

Kontraktdokument for Røa-X



Kjøpekontrakten med vedlegg:

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha mottatt og satt seg inn i ovennevnte dokumenter, samt hatt anledning til å stille spørsmål vedr. disse.

1. Bustadoppføringslova
2. Kontraktstegning av leiligheten (eget vedlegg)
3. Grunnbokutskrifter
4. Sameiebudsjet
5. Digital beboerportal – generelle vilkår
6. Situasjonsplan
7. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
 - Etasjeplaner
 - Salgstegninger
 - Leveransebeskrivelse
 - Nøkkelopplysninger
 - Utomhusplan
8. Vedtekter
9. Reguleringsplan, kart og bestemmelser
10. Prisliste (eget vedlegg)
11. Rammetillatelse

Sted/dato:

Innhold

Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).	3
Kapittel I. Verkeområde m.m.	3
§ 1. Verkeområde	3
§ 1a. Burettslagbustader	4
§ 2. Partane	4
§ 3. Avtalen	4
§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving	4
§ 5. Vågnaden for sending av melding	4
§ 6. Skadebotansvar	4
§ 6a. Bruk av elektronisk kommunikasjon	5
Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren	5
§ 7. Utføring og materialar	5
§ 8. Plikt til fråråding	5
§ 9. Endringar og tilleggsarbeid	5
§ 10. Tida for utføring	6
§ 11. Tilleggsfrist	6
§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen	6
§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtaler	7
§ 14. Overtaking	7
§ 15. Overtakingsforretning	8
§ 16. Seinare synfaring	8
Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side	8
§ 17. Forseinking	8
§ 18. Dagmulkt	9
§ 19. Skadebot	9
§ 20. <i>Heving</i>	9
§ 21. Verknadene av heving	10
§ 22. Skadebot ved heving	10
§ 23. Lemping av ansvar	10
§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag	10
Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting	11

§ 25. <i>Mangel</i>	11
§ 26. Manglande opplysningar	11
§ 27. Urette opplysningar	11
§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga	11
§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel.....	11
§ 30. Reklamasjon.....	12
§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag	12
§ 32. Retting av mangel og skade	12
§ 33. Prisavslag	12
§ 34. <i>Heving</i>	13
§ 35. Skadebot ved mangel	13
§ 36. Omfanget av ansvaret	13
§ 37. Krav mot bakre ledd	14
§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar	14
§ 39. Rettsmangel	14
§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband	14
Kapittel V. Forbrukarens yting.....	15
§ 41. Fastsetjing av vederlaget	15
§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid	15
§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle	15
§ 44. Vederlag for førebuing m.m.....	15
§ 45. Vågnaden for ytinga	15
§ 46. Betalingstid	16
§ 47. Forskotsbetaling.....	16
§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr	16
§ 49. Deponering av omtvista vederlag	17
§ 50. Forbrukarens medverknad.....	17
§ 51. Tilleggsfrist	17
Kapittel VI. Avbestilling	17
§ 52. Avbestilling.....	17
§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn	18
§ 54. Avbestillingsgebyr	18
Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side	18
§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking	18

§ 56. Stansing av arbeidet	19
§ 57. Heving	19
§ 58. Verknadene av heving	19
§ 59. Rente og skadebot for rentetap	19
Kapittel VIII. Langvarig avbrot	20
§ 60. Langvarig avbrot	20
Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent	20
§ 61. Verkeområdet for kapitlet	20
§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil	20
§ 63. Reklamasjon	20
Kapittel X. Tvisteløysing	21
§ 64. Tvisteløysing	21
Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing	21
§ 65. Endringar i andre lover	21
§ 66. Ikraftsetjing	21

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

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

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

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

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

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

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

§ 1a. Burettslagbustader

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

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

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

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

§ 2. Partane

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

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

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

§ 3. Avtalen

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

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

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

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

§ 5. Vågnaden for sending av melding

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

§ 6. Skadebotansvar

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

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

§ 6a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

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

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

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. Utføring og materialar

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

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

§ 8. Plikt til fråråding

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

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

§ 9. Endringar og tilleggsarbeid

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

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

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

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

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

§ 10. Tida for utføring

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

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

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

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

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

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

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

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

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

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

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

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan

garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

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

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

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

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

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

Endra med lov 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011, etter res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011).

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

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

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

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

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

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

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

Ved overtakinga

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

§ 15. Overtakingsforretning

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

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

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

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

§ 16. Seinare synfaring

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

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

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. Forseinking

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

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,

- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

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

§ 18. Dagmulkt

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

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

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. Skadebot

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

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

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

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. Heving

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

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

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

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

§ 21. Verknadene av heving

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

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

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

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

§ 22. Skadebot ved heving

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

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

§ 23. Lemping av ansvar

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

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

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

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. Mangel

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

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

§ 26. Manglande opplysningar

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

§ 27. Urette opplysningar

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

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

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

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

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

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

§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

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

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

§ 30. Reklamasjon

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

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

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

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

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

Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

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

§ 32. Retting av mangel og skade

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

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

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

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

§ 33. Prisavslag

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

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

§ 34. Heving

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

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

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

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

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

§ 35. Skadebot ved mangel

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

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

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

§ 36. Omfanget av ansvaret

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

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

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

§ 37. Krav mot bakre ledd

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

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

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

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

§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

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

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

§ 39. Rettsmangel

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

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

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

§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband

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

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

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

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

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

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

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

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

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

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

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

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

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

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

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

§ 45. Vågnaden for ytinga

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side.

Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. Betalingstid

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

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

§ 47. Forskotsbetaling

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
- b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
- c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

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

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

Endra med lov 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011, etter res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011).

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

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

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

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

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

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

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

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

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

§ 50. Forbrukarens medverknad

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

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

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

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

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

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt

forteneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortенeste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

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

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

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

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

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

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

§ 54. Avbestillingsgebyr

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

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

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

§ 56. Stansing av arbeidet

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

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

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

§ 57. Heving

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

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

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

§ 58. Verknadene av heving

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

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

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

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

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

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

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

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

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

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

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

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

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

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

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

§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil

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

§ 63. Reklamasjon

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

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

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. Tvisteløysing

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

Avtale om at ein tvist skal avgjerast ved skilddom, er berre bindande dersom avtalen om skilddom er gjord etter at tvisten oppstod.

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

Endra med lov 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002, etter res. 14 des 2001 nr. 1416).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. Ikraftsetjing

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

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

1 Frå 1 juli 1998, etter res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 11, Bruksnummer 7 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

11.01.2023 kl. 13.40

Oppdatert per

11.01.2023 kl. 13.38

Adresse(r):

Matr. knr: 0301 gnr: 11 bnr: 7 fnr: 0 unr: 0

adresse:

Kommune: OSLO

Postkrets: 0751 OSLO

Bydel: 7 VESTRE AKER

Gateadresse: Våkerøveien 201

Gatenr: 18425

Kommune: OSLO

Postkrets: 0751 OSLO

Bydel: 7 VESTRE AKER

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1996/46686-1/105 26.08.1996 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 400 000
Omsetningstype: Annet
Våkerøv 203 ANS
ORG.NR: 959 131 198

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1929/175-1/105 29.04.1929 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1930/12-1/105 26.09.1930 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 60

1934/901667-1/105 05.10.1934 **SKJØNN**
FRAVIKELSESKJENNELSE

1934/901668-1/105 05.10.1934 **SKJØNN**
FRAVIKELSESKJENNELSE

1939/6399-1/105 06.05.1939 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 60

1959/12205-1/105 09.10.1959 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

GRUNNDATA

1850/900016-1/105 02.08.1850 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 11
BNR: 1

1858/900043-1/105 03.09.1858 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 11
BNR: 5

1930/900299-1/105 16.05.1930 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 11
BNR: 60

1931/900748-1/105 16.10.1931 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 11
BNR: 66

1935/900333-1/105 05.04.1935 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 11
BNR: 79

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 12, Bruksnummer 3 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

16.02.2023 kl. 08.58

Oppdatert per

16.02.2023 kl. 08.57

Adresse(r):

Matr. knr: 0301 gnr: 12 bnr: 3 fnr: 0 unr: 1

adresse:

Kommune: OSLO

Postkrets: 0751 OSLO

Bydel: 7 VESTRE AKER

Matr. knr: 0301 gnr: 12 bnr: 3 fnr: 0 unr: 2

adresse:

Kommune: OSLO

Postkrets: 0751 OSLO

Bydel: 7 VESTRE AKER

Matr. knr: 0301 gnr: 12 bnr: 646 fnr: 0 unr: 1

adresse:

Kommune: OSLO

Postkrets: 0756 OSLO

Bydel: 7 VESTRE AKER

Gateadresse: Vækerøveien 203 A

Gatenr: 18425

Kommune: OSLO

Postkrets: 0751 OSLO

Bydel: 7 VESTRE AKER

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1990/73362-1/105 04.12.1990

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

Vækerøv 203 ANS

ORG.NR: 959 131 198

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1929/78-1/105 19.07.1929 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR. VANNKLOSETTER M.V.

GRUNNDATA

1884/900023-1/105 04.04.1884 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 12
BNR: 1

1923/900039-1/105 19.01.1923 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 12
BNR: 34

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 12, Bruksnummer 7 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

11.01.2023 kl. 13.41

Oppdatert per

11.01.2023 kl. 13.41

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1990/73362-1/105 04.12.1990 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
Våkerøv 203 ANS
ORG.NR: 959 131 198
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1916/900372-1/105 01.09.1916 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 12
BNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 12, Bruksnummer 625 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

16.02.2023 kl. 08.57

Oppdatert per

16.02.2023 kl. 08.56

Adresse(r):

Matr. knr: 0301 gnr: 12 bnr: 625 fnr: 0 unnr: 1

adresse:

Kommune: OSLO

Postkrets: 0756 OSLO

Bydel: 7 VESTRE AKER

Gateadresse: Griniveien 4

Gatenr: 12395

Kommune: OSLO

Postkrets: 0756 OSLO

Bydel: 7 VESTRE AKER

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/626390-1/200 04.06.2019 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 34 338 604
Omsetningstype: Fritt salg
SKANSKA NORGE AS
ORG.NR: 943 049 467

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1958/270-1/105 09.01.1958 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

1958/5204-1/105 12.05.1958 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1961/6854-1/105 06.06.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**

VEDR. KJELLERROM

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GRUNNDATA

1953/3549-1/105 18.03.1953 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 12
BNR: 8

1958/1827-1/105 15.02.1958 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 12
BNR: 646

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1978/7887-1/105 18.04.1978 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 8

1978/7888-1/105 18.04.1978 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 8

2017/721567-2/200 04.07.2017 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**
21:00
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 28 BNR: 1273
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 12, Bruksnummer 646 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

11.01.2023 kl. 13.40

Oppdatert per

11.01.2023 kl. 13.38

Adresse(r):

Matr. knr: 0301 gnr: 12 bnr: 646 fnr: 0 unr: 0

adresse:

Kommune: OSLO

Postkrets: 0756 OSLO

Bydel: 7 VESTRE AKER

Matr. knr: 0301 gnr: 12 bnr: 646 fnr: 0 unr: 1

adresse:

Kommune: OSLO

Postkrets: 0756 OSLO

Bydel: 7 VESTRE AKER

Gateadresse: Griniveien 4 B

Gatenr: 12395

Kommune: OSLO

Postkrets: 0756 OSLO

Bydel: 7 VESTRE AKER

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/626379-1/200 04.06.2019 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 32 105 199

Omsetningstype: Fritt salg

SKANSKA NORGE AS

ORG.NR: 943 049 467

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1958/2235-1/105 27.02.1958

ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GRUNNDATA

1958/1827-1/105 15.02.1958

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 12
BNR: 625

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

RØA X EIERSEKSJONSSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

19.03.2021

DRIFTSINTEKTER	NOTE	FELLES	BOLIG	NÆRING	PARKERING
Felleskostnader brøk bolig	1	2 371 000	2 370 288	0	0
Felleskostnader brøk næring	2	67 000	0	66 990	0
Akonto energi	3	1 005 000	935 640	69 300	0
Tv / bredbånd	4	336 000	335 328	0	0
Parkering	5	96 000	0		96 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 875 000	3 641 256	136 290	96 000

DRIFTSUTGIFTER

Revisjon		-10 000	-9 310	-690	0
Forretningsførerhonorar		-97 000	-90 311	-6 689	0
Styrehonorar		-100 000	-93 104	-6 896	0
Arbeidsgiveravgift		-14 000	-13 035	-965	0
Forsikringer		-175 000	-162 932	-12 068	0
Drift og vedlikehold bygninger - Felles		-150 000	-139 656	-10 344	0
Drift og vedlikehold bygninger - Boligdel		-200 000	-200 000	0	0
Drift og vedlikehold heiser		-100 000	-100 000	0	0
Drift og vedlikehold utearealer		-100 000	-100 000	0	0
Drift og vedlikehold garasjeareal		-96 000	0	0	-96 000
Kommunale avgifter - Vann og avløp		-350 000	-350 000	0	0
Kommunale avgifter - Renovasjon		-225 000	-225 000	0	0
Energi - Fellesarealer		-200 000	-200 000	0	0
Energi - Oppvarming og varmt tappevann		-1 005 000	-935 696	-69 304	0
Vaktmestertjenester - Felles		-50 000	-46 552	-3 448	0
Vaktmestertjenester - Boligdel		-100 000	-100 000	0	0
Renhold		-150 000	-150 000	0	0
Tv / bredbånd		-336 000	-336 000	0	0
Andre driftskostnader		-25 000	-23 276	-1 724	0
SUM DRIFTSUTGIFTER		-3 483 000	-3 274 872	-112 128	-96 000

ÅRSRESULTAT

392 000 **366 384** **24 162**
 93,47 % 6,16 %

FORUTSETNINGER

Boligseksjoner / areal	56	5 198	93,10 %
Næringsseksjoner / areal	2	385	6,90 %
Total	58	5 583	100,00 %
Parkeringsplasser	40		

1 - Felleskostnader bolig	kvm/BRA	kr 38,00	Eierbrøk
2 - Felleskostnader næring	kvm/BRA	kr 14,50	Kun bolig
3 - Akonto energi - oppvarming og varmt tappevann	kvm/BRA	kr 15,00	
4 - Digital-tv / bredbånd	pr seksjon	kr 499	
5 - Parkering	pr plass	kr 200	

Startkapital til sameiet tilsvarende 2 * kr 38,- pr kvm/BRA kommer i tillegg og kreves inn etter overtagelse

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet. Normalt prisstigning fra første gangs salg til overtagelse må påregnes.

Utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS

GENERELLE VILKÅR FOR DIGITAL BOPORTAL

Gyldighet

Når du bestiller standard utførelse eller tilvalg, bekrefter du bestillingen ved å signere elektronisk med BankID. Ved å signere elektronisk, inngår du en juridisk bindende avtale med Skanska. Du kan ikke endre bestillingen eller avbestille tilvalg i boportalen etter fristens utløp.

Bestilling

Hvis du ikke har sendt inn bestilling på standardleveranse eller tilvalg innen gitt frist, forbeholder Skanska seg retten til å ferdigstille boligen din i tråd med prosjektets leveransebeskrivelse. Denne finner du under vedlegg 7, salgsoppgaven, i kjøpekontrakten din.

Skanska tar forbehold om endringer i oppgitte priser og at produktbilder kan avvike fra den faktiske utformingen. Skanska forbeholder seg også retten til å gjøre endringer, for eksempel på grunn av endringer i modellbetegnelser eller i utvalget fra en leverandør.

Priser

Kostnaden for tilvalg utgjør forskjellen i pris fra standardutførelsen til det valgte tilvalget. Alle priser som er oppgitt, er inklusiv merverdiavgift og påslag til entreprenør og byggherre. Vær oppmerksom på at enkelte lenker i boportalen kan lede til andre nettsider der det kan forekomme prisopplysninger som ikke er aktuelle for dette prosjektet.

Betaling

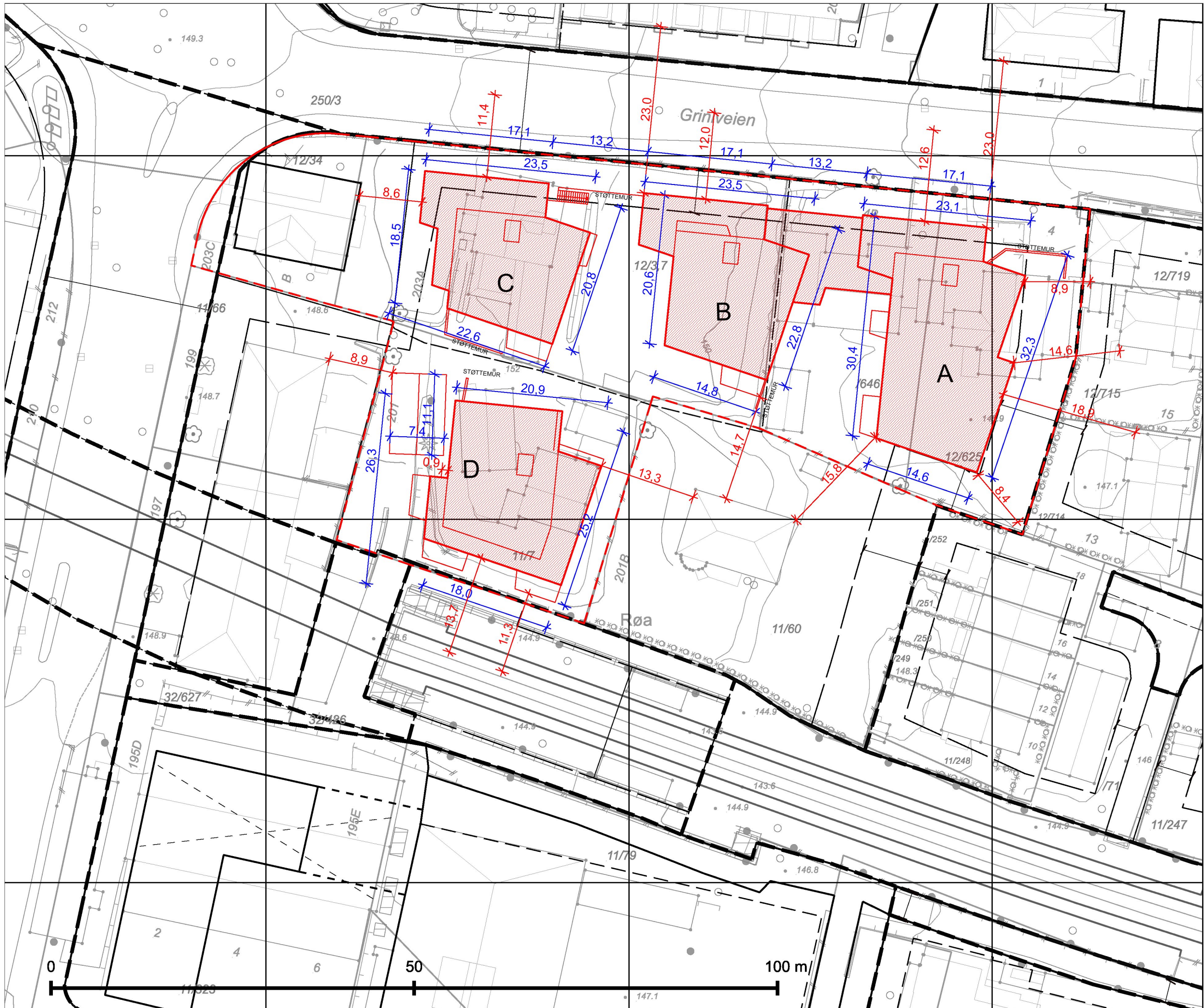
Eventuelle tilvalg faktureres sammen med sluttoppgjøret for boligen din. I noen tilfeller vil du motta faktura direkte fra underentreprenør. I begge tilfeller må faktura betales innen overtakelse.

Reklamasjon

Etter overtakelse skal eventuelle reklamasjoner registreres gjennom boportalen. Se vilkårene beskrevet i kjøpekontrakten som er inngått for boligen din.

Personopplysninger

Skanska er behandlingsansvarlig for håndteringen av personopplysningene du gir til oss slik at vi kan administrere kundeforholdet. Verken personopplysninger eller e-postadressen din vil bli utlevert til noen uavhengig tredjepart.



Dato: 10.11.2021
 Bruker: noas
 Målestokk 1:500
 Ekvidistanse 1m
 Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000



Originalformat: A3
 Adresse:

Gnr/Bnr: 11/7
 PlottID/Best.nr: 221547/ 86439152

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
 Byggesak

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse:
 NR: D 01
 Dato: 16.11.2020
 Revidert dato: 10.11.2021

6646700
6646650
6646600

UTKAST TIL

VEDTEKTER

for

Røa X Eierseksjonssameie, org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Røa X.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Røa X Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.20xx.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 56 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Oslo kommune.

Seksjon 1 – 56	Boligseksjoner.
Seksjon 57 – 58	Næringsseksjoner for næringsvirksomhet.
Seksjon 59 –60	Næringsseksjoner for boder.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjonene, private uteareal (markterrasser og uteservering), parkeringsplasser, boder og annet slik som angitt i seksjoneringsøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer innvendig og utvendig, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det tillates ikke løse gjenstander eller annet som potensielt kan falle ned fra balkong/terrasse og som kan være til hinder for sporveistriften. Det må vises særlig hensyn til løse gjenstander til nært Sporveiens eiendom i sør.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

All næringsvirksomhet i næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i næringsseksjonene som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.
- Eier av næringsseksjonene har rett til å skille og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonene. Næringsseksjonene plikter å følge offentligrettslige lover og regler for virksomhetsskilt, inkludert relevante veiledere for dette utgitt av bygningsmyndigheter i Oslo kommune.

Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.
- Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk

Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjonene og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- innvendig fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonene (inngangspartier, trappeoppgang mv), boder, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.

Næring har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner og tilleggsdel i kjeller.

Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for uteservering, varemottak/personalinngang, inngangspartier, areal og tekniske anlegg for betjening næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 40 parkeringsplasser i plan U1 seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. 56 boder er seksjonert som fellesareal og to overskuddsboder som egne næringsseksjoner. Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod i sameiets fellesareal.

Det kan bli påkrevd at garasjekjelleren blir fradelt som en egen anleggseiendom. Vedtektene vil i så tilfelle bli justert i tråd med dette, og det vil bli opprettet et eget parkeringssameie med separate vedtekter.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplass eller bod kan bare selges eller leies ut sammen med boligseksjonen eller til andre seksjonseiere i sameiet.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiring
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader tilknyttet parkeringsarealet

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor næringsseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonenes utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. Ikke åpningsbare vinduer uten tilkomst fra annet vindu eller balkong må vaskes fra lift, klatresele eller lignende.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med evt. kollektivt tv- og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(4) Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av garasjekjeller fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

(5) Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er fellesareal. Teller i sameiebrøken til disse

skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

(5) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(6) Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fra energisentralen inngår i felleskostnadene. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Energikostnader som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(7) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(8) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(9) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(10) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(11) Næringsseksjonene har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen for boligseksjonene dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et

beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet

på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme. Næringsseksjon 57 har xx stemmer og næringsseksjon 58 har xx stemmer. Til sammen xx stemmer. Ev. næringsseksjoner som består av parkeringsplasser eller boder har ikke stemmerett.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.

(2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-3 Rett til adkomst for naboeiendommer

Det følger av reguleringsbestemmelsene for eiendommen (S-4110, 22.09.2004) at alle eiendommer innenfor reguleringsplanens felt A9-A12 skal ha felles adkomst fra Griniveien, dersom ikke adkomst er sikret på annen måte. Dersom det skal gjennomføres utbygging på

aktuelle naboeiendommer som påberoper seg slik adkomstrett kan ikke sameiet motsette seg dette. Styret skal fremforhandle avtale med utbyggere av naboeiendommene om omfang av tiltak på sameiets eiendom, økonomiske kompensasjoner, rettigheter og plikter, og fordeling av driftskostnader. Avtalen skal godkjennes av årsmøtet.

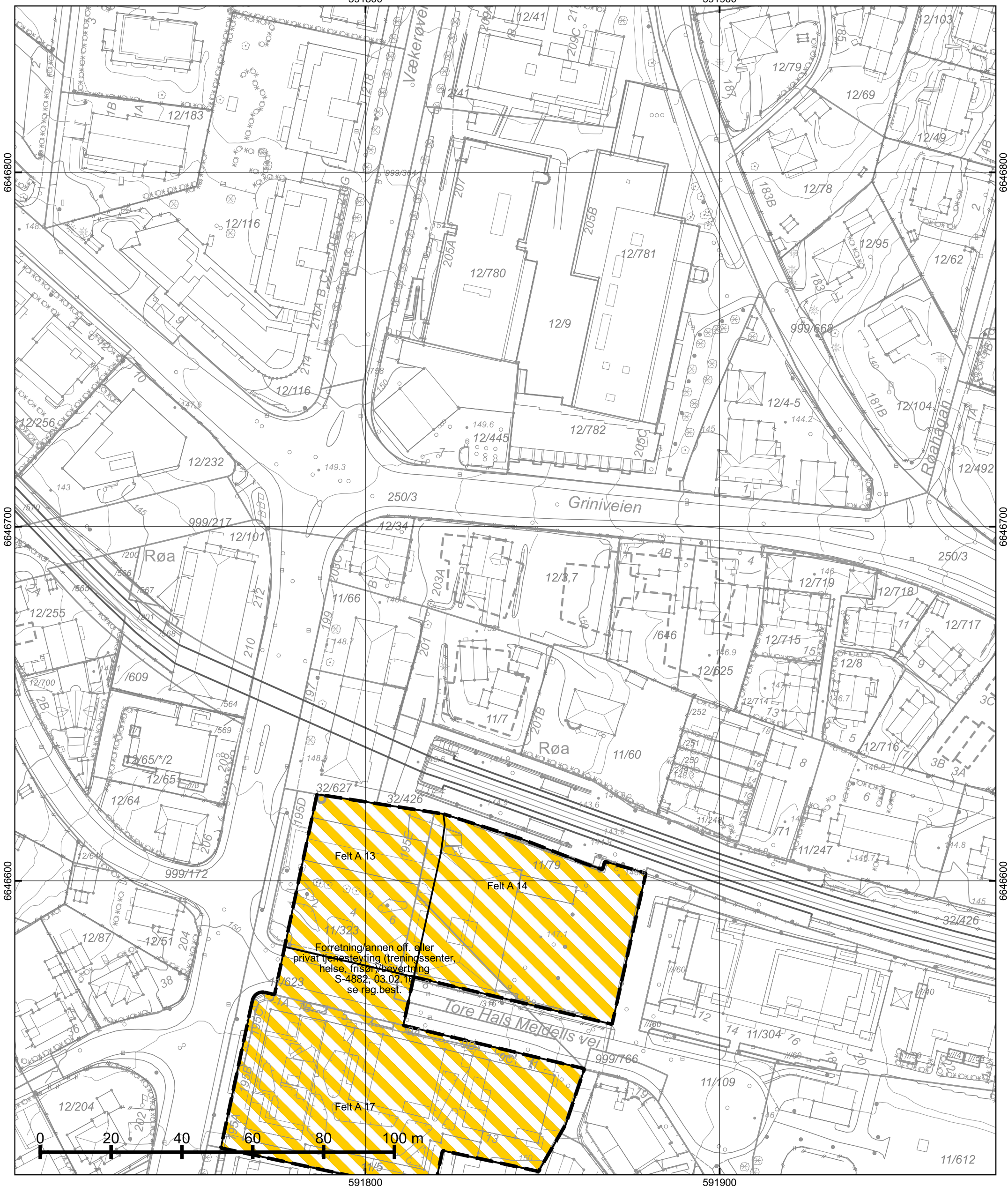
Naboeiendommen gnr 11 bnr 60 har tinglyst vederlagsfri adkomst- og bruksrett til vei på bakkeplan over sameiets eiendom frem til tomtegrense i vest. Veiretten inkluderer kjøreadkomst. Sameiet kan ikke gjøre tiltak som hindrer kjørbare adkomst, inkludert for utrykningskjøretøy, renovasjon, flyttebiler el.l.

