosjektet.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 34 000 000,-

Signatur

Signatur

Stabekk - 13.01.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK GJÆVERT

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
P. H. Jacobsen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
86/136	8 Krenshavn

F. høyhyelse H. P. = 2,15

Ikke noe nasentlig
 i bunne
 Men gis f. abhisk noe abhisk
 fra menasent i vorkammuch.

Oslo, den 29 / 11 1956

J. M. & S. F.

Underskrift

Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	201030
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	06.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ÅRRUNDVEIEN 8
Postadresse:	0588 OSLO
Matrikkel:	0301-86/221

Viktig Informasjon

Gitt IG for riving av boligen i 2024.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201030
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5 III • OSLO I

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 27.11.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidsstedet er **Gnr. 36. bnr. 221. Årrundveien 10.**

Nybygg.

Bygningstype **Fnebolig m/garasje.**

Byggemøder **Arild Samuelsen, Årrundveien 10, Oslo 5.**

Ansvarshavende **Sture Samuelsen, Vestengsvingen 11, Oslo 11.**

Tømmerm. **Sture Samuelsen, Vestengsvingen 11, Oslo 11.**

Journalnr.

72/1057.
Avsluttende synsforretning

26.9.74.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

Distriktsingeniør

XXXXXX

Overingeniør.

Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	202548
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	18.08.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ÅRRUNDVEIEN 10
Postadresse:	0588 OSLO
Matrikkel:	0301-86/221

Viktig Informasjon

Gitt IG for riving av boligen 06.08.2024.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202548
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Rak Arkitektur AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:
KARIN STRLJIC

Vår ref. (saksnr.):
202105319 - 20
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Anne Lise Iversen

Dato: 06.08.2024

Adresse: ÅRRUNDVEIEN 8
Tiltakshaver: ÅRRUNDVEIEN 10 AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 86/136/0/0
Søker: Rak Arkitektur AS
Tiltaksart: Riving

Igangsettingstillatelse - Årrundveien 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for riving mottatt 05.08.2024.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 26.08.2021.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Eiendommen ligger i Årrundveien i bydel Bjerke. Det søkes om rammetillatelse for riving av eksisterende tomannsbolig, garasje og uthus. Riving søkes i forbindelse med oppføring av 8 nye eneboliger med tilhørende garasjeanlegg på gnr. 86 bnr. 136 og gnr. 86 bnr. 221. BRA som skal rives er 247,3 m² (tomannsboligen), 36 m² (garasjen) og 30 m² (uthuset).

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202105319

Organisasjonsnr	Navn	Beskrivelse
-----------------	------	-------------



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

924927100 Acorp Construction AS	PRO - Miljøsanering og riving, tkl.1
924927100 Acorp Construction AS	UTF - Frakobling/plugging av utvendige ledninger, tkl.2
924927100 Acorp Construction AS	UTF - Riving og miljøsanering, tkl.1
927269287 Envidan AS	PRO - Utvendige vann- og avløpsledninger, tkl.1
912077640 Rak Arkitektur AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
912077640 Rak Arkitektur AS	PRO - Prosjekterende riving, tkl.1

Vilkår i 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 ferdigstilling.

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:

- 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.
- bekreftelse på at ansvarlig foretak har frakoblet og plugget vann- og avløpsledninger
- 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.

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=202105319>

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 <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Anne Lise Iversen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:

ÅRRUNDVEIEN 10 AS, Selma Ellefsens vei 10, 0581 OSLO



Rak Arkitektur AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202105319 - 14
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Anne Lise Iversen

Dato: 26.08.2021

Adresse: ÅRRUNDVEIEN 8
Tiltakshaver: Årrundveien 10 AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 86/136/0/0
Søker: Rak Arkitektur AS
Tiltaksart: Riving

Rammetillatelse til riving - Årrundveien 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving mottatt 25.3.2021 med siste tilleggskommunikasjon mottatt 29.7.2021. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Det er merknader til søknaden

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

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Årrundveien i bydel Bjerke. Det søkes om rammetillatelse for riving av eksisterende tomannsbolig, garasje og uthus. Riving søkes i forbindelse med oppføring av 8 nye eneboliger med tilhørende garasjeanlegg på gnr. 86 bnr. 136 og gnr. 86 bnr. 221. BRA som skal rives er 247,3 m² (tomannsboligen), 36 m² (garasjen) og 30 m² (uthuset).



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 m.tilh. anlegg i reguleringsplan Småhusplanen, S4220, vedtatt 15.03.2006.

Varsling

Du må varsle panthavere eller kreditorer som har pengeheftelser i eiendommen.

Hvis tiltaket er tilkoblet strøm eller telefon, må dere varsle eiere av ledninger før frakopling.

Dersom tiltaket er tilkoblet vann- og avløpsledninger, må de plugges i samsvar med rutiner fra Vann- og avløpsetaten (VAV): Etter igangsettingstillatelse er gitt, skal ansvarlig utførende foretak for sanitærarbeidene bestille vannavslag på kommunal vannledning av VAV samt bestille plugging av vann- og avløpsledninger.

Dersom offentlig vei må sperres eller graves opp i forbindelse med rivingen, må dere sende søknad om arbeids- eller gravetillatelse til Bymiljøetaten når dere har fått igangsettingstillatelse av oss.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter

Byantikvaren har uttalt seg flere ganger i saken. Etter en ny redegjørelse fra søker om tilstanden til uthuset/hytten har byantikvaren kommet med endelig uttalelse den 29.07.2021.

Byantikvaren har kommet med følgende uttalelse av 29.07.2021:

«Selv om teknisk vurdering datert 29.06.2021 viser at hytten ikke er så opprinnelig som tidligere fremstilt, har den fremdeles en kulturhistorisk og historiefortellende verdi om den selvgrodde hyttebebyggelsen i Aker. Historiske flyfoto viser at tilbygget var tilstede allerede i 1947, ikke 1982 slik taksten daterer tilbygget. Dette er et spennende element i seg selv, da det viser at hytten ble utvidet før det var mulig å bygge hovedhuset. Mye av bygningen er fremdeles original og endringene er underordnet det opprinnelige hyttepreget.»

Byantikvaren opprettholder tidligere vurderinger og fraråder riving, men vil ikke prioritere bygningen så høyt at vi fører den opp på Byantikvarens gule liste, eller ber om at det nedlegges midlertidig forbud mot tiltak.»

Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Det har kommet inn flere merknader som omfatter oppføring av nye boliger på

eiendommen, vi oppsummerer de merknader som er direkte relatert til riving av eksisterende bebyggelse.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra :

AMUND TOSTERUD, ÅRRUNDVEIEN 6, 0588 OSLO

ANNE JORUNN TANGERAAS OG RICHARD BLUCHER, LOFTHUSVEIEN 52 B, 0588 OSLO

GRY ESTENSEN, ÅRRUNDVEIEN 7, 0588 OSLO

IVAR TERNSELL TORGERSEN, LOFTHUSVEIEN 47 B, 0588 OSLO

JAN-TORE MARIENBORG, LOFTHUSVEIEN 51 B, 0588 OSLO

MARIELLE DEPUIS, ÅRRUNDVEIEN 5, 0588 OSLO

ODD ARNE FAGERHEIM OG DORIS THELEN, LOFTHUSVEIEN 49 A, 0588 OSLO

STÅLE DOKKEN, ÅRRUNDVEIEN 8 B, 0588 OSLO

TERJE HALVORSEN, Ole Reistads vei 1A, 1068 OSLO

Merknadene går på følgende:

- Det er unødvendig å rive eksisterende bebyggelse. Av miljømessige årsaker burde heller husene bevares/ gjenbrukes. Naboene stiller spørsmål om det er foretatt en vurdering om bebyggelsen kan ivaretas istedenfor å rives.
- Mener at rivingen er i strid med småhusplanen § 6.5, Plan og bygningsloven, § 31-5, jf. § 20-1 første ledd bokstav e, og §31-6.
- Mener at det må gis byggetillatelse før riving kan tillates og at rivingen må ses i sammenheng med ny bebyggelse på eiendommene.
- Riving bør ikke tillates for småhusplanen er revidert.
- Bekymret for at en riving før igangsettelsestillatelse for nytt tiltak foreligger, vil føre til et åpent sår og byggeplass i lang tid i påvente av tillatelse til nytt tiltak. Dette vil være til uhensiktsmessig belastning for bomiljøet.
- Bekymret for støyende arbeid og trafikkavvikling i riveperioden.
- Det må tas hensyn til faktisk grense ved rivingen.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

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

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

Vurdering av tiltaket

Eiendommen ligger i et sammensatt og fortettet område hvor det ikke er kjente kulturminner i umiddelbar nærhet. Byantikvaren har ingen merknader til riving av eksisterende tomannsbolig, garasje og bod. Plan- og bygningsetaten vil bemerke at eksisterende bebyggelse ikke oppfattes som et naturlig riveobjekt. Imidlertid er det ikke satt ned forbud mot riving i den gjeldende småhusplanen og eiendommen inngår ikke i et større reguleringsarbeid hvor riving av eksisterende bebyggelse vil være tema. Det er småhusplanen som er vedtatt på nåværende tidspunkt som er gjeldende, etaten kan ikke avvente å behandle søknaden før småhusplanen blir revidert. Rivingen legger opp til en utvikling av eiendommen med ny bebyggelse i tråd med gjeldende småhusplan.

Uthuset/ hytten på eiendommen anses av Byantikvaren å ha kulturhistorisk verdi knyttet til småkårs- og hyttebebyggelsen i Aker-området. Etter at søker har sendt inn tilstandsrapport viser det seg at hytten ikke er så opprinnelig som tidligere, men byantikvaren påpeker i siste uttalelse at den likevel har en kulturhistorisk og historiefortellende verdi om den selvgrodde hyttebebyggelsen i Aker. Byantikvaren uttaler imidlertid at selv om de fraråder riving, vil de ikke prioritere bygningen så høyt at de fører den opp på Byantikvarens gule liste eller ber om at det nedsettes midlertidig forbud mot tiltak.

Plan- og bygningsetaten har vurdert hyttens tilstand ved å vurdere tilstandsrapporten, redegjørelse fra søker, bildedokumentasjon og uttalelser fra byantikvaren. Etaten vurderer at hytten ikke er et klart naturlig riveobjekt, men tilstandsrapporten og bilder viser at hytten ikke er i særlig god stand, i alle fall for bruk til bolig. Søker har vist til at det går an å bevare hytten, men da kan den ikke brukes som bolig og de nye boligene vil få mindre areal. De nye boligene er allerede små og det vil derfor ikke være hensiktsmessig å kreve at hytten må inkorporeres i det nye prosjektet.

Plan- og bygningsetaten erkjenner at hytten har en viss historisk verdi, men sett i lys av hyttens stand og at byantikvaren ikke vil sette den på gul liste eller be om at det nedsettes midlertidig

forbud mot tiltak, kan det ikke innenfor gjeldende rammeverk legges føringer for bevaring, bruk eller riving av bebyggelsen på eiendommen.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202105319			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/24
Eksisterende tegning 1			1/27
Eksisterende tegninger 2			1/28
Fasader snitt perspektiv	65281504	16.01.2008	1/31
Grunnmur hovedplan	65281503	16.01.2008	1/32

Ansvar, kontroll og tilsyn

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202105319	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
912077640 Rak Arkitektur AS	PRO - SØK, tkl 1, ansvarlig søker PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende riving, tkl.1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

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

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

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av frakobling/ plugging av utvendige ledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering

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
 - plugging/frakobling av eksisterende stikkledninger for vann og avløp i forbindelse med riving

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:

- 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.
- bekreftelse på at ansvarlig foretak har frakoblet og plugget vann- og avløpsledninger
- 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.

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=202105319>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Anne Lise Iversen - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

nord

Kopi til:

Årrundveien 10 AS, Vidars gate 5, 0194 OSLO

Byantikvaren, 0505 Oslo

AMUND TOSTERUD, ÅRRUNDVEIEN 6, 0588 OSLO

ANNE JORUNN TANGERAAS OG RICHARD BLUCHER, LOFTHUSVEIEN 52 B, 0588 OSLO

GRY ESTENSEN, ÅRRUNDVEIEN 7, 0588 OSLO

IVAR TERNSSELL TORGERSEN, LOFTHUSVEIEN 47 B, 0588 OSLO

JAN-TORE MARIENBORG, LOFTHUSVEIEN 51 B, 0588 OSLO

MARIELLE DEPUIS, ÅRRUNDVEIEN 5, 0588 OSLO

ODD ARNE FAGERHEIM OG DORIS THELEN, LOFTHUSVEIEN 49 A, 0588 OSLO

STÅLE DOKKEN, ÅRRUNDVEIEN 8 B, 0588 OSLO

TERJE HALVORSEN, Ole Reistads vei 1A, 1068 OSLO

Rak Arkitektur AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:
KARIN STRLJIC

Vår ref. (saksnr.):
202105086 - 19
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Anne Lise Iversen

Dato: 06.08.2024

Adresse: ÅRRUNDVEIEN 10
Tiltakshaver: ÅRRUNDVEIEN 10 AS
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 86/221/0/0
Søker: Rak Arkitektur AS
Tiltaksart: Riving

Igangsettingstillatelse - Årrundveien 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for riving mottatt 05.08.2024.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 26.08.2021.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Eiendommen ligger i Årrundveien i bydel Bjerke. Det søkes om rammetillatelse for riving av eksisterende enebolig og garasje. Riving søkes i forbindelse med oppføring av 8 nye eneboliger med tilhørende garasjeanlegg på gnr. 86 bnr. 136 og gnr. 86 bnr. 221. BRA som skal rives er 187 m2 for eneboligen og 24 m2 for garasjen.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202105086

Organisasjonsnr	Navn	Beskrivelse
-----------------	------	-------------



924927100 Acorp Construction AS	PRO - Miljøsanering og riving, tkl.1
924927100 Acorp Construction AS	UTF - Frakobling/plugging av utvendige ledninger, tkl.1
924927100 Acorp Construction AS	UTF - Riving og miljøsanering, tkl.1
927269287 Envidan AS	PRO - Utvendige vann- og avløpsledninger, tkl.1
912077640 Rak Arkitektur AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
912077640 Rak Arkitektur AS	PRO - Prosjekterende riving, tkl.1

Vilkår i 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 ferdigstilling.

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:

- Bekreftelse/kvittring 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.
- Bekreftelse på at ansvarlig foretak har frakoblet og plugget vann- og avløpsledninger
- 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.

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=202105086>

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 <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Anne Lise Iversen - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:

ÅRRUNDVEIEN 10 AS, Selma Ellefsens vei 10, 0581 OSLO



Rak Arkitektur AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:
KARIN STRLJIC

Vår ref. (saksnr.):
202105086 - 11
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Anne Lise Iversen

Dato: 26.08.2021

Adresse: ÅRRUNDVEIEN 10
Tiltakshaver: Årrundveien 10 AS
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 86/221/0/0
Søker: Rak Arkitektur AS
Tiltaksart: Riving

Rammetillatelse til riving – Årrundveien 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving mottatt 25.3.2021 med siste tilleggskommunikasjon mottatt 29.7.2021. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Det er merknader til søknaden.

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

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Årrundveien i bydel Bjerke. Det søkes om rammetillatelse for riving av eksisterende enebolig og garasje. Riving søkes i forbindelse med oppføring av 8 nye eneboliger med tilhørende garasjeanlegg på gnr. 86 bnr. 136 og gnr. 86 bnr. 221. BRA som skal rives er 187 m2 for eneboligen og 24 m2 for garasjen.



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 m.tilh. anlegg i reguleringsplan Småhusplanen, S4220, vedtatt 15.03.2006.

Varsling

Du må varsle panthavere eller kreditorer som har pengeheftelser i eiendommen.

Hvis tiltaket er tilkoblet strøm eller telefon, må dere varsle eiere av ledninger før frakopling.

Dersom tiltaket er tilkoblet vann- og avløpsledninger, må de plugges i samsvar med rutiner fra Vann- og avløpsetaten (VAV): Etter igangsettingstillatelse er gitt, skal ansvarlig utførende foretak for sanitærarbeidene bestille vannavslag på kommunal vannledning av VAV samt bestille plugging av vann- og avløpsledninger.

Dersom offentlig vei må sperres eller graves opp i forbindelse med rivingen, må dere sende søknad om arbeids- eller gravetillatelse til Bymiljøetaten når dere har fått igangsettingstillatelse av oss.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter

På eiendom gnr. 86 bnr. 221 er det ikke kommet inn merknader fra byantikvaren for riving av bebyggelsen. Imidlertid er rivingen på eiendommen en del av et større prosjekt som innebærer riving av bebyggelse på naboeiendommen, sammenslåing av eiendommene og oppføring av nye eneboliger. Byantikvarens uttalelse for riving på naboeiendommen er derfor tatt med i dette vedtaket og for å kunne vurdere prosjektet sammenhengende.

Byantikvaren har uttalt seg flere ganger i saken. Etter en ny redegjørelse fra søker om tilstanden til uthuset/hytten har byantikvaren kommet med endelig uttalelse den 29.07.2021.

Byantikvaren har kommet med følgende uttalelse av 29.07.2021:

«Selv om teknisk vurdering datert 29.06.2021 viser at hytten ikke er så opprinnelig som tidligere fremstilt, har den fremdeles en kulturhistorisk og historiefortellende verdi om den selvgrodde hyttebebyggelsen i Aker. Historiske flyfoto viser at tilbygget var tilstede allerede i 1947, ikke 1982 slik taksten daterer tilbygget. Dette er et spennende element i seg selv, da det viser at hytten ble utvidet før det var mulig å bygge hovedhuset. Mye av bygningen er fremdeles original og endringene er underordnet det opprinnelige hyttepreget.»

Byantikvaren opprettholder tidligere vurderinger og fraråder riving, men vil ikke prioritere bygningen så høyt at vi fører den opp på Byantikvarens gule liste, eller ber om at det nedlegges midlertidig forbud mot tiltak.»

Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Det har kommet inn flere merknader som omfatter oppføring av nye boliger på eiendommen, vi oppsummerer de merknader som er direkte relatert til riving av eksisterende bebyggelse.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra :

AMUND TOSTERUD, ÅRRUNDVEIEN 6, 0588 OSLO

ANNE JORUNN TANGERAAS OG RICHARD BLUCHER, LOFTHUSVEIEN 52 B, 0588 OSLO

GRY ESTENSEN, ÅRRUNDVEIEN 7, 0588 OSLO

IVAR TERNSSELL TORGERSEN, LOFTHUSVEIEN 47 B, 0588 OSLO

JAN-TORE MARIENBORG, LOFTHUSVEIEN 51 B, 0588 OSLO

MARIELLE DEPUIS, ÅRRUNDVEIEN 5, 0588 OSLO

ODD ARNE FAGERHEIM OG DORIS THELEN, LOFTHUSVEIEN 49 A, 0588 OSLO

STÅLE DOKKEN, ÅRRUNDVEIEN 8 B, 0588 OSLO

TERJE HALVORSEN, Ole Reistads vei 1A, 1068 OSLO

Merknadene går på følgende:

- Det er unødvendig å rive eksisterende bebyggelse. Av miljømessige årsaker burde heller husene bevares/ gjenbrukes. Naboene stiller spørsmål om det er foretatt en vurdering om bebyggelsen kan ivaretas istedenfor å rives.
- Mener at rivingen er i strid med småhusplanen § 6.5, Plan og bygningsloven, § 31-5, jf. § 20-1 første ledd bokstav e, og §31-6.
- Mener at det må gis byggetillatelse før riving kan tillates og at rivingen må ses i sammenheng med ny bebyggelse på eiendommene.
- Riving bør ikke tillates for småhusplanen er revidert.
- Bekymret for at en riving før igangsettelsestillatelse for nytt tiltak foreligger, vil føre til et åpent sår og byggeplass i lang tid i påvente av tillatelse til nytt tiltak. Dette vil være til uhensiktsmessig belastning for bomiljøet.
- Bekymret for støyende arbeid og trafikkavvikling i riveperioden.
- Det må tas hensyn til faktisk grense ved rivingen.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

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

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

Vurdering av tiltaket

Eiendommen ligger i et sammensatt og fortettet område hvor det ikke er kjente kulturminner i umiddelbar nærhet. Byantikvaren har ingen merknader til riving av eksisterende enebolig og garasje. Plan- og bygningsetaten vil bemerke at eksisterende bebyggelse ikke oppfattes som et naturlig riveobjekt. Imidlertid er det ikke satt ned forbud mot riving i den gjeldende småhusplanen og eiendommen inngår ikke i et større reguleringsarbeid hvor riving av eksisterende bebyggelse vil være tema. Det er småhusplanen som er vedtatt på nåværende tidspunkt som er gjeldende, etaten kan ikke avvente å behandle søknaden før småhusplanen blir revidert. Rivingen legger opp til en utvikling av eiendommen med ny bebyggelse i tråd med gjeldende småhusplan.

Uthuset/ hytten på naboeiendommen eiendommen anses av Byantikvaren å ha kulturhistorisk verdi knyttet til småkårs- og hyttebebyggelsen i Aker-området. Etter at søker har sendt inn tilstandsrapport viser det seg at hytten ikke er så opprinnelig som tidligere, men byantikvaren påpeker i siste uttalelse at den likevel har en kulturhistorisk og historiefortellende verdi om den selvgrodde hyttebebyggelsen i Aker. Byantikvaren uttaler imidlertid at selv om de fraråder riving, vil de ikke prioritere bygningen så høyt at de fører den opp på Byantikvarens gule liste eller ber om at det nedsettes midlertidig forbud mot tiltak.

Plan- og bygningsetaten har vurdert hyttens tilstand ved å vurdere tilstandsrapporten, redegjørelse fra søker, bildedokumentasjon og uttalelser fra byantikvaren. Etaten vurderer at hytten ikke er et klart naturlig riveobjekt, men tilstandsrapporten og bilder viser at hytten ikke er i særlig god stand, i alle fall for bruk til bolig. Søker har vist til at det går an å bevare hytten, men da kan den ikke brukes som bolig og de nye boligene vil få mindre areal. De nye boligene er

allerede små og det vil derfor ikke være hensiktsmessig å kreve at hytten må inkorporeres i det nye prosjektet.

Plan- og bygningsetaten erkjenner at hytten har en viss historisk verdi, men sett i lys av hyttens stand og at byantikvaren ikke vil sette den på gul liste eller be om at det nedsettes midlertidig forbud mot tiltak, kan det ikke innenfor gjeldende rammeverk legges føringer for bevaring, bruk eller riving av bebyggelsen på eiendommen.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202105086

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/23
Tegning			1/25
Tegning 2			1/26
Tegning 3			1/27
Tegning 4			1/28
Tegning 5			1/29
Tegning 6			1/30
Tegning 7			1/31

Ansvar, kontroll og tilsyn

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202105086

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
912077640 Rak Arkitektur AS	PRO - SØK, tkl 1, ansvarlig søker, PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende riving, tkl.1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

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

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse

om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av frakobling/ plugging av utvendige ledninger minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering

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
 - plugging/frakobling av eksisterende stikkledninger for vann og avløp i forbindelse med riving

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:

- 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.
- bekreftelse på at ansvarlig foretak har frakoblet og plugget vann- og avløpsledninger
- 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.

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=202105086>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Anne Lise Iversen - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

nord

Kopi til:

Årrundveien 10 AS, Vidars gate 5, 0194 OSLO

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO

AMUND TOSTERUD, ÅRRUNDVEIEN 6, 0588 OSLO

ANNE JORUNN TANGERAAS BLUCHER, LOFTHUSVEIEN 52 B, 0588 OSLO

GRY ESTENSEN, ÅRRUNDVEIEN 7, 0588 OSLO
IVAR TERNSSELL TORGENSEN, LOFTHUSVEIEN 47 B, 0588 OSLO
JAN-TORE MARIENBORG, LOFTHUSVEIEN 51 B, 0588 OSLO
MARIELLE DEPUIS, ÅRRUNDVEIEN 5, 0588 OSLO
ODD ARNE FAGERHEIM, LOFTHUSVEIEN 49 A, 0588 OSLO
STÅLE DOKKEN, ÅRRUNDVEIEN 8 B, 0588 OSLO
TERJE HALVORSEN, Ole Reistads vei 1A, 1068 OSLO

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202106322 - 20 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Anne Lise Iversen	Dato: 14.06.2024
-------------	---	-------------------------------------	------------------

Adresse:	ÅRRUNDVEIEN 10	Eiendom:	86/221/0/0
Tiltakshaver:	Årrundveien 10 AS	Søker:	RAK ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Hus 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig- hus 1, som vi mottok 15.04.2021 og siste tilleggsdokumentasjon mottatt 05.06.2024.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplan S-4220.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Årrundveien i bydel Bjerke. Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig- hus 1.

Eneboligen er en del av en utbygging av 8 nye eneboliger med underjordisk parkeringsanlegg med bilheis. Hver enebolig har fått hvert sitt saksnummer og parkeringsanlegget har sitt eget saksnummer.

Det er gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bebyggelse i sak 202105086 og 202105319.



Eiendommene Årrundveien 8 og 10 har etter innsendt søknad blitt sammenslått til en eiendom, se sak 202104145.

Det er søkt om dispensasjon fra krav til veiopparbeidelse i pbl § 18-1. Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Dispensasjon fra pbl § 18-1 er derfor ikke nødvendig i denne saken.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	Brutto 2493 m ² Netto 223,4 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	Hus 1: Kjeller: 23,7m ² 1.etasje:48,3 m ² 2.etasje: 48,3 m ² 3.etasje:48,1 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	Hus 1: 57,6m ² BYA totalt: 532,8 m ² (inkludert 4 parkeringsplasser på terreng)
Grad av utnyttning	23,96 %
Tiltakets høyde	Møne: 9 m Gesims: 6,5 m
Antall boenheter	1 boenhet for hus 1/ 8 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	12 parkeringsplasser i parkeringskjeller / 4 plasser på terreng / 16 totalt
Uteoppholdsareal	1608,7 m ² 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 byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013.

Deler av eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner i Endring av reguleringsplan S-4220 med supplerende reguleringsbestemmelse for Årrundveien 10, vedtatt 10.04.2024.

Merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

Marielle Depuis, Årrundveien 5
Dag Bakkerud, Årrundveien 5
Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9
Ståle Dokken, Årrundveien 8 B
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B
Veronica Dokken, Årrundveien 8 B
Lin Jønnum, Årrundveien 6 B
Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B
Amund Tosterud, Årrundveien 6
Therese Øverland, Årrundveien 6
Martin Veland, Årrundveien 2 B
Marianne Veland, Årrundveien 2 B
Are Even Felde, Årrundveien 3
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3
Gry Estensen, Årrundveien 7
Terje Halvorsen, Årrundveien 7
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9
Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9
Andreas Gjærde, Årrundveien 9
Petter Skaug, Årrundveien 6 C
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C
Arne Bakken, Årrundveien 8 C
Steinar Arnesen, Årrundveien 24
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C
Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C
Anne Blucher, Lofthusveien 52
Richard Blucher, Lofthusveien 52

Beate Krane, Lofthusveien 49 B
John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B

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

- Utbyggingen med 8 nye eneboliger er for stor og utbyggingen vil føre til en helt ny bebyggelsesstruktur i området. Det er store familieboliger i området og en utbygging på 8 nye eneboliger med små grunnflater er ikke tilpasset området.
- Eiendommen er en del av et sammenhengende grøntdrag, som vil bli ødelagt av utbyggingen
- Området er ikke dimensjonert for en slik utbygging med tanke på kapasitet på VA-nettet
- Det er en enveiskjørt vei som er skolevei. Utbyggingen vil føre til at trafikken økes i området og naboene er bekymret for trafikksikkerheten
- Mange vinduer ut mot Årrundveien vil føre til en «gjenboerfølelse»
- Utbyggingen vil føre til reduserte solforhold for naboene
- Det skal gjøres for mye terrengarbeider
- Tiltaket er ikke i henhold til formingsfaktorene i småhusplanen, både med tanke på takform, materialvalg og grunnflate
- Garasjeheis skal være med i BYA-beregningen
- Garasjeheis vil føre til mer gateparkering
- Flere av boligene er plassert nærmere nabogrensen enn 4 m
- Det bør ikke gis dispensasjon for avstand til vei

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommet med tilsvaret til nabomerknadene. Vi viser til tilsvaret som ligger i saken.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets 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.

Innenfor området som er regulert til «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner», er det et stort asketre, som er en sterkt truet og rødlistet art. Det er derfor regulert inn «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner» slik at treet sikres og bevares i forbindelse med utgraving av automatisk fredede kulturminner. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Plasseringen av boligbebyggelsen og den underjordiske parkeringskjelleren holder seg utenfor dette området. På bakgrunn av dette anser Plan- og bygningsetaten at prinsippene i nml. §§ 8-12 blir ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Småhusområdet er variert med tanke på utforming av bebyggelsen og plassering mot vei. Det er boliger med ulike fotavtrykk og størrelse på boligene i nærområdet. Antall boenheter og antall bygg på eiendommene i nærområdet varierer også. Det er også variasjon på plassering av møneretning på boligene i nærområdet. Omsøkte boliger vil plasseres med ca. samme avstand til vei som eksisterende bebyggelse på eiendommen. Boligene anses ikke som mindre enn øvrige boliger i nærområdet, da det er varierende størrelser på boliger i nærområdet og varierende plassering internt på eiendommene. Boligenes plassering er vurdert å være i tråd med planens krav om at plassering og gruppering av ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende struktur, og binde området sammen, jf reguleringsbestemmelsene §§ 6.1 og 6.4.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Terrenginngrep som skal gjøres i forbindelse med tiltaket er i henhold til tillatte terrenginngrep i Småhusplanen § 6.5.

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Byantikvaren har foretatt arkeologisk registrering på eiendommen i 2021. I registreringen ble det gjort funn av automatisk fredede kulturminner og da måtte det gjøres en reguleringsendring for eiendommen og dispensasjon fra kulturminneloven måtte behandles.

Reguleringsendring og dispensasjon fra Kulturminneloven er nå ferdigbehandlet. Reguleringsendringen er behandlet i sak 202202760.

Eiendommen har nå fått et område som er regulert til «Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner». Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Tiltaket er omprosjektert slik at det ikke vil gjøres noen fysiske inngrep i området. Overvannsplan mottatt 04.06.2024 viser nå at regnbedd er plassert utenfor dette området.

I reguleringsendringen i reguleringsplan 4224 er det lagt inn en ny bestemmelse som lyder som følger:

«Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Dette er satt som vilkår for igangsettingstillatelse, og Plan- og bygningsetaten anser derfor at de automatiske fredede kulturminnene på eiendommen blir ivaretatt.

Tiltakets utforming

Boligene har 2 fulle etasjer med loftsetasje, saltak og materialer av fargede fiberelementplater og stående trekledning.

I områder med variert bebyggelse står man forholdsvis fritt i utformingen av nye boliger. Omsøkt tiltak vil ha sitt nærområde både langs Årrundveien. Nærområdet består stort sett av variert trehusbebyggelse med boliger med 2 fulle etasjer og kjelleretasje/loftsetasje og varierende størrelse/fotavtrykk. Flesteparten av boligene har saltak, men det er også noen boliger som har valmtak.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt i småhusplanen § 7.

Vår vurdering av nabomerknader

Bebyggelsesstruktur og utforming

For vurdering av tilpasning til bebyggelsesstrukturen og vurdering av tiltakets utforming, se avsnitt under «tiltakets kvaliteter».

Avstand til nabogrense

Det kommer frem av Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 6-2 (3) at høyde som beskrevet i pbl § 29-4 2.ledd er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense. Gesimshøyden på boligene er 6,5 m og skal derfor plasseres min. 4 m fra nabogrensen. Alle boligene er plassert min. 4 m fra nabogrensen og er i henhold til kravene til plassering i pbl § 29-4.

Solforhold og antall vinduer

Når en eiendom utvikles fullt ut kan dette oppleves som en ulempe for naboer når det gjelder sol-, utsikt, innsyn- og støyforhold. En reduksjon av disse kvalitetene er imidlertid noe som må påregnes når eiendommer bygges ut. Planen regulerer ikke antall boenheter isolert sett.

Boligene er innenfor reguleringsplanens bestemmelser når det gjelder både høyde, utnyttelse og utforming. Boligene holder seg innenfor 4 m kravet til plassering til naboeiendommene.

Om eiendommen har et grøntdrag

Etter småhusplanen § 6.1 kommer det frem at med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som

strekker seg over flere eiendommer. Eiendommens ubebygde del er omkranset av boliger og bygg på naboeiendommene. Plan- og bygningsavdelingen anser ikke at den ubebygde delen av eiendommen er en del av et grøntdrag, da dette er en del av hagen til omsøkte eiendom.

Overvannshåndtering og kapasitet på VA-nettet

Av pbl. § 21-4 første ledd annet punktum fremkommer det at kommunen som en klar hovedregel skal legge til grunn ansvarlig søkers sine opplysninger om hvorvidt et tiltak oppfyller tekniske krav.

I denne saken har ansvarlig søker informert kommunen om at deres prosjekterte løsning oppfyller alle tekniske krav. De har også vedlagt et notat som viser den tenkte løsningen.

Kommunen ser ikke at det er dokumenter i saken som gir oss grunnlag til å overprøve de ansvarlige foretakenes vurdering.

Vann- og avløpsetaten må gi forhåndsuttalelse for tilknytning av stikkledninger for vann- og avløp før det kan gis igangsettingstillatelse.

Vei og økning av trafikk

Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Det er derfor ikke hjemmel for å kreve opparbeidelse av vei eller fortau i denne saken. For vurdering av dispensasjon for avstand til vei, se avsnitt om dispensasjon.

Beregning av BYA

Plan- og bygningsetaten viser til at kommunens undersøkelsesplikt av beregningene avhenger av om det foreligger forhold i byggesøknaden som tilsier behov for nærmere undersøkelser. Kommunen har ikke en alminnelig eller generell plikt til å foreta kontrollberegninger av for eksempel utnyttingsgrad. Det er først der hvor dette fremstår uklar ut fra byggesøknaden at spørsmålet om kommunens kontroll aktualiseres. Etaten kan ikke se at det ut fra byggesøknaden har fremstått uklart at tiltakets ytre rammer- utnyttelsesgraden – blir oppfylt. Det foreligger altså ikke særegne forhold. Kommunen legger derfor til grunn at det ikke har blitt utløst noen plikt til nærmere undersøkelser i form av kontroll ved å etterspørre ytterligere dokumentasjon av oppsett eller metode for beregninger mv.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen 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

Ansvarlig søker har begrunnet dispensasjonssøknaden med følgende begrunnelse:

- Det fleste nabobygg til eiendommen er plassert med mindre eller samme avstand til veg, noe som gir et enhetlig uttrykk langs veien.
- Det nye tiltaket oppføres lenger fra veg enn det fleste nabohus med unntak av Årrundveien 6 og 4
- Det oppføres garasjeanlegg under boligene slik at det ikke kommer ytterligere bygg nærmere veien enn det som nå omsøkes.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og 2024 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 m målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for hus 1 er 12 m, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 3 m, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

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 mener 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. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i

veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 12 m fra midten av Årrundveien og 5,9 m fra regulert kant av vei, som vist på innsendt situasjonsplan.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202106322			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller - Hus 1 og 2	A-3-101	08.04.2021	11/23
Planer enebolig rekke 1	A-3-110	08.04.2021	11/27
Snitt enebolig rekke 1	A-3-210	08.04.2021	11/29
Fasade sørvest og nordøst - Hus 1-4	A-3-301	08.04.2021	11/31
Fasade sørøst og nordvest - Hus 1 og 5	A-3-303	08.04.2021	11/33
Avkjørselsplan	A-3-011	31.05.2024	21/5
Utomhusplan	A-3-012	08.04.2021	21/6
Utomhusplan	A-3-012	04.06.2024	22/2
Situasjonsplan	A-3-002	05.06.2024	26/2

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202106322	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
994495615 Arealtek AS	PRO - Luket overvann; Utvendig vann og avløp, tkl.1
994495615 Arealtek AS	PRO - Åpent overvann; Vei, utearealer og landskapsutforming, tkl.2
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Premisser for utendørs støy fra veitrafikk, tkl.2
923730796 Oslo Oppmåling AS	PRO - Beregne plassering (koordinatbestemme) hjørner i hht. kart/tegninger fra ansvarlig søker/arkitekt. Innmåling av eksisterende terreng, tkl.3
923730796 Oslo Oppmåling AS	UTF - Utstikking av hushjørner i hht. prosjektering + utgangshøyde. Beliggenhetskontroll på ringmur/såle., tkl.2
912077640 Rak Arkitektur AS	PRO - Prosjekterende arkitektur, tkl.1
912077640 Rak Arkitektur AS	SØK - Ansvarlig søker, 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 ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2

- 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.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- Arkeologisk utgraving må være foretatt
 - Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Vilkår for ferdigattest

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

- Samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/kvittering på at sluttokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttokumentasjonen 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=202106322>

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

Anne Lise Iversen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Vedlegg i sak 202106322-20	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Hus 1 (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Årrundveien 10 - Oppføring av enebolig - Hus 1

Kopi til:

Årrundveien 10 AS, Operagata 27, 0194 OSLO
Marielle Depuis, Årrundveien 5, 0588 OSLO
Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Ståle Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Veronica Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Lin Jønnum, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO
Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Amund Tosterud, Årrundveien 6, 0588 OSLO
Martin Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO
Are Even Felde, Årrundveien 3, 0588 OSLO
Gry Estensen, Årrundveien 7, 0588 OSLO
Terje Halvorsen, Årrundveien 7, 0588 OSLO
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9, 0588 OSLO

Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO
Andreas Gjærde, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO
Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO
Anne Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO
Richard Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Dag Bakkerud, Årrundveien 5, 0588 OSLO
Marianne Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO
Petter Skaug, Årrundveien 6 C, 0588 OSLO
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Beate Krane, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO
John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3, 0588 OSLO
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Arne Bakken, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Therese Øverland, Årrundveien 6, 0588 OSLO
Steinar Arnesen, Årrundveien 24, 0588 OSLO

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202106324 - 14 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Anne Lise Iversen	Dato: 14.06.2024
-------------	---	-------------------------------------	------------------

Adresse:	ÅRRUNDVEIEN 10	Eiendom:	86/221/0/0
Tiltakshaver:	Årrundveien 10 AS	Søker:	RAK ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Hus 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig- hus 2, som vi mottok 15.04.2021 og siste tilleggsdokumentasjon mottatt 05.06.2024.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplan S-4220.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Årrundveien i bydel Bjerke. Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig- hus 2.

Eneboligen er en del av en utbygging av 8 nye eneboliger med underjordisk parkeringsanlegg med bilheis. Hver enebolig har fått hvert sitt saksnummer og parkeringsanlegget har sitt eget saksnummer.

Det er gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bebyggelse i sak 202105086 og 202105319.



Eiendommene Årrundveien 8 og 10 har etter innsendt søknad blitt sammenslått til en eiendom, se sak 202104145.

Det er søkt om dispensasjon fra krav til veiopparbeidelse i pbl § 18-1. Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Dispensasjon fra pbl § 18-1 er derfor ikke nødvendig i denne saken.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	Brutto 2493 m ² Netto 223,4 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	Hus 2: Kjeller: 21,7 m ² 1.etasje:48,3 m ² 2.etasje: 48,3 m ² 3.etasje:48,1 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	Hus 2: 57,6m ² BYA totalt: 532,8 m ² (inkludert 4 parkeringsplasser på terreng)
Grad av utnyttning	23,96 %
Tiltakets høyde	Møne: 9 m Gesims: 6,5 m
Antall boenheter	1 boenhet for hus 2/ 8 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	12 parkeringsplasser i parkeringskjeller / 4 plasser på terreng / 16 totalt
Uteoppholdsareal	1608,7 m ² 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 byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013.

Deler av eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner i Endring av reguleringsplan S-4220 med supplerende reguleringsbestemmelse for Årrundveien 10, vedtatt 10.04.2024.

Merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

Marielle Depuis, Årrundveien 5
Dag Bakkerud, Årrundveien 5
Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9
Ståle Dokken, Årrundveien 8 B
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B
Veronica Dokken, Årrundveien 8 B
Lin Jønnum, Årrundveien 6 B
Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B
Amund Tosterud, Årrundveien 6
Therese Øverland, Årrundveien 6
Martin Veland, Årrundveien 2 B
Marianne Veland, Årrundveien 2 B
Are Even Felde, Årrundveien 3
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3
Gry Estensen, Årrundveien 7
Terje Halvorsen, Årrundveien 7
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9
Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9
Andreas Gjærde, Årrundveien 9
Petter Skaug, Årrundveien 6 C
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C
Arne Bakken, Årrundveien 8 C
Steinar Arnesen, Årrundveien 24
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C
Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C
Anne Blucher, Lofthusveien 52
Richard Blucher, Lofthusveien 52

Beate Krane, Lofthusveien 49 B
John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B

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

- Utbyggingen med 8 nye eneboliger er for stor og utbyggingen vil føre til en helt ny bebyggelsesstruktur i området. Det er store familieboliger i området og en utbygging på 8 nye eneboliger med små grunnflater er ikke tilpasset området.
- Eiendommen er en del av et sammenhengende grøntdrag, som vil bli ødelagt av utbyggingen
- Området er ikke dimensjonert for en slik utbygging med tanke på kapasitet på VA-nettet
- Det er en enveiskjørt vei som er skolevei. Utbyggingen vil føre til at trafikken økes i området og naboene er bekymret for trafikksikkerheten
- Mange vinduer ut mot Årrundveien vil føre til en «gjenboerfølelse»
- Utbyggingen vil føre til reduserte solforhold for naboene
- Det skal gjøres for mye terrengarbeider
- Tiltaket er ikke i henhold til formingsfaktorene i småhusplanen, både med tanke på takform, materialvalg og grunnflate
- Garasjeheis skal være med i BYA-beregningen
- Garasjeheis vil føre til mer gateparkering
- Flere av boligene er plassert nærmere nabogrensen enn 4 m
- Det bør ikke gis dispensasjon for avstand til vei

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommet med tilsvær til nabomerknadene. Vi viser til tilsværet som ligger i saken.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets 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.

Innenfor området som er regulert til «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner», er det et stort asketre, som er en sterkt truet og rødlistet art. Det er derfor regulert inn «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner» slik at treet sikres og bevares i forbindelse med utgraving av automatisk fredede kulturminner. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Plasseringen av boligbebyggelsen og den underjordiske parkeringskjelleren holder seg utenfor dette området. På bakgrunn av dette anser Plan- og bygningsetaten at prinsippene i nml. §§ 8-12 blir ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Småhusområdet er variert med tanke på utforming av bebyggelsen og plassering mot vei. Det er boliger med ulike fotavtrykk og størrelse på boligene i nærområdet. Antall boenheter og antall bygg på eiendommene i nærområdet varierer også. Det er også variasjon på plassering av møneretning på boligene i nærområdet. Omsøkte boliger vil plasseres med ca. samme avstand til vei som eksisterende bebyggelse på eiendommen. Boligene anses ikke som mindre enn øvrige boliger i nærområdet, da det er varierende størrelser på boliger i nærområdet og varierende plassering internt på eiendommene. Boligenes plassering er vurdert å være i tråd med planens krav om at plassering og gruppering av ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende struktur, og binde området sammen, jf reguleringsbestemmelsene §§ 6.1 og 6.4.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Terrenginngrep som skal gjøres i forbindelse med tiltaket er i henhold til tillatte terrenginngrep i Småhusplanen § 6.5.

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Byantikvaren har foretatt arkeologisk registrering på eiendommen i 2021. I registreringen ble det gjort funn av automatisk fredede kulturminner og da måtte det gjøres en reguleringsendring for eiendommen og dispensasjon fra kulturminneloven måtte behandles.

Reguleringsendring og dispensasjon fra Kulturminneloven er nå ferdigbehandlet. Reguleringsendringen er behandlet i sak 202202760.

Eiendommen har nå fått et område som er regulert til «Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner». Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Tiltaket er omprosjektert slik at det ikke vil gjøres noen fysiske inngrep i området. Overvannsplan mottatt 04.06.2024 viser nå at regnbedd er plassert utenfor dette området.

I reguleringsendringen i reguleringsplan 4224 er det lagt inn en ny bestemmelse som lyder som følger:

«Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Dette er satt som vilkår for igangsettingstillatelse, og Plan- og bygningsetaten anser derfor at de automatiske fredede kulturminnene på eiendommen blir ivare tatt.

Tiltakets utforming

Boligene har 2 fulle etasjer med loftsetasje, saltak og materialer av fargede fiberelementplater og stående trekledning.

I områder med variert bebyggelse står man forholdsvis fritt i utformingen av nye boliger. Omsøkt tiltak vil ha sitt nærområde både langs Årrundveien. Nærområdet består stort sett av variert trehusbebyggelse med boliger med 2 fulle etasjer og kjelleretasje/loftsetasje og varierende størrelse/fotavtrykk. Flesteparten av boligene har saltak, men det er også noen boliger som har valmtak.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt i småhusplanen § 7.

Vår vurdering av nabomerknader

Bebyggelsesstruktur og utforming

For vurdering av tilpasning til bebyggelsesstrukturen og vurdering av tiltakets utforming, se avsnitt under «tiltakets kvaliteter».

Avstand til nabogrense

Det kommer frem av Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 6-2 (3) at høyde som beskrevet i pbl § 29-4 2.ledd er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tiliggende nabogrense. Gesimshøyden på boligene er 6,5 m og skal derfor plasseres min. 4 m fra nabogrensen. Alle boligene er plassert min. 4 m fra nabogrensen og er i henhold til kravene til plassering i pbl § 29-4.

Solforhold og antall vinduer

Når en eiendom utvikles fullt ut kan dette oppleves som en ulempe for naboer når det gjelder sol-, utsikt, innsyn- og støyforhold. En reduksjon av disse kvalitetene er imidlertid noe som må påregnes når eiendommer bygges ut. Planen regulerer ikke antall boenheter isolert sett. Boligene er innenfor reguleringsplanens bestemmelser når det gjelder både høyde, utnyttelse og utforming. Boligene holder seg innenfor 4 m kravet til plassering til naboeiendommene.

Om eiendommen har et grøntdrag

Etter småhusplanen § 6.1 kommer det frem at med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som

strekker seg over flere eiendommer. Eiendommens ubebygde del er omkranset av boliger og bygg på naboieiendommene. Plan- og bygningsavdelingen anser ikke at den ubebygde delen av eiendommen er en del av et grøntdrag, da dette er en del av hagen til omsøkte eiendom.

Overvannshåndtering og kapasitet på VA-nettet

Av pbl. § 21-4 første ledd annet punktum fremkommer det at kommunen som en klar hovedregel skal legge til grunn ansvarlig søkers sine opplysninger om hvorvidt et tiltak oppfyller tekniske krav.

I denne saken har ansvarlig søker informert kommunen om at deres prosjekterte løsning oppfyller alle tekniske krav. De har også vedlagt et notat som viser den tenkte løsningen.

Kommunen ser ikke at det er dokumenter i saken som gir oss grunnlag til å overprøve de ansvarlige foretakenes vurdering.

Vann- og avløpsetaten må gi forhåndsuttalelse for tilknytning av stikkledninger for vann- og avløp før det kan gis igangsettingstillatelse.

Vei og økning av trafikk

Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Det er derfor ikke hjemmel for å kreve opparbeidelse av vei eller fortau i denne saken. For vurdering av dispensasjon for avstand til vei, se avsnitt om dispensasjon.

Beregning av BYA

Plan- og bygningsetaten viser til at kommunens undersøkelsesplikt av beregningene avhenger av om det foreligger forhold i byggesøknaden som tilsier behov for nærmere undersøkelser. Kommunen har ikke en alminnelig eller generell plikt til å foreta kontrollberegninger av for eksempel utnyttingsgrad. Det er først der hvor dette fremstår uklart ut fra byggesøknaden at spørsmålet om kommunens kontroll aktualiseres. Etaten kan ikke se at det ut fra byggesøknaden har fremstått uklart at tiltakets ytre rammer- utnyttelsesgraden – blir oppfylt. Det foreligger altså ikke særegne forhold. Kommunen legger derfor til grunn at det ikke har blitt utløst noen plikt til nærmere undersøkelser i form av kontroll ved å etterspørre ytterligere dokumentasjon av oppsett eller metode for beregninger mv.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen 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 ulempe.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Ansvarlig søker har begrunnet dispensasjonssøknaden med følgende begrunnelse:

- Det fleste nabobygg til eiendommen er plassert med mindre eller samme avstand til veg, noe som gir et enhetlig uttrykk langs veien.
- Det nye tiltaket oppføres lenger fra veg enn det fleste nabohus med unntak av Årrundveien 6 og 4
- Det oppføres garasjeanlegg under boligene slik at det ikke kommer ytterligere bygg nærmere veien enn det som nå omsøkes.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og 2024 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 m målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for hus 2 er 12,4 m, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 2,6 m, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

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 mener 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. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i

veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 12,4 m fra midten av Årrundveien og 6,3 m fra regulert kant av vei, som vist på innsendt situasjonsplan.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202106324

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller - Hus 1 og 2	A-3-101	08.04.2021	7/23
Planer enebolig rekke 1	A-3-110	08.04.2021	7/27
Snitt enebolig rekke 1	A-3-210	08.04.2021	7/29
Fasade sørvest og nordøst - Hus 1-4	A-3-301	08.04.2021	7/31
Fasade sørøst og nordvest - Hus 2 og 6	A-3-304	08.04.2021	7/34
Avkjørselsplan	A-3-011	31.05.2024	15/5
Utomhusplan	A-3-012	04.06.2024	16/2
Situasjonsplan	A-3-003	05.06.2024	18/2

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202106324	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
994495615 Arealtek AS	PRO - Luket overvann; Utvendig vann og avløp, tkl.1
994495615 Arealtek AS	PRO - Åpent overvann; Vei, utearealer og landskapsutforming, tkl.2
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Premisser for utendørs støy fra veitrafikk, tkl.2
923730796 Oslo Oppmåling AS	PRO - Beregne plassering (koordinatbestemme) hjørner i hht. kart/tegninger fra ansvarlig søker/arkitekt. Innmåling av eksisterende terreng, tkl.3
923730796 Oslo Oppmåling AS	UTF - Utstikking av hushjørner i hht. prosjektering + utgangshøyde. Beliggenhetskontroll på ringmur/såle., tkl.2
912077640 Rak Arkitektur AS	PRO - Prosjekterende arkitektur, tkl.1
912077640 Rak Arkitektur AS	SØK - Ansvarlig søker, 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 ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2

- 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.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- Arkeologisk utgraving må være foretatt
 - Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Vilkår for ferdigattest

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

- Samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/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=202106324>

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

Anne Lise Iversen - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Vedlegg i sak 202106324-14	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Hus 2 (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Årrundveien 10 - Oppføring av enebolig - Hus 2

Kopi til:

Årrundveien 10 AS, Operagata 27, 0194 OSLO

Marielle Depuis, Årrundveien 5, 0588 OSLO

Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO

Ståle Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO

Veronica Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO

Lin Jønnum, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO

Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO

Amund Tosterud, Årrundveien 6, 0588 OSLO

Martin Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO

Are Even Felde, Årrundveien 3, 0588 OSLO

Gry Estensen, Årrundveien 7, 0588 OSLO

Terje Halvorsen, Årrundveien 7, 0588 OSLO
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Andreas Gjærde, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Dag Bakkerud, Årrundveien 5, 0588 OSLO
Marianne Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO
Petter Skaug, Årrundveien 6 C, 0588 OSLO
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3, 0588 OSLO
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Arne Bakken, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Therese Øverland, Årrundveien 6, 0588 OSLO
Steinar Arnesen, Årrundveien 24, 0588 OSLO
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47, 0588 OSLO
Eirik Hauger, Lofthusveien 47, 0588 OSLO
Anne Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO
Richard Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO
Beate Krane, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO
John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202106327 - 14 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Anne Lise Iversen	Dato: 14.06.2024
Adresse:	ÅRRUNDVEIEN 10	Eiendom:	86/221/0/0
Tiltakshaver:	Årrundveien 10 AS	Søker:	RAK ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Hus 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig- hus 3, som vi mottok 15.04.2021 og siste tilleggsdokumentasjon mottatt 05.06.2024.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplan S-4220.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Årrundveien i bydel Bjerke. Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig- hus 3.

Eneboligen er en del av en utbygging av 8 nye eneboliger med underjordisk parkeringsanlegg med bilheis. Hver enebolig har fått hvert sitt saksnummer og parkeringsanlegget har sitt eget saksnummer.

Det er gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bebyggelse i sak 202105086 og 202105319.



Eiendommene Årrundveien 8 og 10 har etter innsendt søknad blitt sammenslått til en eiendom, se sak 202104145.

Det er søkt om dispensasjon fra krav til veiopparbeidelse i pbl § 18-1. Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Dispensasjon fra pbl § 18-1 er derfor ikke nødvendig i denne saken.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	Brutto 2493 m ² Netto 223,4 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	Hus 3: Kjeller: 22,7 m ² 1.etasje:48,3 m ² 2.etasje: 48,3 m ² 3.etasje:48,1 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	Hus 3: 57,6m ² BYA totalt: 532,8 m ² (inkludert 4 parkeringsplasser på terreng)
Grad av utnyttning	23,96 %
Tiltakets høyde	Møne: 9 m Gesims: 6,5 m
Antall boenheter	1 boenhet for hus 3/ 8 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	12 parkeringsplasser i parkeringskjeller / 4 plasser på terreng / 16 totalt
Uteoppholdsareal	1608,7 m ² 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 byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013.

Deler av eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner i Endring av reguleringsplan S-4220 med supplerende reguleringsbestemmelse for Årrundveien 10, vedtatt 10.04.2024.

Merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

Marielle Depuis, Årrundveien 5
Dag Bakkerud, Årrundveien 5
Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9
Ståle Dokken, Årrundveien 8 B
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B
Veronica Dokken, Årrundveien 8 B
Lin Jønnum, Årrundveien 6 B
Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B
Amund Tosterud, Årrundveien 6
Therese Øverland, Årrundveien 6
Martin Veland, Årrundveien 2 B
Marianne Veland, Årrundveien 2 B
Are Even Felde, Årrundveien 3
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3
Gry Estensen, Årrundveien 7
Terje Halvorsen, Årrundveien 7
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9
Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9
Andreas Gjærde, Årrundveien 9
Petter Skaug, Årrundveien 6 C
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C
Arne Bakken, Årrundveien 8 C
Steinar Arnesen, Årrundveien 24
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C
Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C
Anne Blucher, Lofthusveien 52
Richard Blucher, Lofthusveien 52

Beate Krane, Lofthusveien 49 B
John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B

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

- Utbyggingen med 8 nye eneboliger er for stor og utbyggingen vil føre til en helt ny bebyggelsesstruktur i området. Det er store familieboliger i området og en utbygging på 8 nye eneboliger med små grunnflater er ikke tilpasset området.
- Eiendommen er en del av et sammenhengende grøntdrag, som vil bli ødelagt av utbyggingen
- Området er ikke dimensjonert for en slik utbygging med tanke på kapasitet på VA-nettet
- Det er en enveiskjørt vei som er skolevei. Utbyggingen vil føre til at trafikken økes i området og naboene er bekymret for trafikksikkerheten
- Mange vinduer ut mot Årrundveien vil føre til en «gjenboerfølelse»
- Utbyggingen vil føre til reduserte solforhold for naboene
- Det skal gjøres for mye terrengarbeider
- Tiltaket er ikke i henhold til formingsfaktorene i småhusplanen, både med tanke på takform, materialvalg og grunnflate
- Garasjeheis skal være med i BYA-beregningen
- Garasjeheis vil føre til mer gateparkering
- Flere av boligene er plassert nærmere nabogrensen enn 4 m
- Det bør ikke gis dispensasjon for avstand til vei

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommet med tilsvaret til nabomerknadene. Vi viser til tilsvaret som ligger i saken.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets 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.

Innenfor området som er regulert til «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner», er det et stort asketre, som er en sterkt truet og rødlistet art. Det er derfor regulert inn «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner» slik at treet sikres og bevares i forbindelse med utgraving av automatisk fredede kulturminner. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Plasseringen av boligbebyggelsen og den underjordiske parkeringskjelleren holder seg utenfor dette området. På bakgrunn av dette anser Plan- og bygningsetaten at prinsippene i nml. §§ 8-12 blir ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Småhusområdet er variert med tanke på utforming av bebyggelsen og plassering mot vei. Det er boliger med ulike fotavtrykk og størrelse på boligene i nærområdet. Antall boenheter og antall bygg på eiendommene i nærområdet varierer også. Det er også variasjon på plassering av møneretning på boligene i nærområdet. Omsøkte boliger vil plasseres med ca. samme avstand til vei som eksisterende bebyggelse på eiendommen. Boligene anses ikke som mindre enn øvrige boliger i nærområdet, da det er varierende størrelser på boliger i nærområdet og varierende plassering internt på eiendommene. Boligenes plassering er vurdert å være i tråd med planens krav om at plassering og gruppering av ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende struktur, og binde området sammen, jf reguleringsbestemmelsene §§ 6.1 og 6.4.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Terrenginngrep som skal gjøres i forbindelse med tiltaket er i henhold til tillatte terrenginngrep i Småhusplanen § 6.5.

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Byantikvaren har foretatt arkeologisk registrering på eiendommen i 2021. I registreringen ble det gjort funn av automatisk fredede kulturminner og da måtte det gjøres en reguleringsendring for eiendommen og dispensasjon fra kulturminneloven måtte behandles.

Reguleringsendring og dispensasjon fra Kulturminneloven er nå ferdigbehandlet. Reguleringsendringen er behandlet i sak 202202760.

Eiendommen har nå fått et område som er regulert til «Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner». Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Tiltaket er omprosjektert slik at det ikke vil gjøres noen fysiske inngrep i området. Overvannsplan mottatt 04.06.2024 viser nå at regnbedd er plassert utenfor dette området.

I reguleringsendringen i reguleringsplan 4224 er det lagt inn en ny bestemmelse som lyder som følger:

«Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Dette er satt som vilkår for igangsettingstillatelse, og Plan- og bygningsetaten anser derfor at de automatiske fredede kulturminnene på eiendommen blir ivaretatt.

Tiltakets utforming

Boligene har 2 fulle etasjer med loftsetasje, saltak og materialer av fargede fiberelementplater og stående trekledning.

I områder med variert bebyggelse står man forholdsvis fritt i utformingen av nye boliger. Omsøkt tiltak vil ha sitt nærområde både langs Årrundveien. Nærområdet består stort sett av variert trehusbebyggelse med boliger med 2 fulle etasjer og kjelleretasje/loftsetasje og varierende størrelse/fotavtrykk. Flesteparten av boligene har saltak, men det er også noen boliger som har valmtak.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt i småhusplanen § 7.

Vår vurdering av nabomerknader

Bebyggelsesstruktur og utforming

For vurdering av tilpasning til bebyggelsesstrukturen og vurdering av tiltakets utforming, se avsnitt under «tiltakets kvaliteter».

Avstand til nabogrense

Det kommer frem av Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 6-2 (3) at høyde som beskrevet i pbl § 29-4 2.ledd er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense. Gesimshøyden på boligene er 6,5 m og skal derfor plasseres min. 4 m fra nabogrensen. Alle boligene er plassert min. 4 m fra nabogrensen og er i henhold til kravene til plassering i pbl § 29-4.

Solforhold og antall vinduer

Når en eiendom utvikles fullt ut kan dette oppleves som en ulempe for naboer når det gjelder sol-, utsikt, innsyn- og støyforhold. En reduksjon av disse kvalitetene er imidlertid noe som må påregnes når eiendommer bygges ut. Planen regulerer ikke antall boenheter isolert sett. Boligene er innenfor reguleringsplanens bestemmelser når det gjelder både høyde, utnyttelse og utforming. Boligene holder seg innenfor 4 m kravet til plassering til naboeiendommene.

Om eiendommen har et grøntdrag

Etter småhusplanen § 6.1 kommer det frem at med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som

strekker seg over flere eiendommer. Eiendommens ubebygde del er omkranset av boliger og bygg på naboeiendommene. Plan- og bygningsavdelingen anser ikke at den ubebygde delen av eiendommen er en del av et grøntdrag, da dette er en del av hagen til omsøkte eiendom.

Overvannshåndtering og kapasitet på VA-nettet

Av pbl. § 21-4 første ledd annet punktum fremkommer det at kommunen som en klar hovedregel skal legge til grunn ansvarlig søkers sine opplysninger om hvorvidt et tiltak oppfyller tekniske krav.

I denne saken har ansvarlig søker informert kommunen om at deres prosjekterte løsning oppfyller alle tekniske krav. De har også vedlagt et notat som viser den tenkte løsningen.

Kommunen ser ikke at det er dokumenter i saken som gir oss grunnlag til å overprøve de ansvarlige foretakenes vurdering.

Vann- og avløpsetaten må gi forhåndsuttalelse for tilknytning av stikkledninger for vann- og avløp før det kan gis igangsettingstillatelse.

Vei og økning av trafikk

Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Det er derfor ikke hjemmel for å kreve opparbeidelse av vei eller fortau i denne saken. For vurdering av dispensasjon for avstand til vei, se avsnitt om dispensasjon.

Beregning av BYA

Plan- og bygningsetaten viser til at kommunens undersøkelsesplikt av beregningene avhenger av om det foreligger forhold i byggesøknaden som tilsier behov for nærmere undersøkelser. Kommunen har ikke en alminnelig eller generell plikt til å foreta kontrollberegninger av for eksempel utnyttingsgrad. Det er først der hvor dette fremstår uklart ut fra byggesøknaden at spørsmålet om kommunens kontroll aktualiseres. Etaten kan ikke se at det ut fra byggesøknaden har fremstått uklart at tiltakets ytre rammer- utnyttelsesgraden – blir oppfylt. Det foreligger altså ikke særegne forhold. Kommunen legger derfor til grunn at det ikke har blitt utløst noen plikt til nærmere undersøkelser i form av kontroll ved å etterspørre ytterligere dokumentasjon av oppsett eller metode for beregninger mv.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen 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

Ansvarlig søker har begrunnet dispensasjonssøknaden med følgende begrunnelse:

- Det fleste nabobygg til eiendommen er plassert med mindre eller samme avstand til veg, noe som gir et enhetlig uttrykk langs veien.
- Det nye tiltaket oppføres lenger fra veg enn det fleste nabohus med unntak av Årrundveien 6 og 4
- Det oppføres garasjeanlegg under boligene slik at det ikke kommer ytterligere bygg nærmere veien enn det som nå omsøkes.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og 2024 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 m målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for hus 3 er 12 m, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 3 m, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

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 mener 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. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i

veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 12 m fra midten av Årrundveien og 5,9 m fra regulert kant av vei, som vist på innsendt situasjonsplan.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202106327

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller - Hus 3 og 4	A-3-102	08.04.2021	7/24
Planer enebolig rekke 1	A-3-110	08.04.2021	7/27
Snitt enebolig rekke 1	A-3-210	08.04.2021	7/29
Fasade sørvest og nordøst - Hus 1-4	A-3-301	08.04.2021	7/31
Fasade sørøst og nordvest - Hus 3 og 7	A-3-305	08.04.2021	7/35
Avkjørselsplan	A-3-011	31.05.2024	15/5
Utomhusplan	A-3-012	04.06.2024	16/2
Situasjonsplan	A-3-004	05.06.2024	17/2

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202106327	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
994495615 Arealtek AS	PRO - Luket overvann; Utvendig vann og avløp, tkl.1
994495615 Arealtek AS	PRO - Åpent overvann; Vei, utearealer og landskapsutforming, tkl.2
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Premisser for utendørs støy fra veitrafikk, tkl.2
923730796 Oslo Oppmåling AS	PRO - Beregne plassering (koordinatbestemme) hjørner i hht. kart/tegninger fra ansvarlig søker/arkitekt. Innmåling av eksisterende terreng, tkl.3
923730796 Oslo Oppmåling AS	UTF - Utstikking av hushjørner i hht. prosjektering + utgangshøyde. Beliggenhetskontroll på ringmur/såle., tkl.2
912077640 Rak Arkitektur AS	PRO - Prosjekterende arkitektur, tkl.1
912077640 Rak Arkitektur AS	SØK - Ansvarlig søker, 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 ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2

- 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.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- Arkeologisk utgraving må være foretatt
 - Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Vilkår for ferdigattest

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

- Samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/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=202106327>

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

Anne Lise Iversen - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Vedlegg i sak 202106327-14	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Hus 3 (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Årrundveien 10 - Oppføring av enebolig - Hus 3

Kopi til:

Årrundveien 10 AS, Operagata 27, 0194 OSLO
Marielle Depuis, Årrundveien 5, 0588 OSLO
Dag Bakkerud, Årrundveien 5, 0588 OSLO
Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Ståle Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Veronica Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Lin Jønnum, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO
Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO
Amund Tosterud, Årrundveien 6, 0588 OSLO
Therese Øverland, Årrundveien 6, 0588 OSLO
Martin Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO
Marianne Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO
Are Even Felde, Årrundveien 3, 0588 OSLO
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3, 0588 OSLO

Gry Estensen, Årrundveien 7, 0588 OSLO
Terje Halvorsen, Årrundveien 7, 0588 OSLO
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Andreas Gjærde, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Petter Skaug, Årrundveien 6 C, 0588 OSLO
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Arne Bakken, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Steinar Arnesen, Årrundveien 24, 0588 OSLO
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO
Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO
Anne Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO
Richard Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO
Beate Krane, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO
John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202106331 - 14
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Anne Lise Iversen

Dato: 14.06.2024

Adresse: ÅRRUNDVEIEN 10
Tiltakshaver: Årrundveien 10 AS
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 86/221/0/0
Søker: RAK ARKITEKTUR AS
Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Hus 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig- hus 4, som vi mottok 15.04.2021 og siste tilleggsdokumentasjon mottatt 05.06.2024.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplan S-4220.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Årrundveien i bydel Bjerke. Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig- hus 4.

Eneboligen er en del av en utbygging av 8 nye eneboliger med underjordisk parkeringsanlegg med bilheis. Hver enebolig har fått hvert sitt saksnummer og parkeringsanlegget har sitt eget saksnummer.

Det er gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bebyggelse i sak 202105086 og 202105319.



Eiendommene Årrundveien 8 og 10 har etter innsendt søknad blitt sammenslått til en eiendom, se sak 202104145.