Avtaler vedrørende adkomst til naboeiendommer, på bakkeplan eller gjennom garasjekjeller, som er inngått av utbygger av sameiets eiendom før seksjonseierens overtakelse er forpliktende for sameiet, og sameiet har ikke krav på økonomisk vederlag fra utbygger.

11-4 Medvirkningsplikt


Inntil utbyggingsprosjektet Røa X er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner, parkeringsplasser og boder er overlevert til nye eiere.

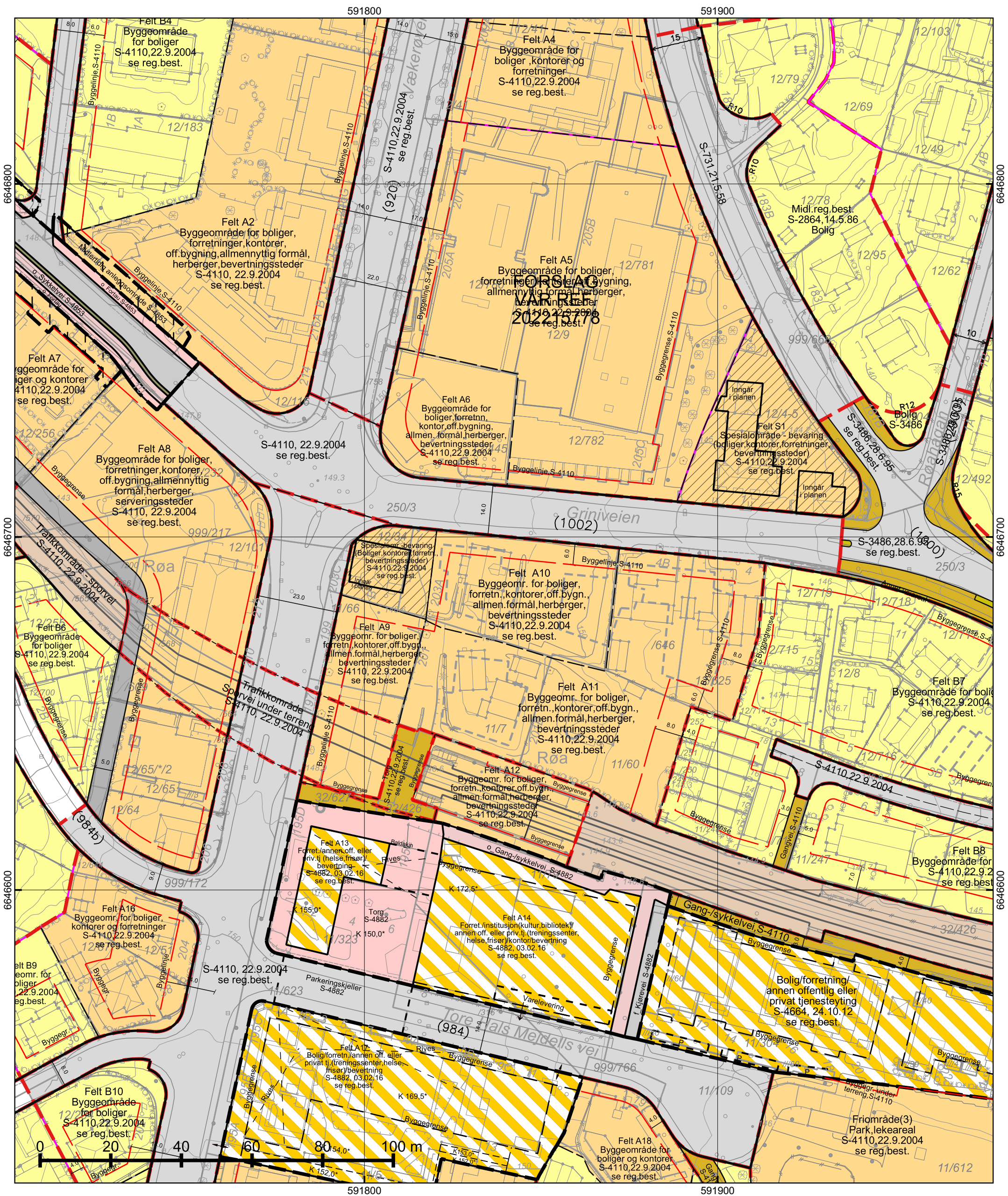
ooOoo



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 17.02.2023 Bruker: svgr Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 309487/ 86465146</p> <p>Adresse: Vækerøveien 203 A</p>	<p>Deres ref.: 19281/ NULL133831FAKTURA</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 12/3</p>	<p>Kommentar:</p>	










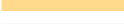














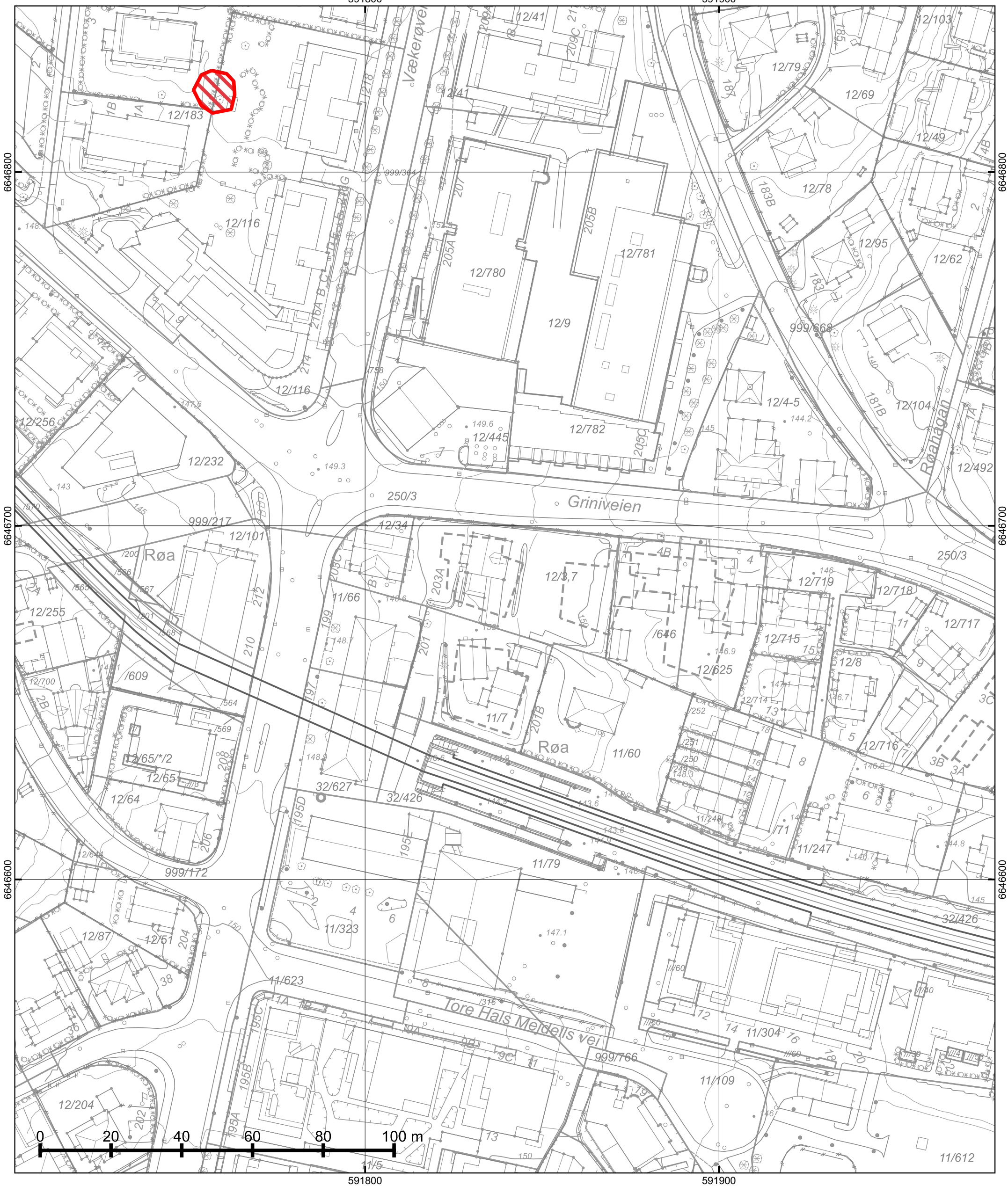
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 17.02.2023 Bruker: svgr Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 309487/ 86465146</p> <p>Adresse: Vækerøveien 203 A</p> <p>Gnr/Bnr: 12/3</p>	<p>Deres ref.: 19281/ NULL133831FAKTURA</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som inngår i planen
	143 - Kontor/bolig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	149 - Offentlig/allmennyttig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	335 - Torg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



Oslo

Dato: 17.02.2023

Bruker: svgr

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: 309487/ 86465146

Adresse: Vækerøveien 203 A

Gnr/Bnr: 12/3

Deres ref.: 19281/

NULL133831FAKTURA

Kommentar:

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.

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4110

Saken

gjelder: Reguleringsplan for Røa sentrum

Vedtaksdato: 22.09.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199605969

Saken består av 12 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

"Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder, se § 25 Rekkefølgebestemmelser, gjenfinnes sist i dokumentet"

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RØA SENTRUM

Området inngår i kategori 1: "Områder egnet for bymessig fortetting" - en fortettingsstrategi vedtatt av bystyret 15.02.1995.

Begrepet "bymessig" kjennetegnes ved strukturell orden med gode offentlige rom, funksjonsmangfold og høy utnyttelse.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for flere boliger, styrke Røa som bydelssenter og kollektivknutepunkt, redusere ulemper knyttet til biltrafikk, styrke den bymessige identitet samt heve kvaliteten i de offentlige rom.

Hovedgrepet i planen er å styrke Vækerøveien som miljø- og handlegate og T-baneområdet som et sentralt punkt.

§ 1. Planens avgrensning

Bestemmelsene gjelder for området vist på kart merket tegning nr. VEP-2002-006, datert 07.06.2002, revidert 20.02.2004.

§ 2. Formål

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder for:

Boliger; *felt B1 - B12.*

Boliger, kontorer; *felt A3, A7, A18.*

Boliger, forretninger, kontorer; *felt A1, A4, A16.*

Boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldrecenter, bibliotek, barnehage), allmenntilgjengelige formål (kultur, eldrecenter, trim og helse, barnehage), herberger, bevertningssteder; *felt A2, A5, A6, A8-A15, A17.*

Offentlig bygning (kirke); *felt O*

Garasjeanlegg under dekke.

Offentlige trafikkområder:

Vei, fortau, sykkelfelt, parkering, bussholdeplass og drosjeholdeplass.

Gang- og sykkelvei, gangvei, torg

Sporvei, sporvei under terreng

Friområder (park, lekeareal)

Spesialområder bevaring: (bolig) *S3*, (boliger, forretninger, kontorer, bevertningssteder) *S1, S2.*

Fellesområder (felles avkjørsel)

§ 3. Strøktjenlig virksomhet

I tillegg til boligformål kan det tillates etablert virksomhet som legekontor, tannlege, barnehage, frisør og lignende, så fremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene strøket.