Det er søkt om dispensasjon fra krav til veiopparbeidelse i pbl § 18-1. Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Dispensasjon fra pbl § 18-1 er derfor ikke nødvendig i denne saken.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	Brutto 2493 m ² Netto 223,4 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	Hus 4: Kjeller: 24,4 m ² 1.etasje:48,3 m ² 2.etasje: 48,3 m ² 3.etasje:48,1 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	Hus 4: 57,6m ² BYA totalt: 532,8 m ² (inkludert 4 parkeringsplasser på terreng)
Grad av utnyttning	23,96 %
Tiltakets høyde	Møne: 9 m Gesims: 6,5 m
Antall boenheter	1 boenhet for hus 4/ 8 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	12 parkeringsplasser i parkeringskjeller / 4 plasser på terreng / 16 totalt
Uteoppholdsareal	1608,7 m ² 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 byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013.

Deler av eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner i Endring av reguleringsplan S-4220 med supplerende reguleringsbestemmelse for Årrundveien 10, vedtatt 10.04.2024.

Merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

Marielle Depuis, Årrundveien 5
Dag Bakkerud, Årrundveien 5
Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9
Ståle Dokken, Årrundveien 8 B
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B
Veronica Dokken, Årrundveien 8 B
Lin Jønnum, Årrundveien 6 B
Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B
Amund Tosterud, Årrundveien 6
Therese Øverland, Årrundveien 6
Martin Veland, Årrundveien 2 B
Marianne Veland, Årrundveien 2 B
Are Even Felde, Årrundveien 3
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3
Gry Estensen, Årrundveien 7
Terje Halvorsen, Årrundveien 7
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9
Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9
Andreas Gjærde, Årrundveien 9
Petter Skaug, Årrundveien 6 C
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C
Arne Bakken, Årrundveien 8 C
Steinar Arnesen, Årrundveien 24
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C
Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C
Anne Blucher, Lofthusveien 52
Richard Blucher, Lofthusveien 52

Beate Krane, Lofthusveien 49 B
John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B

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

- Utbyggingen med 8 nye eneboliger er for stor og utbyggingen vil føre til en helt ny bebyggelsesstruktur i området. Det er store familieboliger i området og en utbygging på 8 nye eneboliger med små grunnflater er ikke tilpasset området.
- Eiendommen er en del av et sammenhengende grøntdrag, som vil bli ødelagt av utbyggingen
- Området er ikke dimensjonert for en slik utbygging med tanke på kapasitet på VA-nettet
- Det er en enveiskjørt vei som er skolevei. Utbyggingen vil føre til at trafikken økes i området og naboene er bekymret for trafikksikkerheten
- Mange vinduer ut mot Årrundveien vil føre til en «gjenboerfølelse»
- Utbyggingen vil føre til reduserte solforhold for naboene
- Det skal gjøres for mye terrengarbeider
- Tiltaket er ikke i henhold til formingsfaktorene i småhusplanen, både med tanke på takform, materialvalg og grunnflate
- Garasjeheis skal være med i BYA-beregningen
- Garasjeheis vil føre til mer gateparkering
- Flere av boligene er plassert nærmere nabogrensen enn 4 m
- Det bør ikke gis dispensasjon for avstand til vei

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommet med tilsvaret til nabomerknadene. Vi viser til tilsvaret som ligger i saken.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets 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.

Innenfor området som er regulert til «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner», er det et stort asketre, som er en sterkt truet og rødlistet art. Det er derfor regulert inn «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner» slik at treet sikres og bevares i forbindelse med utgraving av automatisk fredede kulturminner. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Plasseringen av boligbebyggelsen og den underjordiske parkeringskjelleren holder seg utenfor dette området. På bakgrunn av dette anser Plan- og bygningsetaten at prinsippene i nml. §§ 8-12 blir ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Småhusområdet er variert med tanke på utforming av bebyggelsen og plassering mot vei. Det er boliger med ulike fotavtrykk og størrelse på boligene i nærområdet. Antall boenheter og antall bygg på eiendommene i nærområdet varierer også. Det er også variasjon på plassering av møneretning på boligene i nærområdet. Omsøkte boliger vil plasseres med ca. samme avstand til vei som eksisterende bebyggelse på eiendommen. Boligene anses ikke som mindre enn øvrige boliger i nærområdet, da det er varierende størrelser på boliger i nærområdet og varierende plassering internt på eiendommene. Boligenes plassering er vurdert å være i tråd med planens krav om at plassering og gruppering av ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende struktur, og binde området sammen, jf reguleringsbestemmelsene §§ 6.1 og 6.4.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Terrenginngrep som skal gjøres i forbindelse med tiltaket er i henhold til tillatte terrenginngrep i Småhusplanen § 6.5.

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Byantikvaren har foretatt arkeologisk registrering på eiendommen i 2021. I registreringen ble det gjort funn av automatisk fredede kulturminner og da måtte det gjøres en reguleringsendring for eiendommen og dispensasjon fra kulturminneloven måtte behandles.

Reguleringsendring og dispensasjon fra Kulturminneloven er nå ferdigbehandlet. Reguleringsendringen er behandlet i sak 202202760.

Eiendommen har nå fått et område som er regulert til «Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner». Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Tiltaket er omprosjektert slik at det ikke vil gjøres noen fysiske inngrep i området. Overvannsplan mottatt 04.06.2024 viser nå at regnbedd er plassert utenfor dette området.

I reguleringsendringen i reguleringsplan 4224 er det lagt inn en ny bestemmelse som lyder som følger:

«Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Dette er satt som vilkår for igangsettingstillatelse, og Plan- og bygningsetaten anser derfor at de automatiske fredede kulturminnene på eiendommen blir ivaretatt.

Tiltakets utforming

Boligene har 2 fulle etasjer med loftsetasje, saltak og materialer av fargede fiberelementplater og stående trekledning.

I områder med variert bebyggelse står man forholdsvis fritt i utformingen av nye boliger. Omsøkt tiltak vil ha sitt nærområde både langs Årrundveien. Nærområdet består stort sett av variert trehusbebyggelse med boliger med 2 fulle etasjer og kjelleretasje/loftsetasje og varierende størrelse/fotavtrykk. Flesteparten av boligene har saltak, men det er også noen boliger som har valmtak.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt i småhusplanen § 7.

Vår vurdering av nabomerknader

Bebyggelsesstruktur og utforming

For vurdering av tilpasning til bebyggelsesstrukturen og vurdering av tiltakets utforming, se avsnitt under «tiltakets kvaliteter».

Avstand til nabogrense

Det kommer frem av Byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2 (3) at høyde som beskrevet i pbl § 29-4 2.ledd er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tiliggende nabogrense. Gesimshøyden på boligene er 6,5 m og skal derfor plasseres min. 4 m fra nabogrensen. Alle boligene er plassert min. 4 m fra nabogrensen og er i henhold til kravene til plassering i pbl § 29-4.

Solforhold og antall vinduer

Når en eiendom utvikles fullt ut kan dette oppleves som en ulempe for naboer når det gjelder sol-, utsikt, innsyn- og støyforhold. En reduksjon av disse kvalitetene er imidlertid noe som må påregnes når eiendommer bygges ut. Planen regulerer ikke antall boenheter isolert sett. Boligene er innenfor reguleringsplanens bestemmelser når det gjelder både høyde, utnyttelse og utforming. Boligene holder seg innenfor 4 m kravet til plassering til naboeiendommene.

Om eiendommen har et grøntdrag

Etter småhusplanen § 6.1 kommer det frem at med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som

strekker seg over flere eiendommer. Eiendommens ubebygde del er omkranset av boliger og bygg på naboeiendommene. Plan- og bygningsavdelingen anser ikke at den ubebygde delen av eiendommen er en del av et grøntdrag, da dette er en del av hagen til omsøkte eiendom.

Overvannshåndtering og kapasitet på VA-nettet

Av pbl. § 21-4 første ledd annet punktum fremkommer det at kommunen som en klar hovedregel skal legge til grunn ansvarlig søkers sine opplysninger om hvorvidt et tiltak oppfyller tekniske krav.

I denne saken har ansvarlig søker informert kommunen om at deres prosjekterte løsning oppfyller alle tekniske krav. De har også vedlagt et notat som viser den tenkte løsningen.

Kommunen ser ikke at det er dokumenter i saken som gir oss grunnlag til å overprøve de ansvarlige foretakenes vurdering.

Vann- og avløpsetaten må gi forhåndsuttalelse for tilknytning av stikkledninger for vann- og avløp før det kan gis igangsettingstillatelse.

Vei og økning av trafikk

Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Det er derfor ikke hjemmel for å kreve opparbeidelse av vei eller fortau i denne saken. For vurdering av dispensasjon for avstand til vei, se avsnitt om dispensasjon.

Beregning av BYA

Plan- og bygningsetaten viser til at kommunens undersøkelsesplikt av beregningene avhenger av om det foreligger forhold i byggesøknaden som tilsier behov for nærmere undersøkelser. Kommunen har ikke en alminnelig eller generell plikt til å foreta kontrollberegninger av for eksempel utnyttingsgrad. Det er først der hvor dette fremstår uklar ut fra byggesøknaden at spørsmålet om kommunens kontroll aktualiseres. Etaten kan ikke se at det ut fra byggesøknaden har fremstått uklart at tiltakets ytre rammer- utnyttelsesgraden – blir oppfylt. Det foreligger altså ikke særegne forhold. Kommunen legger derfor til grunn at det ikke har blitt utløst noen plikt til nærmere undersøkelser i form av kontroll ved å etterspørre ytterligere dokumentasjon av oppsett eller metode for beregninger mv

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen 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

Ansvarlig søker har begrunnet dispensasjonssøknaden med følgende begrunnelse:

- Det fleste nabobygg til eiendommen er plassert med mindre eller samme avstand til veg, noe som gir et enhetlig uttrykk langs veien.
- Det nye tiltaket oppføres lenger fra veg enn det fleste nabohus med unntak av Årrundveien 6 og 4
- Det oppføres garasjeanlegg under boligene slik at det ikke kommer ytterligere bygg nærmere veien enn det som nå omsøkes.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og 2024 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 m målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for hus 4 er 11,1 m, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 3,9 m, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

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 mener 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. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i

veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 11,1 m fra midten av Årrundveien og 5,1 m fra regulert kant av vei, som vist på innsendt situasjonsplan.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202106331			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller - Hus 3 og 4	A-3-102	08.04.2021	7/24
Planer enebolig rekke 1	A-3-110	08.04.2021	7/27
Snitt enebolig rekke 1	A-3-210	08.04.2021	7/29
Fasade sørvest og nordøst - Hus 1-4	A-3-301	08.04.2021	7/31
Fasade sørøst og nordvest - Hus 4 og 8	A-3-306	08.04.2021	7/36
Avkjørselsplan	A-3-011	31.05.2024	15/5
Utomhusplan	A-3-012	04.06.2024	16/2
Situasjonsplan	A-3-005	05.06.2024	17/2

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202106331	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
994495615 Arealtek AS	PRO - Luket overvann; Utvendig vann og avløp, tkl.1
994495615 Arealtek AS	PRO - Åpent overvann; Vei, utearealer og landskapsutforming, tkl.2
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Premisser for utendørs støy fra veitrafikk, tkl.2
923730796 Oslo Oppmåling AS	PRO - Beregne plassering (koordinatbestemme) hjørner i hht. kart/tegninger fra ansvarlig søker/arkitekt. Innmåling av eksisterende terreng., tkl.3
923730796 Oslo Oppmåling AS	UTF - Utstikking av hushjørner i hht. prosjektering + utgangshøyde. Beliggenhetskontroll på ringmur/såle., tkl.2
912077640 Rak Arkitektur AS	PRO - Prosjekterende arkitektur, tkl.1
912077640 Rak Arkitektur AS	SØK - Ansvarlig søker, 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 ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- 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.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- Arkeologisk utgraving må være foretatt
 - Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Vilkår for ferdigattest

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

- Samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/kvittering på at sluttokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttokumentasjonen 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=202106331>

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

Anne Lise Iversen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Vedlegg i sak 202106331-14	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Hus 4 (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Årrundveien 10 - Oppføring av enebolig - Hus 4

Kopi til:

Årrundveien 10 AS, Operagata 27, 0194 OSLO
Marielle Depuis, Årrundveien 5, 0588 OSLO
Dag Bakkerud, Årrundveien 5, 0588 OSLO
Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Ståle Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Veronica Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Lin Jønnum, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO
Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO
Amund Tosterud, Årrundveien 6, 0588 OSLO
Therese Øverland, Årrundveien 6, 0588 OSLO
Martin Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO
Marianne Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO
Are Even Felde, Årrundveien 3, 0588 OSLO
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3, 0588 OSLO

Gry Estensen, Årrundveien 7, 0588 OSLO
Terje Halvorsen, Årrundveien 7, 0588 OSLO
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Andreas Gjærde, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Petter Skaug, Årrundveien 6 C, 0588 OSLO
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Arne Bakken, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Steinar Arnesen, Årrundveien 24, 0588 OSLO
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO
Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO
Anne Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO
Richard Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO
Beate Krane, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO
John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202106335 - 14
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Anne Lise Iversen

Dato: 14.06.2024

Adresse: ÅRRUNDVEIEN 10
Tiltakshaver: Årrundveien 10 AS
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 86/221/0/0
Søker: RAK ARKITEKTUR AS
Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Årrundveien 10- Hus 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig- hus 5, som vi mottok 15.04.2021 og siste tilleggsdokumentasjon mottatt 05.06.2024.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Årrundveien i bydel Bjerke. Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig- hus 5.

Eneboligen er en del av en utbygging av 8 nye eneboliger med underjordisk parkeringsanlegg med bilheis. Hver enebolig har fått hvert sitt saksnummer og parkeringsanlegget har sitt eget saksnummer.

Det er gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bebyggelse i sak 202105086 og 202105319.

Eiendommene Årrundveien 8 og 10 har etter innsendt søknad blitt sammenslått til en eiendom, se sak 202104145.



Det er søkt om dispensasjon fra krav til veiopparbeidelse i pbl § 18-1. Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Dispensasjon fra pbl § 18-1 er derfor ikke nødvendig i denne saken.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	Brutto 2493 m ² Netto 223,4 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	Hus 5: Kjeller: 24,5 m ² 1.etasje:48,3 m ² 2.etasje: 48,3 m ² 3.etasje:48,1 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	Hus 5: 57,6m ² BYA totalt: 532,8 m ² (inkludert 4 parkeringsplasser på terreng)
Grad av utnyttning	23,96 %
Tiltakets høyde	Møne: 9 m Gesims: 6,5 m
Antall boenheter	1 boenhet for hus 5/ 8 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	12 parkeringsplasser i parkeringskjeller / 4 plasser på terreng / 16 totalt
Uteoppholdsareal	1608,7 m ² 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 byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013.

Deler av eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner i Endring av reguleringsplan S-4220 med supplerende reguleringsbestemmelse for Årrundveien 10, vedtatt 10.04.2024.

Merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

Marielle Depuis, Årrundveien 5
Dag Bakkerud, Årrundveien 5
Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9
Ståle Dokken, Årrundveien 8 B
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B
Veronica Dokken, Årrundveien 8 B
Lin Jønnum, Årrundveien 6 B
Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B
Amund Tosterud, Årrundveien 6
Therese Øverland, Årrundveien 6
Martin Veland, Årrundveien 2 B
Marianne Veland, Årrundveien 2 B
Are Even Felde, Årrundveien 3
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3
Gry Estensen, Årrundveien 7
Terje Halvorsen, Årrundveien 7
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9
Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9
Andreas Gjærde, Årrundveien 9
Petter Skaug, Årrundveien 6 C
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C
Arne Bakken, Årrundveien 8 C
Steinar Arnesen, Årrundveien 24
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C
Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C
Anne Blucher, Lofthusveien 52
Richard Blucher, Lofthusveien 52
Beate Krane, Lofthusveien 49 B
John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B

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

- Utbyggingen med 8 nye eneboliger er for stor og utbyggingen vil føre til en helt ny bebyggelsesstruktur i området. Det er store familieboliger i området og en utbygging på 8 nye eneboliger med små grunnflater er ikke tilpasset området.
- Eiendommen er en del av et sammenhengende grøntdrag, som vil bli ødelagt av utbyggingen
- Området er ikke dimensjonert for en slik utbygging med tanke på kapasitet på VA-nettet
- Det er en enveiskjørt vei som er skolevei. Utbyggingen vil føre til at trafikken økes i området og naboene er bekymret for trafiksikkerheten
- Mange vinduer ut mot Årrundveien vil føre til en «gjenboerfølelse»
- Utbyggingen vil føre til reduserte solforhold for naboene
- Det skal gjøres for mye terrengarbeider
- Tiltaket er ikke i henhold til formingsfaktorene i småhusplanen, både med tanke på takform, materialvalg og grunnflate
- Garasjeheis skal være med i BYA-beregningen
- Garasjeheis vil føre til mer gateparkering
- Flere av boligene er plassert nærmere nabogrensen enn 4 m
- Det bør ikke gis dispensasjon for avstand til vei

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommet med tilsvaret til nabomerknadene. Vi viser til tilsvaret som ligger i saken.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets 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.

Innenfor området som er regulert til «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner», er det et stort asketre, som er en sterkt truet og rødlistet art. Det er derfor regulert inn «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner» slik at treet sikres og bevares i forbindelse med utgraving av automatisk fredede kulturminner. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Plasseringen av boligbebyggelsen og den underjordiske parkeringskjelleren holder seg utenfor dette området. På bakgrunn av dette anser Plan- og bygningsetaten at prinsippene i nml. §§ 8-12 blir ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Småhusområdet er variert med tanke på utforming av bebyggelsen og plassering mot vei. Det er boliger med ulike fotavtrykk og størrelse på boligene i nærområdet. Antall boenheter og antall bygg på eiendommene i nærområdet varierer også. Det er også variasjon på plassering av møneretning på boligene i nærområdet. Omsøkte boliger vil plasseres med ca. samme avstand til vei som eksisterende bebyggelse på eiendommen. Boligene anses ikke som mindre enn øvrige boliger i nærområdet, da det er varierende størrelser på boliger i nærområdet og varierende plassering internt på eiendommene. Boligenes plassering er vurdert å være i tråd med planens krav om at plassering og gruppering av ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende struktur, og binde området sammen, jf reguleringsbestemmelsene §§ 6.1 og 6.4.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Terrenginngrep som skal gjøres i forbindelse med tiltaket er i henhold til tillatte terrenginngrep i Småhusplanen § 6.5.

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Byantikvaren har foretatt arkeologisk registrering på eiendommen i 2021. I registreringen ble det gjort funn av automatisk fredede kulturminner og da måtte det gjøres en reguleringsendring for eiendommen og dispensasjon fra kulturminneloven måtte behandles.

Reguleringsendring og dispensasjon fra Kulturminneloven er nå ferdigbehandlet. Reguleringsendringen er behandlet i sak 202202760.

Eiendommen har nå fått et område som er regulert til «Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner». Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Tiltaket er omprosjektet slik at det ikke vil gjøres noen fysiske inngrep i området. Overvannsplan mottatt 04.06.2024 viser nå at regnbedd er plassert utenfor dette området.

I reguleringsendringen i reguleringsplan 4224 er det lagt inn en ny bestemmelse som lyder som følger:

«Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner id

281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Dette er satt som vilkår for igangsettingstillatelse, og Plan- og bygningsetaten anser derfor at de automatiske fredede kulturminnene på eiendommen blir ivarettatt.

Tiltakets utforming

Boligene har 2 fulle etasjer med loftsetasje, saltak og materialer av fargede fiberelementplater og stående trekledning.

I områder med variert bebyggelse står man forholdsvis fritt i utformingen av nye boliger. Omsøkt tiltak vil ha sitt nærområde både langs Årrundveien. Nærområdet består stort sett av variert trehusbebyggelse med boliger med 2 fulle etasjer og kjelleretasje/loftsetasje og varierende størrelse/fotavtrykk. Flesteparten av boligene har saltak, men det er også noen boliger som har valmtak.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt i småhusplanen § 7.

Vår vurdering av nabomerknader

Bebyggelsesstruktur og utforming

For vurdering av tilpasning til bebyggelsesstrukturen og vurdering av tiltakets utforming, se avsnitt under «tiltakets kvaliteter».

Avstand til nabogrense

Det kommer frem av Byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2 (3) at høyde som beskrevet i pbl § 29-4 2.ledd er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tiliggende nabogrense. Gesimshøyden på boligene er 6,5 m og skal derfor plasseres min. 4 m fra nabogrensen. Alle boligene er plassert min. 4 m fra nabogrensen og er i henhold til kravene til plassering i pbl § 29-4.

Solforhold og antall vinduer

Når en eiendom utvikles fullt ut kan dette oppleves som en ulempe for naboer når det gjelder sol-, utsikt, innsyn- og støyforhold. En reduksjon av disse kvalitetene er imidlertid noe som må påregnes når eiendommer bygges ut. Planen regulerer ikke antall boenheter isolert sett. Boligene er innenfor reguleringsplanens bestemmelser når det gjelder både høyde, utnyttelse og utforming. Boligene holder seg innenfor 4 m kravet til plassering til naboeiendommene.

Om eiendommen har et grøntdrag

Etter småhusplanen § 6.1 kommer det frem at med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer. Eiendommens ubebygde del er omkranset av boliger og bygg på naboeiendommene. Plan- og bygningsavdelingen anser ikke at den ubebygde delen av eiendommen er en del av et grøntdrag, da dette er en del av hagen til omsøkte eiendom.

Overvannshåndtering og kapasitet på VA-nettet

Av pbl. § 21-4 første ledd annet punktum fremkommer det at kommunen som en klar hovedregel skal legge til grunn ansvarlig søkers sine opplysninger om hvorvidt et tiltak oppfyller tekniske krav.

I denne saken har ansvarlig søker informert kommunen om at deres prosjekterte løsning oppfyller alle tekniske krav. De har også vedlagt et notat som viser den tenkte løsningen.

Kommunen ser ikke at det er dokumenter i saken som gir oss grunnlag til å overprøve de ansvarlige foretakenes vurdering.

Vann- og avløpsetaten må gi forhåndsuttalelse for tilknytning av stikkledninger for vann- og avløp før det kan gis igangsettingstillatelse.

Vei og økning av trafikk

Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Det er derfor ikke hjemmel for å kreve opparbeidelse av vei eller fortau i denne saken. For vurdering av dispensasjon for avstand til vei, se avsnitt om dispensasjon.

Beregning av BYA

Plan- og bygningsetaten viser til at kommunens undersøkelsesplikt av beregningene avhenger av om det foreligger forhold i byggesøknaden som tilsier behov for nærmere undersøkelser. Kommunen har ikke en alminnelig eller generell plikt til å foreta kontrollberegninger av for eksempel utnyttingsgrad. Det er først der hvor dette fremstår uklar ut fra byggesøknaden at spørsmålet om kommunens kontroll aktualiseres. Etaten kan ikke se at det ut fra byggesøknaden har fremstått uklart at tiltakets ytre rammer- utnyttelsesgraden – blir oppfylt. Det foreligger altså ikke særegne forhold. Kommunen legger derfor til grunn at det ikke har blitt utløst noen plikt til nærmere undersøkelser i form av kontroll ved å etterspørre ytterligere dokumentasjon av oppsett eller metode for beregninger mv.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202106335

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller - Hus 5 og 6	A-3-103	08.04.2021	7/25
Planer enebolig rekke 2	A-3-120	08.04.2021	7/28
Snitt enebolig rekke 1	A-3-220	08.04.2021	7/30
Fasade sørvest og nordøst - Hus 5-8	A-3-302	08.04.2021	7/32
Fasade sørøst og nordvest - Hus 1 og 5	A-3-303	08.04.2021	7/33
Avkjørselsplan	A-3-011	31.05.2024	15/5
Utomhusplan	A-3-012	04.06.2024	16/2
Situasjonsplan	A-3-006	05.06.2024	17/2

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202106335	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
994495615 Arealtek AS	PRO - Luket overvann; Utvendig vann og avløp, tkl.1
994495615 Arealtek AS	PRO - Åpent overvann; Vei, utearealer og landskapsutforming, tkl.2
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Premisser for utendørs støy fra veitrafikk, tkl.2
923730796 Oslo Oppmåling AS	PRO - Beregne plassering (koordinatbestemme) hjørner i hht. kart/tegninger fra ansvarlig søker/arkitekt. Innmåling av eksisterende terreng, tkl.3
923730796 Oslo Oppmåling AS	UTF - Utstikking av hushjørner i hht. prosjektering + utgangshøyde. Beliggenhetskontroll på ringmur/såle, tkl.2
912077640 Rak Arkitektur AS	PRO - Prosjekterende arkitektur, tkl.1

912077640 Rak
Arkitektur AS

SØK - Ansvarlig søker, 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.

I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- 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.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp

Vilkår for ferdigattest

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

- Samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/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=202106335>

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

Anne Lise Iversen - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Vedlegg i sak 202106335-14	
Nr	Beskrivelse

- 1 Rammetillatelse - Årrundveien 10- Hus 5
(Dette dokument)
- 2 Vedlegg vann - Årrundveien 10 - Oppføring av enebolig - Hus 5

Kopi til:

Årrundveien 10 AS, Operagata 27, 0194 OSLO
Marielle Depuis, Årrundveien 5, 0588 OSLO
Dag Bakkerud, Årrundveien 5, 0588 OSLO
Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Ståle Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Veronica Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Lin Jønnum, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO
Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO
Amund Tosterud, Årrundveien 6, 0588 OSLO
Therese Øverland, Årrundveien 6, 0588 OSLO
Martin Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO
Marianne Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO
Are Even Felde, Årrundveien 3, 0588 OSLO
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3, 0588 OSLO
Gry Estensen, Årrundveien 7, 0588 OSLO
Terje Halvorsen, Årrundveien 7, 0588 OSLO
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Andreas Gjærde, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Petter Skaug, Årrundveien 6 C, 0588 OSLO
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Arne Bakken, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Steinar Arnesen, Årrundveien 24, 0588 OSLO
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO

Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO

Anne Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO

Richard Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO

Beate Krane, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO

John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202106338 - 14 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Anne Lise Iversen	Dato: 14.06.2024
-------------	---	-------------------------------------	------------------

Adresse: ÅRRUNDVEIEN 10	Eiendom: 86/221/0/0
Tiltakshaver: Årrundveien 10 AS	Søker: RAK ARKITEKTUR AS
Tiltakstype: Enebolig	Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Hus 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig- hus 6, som vi mottok 15.04.2021 og siste tilleggsdokumentasjon mottatt 05.06.2024.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplan S-4220.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Årrundveien i bydel Bjerke. Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig- hus 6.

Eneboligen er en del av en utbygging av 8 nye eneboliger med underjordisk parkeringsanlegg med bilheis. Hver enebolig har fått hvert sitt saksnummer og parkeringsanlegget har sitt eget saksnummer.

Det er gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bebyggelse i sak 202105086 og 202105319.



Eiendommene Årrundveien 8 og 10 har etter innsendt søknad blitt sammenslått til en eiendom, se sak 202104145.

Det er søkt om dispensasjon fra krav til veiopparbeidelse i pbl § 18-1. Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Dispensasjon fra pbl § 18-1 er derfor ikke nødvendig i denne saken.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	Brutto 2493 m ² Netto 223,4 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	Hus 6: Kjeller: 23,9 m ² 1.etasje:48,3 m ² 2.etasje: 48,3 m ² 3.etasje:48,1 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	Hus 6: 57,6m ² BYA totalt: 532,8 m ² (inkludert 4 parkeringsplasser på terreng)
Grad av utnyttning	23,96 %
Tiltakets høyde	Møne: 9 m Gesims: 6,5 m
Antall boenheter	1 boenhet for hus 6/ 8 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	12 parkeringsplasser i parkeringskjeller / 4 plasser på terreng / 16 totalt
Uteoppholdsareal	1608,7 m ² 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 byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013.

Deler av eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner i Endring av reguleringsplan S-4220 med supplerende reguleringsbestemmelse for Årrundveien 10, vedtatt 10.04.2024.

Merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

Marielle Depuis, Årrundveien 5
Dag Bakkerud, Årrundveien 5
Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9
Ståle Dokken, Årrundveien 8 B
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B
Veronica Dokken, Årrundveien 8 B
Lin Jønnum, Årrundveien 6 B
Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B
Amund Tosterud, Årrundveien 6
Therese Øverland, Årrundveien 6
Martin Veland, Årrundveien 2 B
Marianne Veland, Årrundveien 2 B
Are Even Felde, Årrundveien 3
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3
Gry Estensen, Årrundveien 7
Terje Halvorsen, Årrundveien 7
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9
Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9
Andreas Gjærde, Årrundveien 9
Petter Skaug, Årrundveien 6 C
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C
Arne Bakken, Årrundveien 8 C
Steinar Arnesen, Årrundveien 24
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C
Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C
Anne Blucher, Lofthusveien 52
Richard Blucher, Lofthusveien 52

Beate Krane, Lofthusveien 49 B
John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B

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

- Utbyggingen med 8 nye eneboliger er for stor og utbyggingen vil føre til en helt ny bebyggelsesstruktur i området. Det er store familieboliger i området og en utbygging på 8 nye eneboliger med små grunnflater er ikke tilpasset området.
- Eiendommen er en del av et sammenhengende grøntdrag, som vil bli ødelagt av utbyggingen
- Området er ikke dimensjonert for en slik utbygging med tanke på kapasitet på VA-nettet
- Det er en enveiskjørt vei som er skolevei. Utbyggingen vil føre til at trafikken økes i området og naboene er bekymret for trafikksikkerheten
- Mange vinduer ut mot Årrundveien vil føre til en «gjenboerfølelse»
- Utbyggingen vil føre til reduserte solforhold for naboene
- Det skal gjøres for mye terrengarbeider
- Tiltaket er ikke i henhold til formingsfaktorene i småhusplanen, både med tanke på takform, materialvalg og grunnflate
- Garasjeheis skal være med i BYA-beregningen
- Garasjeheis vil føre til mer gateparkering
- Flere av boligene er plassert nærmere nabogrensen enn 4 m
- Det bør ikke gis dispensasjon for avstand til vei

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommet med tilsvaret til nabomerknadene. Vi viser til tilsvaret som ligger i saken.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets 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.

Innenfor området som er regulert til «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner», er det et stort asketre, som er en sterkt truet og rødlistet art. Det er derfor regulert inn «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner» slik at treet sikres og bevares i forbindelse med utgraving av automatisk fredede kulturminner. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Plasseringen av boligbebyggelsen og den underjordiske parkeringskjelleren holder seg utenfor dette området. På bakgrunn av dette anser Plan- og bygningsetaten at prinsippene i nml. §§ 8-12 blir ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Småhusområdet er variert med tanke på utforming av bebyggelsen og plassering mot vei. Det er boliger med ulike fotavtrykk og størrelse på boligene i nærområdet. Antall boenheter og antall bygg på eiendommene i nærområdet varierer også. Det er også variasjon på plassering av møneretning på boligene i nærområdet. Omsøkte boliger vil plasseres med ca. samme avstand til vei som eksisterende bebyggelse på eiendommen. Boligene anses ikke som mindre enn øvrige boliger i nærområdet, da det er varierende størrelser på boliger i nærområdet og varierende plassering internt på eiendommene. Boligenes plassering er vurdert å være i tråd med planens krav om at plassering og gruppering av ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende struktur, og binde området sammen, jf reguleringsbestemmelsene §§ 6.1 og 6.4.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Terrenginngrep som skal gjøres i forbindelse med tiltaket er i henhold til tillatte terrenginngrep i Småhusplanen § 6.5.

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Byantikvaren har foretatt arkeologisk registrering på eiendommen i 2021. I registreringen ble det gjort funn av automatisk fredede kulturminner og da måtte det gjøres en reguleringsendring for eiendommen og dispensasjon fra kulturminneloven måtte behandles.

Reguleringsendring og dispensasjon fra Kulturminneloven er nå ferdigbehandlet. Reguleringsendringen er behandlet i sak 202202760.

Eiendommen har nå fått et område som er regulert til «Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner». Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Tiltaket er omprosjektert slik at det ikke vil gjøres noen fysiske inngrep i området. Overvannsplan mottatt 04.06.2024 viser nå at regnbedd er plassert utenfor dette området.

I reguleringsendringen i reguleringsplan 4224 er det lagt inn en ny bestemmelse som lyder som følger:

«Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Dette er satt som vilkår for igangsettingstillatelse, og Plan- og bygningsetaten anser derfor at de automatiske fredede kulturminnene på eiendommen blir ivaretatt.

Tiltakets utforming

Boligene har 2 fulle etasjer med loftsetasje, saltak og materialer av fargede fiberelementplater og stående trekledning.

I områder med variert bebyggelse står man forholdsvis fritt i utformingen av nye boliger. Omsøkt tiltak vil ha sitt nærområde både langs Årrundveien. Nærområdet består stort sett av variert trehusbebyggelse med boliger med 2 fulle etasjer og kjelleretasje/loftsetasje og varierende størrelse/fotavtrykk. Flesteparten av boligene har saltak, men det er også noen boliger som har valmtak.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt i småhusplanen § 7.

Vår vurdering av nabomerknader

Bebyggelsesstruktur og utforming

For vurdering av tilpasning til bebyggelsesstrukturen og vurdering av tiltakets utforming, se avsnitt under «tiltakets kvaliteter».

Avstand til nabogrense

Det kommer frem av Byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2 (3) at høyde som beskrevet i pbl § 29-4 2.ledd er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tiliggende nabogrense. Gesimshøyden på boligene er 6,5 m og skal derfor plasseres min. 4 m fra nabogrensen. Alle boligene er plassert min. 4 m fra nabogrensen og er i henhold til kravene til plassering i pbl § 29-4.

Solforhold og antall vinduer

Når en eiendom utvikles fullt ut kan dette oppleves som en ulempe for naboer når det gjelder sol-, utsikt, innsyn- og støyforhold. En reduksjon av disse kvalitetene er imidlertid noe som må påregnes når eiendommer bygges ut. Planen regulerer ikke antall boenheter isolert sett. Boligene er innenfor reguleringsplanens bestemmelser når det gjelder både høyde, utnyttelse og utforming. Boligene holder seg innenfor 4 m kravet til plassering til naboeiendommene.

Om eiendommen har et grøntdrag

Etter småhusplanen § 6.1 kommer det frem at med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som

strekker seg over flere eiendommer. Eiendommens ubebygde del er omkranset av boliger og bygg på naboeiendommene. Plan- og bygningsavdelingen anser ikke at den ubebygde delen av eiendommen er en del av et grøntdrag, da dette er en del av hagen til omsøkte eiendom.

Overvannshåndtering og kapasitet på VA-nettet

Av pbl. § 21-4 første ledd annet punktum fremkommer det at kommunen som en klar hovedregel skal legge til grunn ansvarlig søkers sine opplysninger om hvorvidt et tiltak oppfyller tekniske krav.

I denne saken har ansvarlig søker informert kommunen om at deres prosjekterte løsning oppfyller alle tekniske krav. De har også vedlagt et notat som viser den tenkte løsningen.

Kommunen ser ikke at det er dokumenter i saken som gir oss grunnlag til å overprøve de ansvarlige foretakenes vurdering.

Vann- og avløpsetaten må gi forhåndsuttalelse for tilknytning av stikkledninger for vann- og avløp før det kan gis igangsettingstillatelse.

Vei og økning av trafikk

Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Det er derfor ikke hjemmel for å kreve opparbeidelse av vei eller fortau i denne saken. For vurdering av dispensasjon for avstand til vei, se avsnitt om dispensasjon.

Beregning av BYA

Plan- og bygningsetaten viser til at kommunens undersøkelsesplikt av beregningene avhenger av om det foreligger forhold i byggesøknaden som tilsier behov for nærmere undersøkelser. Kommunen har ikke en alminnelig eller generell plikt til å foreta kontrollberegninger av for eksempel utnyttingsgrad. Det er først der hvor dette fremstår uklart ut fra byggesøknaden at spørsmålet om kommunens kontroll aktualiseres. Etaten kan ikke se at det ut fra byggesøknaden har fremstått uklart at tiltakets ytre rammer- utnyttelsesgraden – blir oppfylt. Det foreligger altså ikke særegne forhold. Kommunen legger derfor til grunn at det ikke har blitt utløst noen plikt til nærmere undersøkelser i form av kontroll ved å etterspørre ytterligere dokumentasjon av oppsett eller metode for beregninger mv.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202106338

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller - Hus 5 og 6	A-3-103	08.04.2021	7/25
Planer enebolig rekke 2	A-3-120	08.04.2021	7/28
Snitt enebolig rekke 1	A-3-220	08.04.2021	7/30
Fasade sørvest og nordøst - Hus 5-8	A-3-302	08.04.2021	7/32
Fasade sørøst og nordvest - Hus 2 og 6	A-3-304	08.04.2021	7/34

Avkjørselsplan	A-3-011	31.05.2024	15/5
Utomhusplan	A-3-012	04.06.2024	16/2
Situasjonsplan	A-3-007	05.06.2024	17/2

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202106338	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
994495615 Arealtek AS	PRO - Luket overvann; Utvendig vann og avløp, tkl.1
994495615 Arealtek AS	PRO - Åpent overvann; Vei, utearealer og landskapsutforming, tkl.2
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Premisser for utendørs støy fra veitrafikk, tkl.2

923730796 Oslo Oppmåling AS	PRO - Beregne plassering (koordinatbestemme) hjørner i hht. kart/tegninger fra ansvarlig søker/arkitekt. Innmåling av eksisterende terreng., tkl.3
923730796 Oslo Oppmåling AS	UTF - Utstikking av hushjørner i hht. prosjektering + utgangshøyde. Beliggenhetskontroll på ringmur/såle., tkl.2
912077640 Rak Arkitektur AS	PRO - Prosjekterende arkitektur, tkl.1
912077640 Rak Arkitektur AS	SØK - Ansvarlig søker, 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 ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- 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.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

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

- tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- Arkeologisk utgraving må være foretatt
 - Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Vilkår for ferdigattest

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

- Samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/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=202106338>

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

Anne Lise Iversen - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Vedlegg i sak 202106338-14	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Hus 6 (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Årrundveien 10 - Oppføring av enebolig - Hus 6

Kopi til:

Årrundveien 10 AS, Operagata 27, 0194 OSLO
Marielle Depuis, Årrundveien 5, 0588 OSLO
Dag Bakkerud, Årrundveien 5, 0588 OSLO
Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Ståle Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Veronica Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Lin Jønnum, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO
Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO
Amund Tosterud, Årrundveien 6, 0588 OSLO
Therese Øverland, Årrundveien 6, 0588 OSLO
Martin Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO
Marianne Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO
Are Even Felde, Årrundveien 3, 0588 OSLO
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3, 0588 OSLO
Gry Estensen, Årrundveien 7, 0588 OSLO
Terje Halvorsen, Årrundveien 7, 0588 OSLO
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Andreas Gjerde, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Petter Skaug, Årrundveien 6 C, 0588 OSLO
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO

Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Arne Bakken, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Steinar Arnesen, Årrundveien 24, 0588 OSLO
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO
Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO
Anne Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO
Richard Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO
Beate Krane, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO
John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO



RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202106340 - 14
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Anne Lise Iversen

Dato: 14.06.2024

Adresse: ÅRRUNDVEIEN 10
Tiltakshaver: Årrundveien 10 AS
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 86/221/0/0
Søker: RAK ARKITEKTUR AS
Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Hus 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig- hus 7, som vi mottok 15.04.2021 og siste tilleggsdokumentasjon mottatt 05.06.2024.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Årrundveien i bydel Bjerke. Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig-hus 7.

Eneboligen er en del av en utbygging av 8 nye eneboliger med underjordisk parkeringsanlegg med bilheis. Hver enebolig har fått hvert sitt saksnummer og parkeringsanlegget har sitt eget saksnummer.

Det er gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bebyggelse i sak 202105086 og 202105319.

Eiendommene Årrundveien 8 og 10 har etter innsendt søknad blitt sammenslått til en eiendom, se sak 202104145.



Det er søkt om dispensasjon fra krav til veiopparbeidelse i pbl § 18-1. Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Dispensasjon fra pbl § 18-1 er derfor ikke nødvendig i denne saken.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	Brutto 2493 m ² Netto 223,4 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	Hus 7: Kjeller: 22,6 m ² 1.etasje:48,3 m ² 2.etasje: 48,3 m ² 3.etasje:48,1 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	Hus 7: 57,6m ² BYA totalt: 532,8 m ² (inkludert 4 parkeringsplasser på terreng)
Grad av utnyttning	23,96 %
Tiltakets høyde	Møne: 9 m Gesims: 6,5 m
Antall boenheter	1 boenhet for hus 7/ 8 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	12 parkeringsplasser i parkeringskjeller / 4 plasser på terreng / 16 totalt
Uteoppholdsareal	1608,7 m ² 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 byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013.

Deler av eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner i Endring av reguleringsplan S-4220 med supplerende reguleringsbestemmelse for Årrundveien 10, vedtatt 10.04.2024.

Merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

Marielle Depuis, Årrundveien 5
Dag Bakkerud, Årrundveien 5
Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9
Ståle Dokken, Årrundveien 8 B
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B
Veronica Dokken, Årrundveien 8 B
Lin Jønnum, Årrundveien 6 B
Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B
Amund Tosterud, Årrundveien 6
Therese Øverland, Årrundveien 6
Martin Veland, Årrundveien 2 B
Marianne Veland, Årrundveien 2 B
Are Even Felde, Årrundveien 3
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3
Gry Estensen, Årrundveien 7
Terje Halvorsen, Årrundveien 7
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9
Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9
Andreas Gjærde, Årrundveien 9
Petter Skaug, Årrundveien 6 C
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C
Arne Bakken, Årrundveien 8 C
Steinar Arnesen, Årrundveien 24
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C
Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C
Anne Blucher, Lofthusveien 52
Richard Blucher, Lofthusveien 52
Beate Krane, Lofthusveien 49 B
John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B

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

- Utbyggingen med 8 nye eneboliger er for stor og utbyggingen vil føre til en helt ny bebyggelsesstruktur i området. Det er store familieboliger i området og en utbygging på 8 nye eneboliger med små grunnflater er ikke tilpasset området.
- Eiendommen er en del av et sammenhengende grøntdrag, som vil bli ødelagt av utbyggingen
- Området er ikke dimensjonert for en slik utbygging med tanke på kapasitet på VA-nettet
- Det er en enveiskjørt vei som er skolevei. Utbyggingen vil føre til at trafikken økes i området og naboene er bekymret for trafiksikkerheten
- Mange vinduer ut mot Årrundveien vil føre til en «gjenboerfølelse»
- Utbyggingen vil føre til reduserte solforhold for naboene
- Det skal gjøres for mye terrengarbeider
- Tiltaket er ikke i henhold til formingsfaktorene i småhusplanen, både med tanke på takform, materialvalg og grunnflate
- Garasjeheis skal være med i BYA-beregningen
- Garasjeheis vil føre til mer gateparkering
- Flere av boligene er plassert nærmere nabogrensen enn 4 m
- Det bør ikke gis dispensasjon for avstand til vei

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommet med tilsvaret til nabomerknadene. Vi viser til tilsvaret som ligger i saken.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets 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.

Innenfor området som er regulert til «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner», er det et stort asketre, som er en sterkt truet og rødlistet art. Det er derfor regulert inn «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner» slik at treet sikres og bevares i forbindelse med utgraving av automatisk fredede kulturminner. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Plasseringen av boligbebyggelsen og den underjordiske parkeringskjelleren holder seg utenfor dette området. På bakgrunn av dette anser Plan- og bygningsetaten at prinsippene i nml. §§ 8-12 blir ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Småhusområdet er variert med tanke på utforming av bebyggelsen og plassering mot vei. Det er boliger med ulike fotavtrykk og størrelse på boligene i nærområdet. Antall boenheter og antall bygg på eiendommene i nærområdet varierer også. Det er også variasjon på plassering av møneretning på boligene i nærområdet. Omsøkte boliger vil plasseres med ca. samme avstand til vei som eksisterende bebyggelse på eiendommen. Boligene anses ikke som mindre enn øvrige boliger i nærområdet, da det er varierende størrelser på boliger i nærområdet og varierende plassering internt på eiendommene. Boligenes plassering er vurdert å være i tråd med planens krav om at plassering og gruppering av ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende struktur, og binde området sammen, jf reguleringsbestemmelsene §§ 6.1 og 6.4.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Terrenginngrep som skal gjøres i forbindelse med tiltaket er i henhold til tillatte terrenginngrep i Småhusplanen § 6.5.

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Byantikvaren har foretatt arkeologisk registrering på eiendommen i 2021. I registreringen ble det gjort funn av automatisk fredede kulturminner og da måtte det gjøres en reguleringsendring for eiendommen og dispensasjon fra kulturminneloven måtte behandles.

Reguleringsendring og dispensasjon fra Kulturminneloven er nå ferdigbehandlet. Reguleringsendringen er behandlet i sak 202202760.

Eiendommen har nå fått et område som er regulert til «Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner». Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Tiltaket er omprosjektert slik at det ikke vil gjøres noen fysiske inngrep i området. Overvannsplan mottatt 04.06.2024 viser nå at regnbedd er plassert utenfor dette området.

I reguleringsendringen i reguleringsplan 4224 er det lagt inn en ny bestemmelse som lyder som følger:

«Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner id

281669. *Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»*

Dette er satt som vilkår for igangsettingstillatelse, og Plan- og bygningsetaten anser derfor at de automatiske fredede kulturminnene på eiendommen blir ivaretatt.

Tiltakets utforming

Boligene har 2 fulle etasjer med loftsetasje, saltak og materialer av fargede fiberelementplater og stående trekledning.

I områder med variert bebyggelse står man forholdsvis fritt i utforming av nye boliger. Omsøkt tiltak vil ha sitt nærområde både langs Årrundveien. Nærområdet består stort sett av variert trehusbebyggelse med boliger med 2 fulle etasjer og kjelleretasje/loftsetasje og varierende størrelse/fotavtrykk. Flesteparten av boligene har saltak, men det er også noen boliger som har valmtak.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt i småhusplanen § 7.

Vår vurdering av nabomerknader

Bebyggelsesstruktur og utforming

For vurdering av tilpasning til bebyggelsesstrukturen og vurdering av tiltakets utforming, se avsnitt under «tiltakets kvaliteter».

Avstand til nabogrense

Det kommer frem av Byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2 (3) at høyde som beskrevet i pbl § 29-4 2.ledd er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense. Gesimshøyden på boligene er 6,5 m og skal derfor plasseres min. 4 m fra nabogrensen. Alle boligene er plassert min. 4 m fra nabogrensen og er i henhold til kravene til plassering i pbl § 29-4.

Solforhold og antall vinduer

Når en eiendom utvikles fullt ut kan dette oppleves som en ulempe for naboer når det gjelder sol-, utsikt, innsyn- og støyforhold. En reduksjon av disse kvalitetene er imidlertid noe som må påregnes når eiendommer bygges ut. Planen regulerer ikke antall boenheter isolert sett. Boligene er innenfor reguleringsplanens bestemmelser når det gjelder både høyde, utnyttelse og utforming. Boligene holder seg innenfor 4 m kravet til plassering til naboeiendommene.

Om eiendommen har et grøntdrag

Etter småhusplanen § 6.1 kommer det frem at med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer. Eiendommens ubebygde del er omkranset av boliger og bygg på naboeiendommene. Plan- og bygningsavdelingen anser ikke at den ubebygde delen av eiendommen er en del av et grøntdrag, da dette er en del av hagen til omsøkte eiendom.

Overvannshåndtering og kapasitet på VA-nettet

Av pbl. § 21-4 første ledd annet punktum fremkommer det at kommunen som en klar hovedregel skal legge til grunn ansvarlig søkers sine opplysninger om hvorvidt et tiltak oppfyller tekniske krav.

I denne saken har ansvarlig søker informert kommunen om at deres prosjekterte løsning oppfyller alle tekniske krav. De har også vedlagt et notat som viser den tenkte løsningen.

Kommunen ser ikke at det er dokumenter i saken som gir oss grunnlag til å overprøve de ansvarlige foretakenes vurdering.

Vann- og avløpsetaten må gi forhåndsuttalelse for tilknytning av stikkledninger for vann- og avløp før det kan gis igangsettingstillatelse.

Vei og økning av trafikk

Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Det er derfor ikke hjemmel for å kreve opparbeidelse av vei eller fortau i denne saken. For vurdering av dispensasjon for avstand til vei, se avsnitt om dispensasjon.

Beregning av BYA

Plan- og bygningsetaten viser til at kommunens undersøkelsesplikt av beregningene avhenger av om det foreligger forhold i byggesøknaden som tilsier behov for nærmere undersøkelser. Kommunen har ikke en alminnelig eller generell plikt til å foreta kontrollberegninger av for eksempel utnyttingsgrad. Det er først der hvor dette fremstår uklart ut fra byggesøknaden at spørsmålet om kommunens kontroll aktualiseres. Etaten kan ikke se at det ut fra byggesøknaden har fremstått uklart at tiltakets ytre rammer- utnyttelsesgraden – blir oppfylt. Det foreligger altså ikke særegne forhold. Kommunen legger derfor til grunn at det ikke har blitt utløst noen plikt til nærmere undersøkelser i form av kontroll ved å etterspørre ytterligere dokumentasjon av oppsett eller metode for beregninger mv.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202106340

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller - Hus 7 og 8	A-3-104	08.04.2021	7/26
Planer enebolig rekke 2	A-3-120	08.04.2021	7/28
Snitt enebolig rekke 1	A-3-220	08.04.2021	7/30
Fasade sørvest og nordøst - Hus 5-8	A-3-302	08.04.2021	7/32
Fasade sørøst og nordvest - Hus 3 og 7	A-3-305	08.04.2021	7/35
Avkjørselsplan	A-3-011	31.05.2024	15/5
Utomhusplan	A-3-012	04.06.2024	16/2
Situasjonsplan	A-3-008	05.06.2024	17/2

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202106340	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
994495615 Arealtek AS	PRO - Luket overvann; Utvendig vann og avløp, tkl.1
994495615 Arealtek AS	PRO - Åpent overvann; Vei, utearealer og landskapsutforming, tkl.2
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Premisser for utendørs støy fra veitrafikk, tkl.2
923730796 Oslo Oppmåling AS	PRO - Beregne plassering (koordinatbestemme) hjørner i hht. kart/tegninger fra ansvarlig søker/arkitekt. Innmåling av eksisterende terreng, tkl.3
923730796 Oslo Oppmåling AS	UTF - Utstikking av hushjørner i hht. prosjektering + utgangshøyde. Beliggenhetskontroll på ringmur/såle., tkl.2
912077640 Rak Arkitektur AS	PRO - Prosjekterende arkitektur, tkl.1

912077640 Rak
Arkitektur AS

SØK - Ansvarlig søker, 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 ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- 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.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- Arkeologisk utgraving må være foretatt
 - Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Vilkår for ferdigattest

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

- Samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/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=202106340>

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

Anne Lise Iversen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Vedlegg i sak 202106340-14	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Hus 7 (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Årrundveien 10 - Oppføring av enebolig - Hus 7

Kopi til:

Årrundveien 10 AS, Operagata 27, 0194 OSLO
Marielle Depuis, Årrundveien 5, 0588 OSLO
Dag Bakkerud, Årrundveien 5, 0588 OSLO
Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Ståle Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Veronica Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Lin Jønnum, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO
Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO
Amund Tosterud, Årrundveien 6, 0588 OSLO
Therese Øverland, Årrundveien 6, 0588 OSLO
Martin Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO
Marianne Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO
Are Even Felde, Årrundveien 3, 0588 OSLO
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3, 0588 OSLO
Gry Estensen, Årrundveien 7, 0588 OSLO
Terje Halvorsen, Årrundveien 7, 0588 OSLO
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Andreas Gjærde, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Petter Skaug, Årrundveien 6 C, 0588 OSLO
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Arne Bakken, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Steinar Arnesen, Årrundveien 24, 0588 OSLO
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO

Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO

Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO

Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO

Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO

Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO

Anne Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO

Richard Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO

Beate Krane, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO

John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202106342 - 14 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Anne Lise Iversen	Dato: 14.06.2024
-------------	---	-------------------------------------	------------------

Adresse:	ÅRRUNDVEIEN 10	Eiendom:	86/221/0/0
Tiltakshaver:	Årrundveien 10 AS	Søker:	RAK ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Hus 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig- hus 8, som vi mottok 15.04.2021 og siste tilleggsdokumentasjon mottatt 05.06.2024.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Årrundveien i bydel Bjerke. Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig-hus 8.

Eneboligen er en del av en utbygging av 8 nye eneboliger med underjordisk parkeringsanlegg med bilheis. Hver enebolig har fått hvert sitt saksnummer og parkeringsanlegget har sitt eget saksnummer.

Det er gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bebyggelse i sak 202105086 og 202105319.

Eiendommene Årrundveien 8 og 10 har etter innsendt søknad blitt sammenslått til en eiendom, se sak 202104145.



Det er søkt om dispensasjon fra krav til veiopparbeidelse i pbl § 18-1. Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Dispensasjon fra pbl § 18-1 er derfor ikke nødvendig i denne saken.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	Brutto 2493 m ² Netto 223,4 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	Hus 8: Kjeller: 21,6 m ² 1.etasje:48,3 m ² 2.etasje: 48,3 m ² 3.etasje:48,1 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	Hus 8: 57,6m ² BYA totalt: 532,8 m ² (inkludert 4 parkeringsplasser på terreng)
Grad av utnyttning	23,96 %
Tiltakets høyde	Møne: 9 m Gesims: 6,5 m
Antall boenheter	1 boenhet for hus 8/ 8 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	12 parkeringsplasser i parkeringskjeller / 4 plasser på terreng / 16 totalt
Uteoppholdsareal	1608,7 m ² 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 byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013.

Deler av eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner i Endring av reguleringsplan S-4220 med supplerende reguleringsbestemmelse for Årrundveien 10, vedtatt 10.04.2024.

Merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

Marielle Depuis, Årrundveien 5
Dag Bakkerud, Årrundveien 5
Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9
Ståle Dokken, Årrundveien 8 B
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B
Veronica Dokken, Årrundveien 8 B
Lin Jønnum, Årrundveien 6 B
Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B
Amund Tosterud, Årrundveien 6
Therese Øverland, Årrundveien 6
Martin Veland, Årrundveien 2 B
Marianne Veland, Årrundveien 2 B
Are Even Felde, Årrundveien 3
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3
Gry Estensen, Årrundveien 7
Terje Halvorsen, Årrundveien 7
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9
Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9
Andreas Gjærde, Årrundveien 9
Petter Skaug, Årrundveien 6 C
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C
Arne Bakken, Årrundveien 8 C
Steinar Arnesen, Årrundveien 24
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C
Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C
Anne Blucher, Lofthusveien 52
Richard Blucher, Lofthusveien 52
Beate Krane, Lofthusveien 49 B
John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B

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

- Utbyggingen med 8 nye eneboliger er for stor og utbyggingen vil føre til en helt ny bebyggelsesstruktur i området. Det er store familieboliger i området og en utbygging på 8 nye eneboliger med små grunnflater er ikke tilpasset området.
- Eiendommen er en del av et sammenhengende grøntdrag, som vil bli ødelagt av utbyggingen
- Området er ikke dimensjonert for en slik utbygging med tanke på kapasitet på VA-nettet
- Det er en enveiskjørt vei som er skolevei. Utbyggingen vil føre til at trafikken økes i området og naboene er bekymret for trafikksikkerheten
- Mange vinduer ut mot Årrundveien vil føre til en «gjenboerfølelse»
- Utbyggingen vil føre til reduserte solforhold for naboene
- Det skal gjøres for mye terrengarbeider
- Tiltaket er ikke i henhold til formingsfaktorene i småhusplanen, både med tanke på takform, materialvalg og grunnflate
- Garasjeheis skal være med i BYA-beregningen
- Garasjeheis vil føre til mer gateparkering
- Flere av boligene er plassert nærmere nabogrensen enn 4 m
- Det bør ikke gis dispensasjon for avstand til vei

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommet med tilsvaret til nabomerknadene. Vi viser til tilsvaret som ligger i saken.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets 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.

Innenfor området som er regulert til «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner», er det et stort asketre, som er en sterkt truet og rødlistet art. Det er derfor regulert inn «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner» slik at treet sikres og bevares i forbindelse med utgraving av automatisk fredede kulturminner. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Plasseringen av boligbebyggelsen og den underjordiske parkeringskjelleren holder seg utenfor dette området. På bakgrunn av dette anser Plan- og bygningsetaten at prinsippene i nml. §§ 8-12 blir ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Småhusområdet er variert med tanke på utforming av bebyggelsen og plassering mot vei. Det er boliger med ulike fotavtrykk og størrelse på boligene i nærområdet. Antall boenheter og antall bygg på eiendommene i nærområdet varierer også. Det er også variasjon på plassering av møneretning på boligene i nærområdet. Omsøkte boliger vil plasseres med ca. samme avstand til vei som eksisterende bebyggelse på eiendommen. Boligene anses ikke som mindre enn øvrige boliger i nærområdet, da det er varierende størrelser på boliger i nærområdet og varierende plassering internt på eiendommene. Boligenes plassering er vurdert å være i tråd med planens krav om at plassering og gruppering av ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende struktur, og binde området sammen, jf reguleringsbestemmelsene §§ 6.1 og 6.4.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Terrenginngrep som skal gjøres i forbindelse med tiltaket er i henhold til tillatte terrenginngrep i Småhusplanen § 6.5.

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Byantikvaren har foretatt arkeologisk registrering på eiendommen i 2021. I registreringen ble det gjort funn av automatisk fredede kulturminner og da måtte det gjøres en reguleringsendring for eiendommen og dispensasjon fra kulturminneloven måtte behandles.

Reguleringsendring og dispensasjon fra Kulturminneloven er nå ferdigbehandlet. Reguleringsendringen er behandlet i sak 202202760.

Eiendommen har nå fått et område som er regulert til «Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner». Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Tiltaket er omprosjektert slik at det ikke vil gjøres noen fysiske inngrep i området. Overvannsplan mottatt 04.06.2024 viser nå at regnbedd er plassert utenfor dette området.

I reguleringsendringen i reguleringsplan 4224 er det lagt inn en ny bestemmelse som lyder som følger:

«Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner id

281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Dette er satt som vilkår for igangsettingstillatelse, og Plan- og bygningsetaten anser derfor at de automatiske fredede kulturminnene på eiendommen blir ivaretatt.

Tiltakets utforming

Boligene har 2 fulle etasjer med loftsetasje, saltak og materialer av fargede fiberelementplater og stående trekledning.

I områder med variert bebyggelse står man forholdsvis fritt i utformingen av nye boliger. Omsøkt tiltak vil ha sitt nærområde både langs Årrundveien. Nærområdet består stort sett av variert trehusbebyggelse med boliger med 2 fulle etasjer og kjelleretasje/loftsetasje og varierende størrelse/fotavtrykk. Flesteparten av boligene har saltak, men det er også noen boliger som har valmtak.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt i småhusplanen § 7.

Vår vurdering av nabomerknader

Bebyggelsesstruktur og utforming

For vurdering av tilpasning til bebyggelsesstrukturen og vurdering av tiltakets utforming, se avsnitt under «tiltakets kvaliteter».

Avstand til nabogrense

Det kommer frem av Byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2 (3) at høyde som beskrevet i pbl § 29-4 2.ledd er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense. Gesimshøyden på boligene er 6,5 m og skal derfor plasseres min. 4 m fra nabogrensen. Alle boligene er plassert min. 4 m fra nabogrensen og er i henhold til kravene til plassering i pbl § 29-4.

Solforhold og antall vinduer

Når en eiendom utvikles fullt ut kan dette oppleves som en ulempe for naboer når det gjelder sol-, utsikt, innsyn- og støyforhold. En reduksjon av disse kvalitetene er imidlertid noe som må påregnes når eiendommer bygges ut. Planen regulerer ikke antall boenheter isolert sett. Boligene er innenfor reguleringsplanens bestemmelser når det gjelder både høyde, utnyttelse og utforming. Boligene holder seg innenfor 4 m kravet til plassering til naboeiendommene.

Om eiendommen har et grøntdrag

Etter småhusplanen § 6.1 kommer det frem at med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer. Eiendommens ubebygde del er omkranset av boliger og bygg på naboeiendommene. Plan- og bygningsavdelingen anser ikke at den ubebygde delen av eiendommen er en del av et grøntdrag, da dette er en del av hagen til omsøkte eiendom.

Overvannshåndtering og kapasitet på VA-nettet

Av pbl. § 21-4 første ledd annet punktum fremkommer det at kommunen som en klar hovedregel skal legge til grunn ansvarlig søkers sine opplysninger om hvorvidt et tiltak oppfyller tekniske krav.

I denne saken har ansvarlig søker informert kommunen om at deres prosjekterte løsning oppfyller alle tekniske krav. De har også vedlagt et notat som viser den tenkte løsningen.

Kommunen ser ikke at det er dokumenter i saken som gir oss grunnlag til å overprøve de ansvarlige foretakenes vurdering.

Vann- og avløpsetaten må gi forhåndsuttalelse for tilknytning av stikkledninger for vann- og avløp før det kan gis igangsettingstillatelse.

Vei og økning av trafikk

Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Det er derfor ikke hjemmel for å kreve opparbeidelse av vei eller fortau i denne saken. For vurdering av dispensasjon for avstand til vei, se avsnitt om dispensasjon.

Beregning av BYA

Plan- og bygningsetaten viser til at kommunens undersøkelsesplikt av beregningene avhenger av om det foreligger forhold i byggesøknaden som tilsier behov for nærmere undersøkelser. Kommunen har ikke en alminnelig eller generell plikt til å foreta kontrollberegninger av for eksempel utnyttingsgrad. Det er først der hvor dette fremstår uklart ut fra byggesøknaden at spørsmålet om kommunens kontroll aktualiseres. Etaten kan ikke se at det ut fra byggesøknaden har fremstått uklart at tiltakets ytre rammer- utnyttelsesgraden – blir oppfylt. Det foreligger altså ikke særegne forhold. Kommunen legger derfor til grunn at det ikke har blitt utløst noen plikt til nærmere undersøkelser i form av kontroll ved å etterspørre ytterligere dokumentasjon av oppsett eller metode for beregninger mv.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202106342

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller - Hus 7 og 8	A-3-104	08.04.2021	7/26
Planer enebolig rekke 2	A-3-120	08.04.2021	7/28
Snitt enebolig rekke 1	A-3-220	08.04.2021	7/30
Fasade sørvest og nordøst - Hus 5-8	A-3-302	08.04.2021	7/32
Fasade sørøst og nordvest - Hus 4 og 8	A-3-306	08.04.2021	7/36
Avkjørselsplan	A-3-011	31.05.2024	15/5
Utomhusplan	A-3-012	04.06.2024	16/2
Situasjonsplan	A-3-009	05.06.2024	17/2

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202106342	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
994495615 Arealtek AS	PRO - Luket overvann; Utvendig vann og avløp, tkl.1
994495615 Arealtek AS	PRO - Åpent overvann; Vei, utearealer og landskapsutforming, tkl.2
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Premisser for utendørs støy fra veitrafikk, tkl.2
923730796 Oslo Oppmåling AS	PRO - Beregne plassering (koordinatbestemme) hjørner i hht. kart/tegninger fra ansvarlig søker/arkitekt. Innmåling av eksisterende terreng, tkl.3
923730796 Oslo Oppmåling AS	UTF - Utstikking av hushjørner i hht. prosjektering + utgangshøyde. Beliggenhetskontroll på ringmur/såle., tkl.2
912077640 Rak Arkitektur AS	PRO - Prosjekterende arkitektur, tkl.1

912077640 Rak
Arkitektur AS

SØK - Ansvarlig søker, 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 ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- 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.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- Arkeologisk utgraving må være foretatt
 - Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Vilkår for ferdigattest

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

- Samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/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=202106342>

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

Anne Lise Iversen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Vedlegg i sak 202106342-14	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Hus 8 (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Årrundveien 10 - Oppføring av enebolig - Hus 8

Kopi til:

Årrundveien 10 AS, Operagata 27, 0194 OSLO
Marielle Depuis, Årrundveien 5, 0588 OSLO
Dag Bakkerud, Årrundveien 5, 0588 OSLO
Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Ståle Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Veronica Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO
Veronica Dokken, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO
Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO
Amund Tosterud, Årrundveien 6, 0588 OSLO
Therese Øverland, Årrundveien 6, 0588 OSLO
Martin Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO
Marianne Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO
Are Even Felde, Årrundveien 3, 0588 OSLO
Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3, 0588 OSLO
Gry Estensen, Årrundveien 7, 0588 OSLO
Terje Halvorsen, Årrundveien 7, 0588 OSLO
Ole Andreas Heen, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Andreas Gjørde, Årrundveien 9, 0588 OSLO
Petter Skaug, Årrundveien 6 C, 0588 OSLO
Petter Skaug, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Arne Bakken, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Steinar Arnesen, Årrundveien 24, 0588 OSLO
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO

Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO

Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO

Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO

Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO

Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO

Anne Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO

Richard Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO

Beate Krane, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO

John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO

Rak Arkitektur AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202106359 - 12 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Anne Lise Iversen	Dato: 14.06.2024
Adresse:	ÅRRUNDVEIEN 10	Eiendom:	86/221/0/0
Tiltakshaver:	Årrundveien 10 AS	Søker:	Rak Arkitektur AS
Tiltakstype:	Parkeringshus-/kjeller/-anlegg	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Underjordisk garasjeanlegg

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om underjordisk garasjeanlegg, som vi mottok 15.04.2021 og siste tilleggsdokumentasjon mottatt 05.06.2024.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplan S-4220.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Årrundveien i bydel Bjerke. Søknaden omfatter etablering av underjordisk garasjeanlegg. Garasjeanlegget har et areal på 666,2 m2 BYA, hvorav areal under bakken som er under husene er 330,8 m2. Garasjeanlegget skal ha bilheis.

Garasjeanlegget er en del av en utbygging av 8 nye eneboliger med underjordisk parkeringsanlegg med bilheis. Hver enebolig har fått hvert sitt saksnummer og parkeringsanlegget har sitt eget saksnummer.

Det er gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bebyggelse i sak 202105086 og 202105319.



Eiendommene Årrundveien 8 og 10 har etter innsendt søknad blitt sammenslått til en eiendom, se sak 202104145.

Det er søkt om dispensasjon fra krav til veiopparbeidelse i pbl § 18-1. Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Dispensasjon fra pbl § 18-1 er derfor ikke nødvendig i denne saken.