§ 4. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis.

Planen skal vise: bebyggelse, uteoppholdsareal og lekeareal, atkomst, varemottak, kjøreveier, gangveier og parkering for bil og sykkel, eksisterende/framtidig terreng, planlagte fyllinger, utgravinger, forstøtningsmurer og trapper, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon, markdekke og gulvflatematerialer, belysning, søppeloppbevaring gjerder og skilt. Sammen med utomhusplanen skal det foreligge soldigram eller lignende som beskriver sol- og lysforhold 21. april klokken 15:00 og 18:00.

Utearealene skal så langt mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår dersom dette er godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 5. Krav til uteoppholdsareal for boliger

Alle boliger skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten

som hage, terrasse eller balkong. En del av uteoppholdsarealet skal være felles lekeareal. For hver boenhet skal minimum 35 % av boligens bruksareal settes av til uteoppholdsareal. Utearealene skal ha gode sol- og lysforhold; minimum 50 % av arealet bør ha sol klokken 15:00, 21.april. Utearealene skal være beskyttet mot støy og biltrafikk. Maksimum 1/3 av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse eller balkong. Resterende areal skal ha minimum 1 meter vekstlag. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

§ 6. Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres slik at man oppnår målsettingen om bymessighet.

Ny bebyggelse plasseres i byggelinjer eller innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der planen viser byggelinjer skal hoveddelen av fasadelivet i 1. etg. (minimum 85 %) plasseres i linjen. Balkonger og karnapper kan utkrages maksimum 80 cm ut over byggelinje (minimum høyde fra gateplan = 3.5 meter).

Varelevering, renovasjon og innkjørsler til garasjeanlegg skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for uteoppholdsarealet, omkringliggende bebyggelse eller offentlige rom.

§ 7. Bevaring av vegetasjon og terreng

Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at større trær skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. Med større tre menes at stammeomkretsen er minimum 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes.

Terrengskjæringer og fyllinger som medfører høye murer og kunstige underetasjer skal unngås. Eventuelle støttemurer mot offentlig areal skal utføres med naturstein/forblending.

§ 8. Utforming av bebyggelse og byrom

Bebyggelse skal, når det gjelder volumer, detaljer, materialbruk og fargevalg utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, i tråd med målsettingen om bymessig foretting.

Eventuelle takoppbygg, "innhugg" på skrå takflater skal underordne seg takets hovedform og kan oppta maksimum 1/5 av byggets lengde. Det tillates ikke sammenhengende balkongfasader (utover 5 meter) mot torg og gater.

Maksimum fasadelengde i Vækerøveien, Griniveien og Austliveien er 60 meter. For øvrig er maksimum fasadelengde 40 meter. Mellomrommet mellom bygninger skal være på minimum 8 meter og opparbeides slik at det framstår som en del av gateløpet eller uteoppholdsarealet. Det tillates ikke bebyggelse/gangbroer over dette arealet.

Forretninger skal ligge i 1. etasje og ha innganger direkte mot offentlige gater og torg. Fasadene på gateplan skal ha stort innslag av glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Det tillates ikke butikker med innvendige handlegater/torg.

Ensidig belyste leiligheter mot nord eller nord-øst tillates ikke. Mot Griniveien skal leiligheter være gjennomgående eller tosidig belyste. I resterende områder skal minimum 70 % av leilighetene være gjennomgående eller tosidig belyste. For å sikre god bokvalitet skal svalgangsløsninger på boligbebyggelse kun tillates der de er utformet slik at det ikke er direkte innsyn til leilighetene og at de bidrar positivt til byggets bokvaliteter og arkitektoniske utforming.

Tårnmotiver på inntil 1,5 m. over maksimum gesims- og mønehøyder kan tillates for å markere T-banestasjonen og hjørner mot Røakrysset. Det kan tillates trapp og heismaskinrom på taket, dersom disse er mindre enn 20 m² og bidrar positivt til husets volumoppbygging og arkitektur.

Ventilasjonsanlegg over tak tillates ikke.

Privat del av eiendom som vender ut mot Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg skal utformes og opparbeides som en del av byrommet.

Gater, fortau, torg og plasser skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Naturstein skal brukes som et viktig element i fortaus- og torgbelegg, i overgangen mellom beleggtypene, og som kantsteiner. Utendørs lagring tillates ikke.

Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering og fasadeendring.

§ 9. Parkering

Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i det bebygde areal (BYA) med 15 m² pr. plass. Minimum 7,5 % av parkeringsplassene i byggeområdene skal utformes og lokaliseres for bruk av bevegelsehemmede.

I Vækerøveien, Griniveien og Austliveien tillates ikke parkeringsplasser mellom byggelinje/ byggegrense og offentlig trafikkområde.

Parkeringsplasser kan etableres på andre eiendommer gjennom tinglyste avtaler.

§ 10. Atkomst

Atkomst skal i størst mulig grad planlegges felles for flere eiendommer. For følgende felt er det angitt særskilte bestemmelser:

Felt A2: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien. Atkomsten skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Vareatkomst tillates fra Griniveien.

Felt A5: Atkomst fra Vækerøveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomst fra Griniveien tillates ikke. Felt A6 skal sikres atkomst over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.

Felt A6: Atkomst skal sikres over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.

Felt A7 - A8: Atkomst tillates kun fra felles avkjørsel F1.

Felt A9 - A12: Atkomst fra Griniveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomsten skal være felles for alle eiendommer i felt A9 - A12, dersom ikke atkomst er sikret på annen måte. Atkomst fra Vækerøveien tillates ikke (unntatt vareatkomst).

Felt A13: Det tillates en atkomst fra Austliveien.

Felt A17: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien og en atkomst fra Austliveien. Atkomst i Vækerøveien skal ha minimum avstand til senterlinje kryss Austliveien - Vækerøveien på 60 meter. Atkomstene skal være felles for alle eiendommene i feltet, dersom atkomst ikke er sikret på annen måte.

§ 11. Støy

De laveste verdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for luftledet støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

§ 12. Byggeområder for boliger

Felt B1 - B3, B7 -B9:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 8.5 m, maksimum mønehøyde = 11.0 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10⁰) = 10.0 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B5:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 156, maksimum mønehøyde = kotehøyde 158.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10⁰) = kotehøyde 157.5, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B4, B6:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 11.0 m, maksimum mønehøyde = 13.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10⁰) = 12.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 60 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Nordengveien og Harald Løvenskiolds vei. Mot kirkeparken skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Felt B10:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math> < 10^0 </math>) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B11:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 24 %

Maksimum gesimshøyde = 6.0 m, maksimum mønehøyde = 8.5 m.

Ny bebyggelse skal harmonere med bevaringsverdig bebyggelse på nabotomt.

Felt B12:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %

Maksimum gesimshøyde = 8.0 m, maksimum mønehøyde = 9.0 m.

§ 13. Byggeområder for boliger og kontorer

Felt A3:

Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.

Nord for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math> < 10^0 </math>) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Sør for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math> < 10^0 </math>) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra

Vækerøveien og Sørkedalsveien.

Inntil avklaring av Røatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A7:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math> < 10^0 </math>) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.

Felt A18:

Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 35 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 157.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 160.

Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math> < 10^0 </math>) = kotehøyde 159.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.

§ 14. Byggeområder for boliger, forretninger og kontorer

Felt A1:

Minimum 60 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math> < 10^0 </math>) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 400 m² bruksareal.

På dette feltet kan det vurderes alternativ utbygging som følger:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 36 %. I tillegg kan det tillates parkeringsplasser på terreng på inntil 10 % - BYA. Det skal beplantes mot Vækerøveien og Snargangen. Ny bebyggelse skal ikke være høyere enn dagens byggehøyder.

Felt A4:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math> < 10^0 </math>) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Sørkedalsveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m² bruksareal.

Inntil avklaring av Røatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A16:

Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math> < 10^0 </math>) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m² bruksareal.

- § 15. Byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldrester, bibliotek, barnehage), allmenntilgjengelege formål (kultur, eldrester, trim og helse, barnehage), herberger og bevertningsstader

Felt A2:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math> < 10^0 </math>) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot friområdet skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m² bruksareal.

Felt A5:

Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Fasadelengdebegrensningen kan fravikes på dette feltet under forutsetning av at fasaden brytes opp for å motvirke monotoni.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 70 %.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math> < 10^0 </math>) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Mot Griniveien tillates det oppført bebyggelse med maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 159, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være

innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.

Ny bebyggelse mot Griniveien skal ha bruksareal i 1 etasje på samme nivå som Griniveien.

Mursokkel mot bevaringsverdig bebyggelse og mot Griniveien forutsettes fjernet før det kan gis tillatelse til tiltak.

Eksisterende gårdsrom over bebyggelse (pr.01.12.2002), skal opparbeides til uteoppholdsareal i samsvar med godkjent utomhusplan.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 4300 m² bruksareal.

Felt A6:

Fasadelengdebegrensningen kan fravikes på dette feltet.

Det kan oppføres bygninger i 4 etasjer.

Maksimum gesims- og mønehøyde = 13.5 m.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 650 m² bruksareal.

Felt A8:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien, Vækerøveien og Harald Løvenskiolds vei. I tillegg kan det bygges en underetasje mot T-banen der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10⁰) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Vækerøveien, Griniveien og Harald Løvenskiolds vei.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m² bruksareal.

Felt A9:

Minimum 50 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10⁰) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 700 m² bruksareal.

Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet. Forretninger skal ha inngang fra Vækerøveien.

Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A10:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot Griniveien der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.

Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 162, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Ny bebyggelse kan oppføres mot Griniveien under forutsetning av at eksisterende mur rives.

Parkering for felt A9 skal sikres på A10, dersom dette ikke er sikret på annen måte.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 300 m² bruksareal.

Felt A11:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10⁰) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Parkering for felt A9 skal sikres på A11, dersom dette ikke er sikret på annen måte.

Forretningsformål tillates kun på eiendom 11/7.
Maksimum tillatt forretningsandel feltet = 500 m² bruksareal.
Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet.

Felt A12:

Ny bebyggelse over T-baneområdet skal inneholde atkomster til T-banen og skal planlegges i samråd med MetrOslo (AS Oslo Sporveier).

Ny bebyggelse skal utføres i varige materialer med høy håndverksmessig standard.

Vest for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164, hvor toppetasjen kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal.

Øst for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 161.

Rampe fra torg til perrong skal være i friluft. Det kan eventuelt oppføres bebyggelse over dette arealet mot felt A11, innenfor byggegrensen. Minimum fri høyde over torgets kotehøyde er 3,5 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel = 500 m² bruksareal.

Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A13:

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 °) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m² bruksareal.

Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.

Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A14:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.

Det kan oppføres bygninger i 5 etasjer.

Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 500 m² bruksareal.

I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.

Det kan på dette feltet tillates bebyggelse utenfor byggegrenser under eksisterende terreng.

Bestemmelsen gjelder også under regulert gangvei, forutsatt at det foreligger avtale med Samferdselsetaten.

Felt A15:

Minimum 75 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %. I tillegg kan det oppføres svømmehallbygg på maksimum 15 % BYA med maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 150.

Vest for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 16,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.

Øst for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 13,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.

Ny bebyggelse skal inneholde barnehage og svømmehall.

Maksimum tillatt forretningsareal for feltet = 1000 m² bruksareal.

I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.

På dette feltet kan det mot sør, vest og nord tillates bebyggelse utenfor byggegrenser dersom bebyggelsen er under eksisterende terreng. Bestemmelsen gjelder også under regulert gangvei og friområdet, forutsatt at det foreligger avtale med Samferdselsetaten/Friluftsetaten. Gangvei mellom felt A14 og A15 tillates justert med inntil 4 meter mot øst eller vest i forhold til traséen som er tegnet på plankartet. Bredden på gang- og sykkelvei skal ikke endres.

Felt A17:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel $< 10^0$) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m² bruksareal.

Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.

§ 16. Byggeområde for offentlig bygning (kirke)

I tillegg til kirke tillates etablert kirkerelatert virksomhet som menighetshus, menighetskontorer og barnehage.

Utearealene skal gis parkmessig opparbeiding tilsvarende tiliggende friområde. Parkeringsplassen skal avskjermes med beplantning mot Nordengveien og friområdet.

§ 17. Byggeområde for garasjeanlegg under dekke

Det tillates etablert garasjeanlegg på maksimum 70 % av arealet under friområde 3. Maksimum høyde er kotehøyde 144,5.

§ 18. Innlemming i tiliggende boligregulering

For eiendom 11/499 og de delene av eiendommene 12/13, 11/460 og 32/426 som reguleres til byggeområde for bolig gjøres reguleringsbestemmelsene, stadfestet den 25.06.1997 (S-3591) med senere revisjoner gjeldende.

§ 19. Offentlige trafikkområder – vei

Det skal utarbeides en detaljert plan for Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg. Planen skal utarbeides i henhold til "Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder", datert 29.05.2002. Planen skal detaljert vise avkjørsler, beleg, kantstein, skilt, belysning, møblering, beplantning, m.v. på gater, fortau og torg. Planen skal utarbeides i samråd med Samferdselsetaten, Statens Vegvesen Oslo og Oslo Sporveier. Planen skal være godkjent av bygningsmyndighetene før søknad om rammetillatelse for opparbeidelse av offentlig trafikkområde (vei) kan behandles. Se også rekkefølgebestemmelser. Langs fortau på begge sider av Vækerøveien skal det plantes en trerekke med minimum trehøyde på 3 meter og maksimum avstand mellom trærne på 6 meter.

Det tillates ikke bebyggelse under eller over område regulert til offentlig trafikkområde - vei.

Antall kjørefelt og utstrekning på svingefelt skal ikke endres i forhold til dagens situasjon.

§ 20. Offentlige trafikkområder - gang- og sykkelvei

På gangvei mellom Smedhaugen og T-banen tillates kjøring til eiendom 11/71.

Gangvei mellom Vækerøveien og Ostadalsveien skal opprustes og utvides til 3 meter bredde. På bratt parti ved Ostadalsveien kan smalere bredde vurderes (minimum 1,8 meter bredde). Gangveien skal utformes på en slik måte at tiltaket medfører minst mulig ulempe for tilgrensende naboer.

Eksisterende betongmur langs sørsiden av gangveien skal erstattes av natursteinsmur. Gangveien skal ha god belysning og utformes på en slik måte at fotgjengeres trygghet og sikkerhet er ivarettatt.

Tett skjermvegg mot bebyggelsen tillates kun på nivå med T-banen.

Gangvei mellom felt A14 og A15 tillates justert med inntil 4 meter mot øst eller vest i forhold til traséen som er tegnet på plankartet. Bredden på gang- og sykkelvei skal ikke endres.

§ 21. Offentlige trafikkområder – torg

Torget skal utformes i henhold til detaljert plan for offentlige trafikkområder, jmfør § 19.
Torget skal opparbeides med trær, god belysning, lekeapparat, benker og annen møblering.
Det skal også opparbeides med minimum 60 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan.

§ 22. Friområder

Friområde 1: Det tillates et inngjerdet lekeareal med lekeapparater i tilknytning til barnehagen i kirkebygget (maksimalt 1000 m²). Området skal være åpent for allmennheten utenom åpningstid.
Friområde 2: Arealet skal opparbeides til lekeareal med lekeapparater og benker.
Friområde 3: Det skal opparbeides ballbane med plantet vegetasjonsskjerm mot eiendommene 11/22, 11/27, 11/57, 11/394 og 11/447. Det skal i tillegg settes opp et ballnett mellom ballbanen og vegetasjonsskjermen. En del av parken skal opparbeides som lekeareal med lekeapparater. Parken skal opparbeides med trær og annen vegetasjon, slitesterkt markdekke, god belysning, benker og eventuell annen møblering. Arealet tillates oppfylt til maksimalt kote 145,5.

§ 23. Spesialområder – bevaring

Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.
Før det gis tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

§ 24. Fellesområder - felles avkjørsel

Felles avkjørsel F1 skal være felles for eiendommene 12/64, 12/65, 12/101, 12/200, 12/201, 12/232, 12/256, 12/261, 12/320, 12/564, 12/567, 12/568, 12/569, 12/609, 999/2 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse. Avkjørselen fra Griniveien skal likevel ikke opparbeides før en eventuell samlet utvikling av felt A7 finner sted i tråd med reguleringsplanen. Det kan tillates justeringer av regulert trase forutsatt at dette gir en bedre estetisk og funksjonell løsning. Avkjørselen kan vurderes innlemmet i ny bebyggelse dersom dette gir en bedre estetisk og funksjonell løsning.
Felles avkjørsel F2 er felles for eiendommene 12/255, 12/394, 999/2 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse.

§ 25. Rekkefølgebestemmelser

Vei:

Felt A2-A9, A13, A14, A16-A18 og B10: Offentlige trafikkområder skal være opparbeidet i henhold til "Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder", datert 29.05.2002, før midlertidig brukstillatelse gis i de ulike felt. Hvis opparbeidelse av offentlig trafikkområde er sikret gjennom tinglyst avtale godkjent av bygningsmyndighetene, kan inntil 1/3 av tillatt utbygging innenfor hvert felt finne sted før vei er opparbeidet.

Vækerøveien, Austliveien og Griniveien skal opparbeides i følgende etapper knyttet til angitte felt:
Felt A17, B10: Vækerøveien fra plangrense i sør til krysset Vækerøveien-Austliveien og til og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien.

Felt A16: Vækerøveien fra og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien til krysset Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei.

Felt A8, A9, A13: Vækerøveien fra krysset Vækerøveien-Austliveien og Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei til Røakrysset.

Felt A2 - A6: Vækerøveien fra Røakrysset til plangrense i nord.

Felt A14, A17, A18: Austliveien med snuplass.

Felt A2: Griniveien, kun fortau langs nordsiden fra Røakrysset til krysset Griniveien-Nordengveien.

Felt A7: Griniveien, kun fortau langs sørsiden, fra felt A8 til felles avkjørsel F1.

Gang- og sykkelvei:

Offentlig trafikkområder (gang- og sykkelvei) skal være opparbeidet i henhold til plankart og bestemmelser før midlertidig brukstillatelse gis. Gang- og sykkelvei skal opparbeides i følgende etapper knyttet til angitte felt:

Felt A14, A15: Gang- og sykkelvei mellom felt A14 og A15.

Felt A14: Gang- og sykkelvei langs felt A14.

Felt A15: Gangvei langs felt A15 fram til Ostadalsveien.

Torg:

Torget skal være opparbeidet i henhold til detaljert plan for offentlige trafikkområder før midlertidig brukstillatelse gis på felt A13.

Friområde:

Friområde 3 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for felt A15.

Byggeområde felt A17:

Rammetillatelse for ny bebyggelse på Vækerøveien 195b/Austliveien 1 forutsetter avtale som sikrer gjennomføring av ny bebyggelse på felt A13.

TEGNFORKLARING

Vedlegg til reguleringsplan for bymessig fordeling av Røa
Juridisk bindende Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder

- Avgrensning Offentlig trafikkområde
- ▨ Gateparkering
- ▩ Bussholdeplass, taxi, HC-parkering
- - - Sykkelfelt

Se også reguleringsbestemmelser

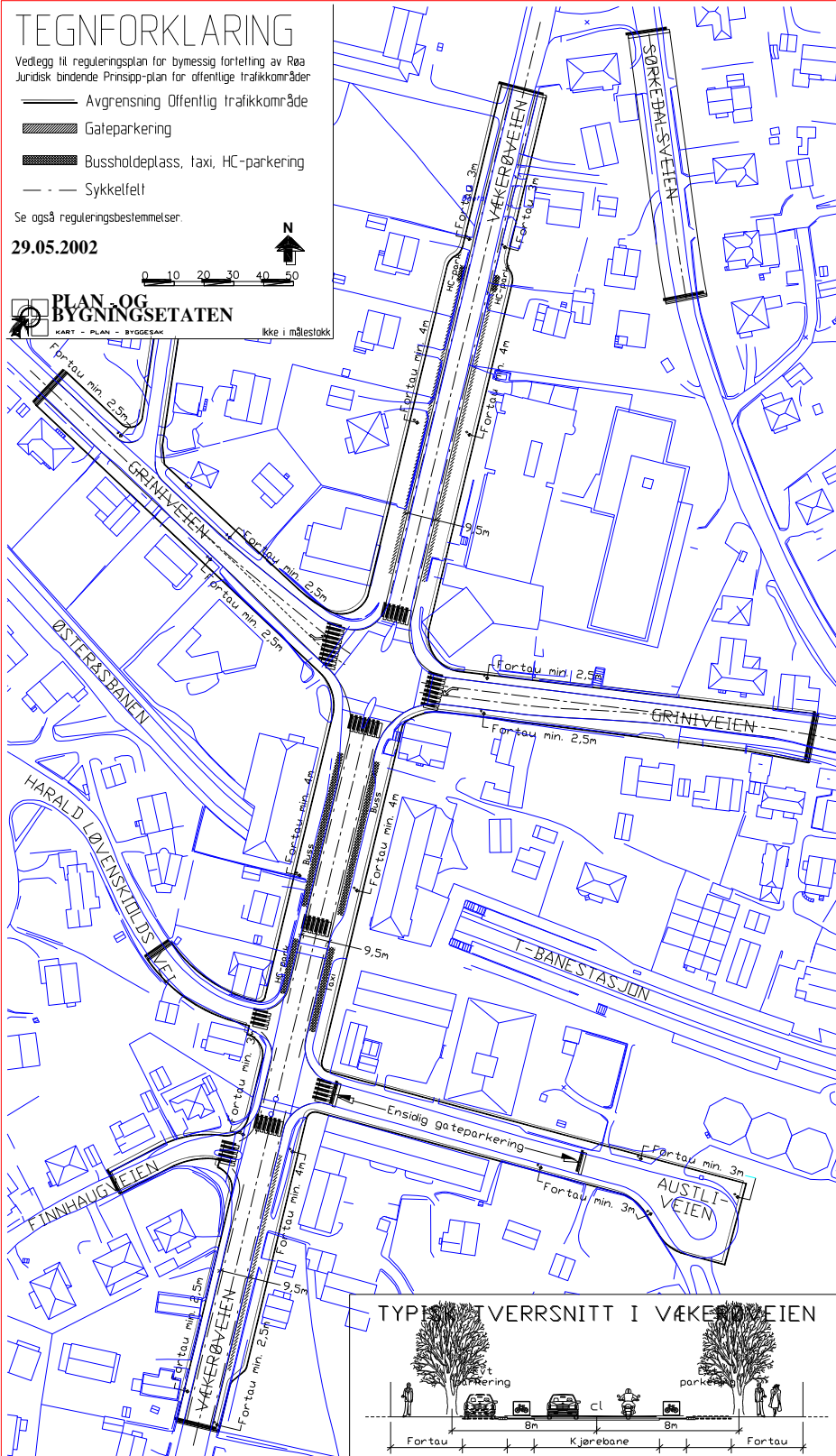
29.05.2002

PLAN OG BYGNINGSETATEN
KART - PLAN - BYGGESAK

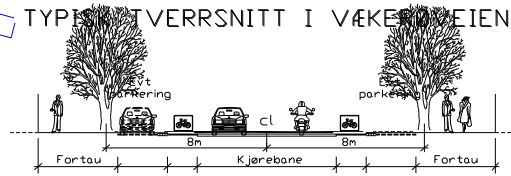


0 10 20 30 40 50

ikke i målestokk



TYPIKT TVERRSNITT I VÆKERØVEIEN





Prisliste Røa X datert 13.03.2023

Lnr.	Hus	Etasje	Antall rom	BRA	P-rom	Balkong/Terrasse	Pris	Omkostn.	Felleskostn.
A-101	A	1	3	56	55	10,0	7 200 000	59 410	3 467
A-102	A	1	3	80,5	76,5	13,5	11 500 000	84 890	4 766
A-103	A	1	4	97,5	89,5	14,0	13 500 000	102 570	5 667
A-104	A	1	2	46	40,5	12,5	5 850 000	49 010	2 937
A-201	A	2	3	56	55	8,0	7 500 000	59 410	3 467
A-202	A	2	3	80,5	76,5	11,0	12 400 000	84 890	4 766
A-203	A	2	4	97,5	94	11,0	14 900 000	102 570	5 667
A-204	A	2	2	46	45	5,5	6 250 000	49 010	2 937
A-205	A	2	4	100,5	96,5	17,5	14 500 000	105 690	5 826
A-301	A	3	3	56	55	8,0	7 950 000	59 410	3 467
A-302	A	3	3	80,5	76,5	11,0	12 900 000	84 890	4 766
A-303	A	3	4	97,5	94	11,0	15 900 000	102 570	5 667
A-304	A	3	2	46	45	5,5	6 600 000	49 010	2 937
A-305	A	3	4	100,5	96,5	15,0	15 100 000	105 690	5 826
A-401	A	4	3	56	55	8,0	8 350 000	59 410	3 467
A-402	A	4	4	130,5	125,5	22,6 + 11,0	26 900 000	136 890	7 416
A-403	A	4	4	113	113	42,0 + 5,5	24 500 000	118 690	6 488
Lnr.	Hus	Etasje	Antall rom	BRA	P-rom	Balkong/Terrasse	Pris	Omkostn.	Felleskostn.
B-U01	B	-1	3	85,5	85,5	12,5	10 500 000	90 090	5 031
B-101	B	1	4	106,5	106,5	15,0	14 600 000	111 930	6 144
B-102	B	1	2	62,5	58,5	12,5	6 200 000	66 170	3 812
B-103	B	1	4	97,5	94	16,5	13 100 000	102 570	5 667
B-201	B	2	4	106,5	106,5	12,5	15 500 000	111 930	6 144
B-202	B	2	3	77	72,5	10,5	10 700 000	81 250	4 580
B-203	B	2	4	97,5	94	15,0	14 100 000	102 570	5 667
B-301	B	3	4	106,5	106,5	12,5	16 900 000	111 930	6 144
B-302	B	3	3	77	72,5	10,5	11 700 000	81 250	4 580
B-303	B	3	4	97,5	94	15,0	14 900 000	102 570	5 667
B-401	B	4	3	93,5	93,5	25,5	17 900 000	98 410	5 455
B-402	B	4	4	108,5	108,5	32,5 + 10,5	24 500 000	114 010	6 250
B-501	B	5	5	210	204	25,5 + 10,5	50 000 000	219 570	11 629
Lnr.	Hus	Etasje	Antall rom	BRA	P-rom	Balkong/Terrasse	Pris	Omkostn.	Felleskostn.
C-101	C	1	3	71	69	15,5	7 200 000	75 010	4 262
C-201	C	2	3	95,5	90,5	12,5	13 300 000	100 490	5 561
C-202	C	2	3	71,5	66,5	10,5	9 800 000	75 530	4 289
C-203	C	2	4	103,5	102,5	15,0	13 900 000	108 810	5 985
C-301	C	3	3	95,5	90,5	12,5	13 900 000	100 490	5 561
C-302	C	3	3	71,5	66,5	10,5	10 600 000	75 530	4 289
C-303	C	3	4	103,5	102,5	15,0	14 700 000	108 810	5 985
C-401	C	4	3	95,5	90,5	12,5	14 900 000	100 490	5 561
C-402	C	4	3	71,5	66,5	10,5	11 800 000	75 530	4 289
C-403	C	4	4	103,5	102,5	15,0	15 900 000	108 810	5 985
C-501	C	5	5	186	179,5	43,0 + 23,0	44 000 000	194 610	10 357
Lnr.	Hus	Etasje	Antall rom	BRA	P-rom	Balkong/Terrasse	Pris	Omkostn.	Felleskostn.
D-101	D	1	3	95	95	15,5	11 750 000	99 970	5 534
D-102	D	1	4	98	93,5	20,0	10 800 000	103 090	5 693
D-103	D	1	3	66,5	61	5,5	6 700 000	70 330	4 024
D-104	D	1	2	43	41	5,5	4 850 000	45 890	2 778
D-201	D	2	4	118,5	118,5	12,5	16 200 000	124 410	6 780
D-202	D	2	4	98	94	12,5	12 900 000	103 090	5 693
D-203	D	2	4	100	94	11,5	13 500 000	105 170	5 799
D-301	D	3	4	118,5	118,5	12,5	16 900 000	124 410	6 780
D-302	D	3	4	98	94	12,0	13 500 000	103 090	5 693