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 byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013.

Deler av eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner i Endring av reguleringsplan S-4220 med supplerende reguleringsbestemmelse for Årrundveien 10, vedtatt 10.04.2024.

Merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

Marielle Depuis, Årrundveien 5

Dag Bakkerud, Årrundveien 5

Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9

Ståle Dokken, Årrundveien 8 B

Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B

Veronica Dokken, Årrundveien 8 B

Lin Jønnum, Årrundveien 6 B

Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B

Amund Tosterud, Årrundveien 6

Therese Øverland, Årrundveien 6

Martin Veland, Årrundveien 2 B

Marianne Veland, Årrundveien 2 B

Are Even Felde, Årrundveien 3

Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3

Gry Estensen, Årrundveien 7

Terje Halvorsen, Årrundveien 7

Ole Andreas Heen, Årrundveien 9

Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9

Andreas Gjørde, Årrundveien 9

Petter Skaug, Årrundveien 6 C
Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B
Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B
Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C
Arne Bakken, Årrundveien 8 C
Steinar Arnesen, Årrundveien 24
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C
Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C
Anne Blucher, Lofthusveien 52
Richard Blucher, Lofthusveien 52
Beate Krane, Lofthusveien 49 B
John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B

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

- Utbyggingen med 8 nye eneboliger er for stor og utbyggingen vil føre til en helt ny bebyggelsesstruktur i området. Det er store familieboliger i områder og en utbygging på 8 nye eneboliger med små grunnflater er ikke tilpasset området.
- Eiendommen er en del av et sammenhengende grøntdrag, som vil bli ødelagt av utbyggingen
- Området er ikke dimensjonert for en slik utbygging med tanke på kapasitet på VA-nettet
- Det er en enveiskjørt vei som er skolevei. Utbyggingen vil føre til at trafikken økes i området og naboene er bekymret for trafiksikkerheten
- Mange vinduer ut mot Årrundveien vil føre til en «gjenboerfølelse»
- Utbyggingen vil føre til reduserte solforhold for naboene
- Det skal gjøres for mye terrengarbeider
- Tiltaket er ikke i henhold til formingsfaktorene i småhusplanen, både med tanke på takform, materialvalg og grunnflate
- Garasjeheis skal være med i BYA-beregningen
- Garasjeheis vil føre til mer gateparkering
- Flere av boligene er plassert nærmere nabogrensen enn 4 m
- Det bør ikke gis dispensasjon for avstand til vei

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommet med tilsvaret til nabomerknadene. Vi viser til tilsvaret som ligger i saken.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets 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.

Innenfor området som er regulert til «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner», er det et stort asketre, som er en sterkt truet og rødlistet art. Det er derfor regulert inn «Spesialområde- bevaring automatisk fredede kulturminner» slik at treet sikres og bevares i forbindelse med utgraving av automatisk fredede kulturminner. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Plasseringen av boligbebyggelsen og den underjordiske parkeringskjelleren holder seg utenfor dette området. På bakgrunn av dette anser Plan- og bygningsetaten at prinsippene i nml. §§ 8-12 blir ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Småhusområdet er variert med tanke på utforming av bebyggelsen og plassering mot vei. Det er boliger med ulike fotavtrykk og størrelse på boligene i nærområdet. Antall boenheter og antall bygg på eiendommene i nærområdet varierer også. Det er også variasjon på plassering av møneretning på boligene i nærområdet. Omsøkte boliger vil plasseres med ca. samme avstand til vei som eksisterende bebyggelse på eiendommen. Boligene anses ikke som mindre enn øvrige boliger i nærområdet, da det er varierende størrelser på boliger i nærområdet og varierende plassering internt på eiendommene. Boligenes plassering er vurdert å være i tråd med planens

krav om at plassering og gruppering av ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende struktur, og binde området sammen, jf reguleringsbestemmelsene §§ 6.1 og 6.4.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Terrenginngrep som skal gjøres i forbindelse med tiltaket er i henhold til tillatte terrenginngrep i Småhusplanen § 6.5.

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Byantikvaren har foretatt arkeologisk registrering på eiendommen i 2021. I registreringen ble det gjort funn av automatisk fredede kulturminner og da måtte det gjøres en reguleringsendring for eiendommen og dispensasjon fra kulturminneloven måtte behandles.

Reguleringsendring og dispensasjon fra Kulturminneloven er nå ferdigbehandlet. Reguleringsendringen er behandlet i sak 202202760.

Eiendommen har nå fått et område som er regulert til «Spesialområde bevaring- automatisk fredede kulturminner». Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i dette området. Tiltaket er omprosjektert slik at det ikke vil gjøres noen fysiske inngrep i området. Overvannsplan mottatt 04.06.2024 viser nå at regnbedd er plassert utenfor dette området.

I reguleringsendringen i reguleringsplan 4224 er det lagt inn en ny bestemmelse som lyder som følger:

«Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Dette er satt som vilkår for igangsettingstillatelse, og Plan- og bygningsetaten anser derfor at de automatiske fredede kulturminnene på eiendommen blir ivaretatt.

Tiltakets utforming

Boligene har 2 fulle etasjer med loftsetasje, saltak og materialer av fargede fiberelementplater og stående trekledning.

I områder med variert bebyggelse står man forholdsvis fritt i utformingen av nye boliger. Omsøkt tiltak vil ha sitt nærområde både langs Årrundveien. Nærområdet består stort sett av variert trehusbebyggelse med boliger med 2 fulle etasjer og kjelleretasje/loftsetasje og varierende størrelse/fotavtrykk. Flesteparten av boligene har saltak, men det er også noen boliger som har valmtak.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt i småhusplanen § 7.

Vår vurdering av nabomerknader

Bebyggelsesstruktur og utforming

For vurdering av tilpasning til bebyggelsesstrukturen og vurdering av tiltakets utforming, se avsnitt under «tiltakets kvaliteter».

Avstand til nabogrense

Det kommer frem av Byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2 (3) at høyde som beskrevet i pbl § 29-4 2.ledd er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tiliggende nabogrense. Gesimshøyden på boligene er 6,5 m og skal derfor plasseres min. 4 m fra nabogrensen. Alle boligene er plassert min. 4 m fra nabogrensen og er i henhold til kravene til plassering i pbl § 29-4.

Solforhold og antall vinduer

Når en eiendom utvikles fullt ut kan dette oppleves som en ulempe for naboer når det gjelder sol-, utsikt, innsyn- og støyforhold. En reduksjon av disse kvalitetene er imidlertid noe som må påregnes når eiendommer bygges ut. Planen regulerer ikke antall boenheter isolert sett. Boligene er innenfor reguleringsplanens bestemmelser når det gjelder både høyde, utnyttelse og utforming. Boligene holder seg innenfor 4 m kravet til plassering til naboeiendommene.

Om eiendommen har et grøntdrag

Etter småhusplanen § 6.1 kommer det frem at med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer. Eiendommens ubebygde del er omkranset av boliger og bygg på naboeiendommene. Plan- og bygningsavdelingen anser ikke at den ubebygde delen av eiendommen er en del av et grøntdrag, da dette er en del av hagen til omsøkte eiendom.

Overvannshåndtering og kapasitet på VA-nettet

Av pbl. § 21-4 første ledd annet punktum fremkommer det at kommunen som en klar hovedregel skal legge til grunn ansvarlig søkers sine opplysninger om hvorvidt et tiltak oppfyller tekniske krav.

I denne saken har ansvarlig søker informert kommunen om at deres prosjekterte løsning oppfyller alle tekniske krav. De har også vedlagt et notat som viser den tenkte løsningen.

Kommunen ser ikke at det er dokumenter i saken som gir oss grunnlag til å overprøve de ansvarlige foretakenes vurdering.

Vann- og avløpsetaten må gi forhåndsuttalelse for tilknytning av stikkledninger for vann- og avløp før det kan gis igangsettingstillatelse.

Vei og økning av trafikk

Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1 er oppfylt fordi atkomstveien –Årrundveien- er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger. Det er derfor ikke hjemmel for å kreve opparbeidelse av vei eller fortau i denne saken. For vurdering av dispensasjon for avstand til vei, se avsnitt om dispensasjon.

Beregning av BYA

Plan- og bygningsetaten viser til at kommunens undersøkelsesplikt av beregningene avhenger av om det foreligger forhold i byggesøknaden som tilsier behov for nærmere undersøkelser. Kommunen har ikke en alminnelig eller generell plikt til å foreta kontrollberegninger av for eksempel utnyttingsgrad. Det er først der hvor dette fremstår uklart ut fra byggesøknaden at spørsmålet om kommunens kontroll aktualiseres. Etaten kan ikke se at det ut fra byggesøknaden har fremstått uklart at tiltakets ytre rammer- utnyttelsesgraden – blir oppfylt. Det foreligger altså ikke særegne forhold. Kommunen legger derfor til grunn at det ikke har blitt utløst noen plikt til nærmere undersøkelser i form av kontroll ved å etterspørre ytterligere dokumentasjon av oppsett eller metode for beregninger mv.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen 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

Ansvarlig søker har begrunnet dispensasjonssøknaden med følgende begrunnelse:

- Det fleste nabobygg til eiendommen er plassert med mindre eller samme avstand til veg, noe som gir et enhetlig uttrykk langs veien.
- Det nye tiltaket oppføres lenger fra veg enn det fleste nabohus med unntak av Årrundveien 6 og 4
- Det oppføres garasjeanlegg under boligene slik at det ikke kommer ytterligere bygg nærmere veien enn det som nå omsøkes.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og 2024 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 m målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for garasjeanlegget er 11,4 m, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 3,6 m, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at

avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikkssikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikkssikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

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 mener 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. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 11,4 m fra midten av Årrundveien og 5,4 m fra regulert kant på sitt nærmeste, som vist på innsendt situasjonsplan.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202106359

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan garasjekjeller	A-3-100	08.04.2021	6/23
Avkjørselsplan	A-3-011	31.05.2024	13/4
Utomhusplan	A-3-012	04.06.2024	14/2
Situasjonsplan	A-3-010	05.06.2024	16/2

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202106359	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
994495615 Arealtek AS	PRO - Luket overvann; Utvendig vann og avløp, tkl.1
994495615 Arealtek AS	PRO - Åpent overvann; Vei, utearealer og landskapsutforming, tkl.2
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Premisser for utendørs støy fra veitrafikk, tkl.2
923730796 Oslo Oppmåling AS	PRO - Beregne plassering (koordinatbestemme) hjørner i hht. kart/tegninger fra ansvarlig søker/arkitekt. Innmåling av eksisterende terreng, tkl.3
923730796 Oslo Oppmåling AS	UTF - Utstikking av hushjørner i hht. prosjektering + utgangshøyde. Beliggenhetskontroll på ringmur/såle., tkl.2
912077640 Rak Arkitektur AS	PRO - Prosjekterende arkitektur, tkl.1
912077640 Rak Arkitektur AS	SØK - Ansvarlig søker, 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 ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- 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.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av bilheis
- Erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av prosjektering av bilheis
 - Kommunen krever etter SAK 10 § 14-2 uavhengig kontroll av prosjektering av bilheis. Erklæring om ansvar må være sendt inn til søknad om igangsetting.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av bilheis

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
 - bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
- Arkeologisk utgraving må være foretatt

- Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Vilkår for ferdigattest

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

- Samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/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.
- Erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av utførelse av bilheis
 - Kommunen krever etter SAK10 § 14-2 uavhengig kontroll av utførelse av bilheis. Erklæring om ansvar må være sendt inn ved søknad om brukstillatelse/ferdigattest.
- Driftstillatelse for bilheis
 - Driftstillatelse for bilheis må være gitt før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest, se eget vedlegg.

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=202106359>

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

Anne Lise Iversen - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Vedlegg i sak 202106359-12	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse - Årrundveien 10 - Underjordisk garasjeanlegg (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Årrundveien 10 - Oppføring av underjordisk garasje
3	Veileder_-Lofteinnretninger_heis_23

Kopi til:

Årrundveien 10 AS, Vidars gate 5, 0194 OSLO

Marielle Depuis, Årrundveien 5, 0588 OSLO

Dag Bakkerud, Årrundveien 5, 0588 OSLO

Jorun Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO

Ståle Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO

Anders Gjeldnes, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO

Veronica Dokken, Årrundveien 8 B, 0588 OSLO

Lin Jønnum, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO

Jan Gunnar Røise, Årrundveien 6 B, 0588 OSLO

Amund Tosterud, Årrundveien 6, 0588 OSLO

Therese Øverland, Årrundveien 6, 0588 OSLO

Martin Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO

Marianne Veland, Årrundveien 2 B, 0588 OSLO

Are Even Felde, Årrundveien 3, 0588 OSLO

Ellisiv Bergheim, Årrundveien 3, 0588 OSLO

Gry Estensen, Årrundveien 7, 0588 OSLO

Terje Halvorsen, Årrundveien 7, 0588 OSLO

Ole Andreas Heen, Årrundveien 9, 0588 OSLO

Elisabeth Leere Øiestad, Årrundveien 9, 0588 OSLO

Andreas Gjærde, Årrundveien 9, 0588 OSLO

Petter Skaug, Årrundveien 6 C, 0588 OSLO

Thea Aase Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO

Trine Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO

Kent Inge Torkildsrud, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO

Ingrid Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Gunnar Falck Engelstad, Årrundveien 3 B, 0588 OSLO
Siv Lena Rishaug, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Arne Bakken, Årrundveien 8 C, 0588 OSLO
Steinar Arnesen, Årrundveien 24, 0588 OSLO
Odd Arne Fagerheim, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Doris Thelen, Lofthusveien 49 A, 0588 OSLO
Ivar Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Karin Ternsell Torgersen, Lofthusveien 47 B, 0588 OSLO
Andreas Bugge Grimsæth, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO
Tuva Grimsæth Bugge, Lofthusveien 51 A, 0588 OSLO
Jan- Tore Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO
Gro Cecilie Myhre Marienborg, Lofthusveien 51 B, 0588 OSLO
Cecilie Larsen, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO
Eirik Hauger, Lofthusveien 47 C, 0588 OSLO
Anne Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO
Richard Blucher, Lofthusveien 52, 0588 OSLO
Beate Krane, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO
John Sivert Nybø, Lofthusveien 49 B, 0588 OSLO



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Irene Jarland
ÅRRUNDVEIEN 8

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513380
8567372

Vår ref (Saksnr):

Dato: 02.06.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.86 BNR. 221

Vi viser til bestilling av 20250602 for ÅRRUNDVEIEN 8.

GNR. 86 BNR. 221

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.12.1922.

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

2493 m²

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

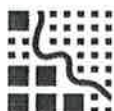
Målestokk= 1: 1000.

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

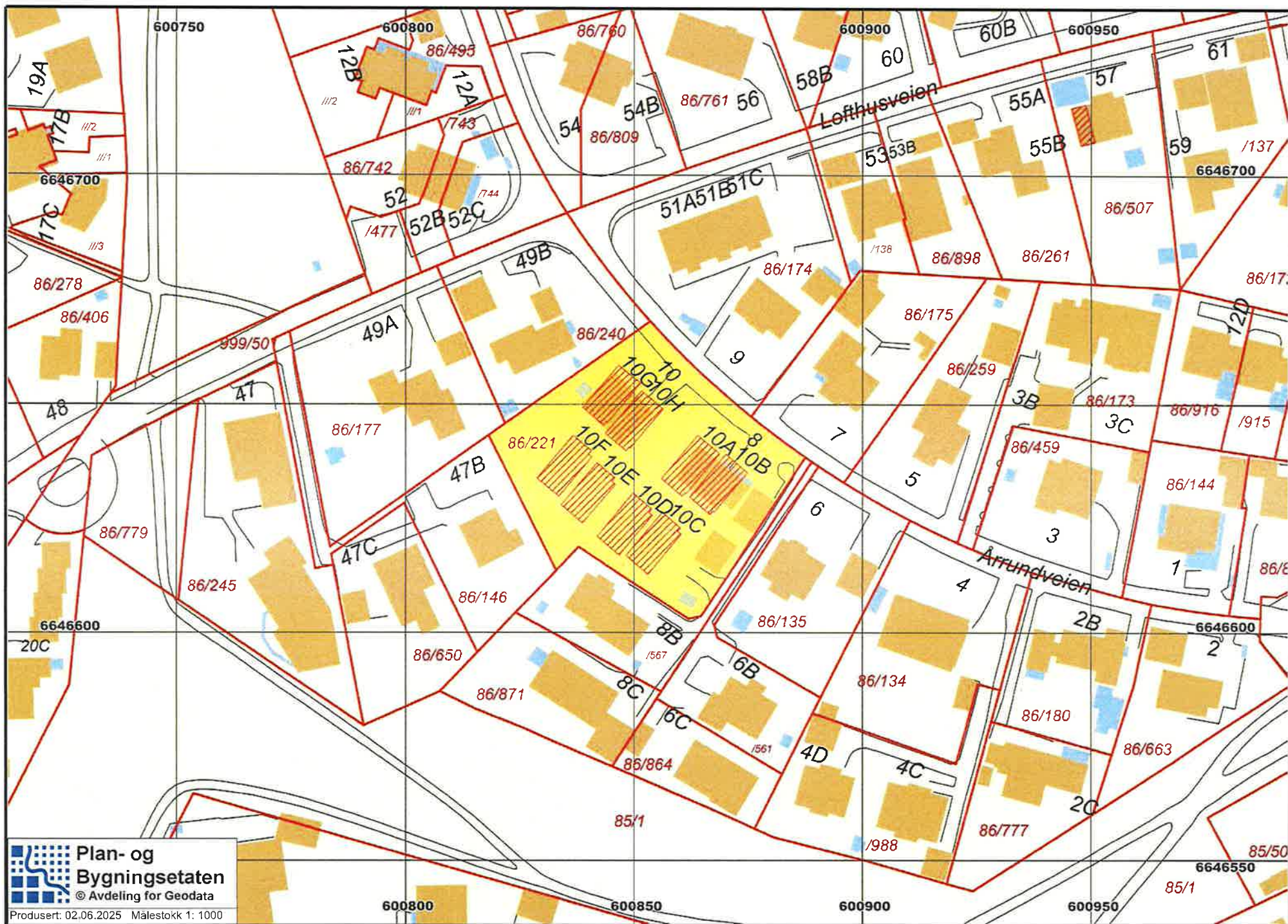
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





Plan- og
bygningsetaten

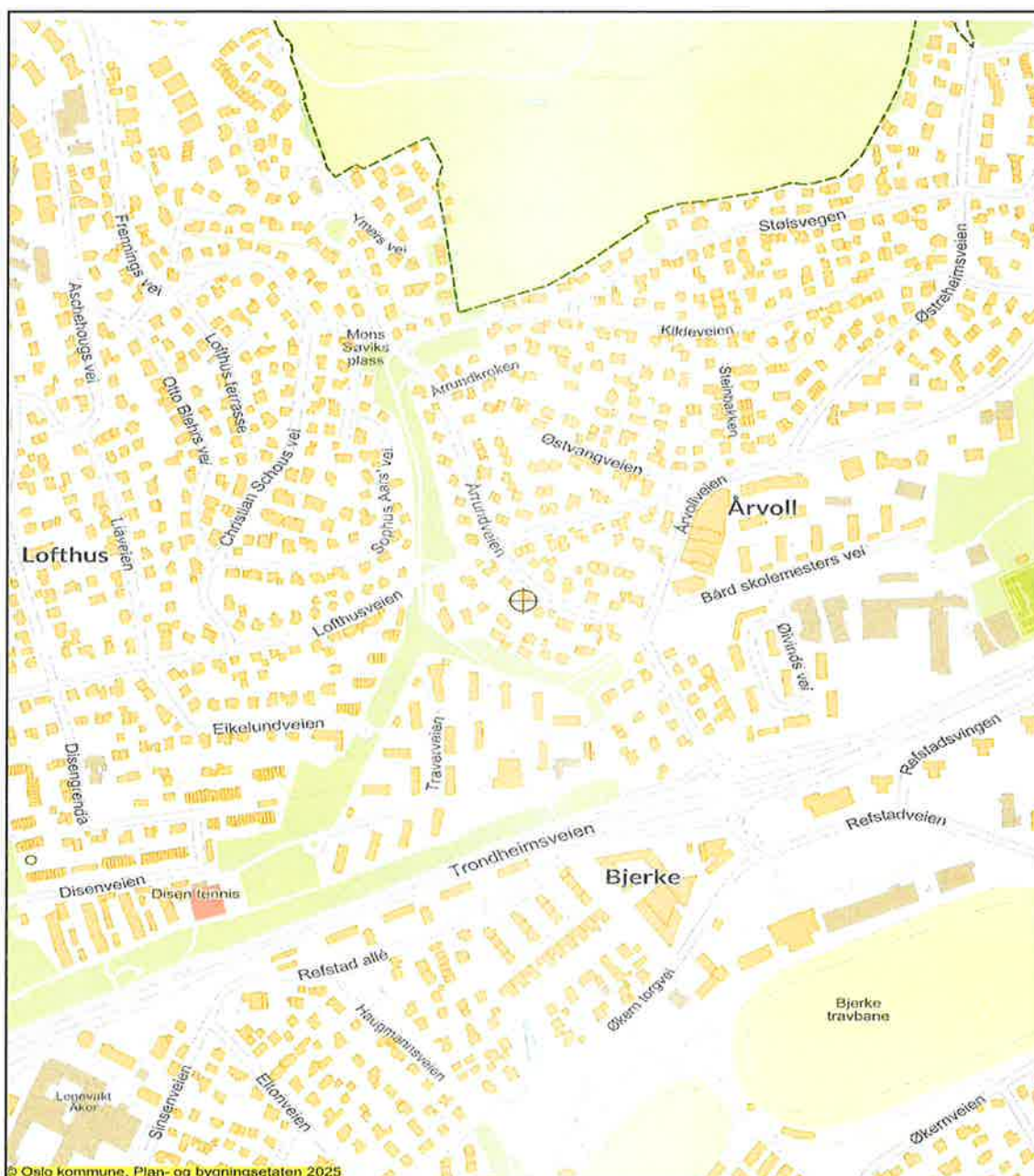
Oversiktskart

Adr.: Årrundveien 8

Bydel : BJERKE

Gnr bnr : 86 / 221

Skolekrets (2020/2021): Årvoll



Dato: 02.06.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

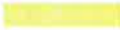
— Jernbane
— T-bane

- - - Markagrense
= Vei

Bolig
Andre bygg

Off. friområde
⊕ Adresse/eiendom

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	668 - Spesialområde bevaring annet
---	------------------------------------

	RbBevaringGrense
---	------------------

	RbFareOmråde
---	--------------

	RpFareGrense
---	--------------

	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
---	------------------------------------

	70 - Felles avkjørsel
---	-----------------------

	311 - Annet veiareal
--	----------------------

	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
---	---------------------------------

	913 - Formålagrensning
---	------------------------

	930 - Reguleringslinje
---	------------------------

	Formålgrense
---	--------------

	Foreløpig plan
---	----------------

	Plangrense (gammel lov)
---	-------------------------

	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
---	--

	Inn-/utkjøring
---	----------------



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.06.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143983/ 86513380

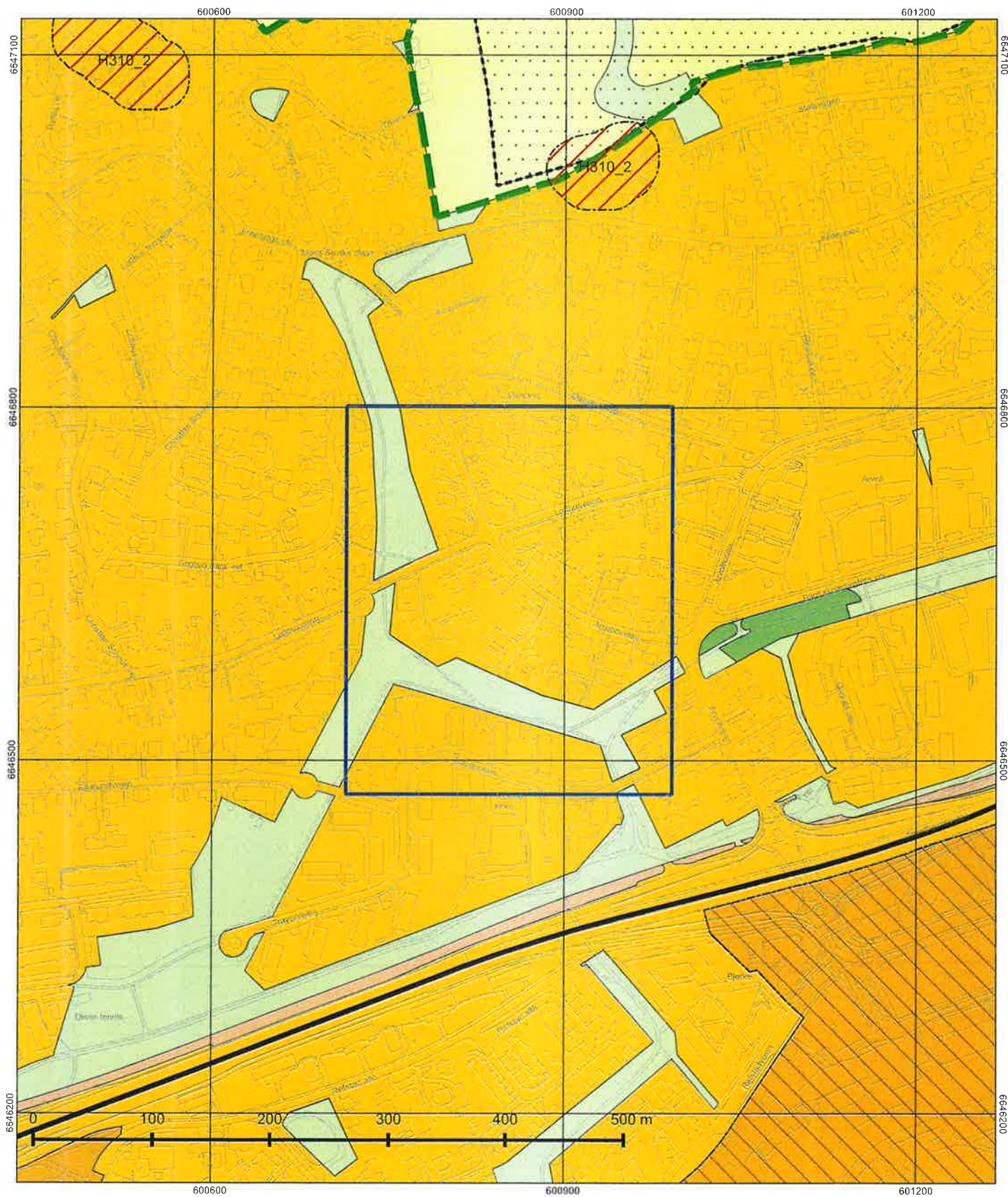
Adresse: ÅRRUNDVEIEN 8

Gnr/Bnr: 86/221

Deres ref.: 13314/ IREJARL

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 143983/86513380

Deres ref.: 13314/ IREJARL

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.pba.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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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



S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

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

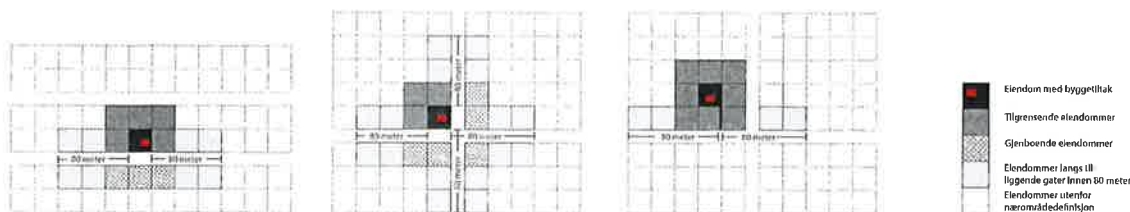
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2

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

6.3

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

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

6.4

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

6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

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

6.7

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nrområdet. 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 nrområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren). Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. "Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

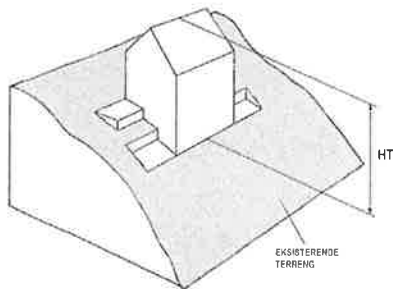
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

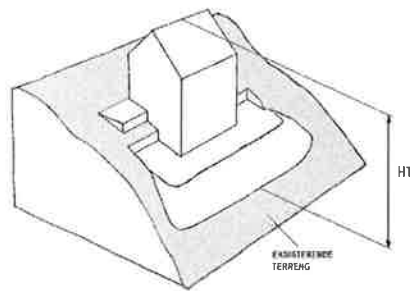
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



4224

Endring av reguleringsplan S-4220 med supplerende reguleringsbestemmelse for Årrundveien 10 (gnr. 86 bnr. 221)

Vedtaksdato: 10.04.2024

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Vedtaksdokumenter: 202202760

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-4220 – Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen)

Tilleggsbestemmelse til småhusplanen § 18:

«Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Mindre endring av detaljregulering med supplerende reguleringsbestemmelse ble egengodkjent ved byutviklingsutvalgets vedtak av 10.04.2024 sak 42/24.

Bestemmelsene er i samsvar med byutviklingsutvalgets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.04.2024.



24439

Regulerings- utparsellerings- og bebyggelseplan for gnr. 86 bnr. 141 med flere på Øvre Disen.

24439 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [193902322](#)

Vedtaksdato: 21.03.1939

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Nyere en S-143GA

Knytning(er) mot andre planer: S-143GA

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Regulerings-, utparsellerings- og bebyggelsesplan for gnr.86 bnr.141 m.fl. på Øvre Disen.

Kfr. sak nr. 844/38, fremlagt 20.12.38.

(Beslutning: Reguleringsrådets beslutning av 11/10-38 oprettholdes. O.r.sakfører Kjendlie gjøres bekjent med det av reguleringschefen antydende forslag hvorved parsellene 24 og 25 kan gjøres salgsbare uten at uthuset rives. Kravet om å utlegge uten utgift for kommunen det på planen med grønt angitte areal syd for Kildeveien og øst for vei 1346 fant rådet etter omstendighetene å kunne frafalle)"

Reguleringschefen refererte skrivelse datert 16/1-39 fra o.r.sakfører Gunnar Kjendlie, som anmoder om forskyvning av vei 1346 som vist på medsendt riss. Derved vil eieren av Østvangen beholde de for gartneriets drift nødvendige bygninger, også drivhusene, i uforandret stand. Hvis beslutningen av 11/10-38 oprettholdes, blir det umulig å fortsette med gartneriet, som det er eierens hensikt.

Reguleringschefen meddelte at reguleringsvesenet på foranledning herav har utarbeidet ny plan datert 9/2-39, som med reguleringsvesenets skrivelse datert 10/2-39 blev iversendt o.r.sakfører Kjendlie til uttalelse. Det blev gjort oppmerksom på at reguleringsvesenet har måttet innskrenke bredden av den prosjekterte utfartsvei IV (skiløipen) fra 30 til 28 m., men at det ikke kan anbefale mindre bredde. Forskyvningen av vei 1346 bevirker at det mellom Lofthusveien og vei 1347 kun blir 4 tomter langs østsiden av vei 1346 mot tidligere 5.

Videre referertes skrivelse datert 25/3-39 fra Sakførerforeningens eiendomsmeglerkontor A/S som etter o.r.sakfører Kjendlies død ivaretar fra Alvide Bjerkes interesser sammen med Kjendlies kontor. Det meddeles at det med skrivelse datert 10/2-39 oversendte forslag til forandring i utparsellerings- og bebyggelsesplanen for Østvangen aksepteres, og det anmodes om at avgjørelse må bli truffet så hurtig som mulig.

Under henvisning til ovenstående avga reguleringschefen sådan innstilling:

"Reguleringsvesenets plan datert 9/2-39 med forskyvning av vei 1346 og endring i utparsellerings og beskyttelsesplanen for det tilstøtende areal samt innskrenkingen av utfartsvei IV (skiløipen) fra 30 til 28 m. minstebredde godkjennes. Bekjentgjøres. "

Dette vedtokes.

MOTTATT

22 08 25

Codex Advokat Oslo AS



Kartverket

CODEX ADVOKAT OSLO AS
V/IRENE JARLAND
POSTBOKS 8744 ST. OLAVS Plass
0028 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 64076
Vår referanse: 3809688/26909540
Bestilling: C3 2025-08-18 98

Dato
18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3142	105	11.2.1977	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	86	221	0	0

☒ 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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

E r k l æ r i n g

3142

Undertegnede eier/fester av eiendommen

11 FEB. 1977

gnr. 86, ----- bnr. 136 -----

gir herved eier/fester av

gnr. 86, ----- bnr. 567 -----

rett til kjørbar atkomstvei over min eiendom.

Denne erklæring avgis med virkning også for senere eiere/
festere av de ovennevnte eiendommer.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 3/2 - 77Per Jacobsen

Skjøteinnnehavers underskrift.