D-303	D	3	4	100	94	11,5	14 300 000	105 170	5 799
D-401	D	4	4	118,5	118,5	12,5	17 800 000	124 410	6 780
D-402	D	4	4	98	94	12,0	14 100 000	103 090	5 693
D-403	D	4	4	100	94	11,5	14 900 000	105 170	5 799
D-501	D	5	4	104	100,5	99,0	25 500 000	109 330	6 011
D-502	D	5	4	103	97	11,5	16 500 000	108 290	5 958

Etter salgsstart selges leilighetene til faste priser og førstemann til mølla. Prisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varsel.

Betalingsbetingelser

- 1) Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12. Der kjøper er å anse som profesjonell (selskap) iht. Bustadoppføringslova betalers forskudd på 20%. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47.
- 2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
- 3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiften utgjør ca. kr. 1 040 pr. kvm. BRA. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 585.-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 585.- i omkostninger pr. pantedokument. Ved kjøp av parkeringsplass kan det påløper dokumentavgift 2,5% av kjøpesum. Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Parkeringsplasser / Kjellerbod

Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass. Det medfølger en sportsbod på ca. 5 kvm for leiligheter. For boligene blir det sykkelparkering i kjeller. Selger disponerer et begrenset antall parkeringsplasser i kjelleren hvor bruksrettigheter kan selges etter nærmere avtale. Garasje plass kan kjøpes av leiligheter over 80 kvm for kr. 750 000,- + omk. Stipulert driftskostnad for parkeringsplass ca. kr. 200,- pr. måned.

Oslo, 13.03.2023

Plan- og bygningsetaten

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202018433 - 37 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Stine Glennås	Dato: 20.10.2022
Adresse:	VÆKERØVEIEN 201 - 203 A-C - GRINIVEIEN 4	Eiendom: 11/7/0/0	
Tiltakshaver:	SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS	Søker: LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Oppføring	

Rammetillatelse (omgjort vedtak) - Vækerøveien 201 - 203 A-C - Griniveien 4 - 4 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av fire boligblokker med næring på bakkeplan, som vi mottok 26.11.2021. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **reguleringsplan S-4110:**
 - **§ 5 om krav til uteoppholdsareal for boliger**
Dispensasjonen gjelder andel uteoppholdsareal med minimum 1 meter vekstlag
 - **§ 6 om plassering av bebyggelse**
Dispensasjonen gjelder:
 - a. Bebyggelsens plassering i forhold til regulert byggelinje mot Griniveien
 - b. Balkongenes forhold til byggelinje
 - **§ 8 om utforming av bebyggelse og byrom**
Dispensasjonen gjelder maksimum fasadelengde langs Griniveien
 - **§ 9 om parkering**
Dispensasjonen gjelder antall parkeringsplasser og sykkelplasser

- **§ 10 om atkomster**
Dispensasjonen gjelder plassering av innkjøring til parkeringsanlegg under terreng
- **§ 11 om støy**
Dispensasjonen gjelder plassering av bebyggelse i gul og rød støysone
- **§ 15 om byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger m.m (for felt A10 og A11)**
Dispensasjonen gjelder:
 - a. Maksimum tillatt bebygd areal (BYA)
 - b. Toppetasjens andel av underliggende etasje
 - c. Maksimum gesimshøyde / antall etasjer Bygg B
 - d. Maksimum gesimshøyde / antall etasjer Bygg C
 - e. Maksimum gesimshøyde / antall etasjer Bygg D
 - f. Forretningsformål innenfor felt A11
- **plan- og bygningsloven:**
 - **§ 29-4 om avstand fra nabogrense**
Dispensasjonen gjelder:
 - a. Plassering av tiltak under bakken
 - b. Plassering av Bygg B over bakken
 - c. Plassering av Bygg D over bakken
 - d. Plassering av Vækerøveien 201
- **teknisk forskrift (TEK17):**
 - **§ 11-6 om tiltak mot brannspredning mellom byggverk**
Dispensasjonen gjelder tiltak mot spredning av brann

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

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av nybygg for bolig- og forretningsformål med tilhørende uteoppholdsarealer på balkonger/terrasser og på terreng/gårdsrom. Tiltaket omfatter også relokalisering av eksisterende bygg (Vækerøveien 201) internt på gnr/bnr. 11/7.

Den omsøkte bebyggelsen består av fire boligbygg med noe næring på bakkeplan. Tre av volumene ut mot Griniveien er forbundet på bakkeplan. Bygningsvolumene er omsøkt med 3-4 hovedetasjer samt 1-2 toppetasjer og underetasje mot Griniveien. Tiltaket innebærer 56 boenheter av varierende størrelser, alle har tilgang til privat uteoppholdsareal. Inn- og utkjøring skjer fra Griniveien til felles parkeringsanlegg i underetasjen.

Tiltaket berører eiendommene med gnr/bnr. 12/3, 12/7, 11/7, 12/646 og 12/625. I forbindelse med det omsøkte tiltaket er det søkt 9 dispensasjoner med underpunkter (18 dispensasjonsforhold totalt), både fra gjeldende reguleringsplan, plan- og bygningsloven samt byggteknisk forskrift (TEK17).

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	4364 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	9325 m ²
Grad av utnyttning	45,46 % - BYA
Tiltakets høyde	<u>Bygg A</u> Gesims: 13,16 meter/kote +159,49 <u>Bygg B</u> Gesims: 16,97 meter/kote +165,37 <u>Bygg C</u> Gesims: 15,86 meter/kote +165,37 <u>Bygg D</u> Gesims: 15,86 meter/ kote +165,37
Antall boenheter	56 boenheter omsøkt / 56 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	40 parkeringsplasser for bil
Antall HC-plasser	3 HC-plasser
Antall sykkelplasser	211 sykkelplasser (inkl. 3 til transportsykler)
Uteoppholdsareal	1994 m ²

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Tiltaksområdet er regulert til underformål *byggeområde for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldrester, bibliotek, barnehage), allmenntilretteleggende formål (kultur, eldrester, trim og helse, barnehage), herberger, bevertningssteder* (felt A10 og A11) i reguleringsplan for Røa sentrum, S-4110, vedtatt 22.09.2004.

Deler av tiltaksområdet er omfattet av hensynssone H190_1 med restriksjoner for anlegg i grunnen (eksisterende trasé for t-bane/ jernbane), jf. kommuneplanen § 14.2. Her tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

Tiltaksområdet befinner seg i et område med gul og rød støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Tiltaksområdet befinner seg i et område med gul sone, vintermiddel > 40 µ/m³ og årsmiddel 35 - 40 µ/m³ hva angår luftforurensning (nitrogendioksid). Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende retningsgivende temakart T2 for luftforurensning (nitrogendioksid) (datert 04.03.2015).

Tiltaksområdet befinner seg i et område med gul sone 35 - 44 µ/m³ hva angår luftforurensning (svevestøv). Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende retningsgivende temakart T3 for luftforurensning (svevestøv) (datert 04.03.2015).

Tiltaksområdet befinner seg i et område regulert til spesialområde bevaring (mot Vækerøveien 203C). Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Tidligere saksbehandling

Dette er et omgjøringsvedtak. Vi viser til tidligere sakshistorikk. Vi viser også til ansvarlig søkers redegjørelse under avsnittet om «Sakshistorikk» i deres følgebrev (doknr. 33-2 i sakens dokumenter).

Søknad om rammetillatelse ble først innsendt 16.11.2020. Søknad om (revidert) rammetillatelse fra 26.11.2021 ble avslått 14.01.2022 (ref. 202018433 - 19). Avslaget ble omgjort i Byutviklingsutvalget (BYUV) 24.08.2022 og sendt til Plan- og bygningsetaten (PBE) for ny vurdering. Denne tillatelsen er derfor basert på søknad fra 26.11.2021. Vi viser for øvrig til vedtaket i byrådssaken (ref. 21/6026 - 4) med protokolltilførsel fra 14.09.2022 (ref. 22/1612 - 1).

Det har tidligere vært innsendt to søknader om riving av eksisterende bygg i tiltaksområdet. Begge disse ble trukket. Første søknad ble innsendt 22.02.2021 (sak 202104474), andre søknad ble innsendt 26.11.2021 (sak 202118633). Det ble innsendt en ny rivesøknad 28.09.2022 (sak 202214196), i henhold til revidert rammesøknad fra 26.11.2021.

Etter en uttalelse fra Byantikvaren (BYA) i den første rivesøknaden (sak 202104474) hvor de sterkt frarådet riving av to bygg (Vækerøveien 201 og 203A), ble det sendt ut varsel om midlertidig forbud mot tiltak etter anmodning fra BYA. Dette resulterte i at denne rivesøknaden ble trukket. I den andre rivesøknaden, sak 202118633, er et av byggene som BYA sterkt frarådet riving av, tatt ut av rivesøknaden. Dette bygget (Vækerøveien 201) ble omfattet av søknaden om oppføring av nybygg fra 26.11.2021 der bygget skal flyttes internt på 11/7. Det andre bygget som BYA sterkt frarådet riving av (Vækerøveien 203A, ut mot Griniveien) var fortsatt en del av bebyggelsen som ble omsøkt revet i rivesøknaden.

Byantikvaren har i ettertid redegjort for at da de ga sin uttalelse datert 06.12.2021 i sak 202118633, var de ikke tilstrekkelig oppmerksomme på at det forelå en parallell (revidert) søknad om rammetillatelse, hvor Vækerøveien 201 skulle bevares i tråd med dialogen som har vært holdt tidligere. De fant på daværende tidspunkt ikke grunnlag for å endre vurderingene som

ble gjort av de enkelte bygningene i brevet fra 12.05.2021. De fant det også derfor vanskelig å trekke tilbake anmodningen for Vækerøveien 203a alene, uten at de kjente til Vækerøveien 201s videre skjebne eller den kontekstuelle sammenhengen disse bygningene eventuelt skulle inngå i. Dette resulterte senere i utsendelse av nytt varsel om midlertidig forbud mot tiltak (17.02.2022).

14.01.2022 ble det gitt avslag på søknaden om oppføring av nybygg. Avslaget ble påklaget av tiltakshaver. Rivesaken (sak 202118633) ble trukket i påvente av utfall av klagesaken. Sak om midlertidig forbud mot tiltak ble derfor også avsluttet.

07.04.2022 oversendte BYA en siste uttalelse vedrørende riving av eksisterende bygg i tiltaksområdet. Det ble her redegjort for at prosjektet fra 26.11.2021 anses som et akseptabelt kompromiss utfra forutsetningene, og BYA ikke kommer til å anmode om midlertidig forbud mot tiltak dersom Vækerøveien 203A søkes revet. De forutsetter at Vækerøveien 201 bevares, eventuelt ved en flytting/«senking» slik det er forespeilet i søknaden fra 26.11.2021.

I etterkant av avgjørelsen i Byutviklingsutvalget, 24.08.2022, er det sendt inn ny rivesøknad (saksnr. 202214196). Rivesøknaden er i henhold til revidert rammesøknad fra 26.11.2021, der Vækerøveien 201 er bevart.