Åvskriftens riktighet bekreftes KT



Kartverket

CODEX ADVOKAT OSLO AS
V/IRENE JARLAND
POSTBOKS 8744 ST. OLAVS Plass
0028 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 64076
Vår referanse: 3809684/26909520
Bestilling: C3 2025-08-18 97

Dato
18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7321	105	5.6.1954	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	86	221	0	0

☒ 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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Per Jacobsen, Årrundveien 8, Ø Aker.

Erklæring.

Dagbokført

-5 JUN 1954

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

3. februar 1954.

«Gn.-nr. 86, br.-nr. 136

Årrundveien nr. 8.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Årrundveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4 meter bred kjørebane.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomte i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøttet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 29/4 1954.

Per Jacobsen (s.)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

, den 19



Kartverket

CODEX ADVOKAT OSLO AS
V/IRENE JARLAND
POSTBOKS 8744 ST. OLAVS Plass
0028 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 64076
Vår referanse: 3809685/26909525
Bestilling: C3 2025-08-18 96

Dato
18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10721	105	23.8.1954	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	86	221	0	0



☒ 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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

23 AUG 1954 10721
ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. ... 8 ... 86/106

C. Brønnevei gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 23. 8. 1954

P. Jacobsen
.....
Skjøtteinnehaver.P. Jacobsen
.....
Eier



Kartverket

CODEX ADVOKAT OSLO AS
V/IRENE JARLAND
POSTBOKS 8744 ST. OLAVS Plass
0028 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 64076
Vår referanse: 3809686/26909530
Bestilling: C3 2025-08-18 95

Dato
18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8164	105	24.5.1972	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	86	221	0	0

☒ 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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Arild Samuelson, Årrundveien 10.

24 MAI 1972 8164

ERKLÆRING
10/5.72.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Årrundveien 10 gnr. 86 bnr. 221 i Oslo.

~~XXXXXX~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~utvikle~~ og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Årrundveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5.0 m bred kjørebane.-

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomte.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv vei-bredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføres av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.


hjemmelsinnehaverSom ~~skjøtemann~~ samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Coke, den 18/5 1972

Arild Samuelson

Coke, den 18/5 1972

Arild Samuelson

Avskriftens riktighet bekreftes

RS



Kartverket

CODEX ADVOKAT OSLO AS
V/IRENE JARLAND
POSTBOKS 8744 ST. OLAVS PLASS
0028 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 64076
Vår referanse: 3809687/26909535
Bestilling: C3 2025-08-18 94

Dato
18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8165	105	24.5.1972	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	86	221	0	0

☒ 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://seieiendom.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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

24 MAI 1972

8/65

E R K L Å R I N G.

Undertegnede, som eier av matr. nr. 10 Arrudveien, gnr. 86, bnr. 221, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 10, Arrundveien, gnr. 86, bnr. 221, forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det, og at han er villig til å innbetale vann og kloakkvesenet det fastlagte gebyr når overvannsledning er lagt,

Arvid Samuelson
.....
Eier av gnr. 86, bnr. 221

likelydende erklæring er i dag levert til tinglysning og gebyr kr. betalt

Oslo byskriverembetedistrikt/..... 1972

.....

Avskriftens riktighet bekreftes



Kubik Eiendom As
Selma Ellefsens vei 10
0581 Oslo

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
22/1334 - 42

Saksbehandler:
Nora Paalgard Pape

Dato: 04.09.2024

86/221 - Årrundveien 10 - reguleringsendring - Melding om ferdigstilte arkeologiske utgravinger

Kulturhistorisk museum har orientert om at utgravningen av deler av kulturminne-ID 281669, i Årrundveien 10, gnr. 86/ bnr. 221, Oslo kommune, er avsluttet i brev datert 30.05.2024.

Vi bekrefter med dette at de arkeologiske utgravningene som er hjemlet i vedtak av mindre reguleringsendring av småhusplanens § 18 (S-4220) for Årrundveien 10 av Oslo kommune, byutviklingsutvalget, den 18. april 2024 er gjennomført. Vilåårene for dispensasjonen av deler av kulturminnet 281669 er dermed oppfylt, og det omsøkte området klargjort for anleggsvirksomhet.

Kulturhistorisk museum oversender sin rapport for det arkeologiske arbeidet så snart som mulig, og senest innen 18 måneder etter ferdigstilt utgravning, det vil si innen 30.01.2025.

Vennlig hilsen

Elin Hansen
arkeolog

Nora Paalgard Pape
Arkeolog

Mottakere
Kubik Eiendom As

Kopi til
UiO Kulturhistorisk museum
Oslo Kommune Plan- Og
Bygningsetaten
Riksantikvaren



Oslo kommune
Byantikvaren
Planavdeling

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505
OSLO

Telefon: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no
Org. nr.: 976819993
oslo.kommune.no



Se adresseliste

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202202760 - 54
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Rebekka Stormoen

Dato: 12.07.2023

Plan- og bygningsetaten foreslår å endre reguleringsplanen for Årrundveien 10, Årvoll, og nå ønsker vi deres innspill

Dere får dette brevet fordi dere er grunneiere eller festere i området som dette forslaget gjelder for, eller er rettighetshavere eller naboer som er direkte berørt.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til forslaget

Forslaget til reguleringsendringen sikrer utgraving av kulturminnet i Årrundveien 10, med unntak av funnene som ligger innenfor rotsonen til et stort asketre som er rødlistet og en viktig naturtype. Denne delen av kulturminnet foreslås regulert med hensynssone for kulturmiljø, som sikrer at dette arealet forblir urørt. Hensynssonen vil berøre de tre eiendommene med gnr.- og bnr. 86/221, 86/240 og 86/177, og det vil ikke være mulig å gjøre inngrep i terrenget- eller andre tiltak innenfor hensynssonen som kan påvirke kulturminnet under bakken.

Det formelle dispensasjonsvedtaket skjer først gjennom kommunens planvedtak, som følge av en reguleringsendring.

Dere kan uttale dere til forslag om reguleringsendring innen 22.08.2023

Ordinært er høringsfristen for saker som dette tre 3 uker, men på grunn av ferie er fristen utvidet. Innspill må sendes til Plan- og bygningsetaten **senest 22.08.2023**. Husk å oppgi saksnummer og planområdets adresse. Har dere ikke anledning til å uttale dere innen fristen, ber vi om at dere sender en e-post eller uttalelse i saken, og ber om utsatt frist. Husk å oppgi saksnummer.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Fortidsminneforeningen Avdeling Oslo og Akershus, Vøienvolden Gård, Maridalsveien 120, 0461 Oslo

Fortum Oslo Varme AS, Postboks 184, Skøyen, 0212 Oslo

Info- og opplysningsavdelingen i Bydel Bjerke, P.b. 13 Økern, 0508 Oslo

Statsforvalteren i Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 Moss

Vann- og avløpsetaten, Pb. 4704 Sofienberg, 0560 Oslo

GRO CECILIE MYHRE MARIENBORG, LOFTHUSVEIEN 51 B, 0588 OSLO

GRY ESTENSEN, ÅRRUNDVEIEN 7, 0588 OSLO

INGRID-THERESE ØVERLAND, ÅRRUNDVEIEN 6, 0588 OSLO

IVAR TERNSSELL TORGERSEN, LOFTHUSVEIEN 47B, 0588 OSLO

JAN GUNNAR RØISE, ÅRRUNDVEIEN 6 B, 0588 OSLO

JAN-TORE MARIENBORG, LOFTHUSVEIEN 51 B, 0588 OSLO

JOHN SIVERT NYBØ, LOFTHUSVEIEN 49 B, 0588 OSLO

JORUNN LEERE ØIESTAD, ÅRRUNDVEIEN 9, 0588 OSLO

LIN JØNNUM, ÅRRUNDVEIEN 6 B, 0588 OSLO

MARIELLE DEPUIS, ÅRRUNDVEIEN 5, 0588 OSLO

ODD ARNE FAGERHEIM, LOFTHUSVEIEN 49 A, 0588 OSLO

OLE ANDREAS HEEN, ÅRRUNDVEIEN 9, 0588 OSLO

STÅLE DOKKEN, ÅRRUNDVEIEN 8 B, 0588 OSLO

TERJE HALVORSEN, Ole Reistads vei 1A, 1068 OSLO

TUVA GRIMSÆTH BUGGE, LOFTHUSVEIEN 51A, 0588 OSLO

ÅRRUNDVEIEN 10 AS, Selma Ellefsens vei 10, 0581 OSLO

AMUND TOSTERUD, ÅRRUNDVEIEN 6, 0588 OSLO

ANDREAS BUGGE GRIMSÆTH, LOFTHUSVEIEN 51 A, 0588 OSLO

ANDREAS GJÆRDE, LOFTHUSVEIEN 51 C, 0588 OSLO

ANNA KARIN HELENA TERNSSELL TORGERSEN, LOFTHUSVEIEN 47 B, 0588 OSLO

BEATE KATHRIN KRANE, LOFTHUSVEIEN 49 B, 0588 OSLO

Kart som viser id 281669, Årrundveien 10

Dato	21.06.2023
Saksnr	22/1334 og 21/633
Stedsnavn, gnr/bnr	Disen gård, 86/221
Adresse	Årrundveien 10
Id-nummer Askeladden	281669



Turkis linje markerer omtrentlig utstrekning av
Spesialområde bevaring

 **Byantikvaren
Oslo kommune**

Besøksadresse:
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka,
0505 Oslo

Telefon: +47 482 30 417
postmottak@bya.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 976819993
oslo.kommune.no



Rød linje markerer del av utenomhusplanen endres – innenfor området regulert til spesialområde bevaring kan det ikke legges opp til tiltak

Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.:
202202760-48

Vår ref. (saksnr.):
22/1334 - 19

Saksbeh.:
Nora Paalgard Pape

Dato:
23.06.2023

86/221 Årrundveien 10 - Uttalelse til: 1) Revidert bestemmelse, 2) Revidert dispensasjon jf. kulturminneloven § 8 fjerde ledd for inngrep i automatisk fredete kulturminner

Vi viser til brev fra Plan- og bygningsetaten datert 16.06.2023 der dere ber om Byantikvarens vurdering av forslag til revidert bestemmelse knyttet til reguleringsendring for Årrundveien 10 (PBE saksnr. 202202760). Vi viser også til søknad om rammetillatelser for oppføring av eneboliger og garasjeanlegg i Årrundveien 10, gnr. 86, bnr. 221 (PBE saksnummer 202105086).

Innenfor planområdet er det registrert et bosetnings- og aktivitetsområde fra eldre jernalder (ID 281669) som er automatisk fredet i medhold av lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 4 første ledd.

1) Uttalelse til revidert bestemmelse

I brev av 16.06.2023 foreslår Plan- og bygningsetaten følgende bestemmelse, (endring/ tillegg er markert i fet skrift).

*«Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10 skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Ved utgraving av kulturminner innenfor rotsonen til treet (ask) i eiendomsgrense mot gnr.86/bnr.240 skal det ikke gjøres graving som skader treet's hovedrøtter/vitale røtter. Utgraving innenfor treet's beskyttelsessone (definert under) skal gjøres i samarbeid med sertifisert trepleier. **Gravearbeidene skal foregå skånsomt og starte lengst bort fra treet, slik at man arbeider seg gradvis nærmere treet. Dersom man støter på større røtter skal disse ivaretas av trepleier. Eventuelle videre arbeider nærmere treet skal foregå ved bruk av luftspade. Eksponerte røtter skal i størst mulig grad***

tildekkes og holdes fuktige. Det skal tilbakefylles egnet vekstjord rundt røttene til samme nivå som eksisterende terreng. Det må dokumenteres at trepleier har vært til stede under utgravingen og at treets hovedrøtter/vitale røtter ikke er blitt skadet. Det skal ikke legges masser, drivstoff eller tunge materialer innenfor rotsonen. Kjøring innenfor rotsonen tillates ikke.

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

Beskyttelsessonen for trær har en radius på minimum 4 x stammens/stammenes omkrets målt én meter over terreng, men minimum fem meter.

Beskyttelsessonen for trær med omkrets større enn 300 cm målt én meter over terreng har en radius på 4,8 x stammens omkrets. Avstanden måles fra stammens ytterkant, som vist på følgende figur:

Byantikvaren har tidligere oppfordret Plan- og bygningsetaten til å kalle inn til et særmøte mellom de berørte kommunale etatene for å kunne finne fram til en omforent løsning. Vi ser det som beklagelig at dette ikke er fulgt opp.

Vi vurderer at tilleggsteksten slik den foreligger i bestemmelsens første avsnitt, umuliggjør en faglig forsvarlig arkeologisk gransking innenfor rotsonen til asketreet. Metoden som beskrives setter for store begrensninger på arkeologens mulighet til å avgjøre underveis i arbeidet hvordan arbeidet skal gjennomføres i samråd med arboristen. Som vi har argumentert med tidligere i saken, er det avgjørende for en omforent løsning at avgjørelser kan tas underveis i gravearbeidet og ikke er forutbestemt av ordlyden til bestemmelsen. I forbindelse med en arkeologisk utgraving på denne konkrete tomten vil det eksempelvis være mest hensiktsmessig å starte nærmest treet, dette for å kunne avdekke hele kulturminnet uten at gravemaskinen må belte over et åpent felt med arkeologiske kulturminner (som vil skade kulturminnene) og for å få med seg massene ut av utgravningsfeltet. Erfaringsmessig er det dessuten umulig for arkeologen å observere samtidig med graving med luftspade. Det er derfor sannsynlig at arkeologiske funn vil bli blåst ut av kontekst og at strukturer vil kunne ta skade av metoden ettersom arkeologen ikke har mulighet til å observere samtidig som det «graves».

Vår konklusjon er derfor at vi ikke kan akseptere bestemmelsen som foreslått i brev fra Plan- og bygningsetaten datert 16.06.2023.

Byantikvaren vurderer at planendringen kan vedtas med bestemmelsen Plan- og bygningsetaten oversendte i brev av 05.05.2023 med tillegg som er markert i fet skrift under.

«Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10 skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669. Ved utgraving av kulturminner innenfor rotsonen til treet (ask) i eiendomsgrense mot gnr.86/bnr.240 skal det ikke gjøres graving som skader treets hovedrøtter/vitale røtter.

Utgraving innenfor treets beskyttelsessone (definert under) skal *gjøres i samarbeid med sertifisert trepleier*.

Det må dokumenteres at trepleier har vært til stede under utgravingen og at treets hovedrøtter/vitale røtter ikke er blitt skadet. Det skal ikke legges masser, drivstoff eller tunge materialer innenfor rotsonen. Kjøring innenfor rotsonen tillates ikke. **Det skal tilbakefylles egnet vekstjord rundt røttene til samme nivå som eksisterende terreng.**

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

Beskyttelsessonen for trær har en radius på minimum 4 x stammens/stammenes omkrets målt én meter over terreng, men minimum fem meter.

Beskyttelsessonen for trær med omkrets større enn 300 cm målt én meter over terreng har en radius på 4,8 x stammens omkrets. Avstanden måles fra stammens ytterkant, som vist på følgende figur:

2) Revidert dispensasjon jf. kulturminneloven § 8 fjerde ledd for inngrep i automatisk fredete kulturminner

Hvis tekst til bestemmelse som gitt over ikke følges ser vi det som et alternativ å gjøre en ny dispensasjonsbehandling som innebærer at den delen av det automatisk fredete kulturminnet som overlapper med rotsonen til treet reguleres til *spesialområde bevaring/ automatisk fredet kulturminne*. Gjeldende småhusplan har allerede bestemmelser (§ 18 første ledd) som sikrer bevaring av automatisk fredete kulturminner i tråd med kulturminnelovens bestemmelser. Denne løsningen innebærer at kun den delen av kulturminnet som ligger utenfor rotsonen til asketreet skal graves ut av Kulturhistorisk museum.

Lovhjemmel og myndighet

I henhold til kulturminneloven § 8 fjerde ledd skal det, i forbindelse med behandlingen av reguleringsplanen, tas stilling til om det kan gis tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner som blir berørt av planen. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by S-4420, der Riksantikvaren har innvilget at kulturminneloven § 9, undersøkelsesplikten, utsettes til byggesak. Byantikvaren i Oslo er rette myndighet til å gi tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner i Oslo, forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven § 3 andre ledd.

Beskrivelse av kulturminnene

Byantikvaren foretok arkeologiske registreringer av planområdet i 2021. Totalt ble det registrert 12 anlegg i forbindelse med registreringen. Av anleggene er åtte tolket som kokegrøper. I tillegg ble det påvist en sirkulær konsentrasjon av brent bein som alene eller

sammen med et nærliggende fyllskifte med mye trekull tolkes som en urne- eller flatmarksgrav. Det ble også påvist en røys og et anlegg tolket som et stolpehull. Funnene ble gjort i to søkesjakter, og det er grunn til å anta at det befinner seg ytterligere funn mellom sjaktene.^{14C} dateringer viser at det har vært aktivitet både i førromersk jernalder og folkevandringstid på lokaliteten.

Planforslaget

Tiltakshaver har søkt om og fått rammetillatelse til å rive eksisterende bebyggelse i Årrundveien 8 og 10. De to eiendommene er blitt slått sammen og omtales derfor samlet som Årrundveien10, med gnr. 86, bnr. 221. Tiltakshaver har også søkt om rammetillatelse til å etablere åtte nye eneboliger med felles underjordisk parkeringsanlegg på eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, der undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er utsatt til søknad om byggetillatelse. Funn av automatisk fredete kulturminner innenfor planen fordrer at det utarbeides en reguleringsendring for den aktuelle eiendommen, og søknaden om dispensasjon etter kulturminneloven behandles jf. § 8 fjerde ledd.

Kulturhistorisk museum sine merknader

Byantikvaren har vært i dialog med Kulturhistorisk museum om ny behandling av dispensasjonsspørsmålet. Kulturhistorisk museum vurderer at det unødvendig å komme med en ny tilrådning til saken. Dette bla. fordi den største tettheten av funn av automatisk fredete kulturminner ligger utenfor rotsonen til det aktuelle asketreet. De gjør imidlertid oppmerksom på at et redusert utgravningsareal ikke fører til en tilsvarende reduksjon av kostnadene knyttet til den arkeologiske utgravningen. Dette gjelder generelt men også spesielt i denne saken, ettersom hovedfunnområdet ligger utenfor rotsonen til treet.

I tidligere tilrådning i saken, anbefalte museet at det gis dispensasjon fra lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 8, 1. ledd, for automatisk fredete kulturminner id 281669 (bosetting-aktivitetsområde eldre jernalder) med vilkår om en arkeologisk undersøkelse.

På den aktuelle lokaliteten er det påvist mulige spor etter bosetting (kokegroper og stolpehull), og dessuten mulige gravminner (grop med bein og røys). En utgravning av id 281669 vil kunne gi vesentlig kunnskap om bruken av området i jernalder og belyse relasjonen mellom flere av de kjente kulturminnene i nærområdet.

Byantikvarens merknader og vurdering av saken

Kulturminneforvaltningen skal verne om kulturminner som ikke-fornybare ressurser, og arbeide for at kulturminneverdiene blir tatt hånd om på best mulig måte og nyttiggjort i et samfunn i endring. Tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner kan bli gitt etter en vurdering av de kulturminnefaglige verdiene veid opp mot private hensyn, og hensyn til samfunnet.

I denne saken er det lagt vekt på at en utgraving vil kunne gi ny kunnskap om bruken av området i eldre jernalder samt være med å sette flere av de kjente kulturminnene i nærområdet inn i en større sammenheng. I Oslo kommune er det foretatt få arkeologiske utgravninger av tilsvarende lokaliteter fra tidligere, og resultatene vil dermed være viktige for å fylle ut kunnskapshull om perioden.

Byantikvaren vurderer at de berørte kulturminnene har lav formidlings- og opplevelsesverdi da de ikke er synlige på markoverflaten, og er delvis forstyrret av moderne aktivitet. De omsøkte tiltakene er i konflikt med kulturminnet, og Byantikvaren vurderer at det vanskelig vil la seg gjøre å tilpasse tiltaket for å unngå konflikt dersom prosjektet skal være realiserbart. Byantikvaren vurderer at med tanke på å sikre kunnskapspotensialet til det aktuelle kulturminnet vil det være en stor fordel om hele kulturminnet kunne undersøkes. Da dette viser seg å være vanskelig å få til av hensyn til asketreet på naboeiendommen, er vi kommet fram til at den delen av kulturminnet som overlapper med rotsonen til det aktuelle treet kan reguleres til spesialområde bevaring.

Etter en samlet vurdering har vi i vår reviderte behandling innvilget dispensasjon for utbygging på den aktuelle tomten under forutsetning av at det først foretas en arkeologisk utgraving av de berørte kulturminnene før tiltak realiseres og at utenomhusplanen endres slik at den ikke legger opp til tiltak innenfor spesialområde bevaring, jf. vedlagte kart datert 21.06.2023. I henhold til kulturminneloven § 10 skal arkeologiske granskinger bekostes av tiltakshaver, dersom det ikke er grunnlag for hel eller delvis statlig dekning.

Endelig vedtak om omfang av den arkeologiske granskingen, herunder endelige kostnader og avgrensing av undersøkelsesområdet, kan først skje etter at reguleringsplanen er endelig vedtatt. Vi gjør oppmerksom på at en arkeologisk utgraving normalt bare lar seg gjennomføre i sommerhalvåret, og at tiltakshaver må ta hensyn til dette i planleggingen.

Tiltakshaver må varsle Byantikvaren i god tid før tiltaket ønskes realisert. Riksantikvaren vil deretter fatte vedtak om omfanget av den arkeologiske granskingen. Dette vedtaket vil kunne påklages i medhold av forvaltningsloven §§ 28 og 29.

I vår reviderte dispensasjonsbehandling forutsettes det at den delen av det automatisk fredete kulturminnet som overlapper med rotsonen til det aktuelle asketreet reguleres til spesialområde bevaring/ automatisk fredet kulturminne. Sikringssonen til det aktuelle kulturminnet der denne går inn naboeiendommene mot nord må også tas med i spesialområde bevaring. Vi understreker at Byantikvaren ikke har kartfestingsdata for rotsonen til det aktuelle treet, og at Plan- og bygningsetaten dermed må sikre at spesialområde bevaring får rett kartfesting. Vi har imidlertid tidligere i prosessen vært i kontakt med grunneier av Lofthusveien 49 B (der asketreet står) og

fått opplyst at treets stamme har en omkrets på 2,65 m, 1 m over terreng. Rotsonen blir da 10,6 m fra stammens ytterkant.

I tillegg må følgende tekst skal tas inn i reguleringsplanens bestemmelser for id 281669:

«Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669.

Det skal ikke legges masser, drivstoff eller tunge materialer innenfor rotsonen til treet (ask) i eiendomsgrense mot gnr.86/bnr.240. Kjøring innenfor rotsonen tillates ikke.

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

Utgifter til arkeologisk gransking

Granskingen bekostes av tiltakshaver, dersom det ikke er grunnlag for hel eller delvis statlig dekning, jf. kulturminneloven § 10.

Vilkår for dispensasjon

Vi gjør oppmerksom på at Byantikvaren i denne saken er regional forvaltningsmyndighet med ansvar for automatisk fredete kulturminner. Dispensasjon fra den automatiske fredningen for id 281669 forutsetter at ovennevnte tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene, og at den delen av kulturminnet som overlapper med rotsonen til det aktuelle asketrete samt sikringssonen til kulturminnet på naboeiendommene mot nord reguleres til spesialområde bevaring.

Innenfor spesialområde bevaring kan det ikke legges opp til tiltak som innebærer inngrep i eller tildekking av markoverflaten/ terreng. Vi ser av utenomhusplanen som er med i byggesøknaden (se vårt kartvedlegg) at det legges opp til tiltak (felles uteoppholdsareal og regnbed) innenfor området som forutsettes regulert til spesialområde bevaring. Disse tiltakene er i konflikt med kulturminneloven § 3 (forbudsbestemmelsen). Arealet regulert til spesialområde bevaring kan benyttes som felles uteoppholdsareal, men det må sikres at det ikke gis tillatelse til fysiske tiltak innenfor området regulert til spesialområde bevaring.

Konklusjon

Byantikvaren har gjennom denne uttalelsen åpnet for to ulike løsninger for å kunne vedta planendringen. Med bakgrunn i ferieavvikling trenger vi en tilbakemelding fra Plan-og bygningsetaten innen 7. juli 2023 på hvilken løsning etaten velger.

Byantikvaren vil måtte be Riksantikvaren fremme innsigelse mot planendringen dersom våre forslag til løsning ikke følges opp.

Byantikvaren ber Plan- og bygningsetaten prioritere reguleringsendring, da saken har hatt en svært lang behandlingstid og at endringen dessuten må innarbeides i revisjonen av småhusplanen som nå er kommet på ny høring.

Har du spørsmål?

Har du spørsmål kan du kontakte saksbehandler Nora Pape, nora.pape@bya.oslo.kommune.no, mobil 957 62 093.

Med vennlig hilsen

Brit Kyrkjebø
Avdelingsleder

Nora Paalgard Pape
Arkeolog

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

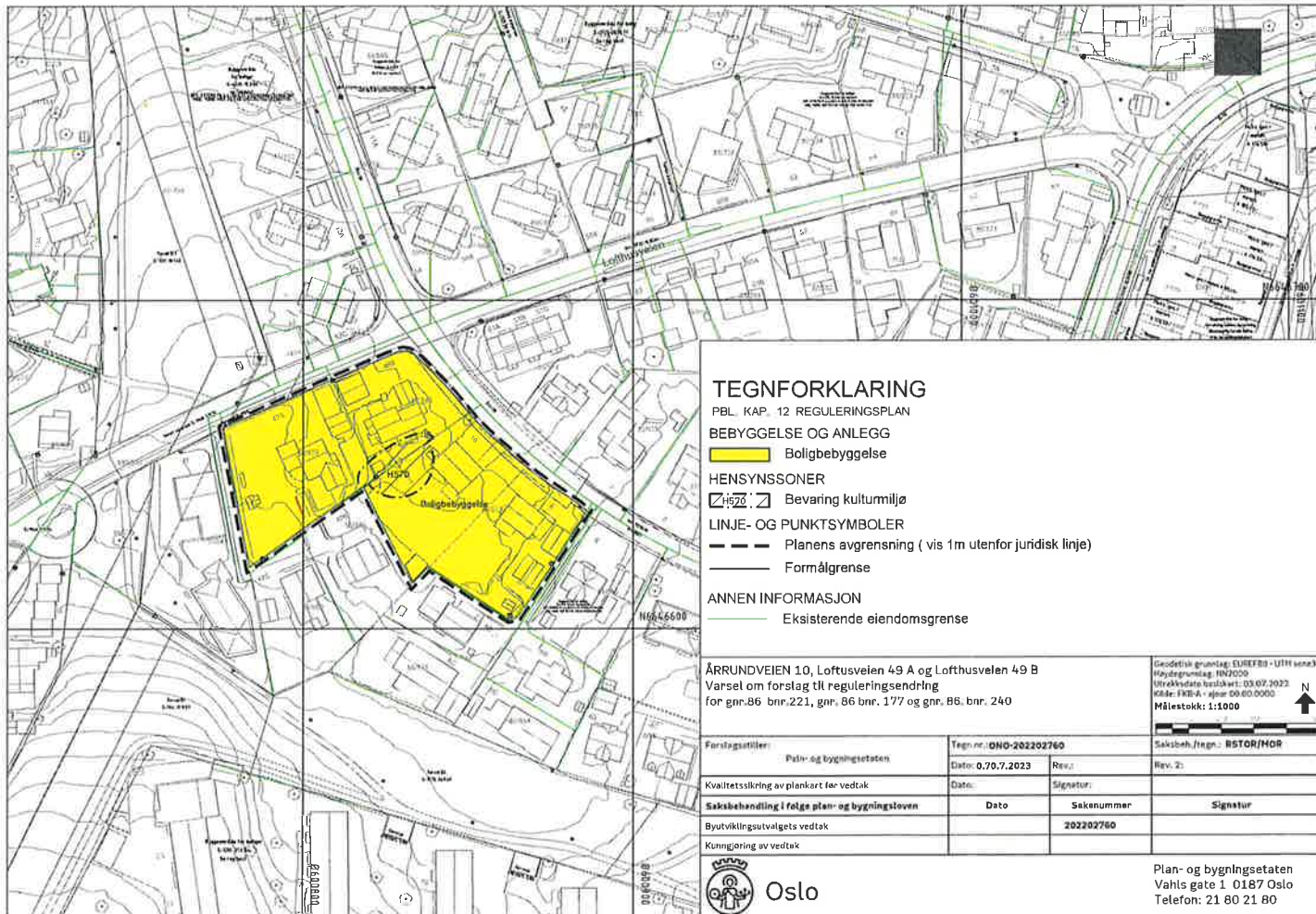
UiO Kulturhistorisk museum			
Oslo Kommune Bymiljøetaten	Postboks 636 Løren	0507	Oslo
PBE ved Erik Rolfsrud Nergaard			
PBE ved Sissel Belgen Jakobsen			
Plan- og bygningsetaten ved Anne Lise Iversen			
Riksantikvaren	Postboks 1483 Vika	0116	Oslo
Årrundveien 10 As	Selma Ellefsens vei 10	0581	Oslo

Vedlegg

Kart datert 21.06.2023

Mottakere:

Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten	Postboks 364 Sentrum	0102	Oslo
--------------------------------------	----------------------	------	------



Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202202760 - 53

**Oppgis alltid ved
henvendelse**

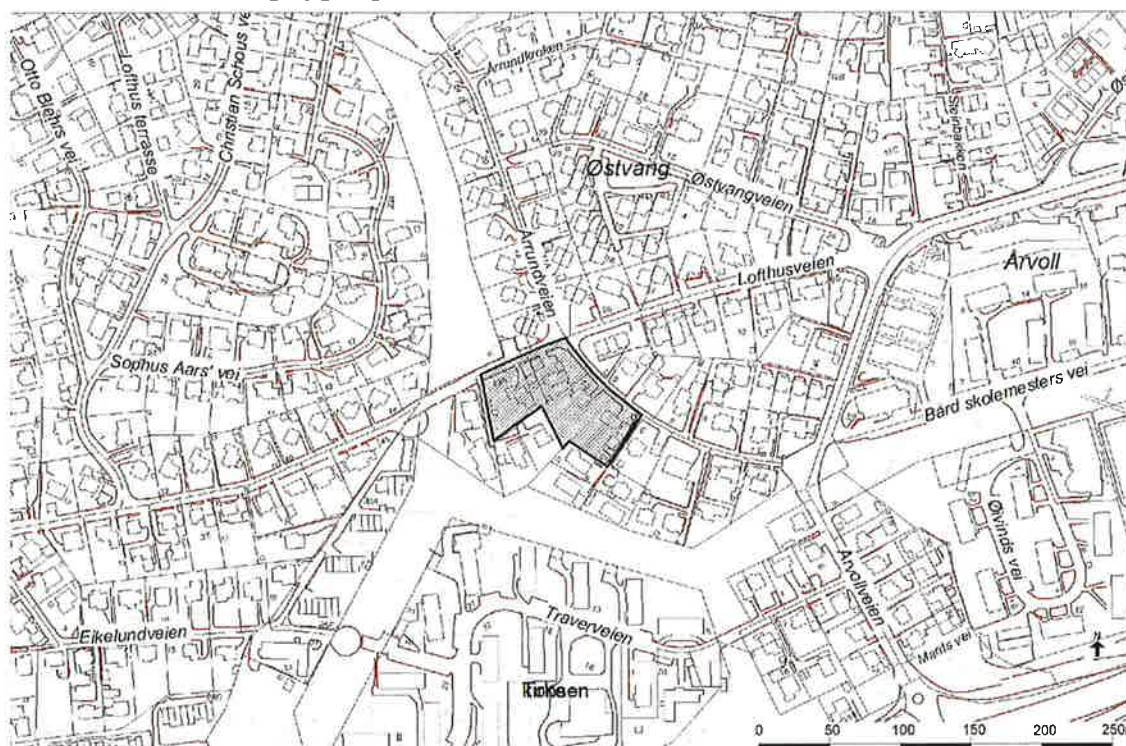
Saksbehandler:
Rebekka Stormoen

Dato: 11.07.2023

Varsel om forslag til reguleringsendring Årrundveien 10, Årvoll

Reguleringsplan S-4220 småhusplanen foreslås å endres slik at automatisk fredede kulturminner og et stort asketre ivaretas og sikres, før det settes i gang tiltak på eiendom 86/221.

Utarbeidet av: Plan- og bygningsetaten



Bydel: Bjerke

Saksnummer: 202202760

Gnr./bnr.: 86/221

Dokumentnummer: 53

Dato: 03.08.2022

Basert på innsendt dokument med dato: 16.02.2022, 23.06.2023 og 30.06.2023.

Husk alltid å oppgi saksnummer ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Innhold

1 Saksgang.....	3
2 Plan- og bygningsetaten ber om særlig tilbakemelding fra Bymiljøetaten og berørte grunneiere	3
2.1 Plan- og bygningsetaten ønsker særlig tilbakemelding fra Bymiljøetaten om bestemmelsen i § 18	3
2.2 Plan- og bygningsetaten ønsker særlig tilbakemelding fra berørte grunneiere, som er Årrundveien 10 og Lofthusveien 49 A og B	3
3 Bakgrunn.....	3
4 Eksisterende forhold.....	5
4.1 Planområdet.....	5
4.2 Eieropplysninger	5
5 Planstatus	5
6 Kartskisse av eksisterende situasjon.....	6
7 Forslag til reguleringsendring	6
7.1 Beskrivelse av endringen	6
7.2 Endring av reguleringsbestemmelser	7
7.3 Endring av plankart.....	8
8 Konsekvenser av forslaget	9
9 Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering.....	10

1 Saksgang

Etter varslingsperioden vil innkomne bemerkninger bli referert og kommentert, og eventuelle endringer vil bli innarbeidet i forslaget.

2 Plan- og bygningsetaten ber om særlig tilbakemelding fra Bymiljøetaten og berørte grunneiere

Frist for å uttale seg til saken er 22. august 2023. Dersom det er behov for utsatt frist, ber vi om dere gir tilbakemelding til oss om det, ved å sende en e-post eller uttalelse i saken.

2.1 Plan- og bygningsetaten ønsker særlig tilbakemelding fra Bymiljøetaten om bestemmelsen i § 18

Plan- og bygningsetaten ønsker særlig tilbakemelding fra Bymiljøetaten på om denne delen av bestemmelsen i § 18, er nødvendig:

«Det skal ikke legges masser, drivstoff eller tunge materialer innenfor rotsonen til treet (ask) i eiendomsgrense mot gnr.86/bnr.240.».

Plan- og bygningsetaten presiserer at hensikten med forslaget til reguleringsendring, er å sikre de funnene som ikke kan graves ut på grunn av konflikt med rotsonen til asketreet, med hensynssone for kulturmiljø. Dette sikrer at kulturminnet som ikke kan graves ut, forblir urørt. Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at § 18 i småhusplanen gjelder kulturminner, og mener i utgangspunktet at bestemmelsen kun bør omtale tema om kulturminner.

2.2 Plan- og bygningsetaten ønsker særlig tilbakemelding fra berørte grunneiere, som er Årrundveien 10 og Lofthusveien 49 A og B

Plan- og bygningsetaten ber særlig om tilbakemelding fra eierne av de berørte eiendommene, som er: gnr.- og bnr. 86/221, 86/240 og 86/177.

Den foreslåtte hensynssonen for kulturmiljø, som skal legges oppå gjeldende boligregulering, vil strekke seg over disse tre eiendommene. Hensynssonen vil begrense muligheten for å bygge- og å gjennomføre andre tiltak innenfor arealet til denne hensynssonen. Dette er fordi hensynssonen skal sikre at kulturminnene som ikke kan graves ut, ikke blir påvirket eller skadet i fremtiden.

Plan- og bygningsetaten viser til at denne endringen vil begrense mulighetene for å gjøre tiltak på egen eiendom, i større grad enn det dagens plan gjør. Plan- og bygningsetaten ønsker derfor at de berørte eiendommene uttaler seg til dette forslaget.

3 Bakgrunn

Eiendommene med gnr.- og bnr. 86/221, 86/240 og 86/177 er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4420 - småhusplanen, der Riksantikvaren har innvilget at undersøkelsesplikten i kulturminneloven § 9 utsettes til byggesak.

I forbindelse med byggesak for gnr.- og bnr. 86/221, Årrundveien 10, er det stilt krav om arkeologisk registrering, jf. § 18 i småhusplanen og § 9 i kulturminneloven om undersøkelsesplikten. Det ble foretatt en arkeologisk registrering av eiendommen i 2021 hvor det ble gjort registrering av 12 funn av automatisk fredete kulturminner i form av bosetnings- og aktivitetsområde fra eldre jernalder (*id 281669*). Byantikvaren har vurdert at kulturminnene innenfor gnr.- og bnr. 86/221 kan fjernes, og at det kan gis dispensasjon fra kulturminnelovens § 3 om inngrep i automatisk fredete kulturminner.

Reguleringsendringen ble varslet første gang i august 2022. Bymiljøetaten ga da tilbakemelding om at det står et stort asketre, som er en sterkt truet og rødlistet art, innenfor funnområdet til kulturminnet. Asketreets rotsone ligger innenfor de tre eiendommene med gnr.- og bnr. 86/221, 86/240 og 86/177. Bestemmelsen i småhusplanens § 18, ble derfor justert av Plan- og bygningsetaten, for å imøtekomme Bymiljøetatens ønske om at asketreet måtte sikres i forbindelse med utgravingen. Reguleringsendringen ble sendt til politisk behandling i november 2022. Det har i etterkant blitt kommentert av Byantikvaren, at PBEs forslag til justert bestemmelse, vil gjøre en arkeologisk utgraving rundt asketreets rotsone, krevende eller umulig.

Byantikvaren og Bymiljøetaten har i juni 2023, blitt enige om at en mulig løsning kan være å regulere arealet rundt asketreets rotsone, til hensynssone for kulturminner H570. Dette innebærer at funnene som ligger innenfor treets rotsone, ikke graves ut, men blir regulert til bevaring.

Byantikvaren har videre opplyst om at en forutsetning for at de gir dispensasjon, er at det blir gjort en arkeologisk undersøkelse og at Byantikvarens krav til reguleringsbestemmelser innarbeides som en endring i reguleringsbestemmelsene for eiendommen. Videre skal den delen av kulturminnet som overlapper med rotsonen til asketreet og sikringssonen til kulturminnet, reguleres til hensynssone kulturminne H570. Byantikvaren har videre satt som vilkår for sin dispensasjon, at det ikke er tillat med tiltak innenfor hensynssonen som innebærer inngrep i- eller tildekking av markoverflaten/terrenget.

Oppsummering

Reguleringsendringen sikrer utgraving av kulturminnet i Årrundveien 10, med unntak av funnene som ligger innenfor asketreets rotsone. Denne delen av kulturminnet foreslås regulert til hensynssone H570, som sikrer at dette arealet forblir urørt. Hensynssonen vil berøre de tre eiendommene med gnr.- og bnr. 86/221, 86/240 og 86/177.

Det formelle dispensasjonsvedtaket skjer først gjennom kommunens planvedtak, som følge av en reguleringsendring, jf. kml, §9, 4. ledd.



Kart over registrerte funn. Spesialområde viser asketreets rotsone, som reguleres til bevaring.

4 Eksisterende forhold

4.1 Planområdet

Planområdet består av tre eiendommer med gnr. og bnr. 86/221, 86/240 og 86/177. Planområdet er regulert til boligformål i småhusplanen, S-4220.

4.2 Eieropplysninger

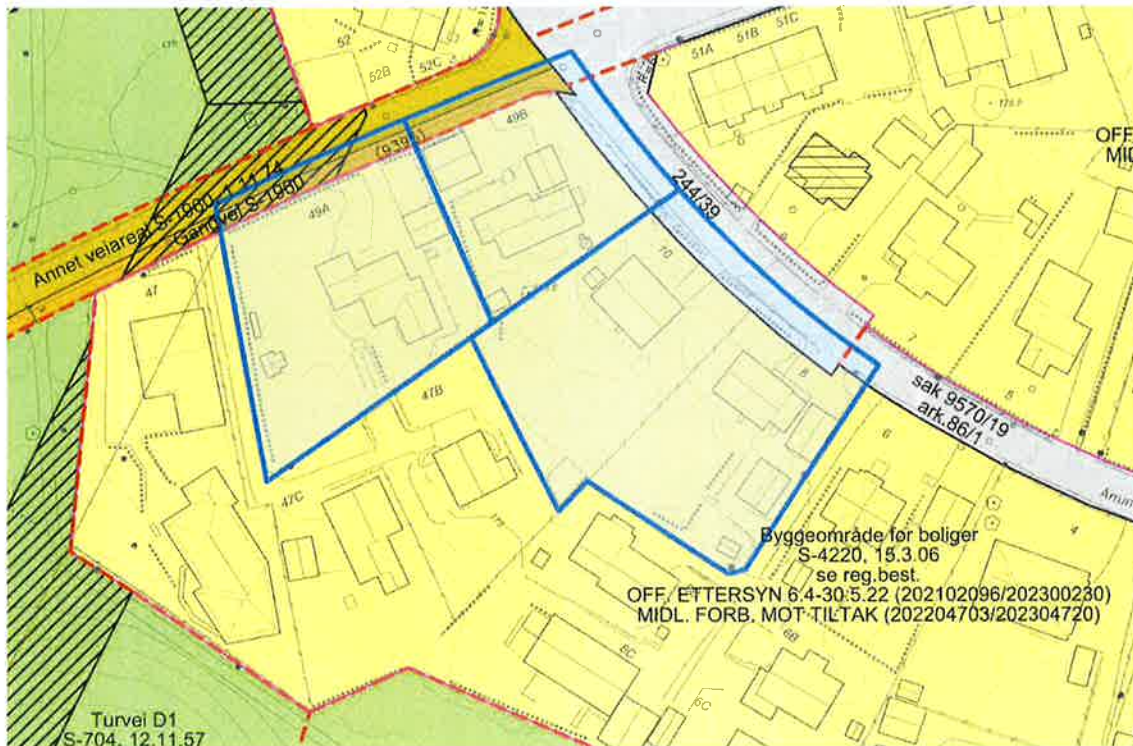
Gnr. 86	bnr. 221	Årrundveien 10 AS
Gnr. 86	bnr. 240	John Sivert Nybø og Beate Krane Kathrin
Gnr. 86	Bnr. 177	Odd Arne Fagerheim

5 Planstatus

Eiendommene er omfattet av reguleringsplanen, småhusplanen, S-4220, som ble vedtatt 15.03.2006.

Forslaget til reguleringsendring innebærer at det legges til en hensynssone for kulturminner H570, som vil begrense tiltak innenfor dette arealet. Arealet regulert til bolig med tilhørende anlegg, forblir regulert til bolig med tilhørende anlegg.

6 Kartskisse av eksisterende situasjon



7 Forslag til reguleringsendring

7.1 Beskrivelse av endringen

Forslaget til reguleringsendring innebærer at arealet som tilsvarer asketreets rotsone, reguleres til hensynssone for kulturminner, H570. Videre blir det lagt til en tilleggsbestemmelse til småhusplanens § 18, som sikrer at kulturminnet som ligger utenfor den foreslåtte hensynssonen, blir gravd ut før Årrundveien 10 kan bygges ut. Eiendommene som blir berørt av den foreslåtte hensynssonen, er gnr. og brn. 86/221, 86/240 og 86/177.

Endringen innebærer at arealet rundt asketreets rotsone, som tidligere har vært regulert til bolig med tilhørende anlegg, får en hensynssone for kulturminner i plankartet. Dette betyr at det ikke lenger vil være mulig gjennomføre inngrep i- eller over terrenget, som kan skade kulturminnet, og at alle framtidige tiltak på de tre eiendommene må gjøres utenfor den foreslåtte hensynssonen.

Endringene er i stor grad i tråd med kravet i Byantikvarens dispensasjonsvedtak. Byantikvaren har imidlertid anbefalt at arealet rundt asketreets rotsone reguleres til spesialområde bevaring etter innspill fra Bymiljøetaten. Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at endringene som nå er foreslått, innebærer at det legges til et nytt element til plankartet. Slike endringer må følge dagens lovverk. Dette innebærer at formålet som tidligere het «spesialområde bevaring», nå reguleres som hensynssone bevaring kulturmiljø, H570. Dersom det skal legges inn en hensynssone for kulturmiljø rundt asketreets rotsone, slik Byantikvaren og Bymiljøetaten er

omforent om, må derfor plankartet for de tre berørte eiendommene oppdateres i henhold til dagens lovverk.

Det formelle dispensasjonsvedtaket skjer først gjennom kommunens planvedtak, som følge av en reguleringsendring, jf. Kml, §9, 4. ledd.

7.2 Endring av reguleringsbestemmelser

Endringen av reguleringsbestemmelsene, innebærer at det legges en tilleggsbestemmelse til planens § 18. Den nye bestemmelsen skal legges til småhusplanens reguleringsbestemmelse §18, som per i dag sier følgende:

«Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

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

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

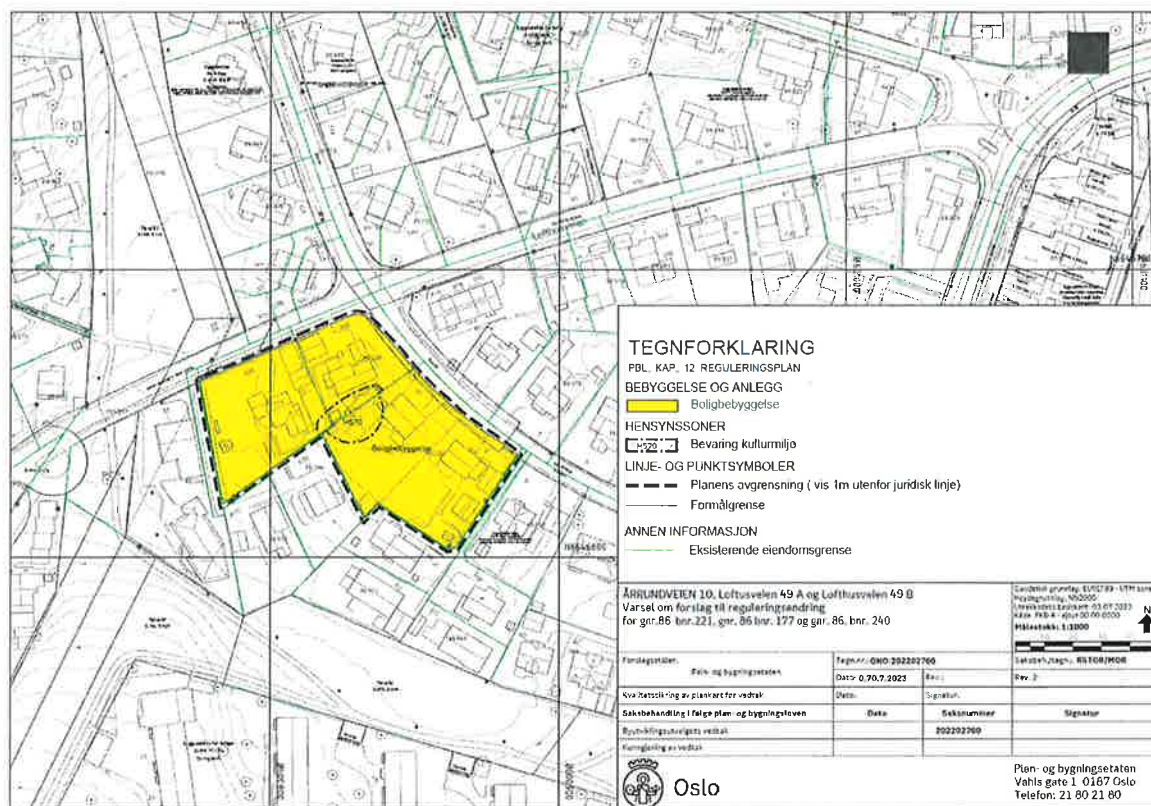
Byantikvaren ber i sitt dispensasjonsvedtak om at følgende tekst tas inn i planen:

«Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669.

Det skal ikke legges masser, drivstoff eller tunge materialer innenfor rotsonen til treet (ask) i eiendomsgrense mot gnr.86/bnr.240.

Kjøring innenfor rotsonen tillates ikke. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

7.3 Endring av plankart



Forslaget til endring, innebærer at det skal legges til et nytt element til plankartet for de tre eiendommene med gnr. og bnr. 86/221, 86/240 og 86/177. Byantikvaren har i sitt forslag, anbefalt «spesialområde bevaring» som følger gammel lov. Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at endringer i kart, som innebærer at det tilføres nye elementer, må følge gjeldene lovverk. Plankartet for de tre berørte eiendommene, må derfor oppdateres i henhold til gjeldende lov.

Eiendommene blir da regulert til bolig med tilhørende anlegg. Videre får de tre eiendommene en ny hensynssone for kulturmiljø (H570), som vil sette strenge restriksjoner for inngrep og tiltak innenfor den nye hensynssonen. Hensynssonen må forvaltes i henhold til kulturminneloven, og det vil ikke være tillatt gjøre tiltak som innebærer inngrep i- eller tildekking av markoverflaten/terreng.

Hensynssonen er tegnet inn på plankartet over, med en skravert ujevn sirkel. Plan- og bygningsetaten presiserer at foreløpig plankart er en skisse. Endelig plankart må tegnes opp etter varsling.

Plan- og bygningsetaten har gjort noen justeringer på hensynssonen som Bymiljøetaten foreslo

Hensikten med forslaget til reguleringsendring, er å sikre den delen av kulturminnet som ikke kan graves ut, fra å bli påvirket eller skadet i fremtiden. Dette er foreslått å gjøres ved å legge en hensynssone over de funnene som ligger innenfor treets rotsone. Plan- og bygningsetaten ser

imidlertid at Bymiljøetaten har foreslått at denne hensynssonen tilsvarer hele treets rotsone. Vi har derfor snevret hensynssonen inn, slik at den forholder seg til Byantikvarens kart over kulturminnet, og ikke hele treets rotsone. Vi presiserer at hensynssonen gjelder bevaring av kulturmiljø, og at det derfor er kulturminnene som må være førende for avgrensningen.

8 Konsekvenser av forslaget

Overordnede planer og mål

Forslaget til reguleringsendringen ivaretar kommuneplanens arealdel og kulturminnelovens krav til automatisk fredete kulturminner, ved at sektormyndighets betingelser for inngrep i automatisk fredet kulturminne innarbeides i planen. I kommuneplanens samfunnsdel står det at Oslo skal styrke og ivareta sine kulturminner. I denne saken er det vurdert av Byantikvaren og Kulturhistorisk museum, at det er viktig å dokumentere de sporene som finnes innenfor planområdet. Funnene som ikke kan graves ut på grunn av konflikt med et rødlistet asketre rotsone, foreslås å bevares som de er i dag, med en hensynssone for kulturmiljø. Foreslått reguleringsendring ivaretar dermed hensyn til kulturminnet.

I kommuneplanens samfunnsdel står det videre at Oslo skal bevare verdifulle naturtyper. Reguleringsendringen sikrer at et stort asketre, som er en rødlistet og en verdifull naturtype, ikke blir berørt av utgravingen. Dette sikres ved at arealet som tilsvarer asketreets rotsone, reguleres med hensynssone for kulturmiljø, og dermed ikke blir gravd ut.

Landskap

Store deler av rotsonen til det eksisterende asketreet forslås å reguleres med en hensynssone for kulturmiljø. Rotsonen skal dermed ikke graves ut.

Resterende arealer innenfor planområdet skal graves ut. Utgravingen kan resultere i landskapsendringer, ved at trær og vegetasjon kan måtte fjernes i forbindelse med utgravingen. Landskapsendringene her, etter utgravingen, vil sannsynlig være små og reverserbare.

Kulturminner

Forslaget til reguleringsendringen har konsekvenser for automatisk fredete kulturminner innenfor eiendommen med gnr. og bnr. 86/221. Forslaget sikrer at store deler av kulturminnet kan graves ut. Funnene som ligger innenfor asketreets rotsone, foreslås å reguleres med en hensynssone for kulturmiljø, som sikrer at det ikke gjøres inngrep i terrenget som kan skade disse funnene.

I denne saken er det lagt vekt på at en utgraving av kulturminnene vil kunne gi ny kunnskap om bruken av området i eldre jernalder samt være med å sette flere av de kjente kulturminnene i nærområdet inn i en større sammenheng. I Oslo kommune er det foretatt få arkeologiske utgravninger av tilsvarende lokaliteter fra tidligere, og resultatene vil dermed være viktige for å fylle ut kunnskapshull om perioden. Med tanke på å sikre kunnskapspotensialet til det aktuelle kulturminnet vil det være en stor fordel om hele kulturminnet kunne undersøkes, men det er ikke gjennomførbart av hensyn til asketreet på naboeiendommen som er rødlistet og viktig naturtype.

For at asketreet ikke skal skades, kan ikke kulturminnene som ligger innenfor treets rotsone graves ut. Den delen av kulturminnet som overlapper med rotsonen til det aktuelle treet foreslås derfor å reguleres med hensynssone for kulturmiljø (H570). Dette sikrer at den delen av kulturminnet som ligger innenfor asketreets rotsone, forblir urørt, og at det ikke kan gjennomføres inngrep og tiltak på- eller i bakken som kan skade kulturminnet. Byantikvaren har i sin vurdering, redegjort for den største tettheten av funn ligger utenfor asketreets rotsone, og derfor kan graves ut.

Endringen sikrer at store deler av kulturminnet kan graves ut. Funnene som ligger innenfor asketreets rotsone blir regulert til spesialområde bevaring/automatisk fredet kulturminne, og forblir urørt.

Naturmangfold

Det er registrert et asketre som er rødlistet og en verdifull naturtype innenfor eiendommene med gnr. og bnr. 86/221, 86/240 86/177. Forslaget til reguleringsendring vil sikre at den delen av kulturminnet som overlapper med rotsonen til det aktuelle asketreet og sikringssonen til kulturminnet, reguleres med hensynssone H570 for kulturminne. Denne hensynssonen blir ikke gravd ut.

Det er ikke registrert viktig naturmangfold innenfor resterende deler av eiendommen med gnr. og bnr. 86/221, som skal bygges ut. Reguleringsendringen åpner derfor opp for at arealet utenfor asketreets rotsone kan graves ut først, deretter bygges ut. Dersom det likevel viser seg være naturmangfold her, vil en konsekvens av reguleringsendringen være at dette blir gravd ut i forbindelse med den arkeologiske utgravingen eller det kommende byggetiltaket.

Konsekvenser for arealbruk innenfor de berørte eiendommene

De tre berørte eiendommene, gnr./bnr. 86/221, 86/240 86/177, vil bli berørt av nåværende forslag til reguleringsendring. Forslaget innebærer at det legges til en hensynssone for kulturmiljø, som tilsvarer asketreets rotsone. Det vil ikke være tillatt å gjennomføre tiltak innenfor denne hensynssonen. Dette er fordi kulturminnet som ligger innenfor hensynssonen ikke skal skades eller påvirkes.

Endringsforslaget vil derfor innskrenke muligheten for tiltak og utbygging på de tre eiendommene, sammenlignet med det dagens reguleringsplan legger til rette for.

Økonomiske konsekvenser

Reguleringsendringen har økonomiske konsekvenser for tiltakshaver, ved at kostnader til utgraving av kulturminner skal bekostes av tiltakshaver.

9 Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering

Plan- og bygningsetaten er enige med Byantikvaren om at det må gjøres en reguleringsendring som sikrer utgraving av automatisk fredete kulturminner, tidsnok i prosessen til å ivareta kulturminnene før eiendommen bygges ut. Reguleringsendringen er i tråd med kulturminneloven

§ 8 og småhusplanens reguleringsbestemmelse § 18, om at det må fattes planvedtak for at det skal kunne gis dispensasjon fra automatisk fredete kulturminner.

Det er imidlertid et stort asketre som står mellom eiendommen som skal bygges ut, og naboeiendommen mot nord. Asketreet er rødlistet og en viktig naturtype, og deler av kulturminnet ligger innenfor rotsonen til dette asketreet. Bymiljøetaten har uttalt at det er viktig at asken ikke blir skadd som følge av den planlagte utgravingen. For å imøtekomme Bymiljøetatens ønsker, har Byantikvaren foreslått at funnene som ligger innenfor askens rotsone, ikke bli gravd ut. Denne løsningen kan sikres ved å regulere en hensynssone for kulturminner rundt funnene som ligger innenfor treets rotsone. Funnene som ikke graves ut, blir da sikret ved at det ikke er tillatt å gjennomføre tiltak innenfor denne hensynssonen. Både Bymiljøetaten og Byantikvaren har akseptert dette forslaget til løsning.

Plan- og bygningsetaten viser videre til Byantikvarens vurdering i saken (se vedlegg), om at den største tettheten av funn, ligger utenfor askens rotsone, og blir derfor gravd ut. Ved å regulere de funnene som ikke kan graves ut med en hensynssone, mener vi at reguleringsendringen ivaretar hensyn til kulturminnet og hensyn til en viktig naturtype på en forsvarlig måte.

Plan- og bygningsetaten presiserer imidlertid at den foreslåtte endringen vil få konsekvenser for de tre berørte eiendommene, som da vil få en hensynssone innenfor et areal som tidligere kun har vært regulert til bolig med tilhørende anlegg. Hensynssonen vil sikre at det ikke kan gjennomføres tiltak på bakken som kan påvirke kulturminnet. En slik hensynssone vil automatisk også sikre rotsonen til asketreet.

En slik endring av plankartet vil innskrenke muligheten til å gjennomføre tiltak på de tre eiendommene, sammenlignet med dagens regulering. Hensynssonen er streng, og det vil ikke være mulig å gjøre noen tiltak innenfor denne sonen. Forslaget til reguleringsendring, vil dermed gi strengere rammer for tiltak og utbygging på eiendommene, enn dagens småhusplan, og vil derfor få konsekvenser for de tre berørte eiendommene.

Plan- og bygningsetaten finner det ellers hensiktsmessig å legge til rette for at tiltakshaver, etter vedtak om reguleringsendring, kan få behandlet søknad om rammetillatelse parallelt med at kulturminnemyndighetene (Byantikvaren, Riksantikvaren og Kulturhistorisk Museum) ferdigstiller sin prosess.

Det understrekes at på grunn av fare for skade på de påviste fredete kulturminnene så kan det ikke gis igangsettingstillatelse på eiendommen før Byantikvarens vedtak foreligger, dvs. når de arkeologiske undersøkelsene er slutførte og dokumentert. Før igangsettingstillatelse kan gis må det derfor foreligge bekreftelse fra Byantikvaren på at arkeologiske undersøkelser er ferdigstilt.

Vedlegg i sak 202202760-53	
Nr	Beskrivelse
1	Varsel om reguleringsendring (Dette dokument)
2	Uttalelse
3	Kart
4	Kommentar til Byantikvarens brev
5	Kartskisse til varslng



Kubik Eiendom As
Selma Ellefsens vei 10
0581 Oslo

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
22/1334 - 42

Saksbehandler:
Nora Paalgard Pape

Dato: 04.09.2024

86/221 - Årrundveien 10 - reguleringsendring - Melding om ferdigstilte arkeologiske utgravinger

Kulturhistorisk museum har orientert om at utgravningen av deler av kulturminne-ID 281669, i Årrundveien 10, gnr. 86/ bnr. 221, Oslo kommune, er avsluttet i brev datert 30.05.2024.

Vi bekrefter med dette at de arkeologiske utgravningene som er hjemlet i vedtak av mindre reguleringsendring av småhusplanens § 18 (S-4220) for Årrundveien 10 av Oslo kommune, byutviklingsutvalget, den 18. april 2024 er gjennomført. Vilåårene for dispensasjonen av deler av kulturminnet 281669 er dermed oppfylt, og det omsøkte området klargjort for anleggsvirksomhet.

Kulturhistorisk museum oversender sin rapport for det arkeologiske arbeidet så snart som mulig, og senest innen 18 måneder etter ferdigstilt utgravning, det vil si innen 30.01.2025.

Vennlig hilsen

Elin Hansen
arkeolog

Nora Paalgard Pape
Arkeolog

Mottakere
Kubik Eiendom As



Oslo kommune
Byantikvaren
Planavdeling

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505
OSLO

Telefon: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no
Org. nr.: 976819993
oslo.kommune.no

Kopi til
UiO Kulturhistorisk museum
Oslo Kommune Plan- Og
Bygningsetaten
Riksantikvaren



Kubik Eiendom As
Selma Ellefsens vei 10
0581 Oslo

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
22/1334 - 42

Saksbehandler:
Nora Paalgard Pape

Dato: 04.09.2024

86/221 - Årrundveien 10 - reguleringsendring - Melding om ferdigstilte arkeologiske utgravinger

Kulturhistorisk museum har orientert om at utgravningen av deler av kulturminne-ID 281669, i Årrundveien 10, gnr. 86/ bnr. 221, Oslo kommune, er avsluttet i brev datert 30.05.2024.

Vi bekrefter med dette at de arkeologiske utgravningene som er hjemlet i vedtak av mindre reguleringsendring av småhusplanens § 18 (S-4220) for Årrundveien 10 av Oslo kommune, byutviklingsutvalget, den 18. april 2024 er gjennomført. Vilåårene for dispensasjonen av deler av kulturminnet 281669 er dermed oppfylt, og det omsøkte området klargjort for anleggsvirksomhet.

Kulturhistorisk museum oversender sin rapport for det arkeologiske arbeidet så snart som mulig, og senest innen 18 måneder etter ferdigstilt utgravning, det vil si innen 30.01.2025.

Vennlig hilsen

Elin Hansen
arkeolog

Nora Paalgard Pape
Arkeolog

Mottakere
Kubik Eiendom As

Oslo kommune
Byantikvaren
Planavdeling

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505
OSLO

Telefon: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no
Org. nr.: 976819993
oslo.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202106342 - 3

**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Renate Grantsdottir

Dato: 22.04.2021

Adresse: ÅRRUNDVEIEN 10
Tiltakshaver: Årrundveien 10 AS
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 86/221/0/0
Søker: RAK ARKITEKTUR AS
Tiltaksart: Oppføring

Årrundveien 10 - Oppføring av enebolig - Hus 8

Du trenger en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten

Før vi kan gi deg en igangsettingstillatelse, må Vann- og avløpsetaten uttale seg om
- tilknytning av stikkledninger for vann og avløp

Dette trenger Vann- og avløpsetaten for å gi deg en uttalelse

Skjemaet "Anmodning om forhåndsuttalelse" fylles ut og sendes sammen med dette dokumentet og redegjørelse for tiltaket. Du må også sende inn situasjonskart/ledningskart i målestokk 1:500. Kartet må vise tiltaket og utvendige private vann- og avløpsledninger, samt tenkt tilknytningspunkt til kommunens eller private vann- og avløpsledninger. Det kan også være behov for relevante tegninger over innvendige installasjoner i målestokk 1:50 eller 1:100. Det vises for øvrig til Vann- og avløpsetatens «Veileder til byggesak».

Send oss uttalelsen fra Vann- og avløpsetaten

Uttalelse med ledningskart/tegninger attestert av Vann- og avløpsetaten må være mottatt av oss før vi kan gi deg en igangsettingstillatelse. Du kan sende inn uttalelsen via Saksinnsyn.
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/brevinn.asp?BID=BS06&caseno=202106342>

Har du spørsmål?