Spesielle forhold som har betydning for saken

Ansvarlig søker skriver følgende vedrørende privatrettslige forhold: «Tiltaket forutsetter terrengjusteringer på felt A9 (eiendom gnr/bnr 11/66, Vækerøveien 199). I tillegg forutsettes kjøring over eiendommen for brannbil, varelevering og renovasjon. Disse tillatelsene fastsettes i egen avtale med grunneier.»

Uttalelser og merknader til søknaden

Under følger en henvisning til uttalelser og merknader fra andre myndigheter og etater samt nabomerknader. I tillegg til dette har det også kommet inn uttalelser og brev fra Røa vel (doknr. 4-2, 15-2, 32-2), Røa planforum (doknr. 1-14) samt Ullern, Røa og Bygdøy historielag (doknr. 1-14). Innholdet i disse brevene vil ikke kommenteres noe ytterligere da innholdet i vesentlig grad peker på mer overordnede problemstillinger enn de som konkret hører byggesaken til samt at problemstillingen rundt den bevaringsverdige bebyggelsen er tilstrekkelig kommentert ellers i vedtaket og nærmere vurdert i rivesaken.

Det er i etterkant av omgjøringen 24.08.2022 sendt inn klager på byutviklingsutvalgets vedtak, blant annet fra medlemmer i Bydelsutvalget i Vestre Aker, Røa vel, Ullern Røa og Bygdøy Historielag, Nabo i Vækerøveien 201 samt Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus.

Disse klagene er også sendt til Plan- og bygningsetaten. Da dette er klager rettet mot byutviklingsutvalgets vedtak og ikke etatens vedtak, vil ikke disse kommenteres her.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Vann- og avløpsetaten (VAV): VAV har i forhåndsuttalelse datert 07.07.2020 anbefalt at rammetillatelse kan gis. Forhåndsuttalelsen kan leses i doknr. 33-26 i sakens dokumenter.

Sporveien: Sporveien har i brev datert 17.11.2020 gitt tillatelse til tiltaket jf. jernbanelovens § 10, med forutsetninger. Sporveiens tillatelse i lys av jernbanelovens avstandsbestemmelser kan leses i doknr. 33-31 i sakens dokumenter.

Byantikvaren (BYA):

Det er i sak 202214196 søkt om riving av eksisterende bygg i tiltaksområdet, mottatt 28.09.2022.

Tidligere rivesøknader har blitt oversendt Byantikvaren (BYA) for uttalelse. (se avsnitt *Tidligere saksbehandling*) Etter siste rivesak ble trukket, har BYA uttalt følgende i brev fra 07.04.2022 (ref. 22/292 - 3) vedrørende forslaget i revidert rammesøknad fra 26.11.2021: *«Riving av Vækerøveien 203A og en flytting/«senking» av Vækerøveien 201 medfører tap av kulturminneverdier som egentlig burde vært sikret, som vi tidligere har påpekt i planprosessen i forbindelse med reguleringsplanen for Røa sentrum. Det er imidlertid kun for Vækerøveien 201s vedkommende at det nå foreligger nye opplysningen med hensyn til datering m.m. Som enkeltobjekt er hensynene til Vækerøveien 203A formelt avveid i planprosessen, selv om en samlet bevaring av miljøet ville ha styrket kulturminneverdiene. Byantikvaren kan ikke påta seg å lage ny reguleringsplan på disse eiendommene på bakgrunn av en rivesøknad for Vækerøveien 203A alene, av hensyn til ressursbruken ved en slik svært komplisert plansak. Vi anser derfor det foreliggende prosjektet som et akseptabelt kompromiss utfra forutsetningene, og kommer ikke til å anmode om midlertidig forbud mot tiltak dersom Vækerøveien 203A søkes revet. Vi forutsetter at Vækerøveien 201 bevares, eventuelt ved en flytting/«senking».*

Bymiljøetaten (BYM): PBE oversendte søknaden for uttalelse til BYM i lys av omsøkte dispensasjon fra regulert byggelinje mot Griniveien. BYM har i uttalelse datert 04.02.2021 uttalt seg om dette samt om en rekke andre forhold tilknyttet tiltaket. Hva angår dispensasjon fra regulert byggelinje mot Griniveien, fremgår det av uttalelsen av BYM mener at en dispensasjon vil medføre risiko for en sykkelløsning i Griniveien med dårlig kvalitet. Dette forholdet har i etterkant blitt diskutert nærmere med BYM, hvor de kom med nye uttalelser datert 30.03.2021 samt 05.05.2021. Her konkluderer de med at de fraråder dispensasjon på grunn av usikkerhet rundt den fremtidige funksjonen og utformingen av Griniveien, hvor en dispensasjon kan begrense handlingsrommet for utvikling av gaten. Uttalelsen viser imidlertid også til at *«Skisserte løsninger viser at det er plass til et fullverdig gatesnitt med bredder i tråd med gatenormalens krav, selv om det gis dispensasjon for å bygge 2 m utenfor regulert byggelinje».*

Søker/tiltakshavers dialog med BYM fortsatte etter dette, hvor korrespondansen (doknr. 25 i sakens dokumenter) mellom søker/tiltakshaver og BYM viser at BYM, til tross for at en dispensasjon fra regulert byggelinje vil ivareta arealbehovet til et fullverdig gatesnitt i tråd med

gatenormalen, mener at en dispensasjon vil medføre ulemper på grunn av usikkerheten dette medfører.

BYM har også uttalt seg til plassering av renovasjonspunkter, varelevering, avkjørsel samt skille mellom offentlig og private arealer. Søker har besvart/kommentert disse forholdene i brev datert 12.03.2021 (doknr. 17-2), hvor søker blant annet kommenterer BYMs uttalelse om renovasjonspunkter. I denne forbindelse minner BYM i overnevnte uttalelse datert 30.03.2021 om at «det ikke er lov med kjøring på fortau og at det derfor er nødvendig med godkjent avkjørsel der renovasjonsbilen kjører inn eller ut fra området». Dette er vist på innsendt avkjørselsplan.

Brann- og redningsetaten (BRE): Det foreligger en uttalelse fra BRE datert 22.12.2020, hvor de viser til en forespørsel fra prosjekterende vedr. oppstillingsplasser som ikke er i henhold til retningslinjer i BREs veileder. BRE viser til at det ikke er anledning til å fravike retningslinjene i deres veileder, og generelt at det er TEK med tilhørende veiledning som regulerer krav til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Veilederen er kun ment som et supplement.

I tillegg dokumentasjon/revidert rammesøknad mottatt 26.11.2021, er det vedlagt et brannteknisk notat vedr. oppstillingsplasser. Notatet viser til at oppstillingsplassene nå er utformet i henhold til de gjeldende retningslinjer som er angitt fra Oslo brann- og redningsetat.

I etterkant av vedtaket i byutviklingsutvalget 24.08.2022, har brann- og redningsetaten uttrykt sin skepsis til brannbiloppstillingsplasser mellom Bygg B,C og D da man her må kjøre over naboeiendom gnr/bnr 11/66. De er også skeptisk til adkomst for brannbil inn på eiendommen grunnet høydeforskjeller.

Tilrettelegging for adkomst for brannbil er sikret gjennom ansvarsområdet og TEK17 § 11-17. Brannkonsept er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3 i denne saken. Vi viser til søkers kommentarer i e-post datert 03.10.2022:

«Adkomst til brannoppstillingsplassen mellom Bygg B, C og D forutsetter kjøring over eiendom 11/66. Det er dialog mellom tiltakshaver og eier av denne eiendommen, da vedkommende også er i gang med prosess med utbygging av sin eiendom. Tillatelse til kjøring over eiendommen til både brannbil, varelevering og renovasjon, samt nødvendige terrengjusteringer på eiendommen vil, i nødvendig utstrekning, fastsettes i egen avtale med grunneier.»

Området har store høydeforskjeller i dagens situasjon. Tiltaket innebærer en senkning av dagens terreng som gjør at stigningsforholdene for brannbilen ikke blir mer enn maksimalt 1:17 (5,9 %), og dermed innenfor kravene i brann- og redningsetatens veileder. Oppstillingsplassen for brannbil mellom bygg B, C og D har maksimal stigning på 1:25 (4%). Stigningsforholdene fremkommer av landskapsplanen (vedlegg E02)»

Merknader fra naboer og gjenboere

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

I forbindelse med nabovarsel sendt ut 23.10.2020, har det kommet inn merknader fra omkringliggende naboer og/eller gjenboere. Det har kommet inn merknader fra:

- Thomas Brose Hind Larsen (Vækerøveien 216 C, 12/216)
- Bjørn Poetzsch (Vækerøveien 216 C, 12/216)
- Berit Hallan (Vækerøveien 201 B, 11/60)
- Unni Leivestad (Vækerøveien 218, 12/116)
- Nina B. Frimanslund (Smedhaugen 18, 11/252)
- Pål Alexander Wiik Bjørnstad & Karina Wiik Bjørnstad (Smedhaugen 13, 12/714)
- Tone Faret (Smedhaugen 15, 12/715)
- Geir Arne Trillhus (Smedhaugen 18, 11/252)
- Røa Vel v/ Anne Bjørnebye Vik

Merknadene kan leses i sin helhet i doknr. 1-14. Merknadene handler i hovedsak om:

- Trafikkmessige konsekvenser som følge av tiltaket, mangel på tilfredsstillende konsekvensutredning hva angår trafikkmessige konsekvenser
- Krav om at Røa-krysset reguleres før tiltaket gjennomføres
- Innvendig mot at det gis dispensasjon i forbindelse med avkjøringspunkt til Griniveien
- Kapasitet på t-banen og tilhørende krav om større kapasitet før tiltaket gjennomføres
- Krav til avstand på 4 meter til nabogrense er overskredet flere steder
- Atkomstvei til 11/60 er ikke vist i utomhusplan
- Ønske om mer informasjon om hvilke hensyn/grep som er tatt for å redusere ulempene for omkringliggende eiendommer
- Spørsmål om terrengtilpasning til tilgrensende eiendommer, og om trær på tilgrensende eiendommer blir tilfredsstillende hensyntatt
- Innvendinger mot at det gis dispensasjon fra byggegrensen i forbindelse med balkonger på Bygg A
- Generell innvending mot at det gis dispensasjoner for Bygg A
- Krav om en helhetlig plan for Røa
- Bydelens behov for offentlig tilgjengelige områder bør veies opp mot private utearealer for boligformål i dette helt sentrale sentrumsområdet

I etterkant av denne nabovarslingen, har søknaden om rammetillatelse blitt noe revidert. Det er derfor sendt ut nytt nabovarsel 10.11.2021, hvor det ble sendt inn ytterligere merknader.

Tiltaket som ble nabovarslet i oktober 2020 er imidlertid ikke vesentlig endret, og overnevnte henvisning til nabomerknadene mottatt i den forbindelse er i all hovedsak fortsatt like relevant som tidligere.

Nabomerknadene i forbindelse med ny nabovarsling er sendt inn fra:

- Bjørn Poetzsch (Vækerøveien 216 C, 12/216)
- Pål Alexander Bjørnstad (Smedhaugen 13, 12/714), på vegne av Smedhaugen 13 og 15
- Berit Hallan (Vækerøveien 201 B, 11/60)
- Niels Torp+ Arkitekter AS, på vegne av Auctus AS (Vækerøveien 197 og 199, 32/627 og 11/66.
- Røa Vel v/ Anne Bjørnebye Vik

Merknadene kan leses i sin helhet i doknr. 33-10 og 32-2. Merknadene handler i hovedsak om:

- Nabovarslet er ufullstendig. Varslet gir ikke et komplett bilde av tiltaket da tiltakets infrastrukturelle og trafikale problemer ikke beskrives. Naboer kan derfor ikke ta helhetlig stilling til det som varsles. Den planlagte rivingen og etterfølgende bygging av ny bebyggelse må ses i sammenheng.
- Det må ikke gis dispensasjon for flere etasjer enn 3+1
- Krav om helhetlig plan for Røa – ingen flere frimerkeprosjekter
- Dispensasjonene er kun for å maksimere profitt
- Det kan være formålstjenlig å avvente realisering av prosjektet til Røakryssets/Griniveiens fremtid er avklart. Dette for å unngå at prosjektet begrenser handlingsrommet til tiltrengt infrastruktur
- Utbyggers ønske om dispensasjon fra reguleringsplanens byggelinjer kan vanskelig kombineres med behov for fortau og ny opparbeidet gang- og sykkelvei langs Griniveien.
- I forbindelse med inn og utkjøring til parkeringskjeller, påpekes det at behovet for siktlinjer i forbindelse med inn- og utkjøring er særdeles viktig med tanke på kryssing av regional sykkelvei, trafikkert Grinivei samt fotgjengere.
- T-banen vil medføre betydelig med støy og svekke bokvalitet ved opphold på balkongene.
- Plassering av Bygg D reduserer tilgjengelig areal i passasjen mellom t-banen og Griniveien
- Eksisterende gangforbindelse mellom Røakrysset og T-banestasjonen er en opparbeidet gangrettighet over mange år, og det er urimelig at utbygger viser til opparbeidelse og tilgjengeliggjøring av denne gangpassasjen som et argument for deres dispensasjoner.
- Bygg D sin plassering mot Vækerøveien 179-199 et par meter nærmere nabogrensen enn avstandsbestemmelsene i pbl. tillater, begrenser tilstrekkelig plass for et helt sentralt adkomst- og oppholdsareal ved T-banestasjonen. Større ulemper for publikum enn det er fordeler for beboere.
- Vækerøveien 201 kan ikke flyttes ned i gangpassasjen av samme årsak som punktet ovenfor. Gangpassasjen blir trang.
- Bygg D sin plassering nærmere nabogrensen mot Vækerøveien 201B (eneboligtomt) enn byggets halve høyde, forverrer lys- og skyggeforholdene på tomten. Oppføring av Bygg D slik som omsøkt, vil kunne forhindre en eventuell fremtidig disponering av 11/60 som et offentlig tilgjengelig grøntareal.