Skjemaer samt informasjon om krav som Vann- og avløpsetaten stiller og retningslinjer finnes på:
www.vav.oslo.kommune.no

Har du spørsmål, ta kontakt med Vann- og avløpsetatens kundesenter på telefon 21 80 21 80, eller besøk dem i Herslebs gate 5, alternativt send en e-post til:
vav.kundesenter@vav.oslo.kommune.no

Kart, dokumenter etc. kan også bestilles hos www.underoslo.no

Du kan følge byggesaken på Saksinnsyn. www.oslo.kommune.no/saksinnsyn

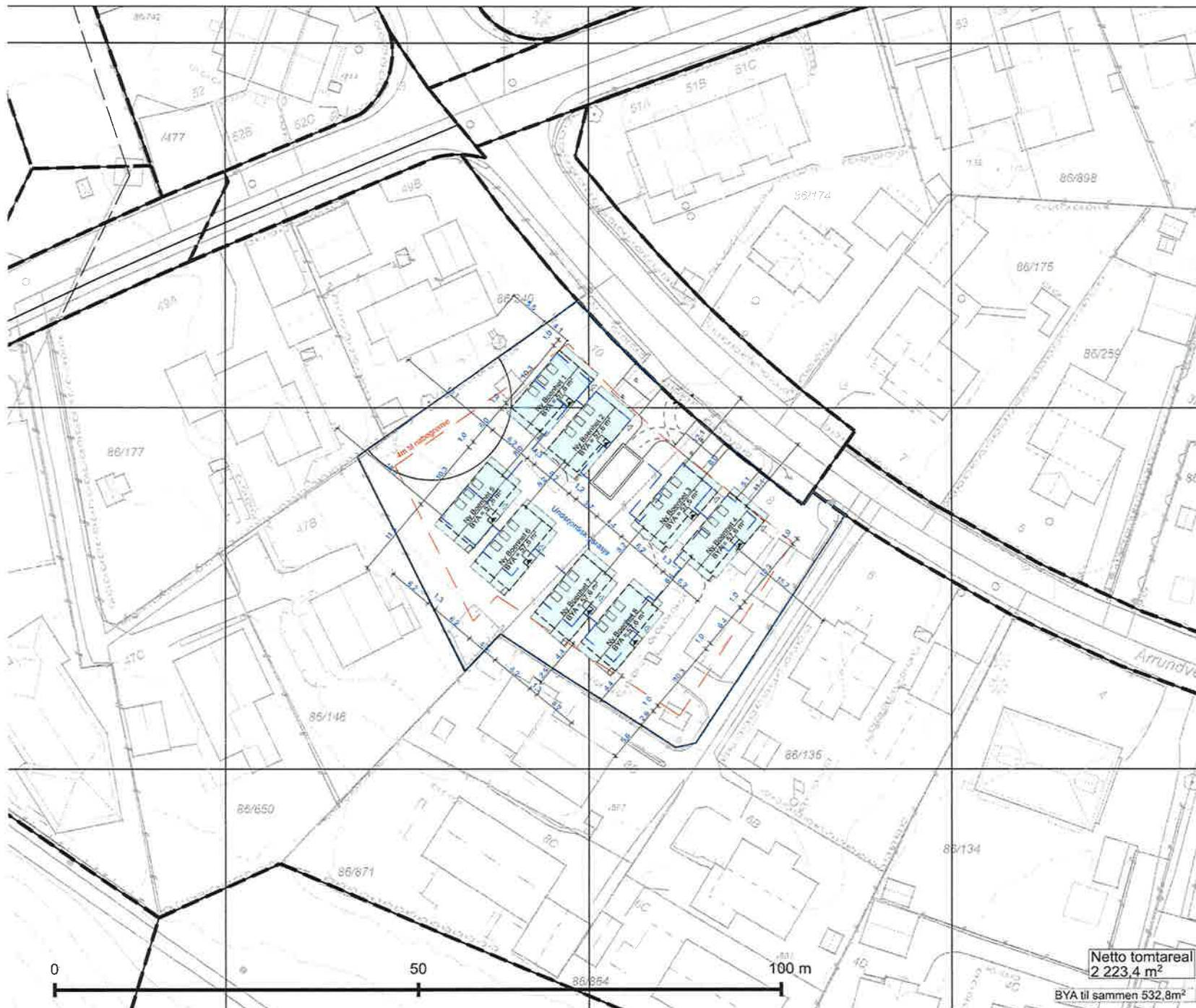


Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



6646700

6646650

6646600



Oslo

Dato: 31.05.2024

Bruker: tas

Målestokk 1:500

Ekvidistanse 1m

Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: Årrundveien 8-10

Gnr/Bnr: 86/221

PlottID/Best.nr: 321722/ 86492370

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

rak arkitektur as

viders gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rak.no

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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
alle boenheter
A-3-001

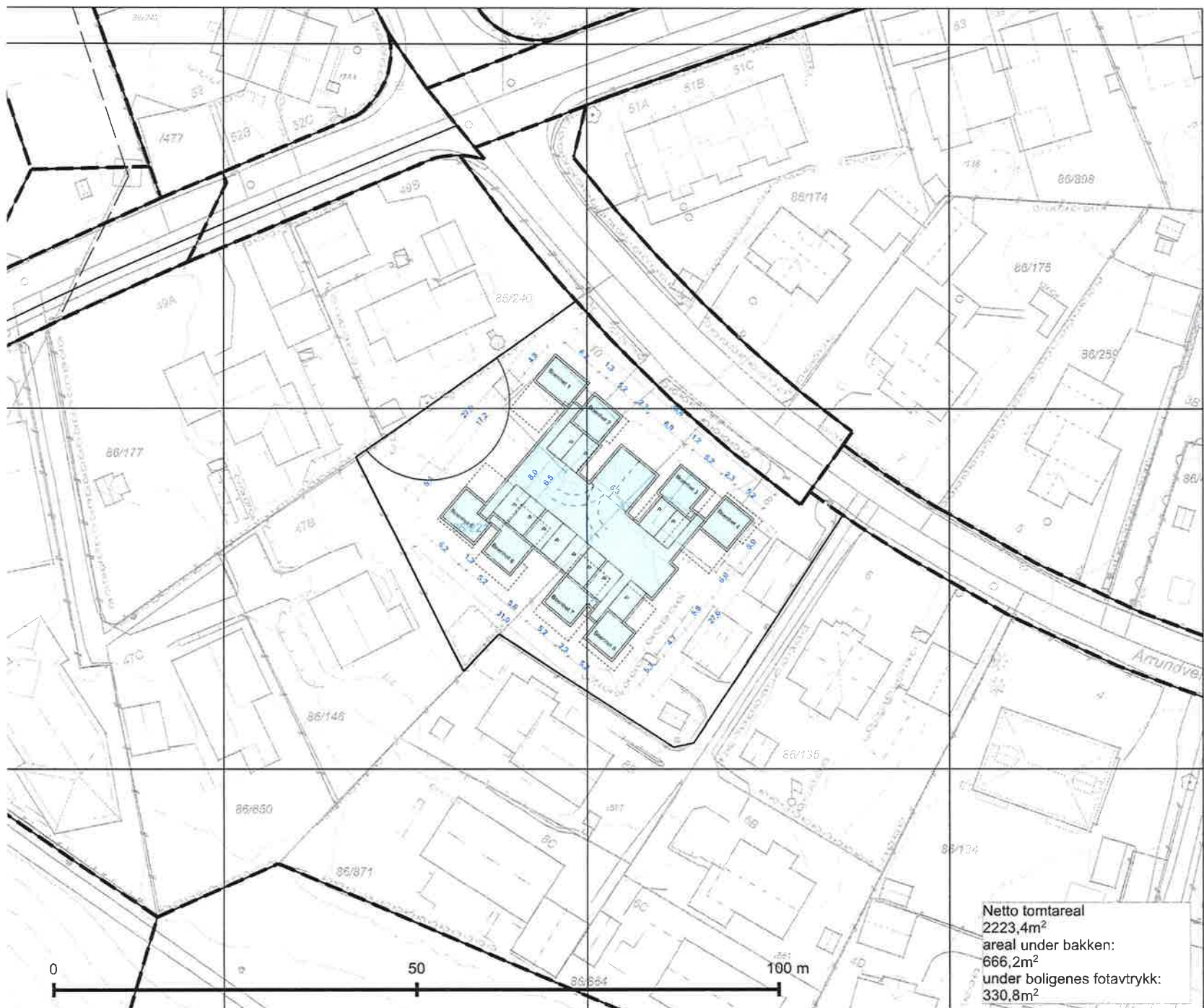
NR:**Dato:****Revidert dato:**

08.04.2021

18.06.2021

31.05.2024

Netto tomtareal
2 223,4 m²BYA til sammen 532,8m²



 Oslo	
Dato: 31.05.2024	
Bruker: tas	
Målestokk 1:500	
Ekvidistanse 1m	
Koord.system: EUREF89 - UTM sone	
Høydereferanser	
- Reguleringsplan: Se reg.best.	
- Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat: A3	
Adresse: Årrundveien 8-10	
Gnr/Bnr: 86/221	
PlottID/Best.nr: 321722/ 86492370	
Deres ref.:	
Kommentar:	
Situasjonskart	
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak	
rak arkitektur as viders gt 5 0452 oslo tlf 94197481 post@rakark.no	
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 kjeller A-3-010
NR:	08.04.2021
Dato:	18.06.2021
Revidert dato:	31.05.2024

Netto tomtareal
2223,4m²
areal under bakken:
666,2m²
under boligenes fotavtrykk:
330,8m²



Audhild Midtdal Leistad
Envidan AS
Leif Weldings vei 8
3208 SANDEFJORD

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
24/7613 - 2

Saksbeh.:

Kent Håvard Hildrum, +47 234 40 271

Dato:

05.08.2024

86/221 - Årundveien 8 og 10 - Opphør av tilknytning - Plugging - Forhåndsuttalelse

Tiltaket omfatter: Permanent plugging

Plan- og bygningsetatens (PBEs) saksnummer: 202105086

Vann- og avløpsetatens (VAVs) anbefaling til PBE:

Igangsettingstillatelse/tillatelse til tiltaket kan anbefales.

VAV viser til mottatt varsel om rivearbeider for ovennevnte eiendom.

Det forutsettes at søknad om rivetillatelse er innsendt eller planlegges innsendt PBE.

Hovedledninger inntil/på eiendommen

Rivearbeidene må utføres med stor forsiktighet. Det gjøres oppmerksom på at utbygger er ansvarlig for alle skader som måtte bli påført ledningene som følge av rivingsarbeidet.

Vi minner om at grunneier selv er ansvarlig for å ha kjennskap til egne eller andres ledninger over eiendommen.



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Gebyroppfølgingsfunksjonen

Besøksadresse:
Herslebs gate 5, 0561 Oslo,
Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg, 0506
OSLO

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@vav.oslo.kommune.no
Org. nr.: 971185589
oslo.kommune.no

Opphør av tilknytning

- Stikkledninger for vann og avløp som utgår for bygning som rives skal plugges på offentlige hovedledninger. Det skal da innsendes eget skjema for bestilling av VAV til arbeidet med pluggingen.
- Alle vannmålere som driftes av VAV for fakturering skal demonteres og innleveres, til gebyrseksjonen i VAV i Herslebs gate 5, samme dag som ledningen plugges.

Vi gjør oppmerksom på at alle tilknytninger for vann og avløp må plugges og at sluttdokumentasjon skal være godkjent av VAV for at faktureringen av vann- og avløpsgebyr skal opphøre.

Gjeldende regler

I følge plan- og bygningsloven § 31-1 og § 31-6, oppstår det en plikt til å frakoble vann- og avløpsledninger som tas ut av bruk permanent eller for et lengre tidsrom.

«Eieren eller den ansvarlige skal holde byggverk og installasjoner som reguleres av denne loven, i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe for eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø.»

«Eieren eller den ansvarlige skal koble vann- og avløpsledninger fra et felles privat eller offentlig ledningsanlegg hvis ledningen tas ut av bruk permanent eller for et lengre tidsrom og hensynet til forsvarlig helse, miljø eller sikkerhet krever det.

Blir frakoblingsplikten ikke overholdt, kan kommunen pålegge frakobling. Eieren eller den ansvarlige skal varsles etter reglene i § 32-2 før pålegg gis.»

Generell informasjon

VAV har i sine arkiver innsendte tegninger for eiendommen. VAVs kundesenter kan kontaktes for utskrift. Tlf. 23 44 00 00, kundesenter@vav.oslo.kommune.no

På etatens hjemmeside - <http://www.vav.oslo.kommune.no/> - kan man hente ut diverse blanketter som eventuelt skal benyttes, samt annen informasjon som kan være nyttig.

VAV innestår ikke for at oppgitte data på kart og tegninger er korrekte.

Sluttdokumentasjon til PBE

VAVs bekreftelse på at sluttdokumentasjon er godkjent, må legges ved søknad om ferdigattest for rivingen til Plan- og bygningsetaten.

Med vennlig hilsen

Lars Harald Gulbrandsen
avdelingsingeniør I

Kent Håvard Hildrum
avdelingsingeniør I

Kopi til:
Henrik Larsen
Karin Strljic

Mottakere:
Envidan AS

Leif Weldings vei 8

3208

SANDEFJORD

Fra: "Karin Strljic" <kst@rakark.no>
Sendt: mandag 5. august 2024 13.07.28
Til: "Anne Lise Iversen" <anne.iversen@pbe.oslo.kommune.no>
Kopi: "PBE Postmottak" <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>; "Jonas Adolfsen" <j@rakark.no>
Emne: 202105319 og 202105086

Hei!

Viser til saker 202105319 og 202105086, gjelder riving i Årrundveien 8-10. Jeg ser på saksinnsyn at du er saksbehandler på disse, stemmer det?

Vi har i dag sendt inn søknad om igangsettingstillatelse på begge, og pga rammetillatelsene utløper om tre uker, ber vi om at sakene behandles snarest. Det er søkt om forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten, men pga ferieavvikling i VAV er behandlingen noe forsinket. Vi ettersender derfor denne så snart vi mottar den.

Ta gjerne kontakt med oss om det skulle være noe.

Vennlig hilsen
Karin Strljic

rak arkitektur as
Vidars gate 5
0452 Oslo
Tlf 48 67 78 75

www.rakark.no

Berørte hjemmelshavere

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202202760 - 74
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Nina Seehusen

Dato: 25.04.2024

Reguleringsendring i Årrundveien 10 er vedtatt

Du får dette brevet fordi du er grunneier eller fester i området som denne planen gjelder for, er rettighetshaver eller nabo som er direkte berørt, eller fordi du tidligere har uttalt deg i saken. Vedtaket er også kunngjort i Aftenposten og på Oslo kommunes nettsider.

Byutviklingsutvalget vedtok 10. april 2024 å legge inn spesialområde bevaring i plankartet for Årrundveien 10. Endringene er gjort for å sikre de automatisk fredete kulturminnene på eiendommen. Det er funnet bosetnings- og aktivitetsområde fra eldre jernalder på eiendommen. Endringen innebærer at deler av dette kulturminnet graves opp, mens den delen som ligger innenfor rotsonen til et eksisterende asketre reguleres til bevaring og ikke graves opp.

Vedtaket lyder slik:

«Byutviklingsutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av reguleringsplan S-4220 med supplerende reguleringsbestemmelse for Årrundveien 10 (gnr. 86 bnr. 221), slik at automatisk fredete kulturminner sikres. Deler av eiendommen suppleres med spesialområde – bevaring/automatisk fredete kulturminner, som vist på plankart merket ONO-202202760, datert 07.07.2023 og revidert 09.11.2023.»

Hva skjer videre?

Reguleringsplanen fastsetter hvordan området denne planen gjelder for, skal brukes i fremtiden. Planen er bindende for nye byggesøknader om tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Les mer om saken

Det stadfestede vedtaket er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider.

Informasjon om klageregler, erstatning og innløsning ligger ved dette brevet.

Ønsker du å klage på vedtaket, send klagen på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, via Saksinnsyn, eller per post til Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo.

Vennlig hilsen
enhet dokumentasjon

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:
202202760

Vår ref. (saksnr.):
22/3138 - 22

Saksbeh.:
Signy Volden, 414 71 332

Dato:
19.04.2024

Årrundveien 10, reguleringsendring vedtatt

Det vises til Plan- og bygningsetatens brev av 21.12.2023 med oversendelse av planforslag for politisk behandling.

Vedlagt oversendes kopi av bystyresekretariatets oversendelse av 16.04.2024 hvor det fremgår at byutviklingsutvalget egengodkjente reguleringsendring med reguleringsbestemmelser for Årrundveien 10 i møte 10.04.2024, sak 42/24.

Vedlagt følger reguleringskart og reguleringsbestemmelser slik de ble vedtatt, og med vår påtegning av 18.04.2024.

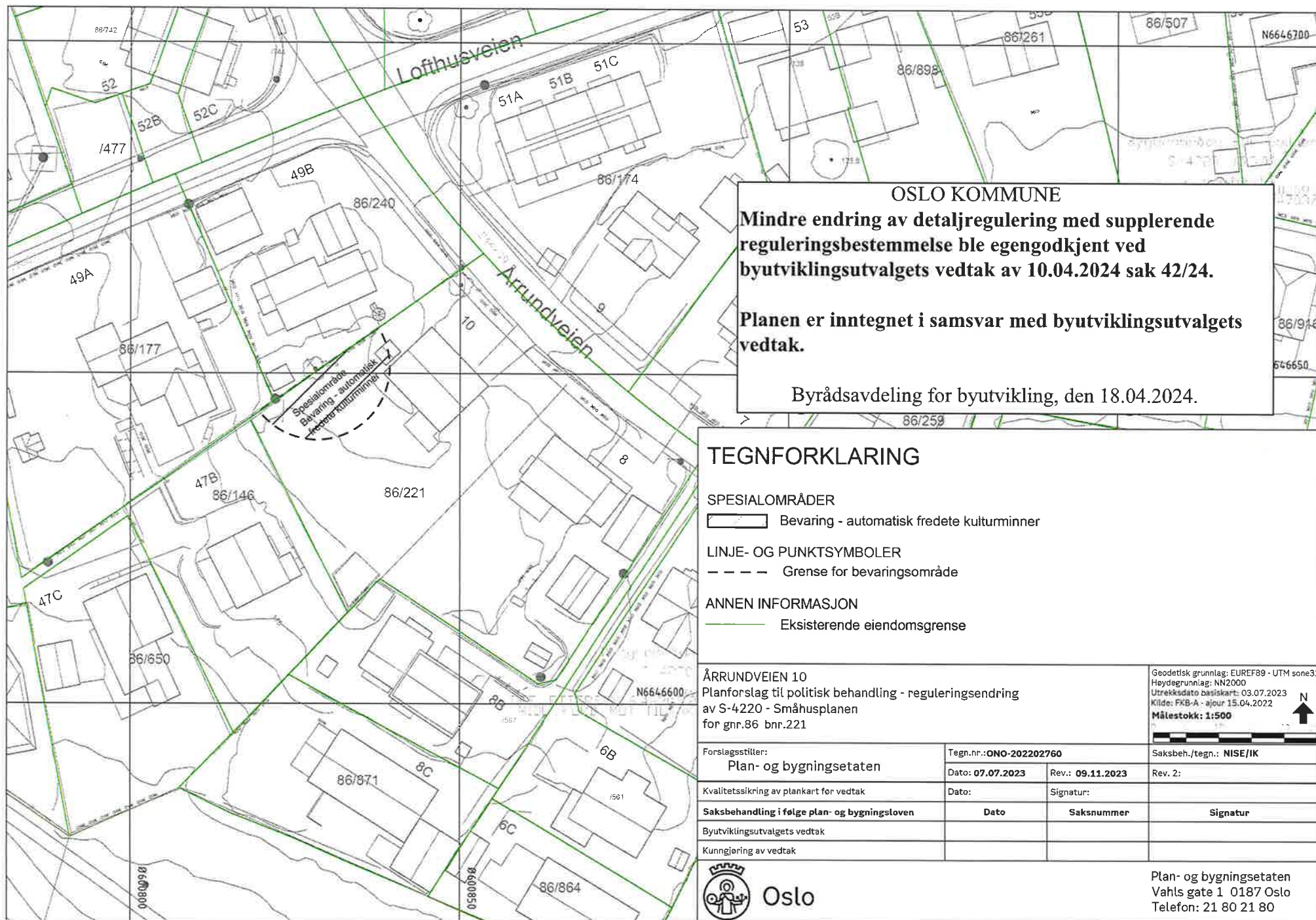
Vennlig hilsen

Sigurd Knudsen
plan- og utbyggingssjef

Signy Volden
spesialrådgiver

Vedlegg

Oversendelse av vedtak - Byrådssak 30/2024 - Årrundveien 10 - Endring av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by - S-4220 - Bydel Bjerke
Vedtak - Byrådssak 30/2024 - Årrundveien 10 - Endring av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by - S-4220 - Bydel Bjerke.pdf
Plankart Årrundveien 10
Reguleringsbestemmelser



OSLO KOMMUNE

Mindre endring av detaljregulering med supplerende reguleringsbestemmelse ble egengodkjent ved byutviklingsutvalgets vedtak av 10.04.2024 sak 42/24.

Planen er inntegnet i samsvar med byutviklingsutvalgets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.04.2024.

TEGNFORKLARING

SPESIALOMRÅDER

 Bevaring - automatisk fredete kulturminner

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

 Grense for bevaringsområde

ANNEN INFORMASJON

 Eksisterende eiendomsgrense

ÅRRUNDVEIEN 10
Planforslag til politisk behandling - reguleringsendring
av S-4220 - Småhusplanen
for gnr.86 bnr.221

Geodetisk grunnlag: EUREF89 - UTM sone32
Høydegrunnlag: NN2000
Utrekkdato basiskart: 03.07.2023
Kilde: FK8-A - ajour 15.04.2022
Målestokk: 1:500



Forslagstittel: Plan- og bygningsetaten	Tegn.nr.: ONO-202202760		Saksbeh./tegn.: NISE/IJK
	Dato: 07.07.2023	Rev.: 09.11.2023	Rev. 2:
Kvalitetssikring av plankart for vedtak	Dato:	Signatur:	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer	Signatur
Byutviklingsutvalgets vedtak			
Kunngjøring av vedtak			



Oslo

Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1 0187 Oslo
Telefon: 21 80 21 80

Kubik Eiendom As
Selma Ellefsens vei 10
0581 Oslo

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
22/1334 - 42

Saksbehandler:
Nora Paalgard Pape

Dato: 04.09.2024

86/221 - Årrundveien 10 - reguleringsendring - Melding om ferdigstilte arkeologiske utgravinger

Kulturhistorisk museum har orientert om at utgravningen av deler av kulturminne-ID 281669, i Årrundveien 10, gnr. 86/ bnr. 221, Oslo kommune, er avsluttet i brev datert 30.05.2024.

Vi bekrefter med dette at de arkeologiske utgravningene som er hjemlet i vedtak av mindre reguleringsendring av småhusplanens § 18 (S-4220) for Årrundveien 10 av Oslo kommune, byutviklingsutvalget, den 18. april 2024 er gjennomført. Vilkårene for dispensasjonen av deler av kulturminnet 281669 er dermed oppfylt, og det omsøkte området klargjort for anleggsvirksomhet.

Kulturhistorisk museum oversender sin rapport for det arkeologiske arbeidet så snart som mulig, og senest innen 18 måneder etter ferdigstilt utgravning, det vil si innen 30.01.2025.

Vennlig hilsen

Elin Hansen
arkeolog

Nora Paalgard Pape
Arkeolog

Mottakere
Kubik Eiendom As

Kopi til
UiO Kulturhistorisk museum
Oslo Kommune Plan- Og
Bygningsetaten
Riksantikvaren

S-4220 – Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen)

Tilleggsbestemmelse til småhusplanen § 18:

«Før det gis igangsettelsestillatelse til bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10, gnr./bnr. 86/221, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 281669.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Mindre endring av detaljregulering med supplerende reguleringsbestemmelse ble egengodkjent ved byutviklingsutvalgets vedtak av 10.04.2024 sak 42/24.

Bestemmelsene er i samsvar med byutviklingsutvalgets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.04.2024.

Arkivsak: 24/499 - 2

Politisk behandling av:

Byrådssak 30/2024 - Årrundveien 10 - Endring av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by - S-4220 - Bydel Bjerke

Sak	Utvalg	Møtedato
42/24	Byutviklingsutvalget	10.04.2024

Byutviklingsutvalgets vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av reguleringsplan S-4220 med supplerende reguleringsbestemmelse for Årrundveien 10 (gnr. 86 bnr. 221), slik at automatisk fredete kulturminner sikres. Deler av eiendommen suppleres med spesialområde – bevaring/automatisk fredete kulturminner, som vist på plankart merket ONO-202202760, datert 07.07.2023 og revidert 09.11.2023.

Byutviklingsutvalgets behandling:

Votering:

Byrådets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Byrådets innstilling:

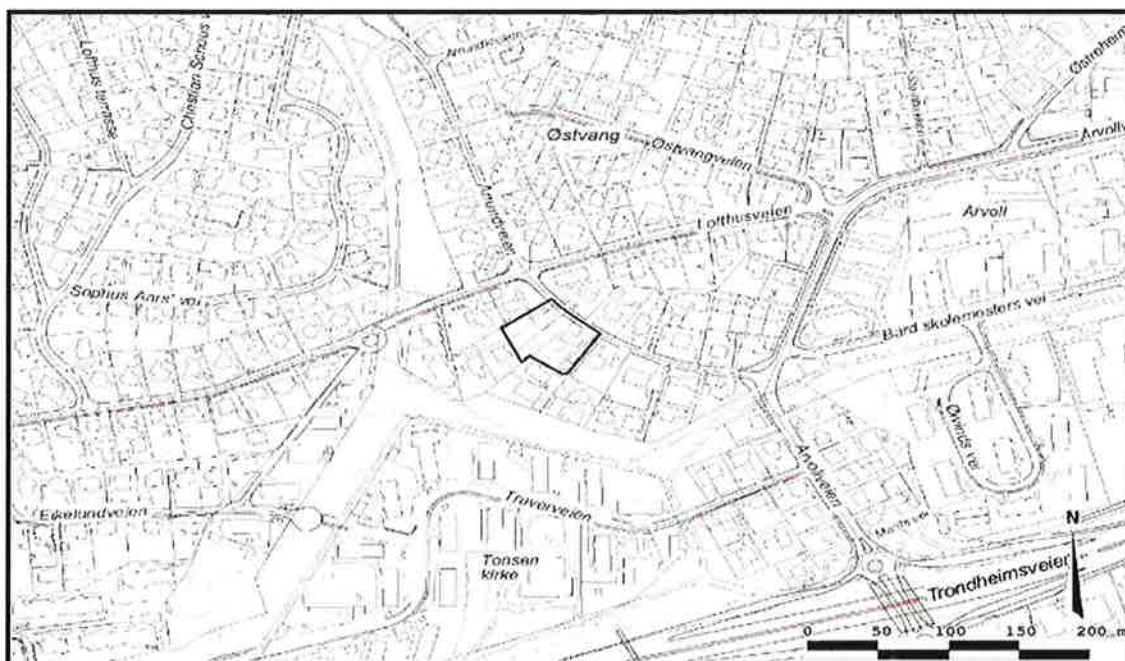
Byutviklingsutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 endring av reguleringsplan S-4220 med supplerende reguleringsbestemmelse for Årrundveien 10 (gnr. 86 bnr. 221), slik at automatisk fredete kulturminner sikres. Deler av eiendommen suppleres med spesialområde – bevaring/automatisk fredete kulturminner, som vist på plankart merket ONO-202202760, datert 07.07.2023 og revidert 09.11.2023.

Sammendrag:

Saken gjelder endring av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, S-4220, slik at påvist automatisk fredede kulturminner og et stort asketre ivaretas og sikres før det settes i gang tiltak på eiendommen Årrundveien 10.

Ved arkeologisk registrering av eiendommen i 2021 ble det gjort registrering av 12 funn av automatisk fredete kulturminner. Deler av kulturminnet ligger i rotsonen til en eksisterende og rødlistet ask. Byantikvaren har vurdert at det kan gis dispensasjon fra kulturminnelovens forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner på vilkår om en arkeologisk undersøkelse ved utgraving. For å unngå eventuelle skader på asketreet foreslås imidlertid at den delen av det automatisk fredete kulturminnet som overlapper med rotsonen til asketreet ikke graves ut, men reguleres til spesialområde bevaring/ automatisk fredet kulturminne. Det vil dermed ikke være tillatt å gjøre inngrep i- eller på bakken som kan skade denne delen av kulturminnet. Samtidig gir det vern mot skade på asketreet. Det foreslås at kun den delen av kulturminnet som ligger utenfor rotsonen til asketreet skal undersøkes ved utgraving.

Planforslaget er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten som anbefaler forslaget. Byrådet slutter seg til etatens vurdering og konklusjon.



Vedlegg:

Byrådssak 30 av 07.03.2024 - Årrundveien 10 - Endring av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by - S-4220 - Bydel Bjerke

30 1. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

30 2. Bemerkninger ved varsel.pdf

30 3. Bemerkninger ved begrenset høring.pdf

30 4. Bemerkninger ved nytt varsel.pdf
30 5. Uttalelse fra Byantikvaren 23.06.2023.pdf
30 6. Plankart.pdf

Oslo kommune Plan- og Bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.: 2021105086-7

Vår ref. (saksnr.):
21/633 - 8

Saksbeh.:
Nora Paalgard Pape,

Dato:
05.10.2021

86/221 - Årrundveien 8 og 10 - foreløpig uttalelse etter arkeologisk registrering-tiltaket er i konflikt med automatisk fredete kulturminner

Byantikvaren viser til vårt brev av 07.06.2021, der det ble krevd arkeologisk registrering jf. § 18 i Småhusplanen, før endelig uttalelse til omsøkte tiltak i Årrundveien 8 og 10 kunne gis.

Byantikvaren gjennomførte den arkeologiske registreringen i perioden 30.09-04.10.2021, og det ble i denne forbindelse gjort funn av automatisk fredete kulturminner i form av åtte kokegroper, en mulig grav, en mulig røys samt en annen bosetningsstruktur. Funnene som ble gjort er av en omfattende karakter, og Byantikvaren hadde ikke mulighet til å fulldokumentere disse i forbindelse med den arkeologiske registreringen.

Tiltakshaver har søkt om oppføring av åtte nye boenheter på tomta, og omsøkte tiltak er i konflikt med de automatisk fredete kulturminnene som ble funnet i forbindelse med registreringen. Omsøkte tiltak krever en tillatelse etter kulturminneloven § 8 fjerde ledd. Etter forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven §§ 3 (2) og 4, har Byantikvaren i Oslo myndighet til å gi slik tillatelse basert på tilrådninger fra gjeldende forvaltningsmuseum, Kulturhistorisk museum, UiO. Ifølge § 18 i Småhusplanen forutsettes det at tillatelsen innarbeides i en reguleringsendring for den aktuelle tomta.

Byantikvaren trenger en tilbakemelding fra tiltakshaver om de ønsker å søke om tillatelse etter kulturminneloven. Byantikvaren gjør oppmerksom på at dersom Byantikvaren finner å kunne gi slik tillatelse, så er det vanlig at det blir stilt vilkår om at det må gjennomføres en arkeologisk granskning av kulturminnene før tiltaket kan igangsettes. Granskingen må bekostes av tiltakshaver, dersom det ikke er grunnlag for hel eller delvis statlig dekning, jf. kulturminneloven § 10. Riksantikvaren har myndighet etter forskriften § 2 (1) til å fastsette omfanget og kostnader i eget vedtak etter at det foreligger et planvedtak. Dersom tiltakshaver ønsker det, kan imidlertid Kulturhistorisk museum utarbeide et forslag til prosjektplan- og budsjett i forbindelse med dispensasjonsbehandlingen.

Dersom tiltakshaver ikke ønsker å søke om tillatelse etter kulturminneloven, må de automatisk fredete kulturminnene sikres gjennom regulering til hensynssone § 11-8 d) Båndlagt etter lov om kulturminner (SOSI-kode H730).



Byantikvaren vil nå starte etterarbeidet med innlegging av kulturminnene i Riksantikvarens database, *Askeladden*, og utarbeiding av rapport etter registreringen. Rapporten fra registreringen vil oversendes PBE og i kopi til tiltakshaver straks denne er klar.

Med vennlig hilsen

Elin Hansen
arkeolog

Nora Paalgard Pape
Arkeolog

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rak Arkitektur AS
Årrundveien 10 AS

Vidars gate 5
Operagata 27

0452
0194

OSLO
OSLO

Mottakere:

Oslo kommune Plan- og Bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum

0102

OSLO

Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

Generelt

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er Namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen.

Markedsføringen, budgivningen, forhandlingene osv skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter overfor Tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese nedenforstående orientering nøye. Det vil ikke fremgå av salgsannonсен for eiendommen at den tvangsselges.

Men på salgsoppgaven eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling.

Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen.

Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Loven gir imidlertid adgang til at bindingstiden kan settes ned til 2 uker. Vær oppmerksom på at 2 uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av Tingretten.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet. Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette. Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be Tingretten stadfeste budet. (Stadfestelse tilsvarer selgerens aksept ved et frivillig salg.) Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til Tingretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av Tingretten. F eks kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når Tingretten har stadfestet et bud har partene (bl a saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken er avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Dersom kjennelse fra Tingretten ankes opp i høyere rettsinstans faller ikke kjøpers plikter bort. I slike tilfeller anbefales kjøperen å kontakte medhjelper eller Tingretten. En slik anke kan medføre betydelige forsinkelser da prosessen frem til rettskraftig bud forlenges. Interessenter bes derfor gjøre seg kjent med den risikoen og belastningen dette kan medføre. Uavhengig av om Tingrettens stadfestelse blir anket eller ikke, plikter kjøper ved overtagelse- og oppgjørsdag i forbindelse med stadfestelsen bl. A. følgende:

- Tegne forsikring for eiendommen da risikoen for eiendommen går over på kjøper.
- Kjøper kan betale kjøpesum inn til klientkonto for å unngå renteberegning, betalingsplikt inntre likevel ikke før 2 uker etter stadfestelseskjennelse er rettskraftig
- Kjøper kan velge betalingsutsettelse mot å betale rente på kjøpesum inntil kjennelse blir rettskraftig
- Rente pr. d.d iht. forskrift av 28. april 2000 nr. 368 er 6% over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank
- Kjøper kan begjære fravikelse hvis det er fare for forringelse av denne
- Mangelsvurdering ved boligen er knyttet til tidspunkt for risikoovergang, hovedregelen er at risikoen for formuesgodet går over på kjøperen når hans bud er stadfestet og oppgjørsdagen dertil er kommet. For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller Tingretten.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for hvorledes oppgjør skal foretas. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntre 3 måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper det renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens §11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøperens risiko.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper plikter da å sørge for eventuell bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Tingmannen i det distrikt eiendommen er.

Skulle eiendommen inneha inventar som tilhører tidligere saksøkte på overtagelsestidspunktet plikter kjøper selv å besørge fravikelsesbegjæring m.m.

Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil Tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing sammen med kjøperens eventuelle pantobligasjoner.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til i denne brosjyren finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Undertegnede

Navn (evt. flere budgivere): _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Epostadresse: _____

Tlf. privat: _____

Tlf. mobil: _____

Gir herved et bindende bud stort kr. _____ + vanlige omkostninger, jf. salgsoppgaven (eksempelvis dokumentavgift, tinglysingsgebyr, forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr)

(gjenta budets størrelse med bokstaver)

**For eiendommen ÅRRUNDVEIEN 8 OG 10, 0588 OSLO,
GNR. 86, BNR. 221 I OSLO KOMMUNE**

Eventuelle forbehold:

Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom salgsoppgave for eiendommen fra Codex Advokat Oslo AS.

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap. Budgiver har gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven og vilkåret for salget.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, forlenges budet med ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26.

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at "Lov om avhending av fast eigedom" ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er én måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Irene Jarland til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med de særlige regler som gjelder ved tvangssalg av fast eiendom/registrert andel i borettslag, gjennom informasjon om dette som er vedlegg til salgsoppgaven.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Navn på långiver: _____

Kontaktperson/tlf: _____

Lånebehov: _____

Egenkapital kr: _____

Sted og dato: _____

Signatur budgiver:

(sign) _____

(sign) _____

Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det i distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 1 1 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.