- Bygg D bør ikke tillates oppført slik som omsøkt, da dette i stor grad vil være på bekostning av fellesskapets interesser på stedet. Tomten hvor Bygg D er omsøkt bør omreguleres til et arealformål mer forenlig med faktisk bruk og bevaringsinteresser på stedet. Sentrum trenger indre grøntareal.
- Planen fra 2004 er, på mange områder, utdatert i forhold til dagens utvikling. Det tilsier at det ikke bør gis flere byggetillatelser i sentrumsområdet før det er utarbeidet en mer helhetlig plan der også byggehøyder går inn som et element.
- Det er prosjektert relativt lite utadrettet virksomhet mot Griniveien med tanke på søkers henvisning til at tiltaket vil gi gaterommet en ønsket bymessig aktivitet. Den lange fasaden på bakkeplan bør kunne gi rom til flere lokaler for publikumsrettet virksomhet.
- Kun bevaring/flytting av Vækerøveien 201 i kombinasjon med bevaringsregulerte 203C, er ikke nok for å bevare Røas identitet og fungere som en identitetsskapende stedsmarkør. Den prosjekterte løsningen med flytting av 201 fører også til at mulighetene for et anvendbart byrom i denne passasjen blir minimale.
- Det burde anlegges en direkte forbindelse uten støyende trafikk mellom Kaffebrenneriet i Griniveien og t-banen. Denne burde/kan anlegges med nedgang til Griniveien øst før Bygg A.
- Omsøkt plassering av parkeringskjeller nærmere nabogrensen mot 11/60 enn 4 meter, vil skade rotsystemet til flere store trær. Det krever kommunal godkjenning å hugge store trær over 90 cm omkrets. Et av disse trærne er nesten 2 meter i omkrets. Søkers henvisning til naboloven og grunneiers rettigheter er bare relevant for fremtidige beboere, og ikke i denne byggesaken.
- Grunneier på naboeiendommer mot vest, vest for Bygg D og foreslått plassering av Vækerøveien 201, viser til at flytting av 201 slik som omsøkt snevrer inn gangpassasjen ganske mye.
- Hvordan vil brannsikkerhet mellom relokaliserte Vækerøveien 201 og tiltaket på naboeiendommene mot vest ivaretas? Planlagt utforming/plassering av tiltaket på naboeiendom vil medføre avstand på 5,5 meter mellom byggverkene. Det er uheldig dersom dette fører til ekstra branntekniske tiltak på Auctus sitt planlagte tiltak, som kan gi store konsekvenser for planleggingen.
- Spørsmål om hvordan ankomst for brannbil ivaretas. Ønske om illustrasjon
- Ønskelig med en illustrasjon av varelevering til næringsseksjonene og avfallshåndtering. Dette kan ha relevans for planlagt tiltak på naboeiendommen
- Nabovarselet viser til at parkering på felt A9 skal sikres adkomst i samme avkjørsel som A10-12 fra Griniveien, men det er ikke vedlagt kjellerplan i nabovarslingen. Merknaden regnes med at grensesnittet mot felt A9 er ivaretatt i planleggingen av p-kjelleren.

Nabosamtykke:

Tiltaket ligger mindre enn 4,0 meter fra nabogrensen, og er dermed i strid med avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4. Eiere av naboeiendommene på gnr./bnr. 12/34, 12/3, 12/7, 11/7, 12/646 og 12/625 har skriftlig samtykket til plasseringen.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker og tiltakshaver har kommentert merknadene fra begge rundene med nabovarsling. Kommentarene til nabomerknadene fra nabovarslingen i oktober 2020 kan leses i doknr. 1-15 (og tilleggskommentarer til Røa Vel i doknr.7-3 og 12-2) i sakens dokumenter, mens kommentarene til nabomerknadene fra den seneste varslingen i november 2021 kan leses i doknr. 33-11. Nedenfor gjengis likevel kommentarene kort. Disse omhandler i hovedsak følgende:

- Tiltaket vil ikke føre til større belastning på trafikken i Røa sentrum enn reguleringsplanen legger opp til. Avkjørsel er i tråd med vedtatt reguleringsplan. Prosjektets utforming legger ikke hindringer for aktuelle fremtidige trafikkløsninger.
- Konsekvensutredninger ligger på reguleringsplannivå og ikke i byggesak.
- Tiltaket og terrenget er prosjektert med høyder og avstander som skal begrense konflikt med trærnes rotsoner. Det må likevel påregnes noe trefelling.
- Byggenes plassering, med noen balkonger som krager ut over regulert byggegrense, vil gi betydelig økt bokvalitet og vil ikke medføre ulemper for naboeiendommer. Heller ikke plassering nærmere Vækerøveien 201B enn byggets halve høyde vil forverre lystilgangen.
- Tiltaket innebærer noen dispensasjoner fra høydebestemmelser, men ikke mot naboeiendommer i øst.
- Bevaringshensyn ble vurdert i reguleringssaken, og Vækerøveien 203C er regulert til spesialområde bevaring. For resterende bygg ble fortettingshensyn ansett for å veie tyngre enn bevaringshensyn. Likevel skal Vækerøveien 201 nå ivaretas i prosjektet og byggene er søkt tilpasset Vækerøveien 203 C. Bevaring av Vækerøveien 203 A vil imidlertid både komme i konflikt med planlagt hovedsykkelvei i Griniveien og hindre fjerning av den skjemmende betongstøttemuren.
- Etaten, og deretter byrådet og bystyret, har tidligere i 2017 avvist oppstart av planprosess, det er dermed besluttet at utbygging må skje etter gjeldende Røaplan S-4110.
- Brannsikkerhet er ivaretatt og kompenserende støytiltak er prosjektert.
- Tilrettelegging for næring på alle førsteetasjer ville ikke vært i tråd med planens intensjon.
- Dagens regulering verken angir noe som helst offentlig formålsareal innenfor de aktuelle feltene, eller på annen måte sikrer noen form for offentlige gangforbindelser.
- Ut mot Griniveien innebærer det omsøkte tiltaket at det skapes en ny, 4 m bred, offentlig tilgjengelig sone, uført som en naturlig forlengelse av det regulerte fortausarealet.
- Det omsøkte tiltaket innebærer etableringen av en ny, opparbeidet passasje mellom T-banestasjonen og Røakrysset. Denne mye benyttete gangforbindelsen utgjør i dagens situasjon ikke mer enn et vilkårlig «tråkk» over ulike slags kjøre-/parkeringsareal, så å si helt uten urbane eller opplevelsesmessige kvaliteter, men vil gjennom det omsøkte

tiltaket opparbeides til en fullverdig byromspassasje med servering og service på bakkeplan.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

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

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

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

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

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Reguleringsplanen har et overordnet mål om å blant annet legge til rette for bymessig fortetting, styrke den bymessige identiteten samt heve kvaliteten i det offentlige rom.

Tiltaket er organisert i fire separate volum, hvorav Bygg A-C er forbundet på bakkeplan. Langs Griniveien bidrar forbindelsen på bakkeplan til å skape kontinuitet i bygningslivet på fortausnivå. Bebyggelsesstrukturen er basert på en kombinasjon av de to primære retningene på stedet: Griniveien (tilnærmet rett vest-øst) og T-banen / Smedhaugen (noe mer dreid mot nordvest-sydøst). Den oppdelte bebyggelsesstrukturen bidrar til å skape gode ute-/mellomrom som lukker seg mot nord og åpner seg mot sør og vest. Strukturen er også et bevisst grep for å skape lys og luft mellom bygningsmassen og for å unngå tett og dominerende bygningsmasse ut mot det offentlige rom samt omkringliggende bebyggelse/naboeiendommer.

Bygg C og D er utformet med formål om å skape et nytt, attraktivt byrom for Røa sentrum. Eksisterende gangpassasje mellom T-banen og Røa-krysset er senket og omformet til et enhetlig byrom med utadrettet virksomhet. Langs den nye gangpassasjen plasseres bevaringsverdige Vækerøveien 201 på en slik måte at bygget naturlig integreres i den nye og forbedrede bysammenhengen på stedet.

Etatens vurdering er at det omsøkte tiltaket legger opp til en bebyggelsesstruktur som bygger opp under reguleringsplanens formål, både med tanke på bebyggelsens plassering i forhold til allerede eksisterende strukturende elementer (Griniveien, Vækerøveien, T-banen) rundt tiltaksområdet, samt i lys av den nye bebyggelsens interne organisering. Etatens vurdering er at tiltakets bebyggelsesstruktur ivaretar reguleringsplanens overordnede mål.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

I et tiltak av denne størrelse, karakter og omfang må det kunne forventes at det vil bli utført terrengendringer som følge av prosjektets utforming og tilpasning til omgivelsene rundt. Det følger av reguleringsplanens § 7 *Bevaring av vegetasjon og terreng* at terrengskjæringer og fyllinger som medfører høye murer og kunstige underetasjer skal unngås. Eventuelle støttemurer mot offentlig areal skal utføres med naturstein/forblending.

Det er liten bruk av støttemurer i tiltaket og ingen store terrengendringer som medfører høye murer. Mot Griniveien er trappeadkomst en integrert del av bygget og utformet med teglstein i likhet med resten av bygningsmassen, noe som skaper et helhetlig uttrykk. Vi har vurdert at tiltaket er tilstrekkelig tilpasset terrenget på tomten, og det er i tråd med bestemmelsene i reguleringsplanen § 7.

Prosjekterende for utearealer og landskapsutforming skriver følgende i sin redegjørelse: *«Landskapet skal være aktivt, integrert og funksjonelt, med en tett dialog med Røa sentrum og nærliggende områder. Det legges vekt på å skape gode uterom med et urbant og frodig uttrykk, som beboere og andre brukere ønsker å bruke og ferdes i. (...) Uteareal for beboerne består av to felles gårdsrom og bufferareal mot naboer. Gårdsrommene er tiltenkt et frodig hagepreg som er tilrettelagt for opphold og rekreasjon. Private markterrasser vender både ut mot gårdsrommene og mot buffersoner. Bygningsmassen og terrengforskjellen innad i prosjektområdet danner de to gårdsrommene. Gårdsrom 1 er større og ligger på et øvre nivå med tilknytning til akse som knytter seg til Røa sine urbane kvaliteter. Gårdsrom 2 på nedre nivå ligger mer tilbaketrukket mot øst. Terrengforskjell mellom gårdsrom 1 og 2 løses med mur og terrengtrapp som forbinder de to gårdsrommene. Begge gårdsrom ligger høyere enn tilgrensende Griniveien, og gårdsrom 2 har forbindelse ned til veien mot øst/ nordøst. Utforming av gårdsrom skal tydelig definere skiller mellom det som er offentlig og privat.»*

Prosjekterende for utearealer og landskapsutforming skriver følgende i sin redegjørelse vedrørende gangpassasjen fra T-banen mot Røa-krysset: *«Området vil få en betydelig bedret situasjon for gående gjennom at dagens terreng senkes og eksisterende mur fjernes slik at den tilpasser seg bedre tilgjengelighet for alle.»*

Prosjekterende for utearealer og landskapsutforming skriver følgende i sin redegjørelse vedrørende bevaring av eksisterende vegetasjon jfr. reguleringsplanens § 7: «Som et ledd i å bedre situasjon for gående langs passasjene med flatere terreng og for plassering av bygg vil eksisterende trær på tomten fjernes. Som tidligere beskrevet er det lagt stor vekt på frodighet og variasjon i vegetasjonsbruk med verdi for både insekter, fugler og dyr. Utomhusplan har en større andel trær enn dagens situasjon og vil tilføre hele området et grønnere preg. For tre plassert i øst langs mur mot Griniveien vil dette trolig måtte fjernes som en konsekvens av fjerning av støttemur langs Griniveien. Dette treet er utenfor prosjektets tomtegrense. Treet vil bli erstattet med flere trær i rekke i langs fortau. Trær vil bli erstattet i henhold til Reguleringsplanen for området § 7 med krav knyttet til trær vil bli fulgt. Større trær som skades eller fjernes vil bli erstattet av 1 eller 2 nyplantede trær. Arter og type beplantning velges ut slik at det er tilstrekkelig vekstlag for å oppnå frodig og stabil vegetasjon. Ved behov formes terrenget med mindre høyder eller plantekasser slik at vekstlaget er tilfredsstillende for god vekst. All ny beplantning kontrolleres mot uønskede arter.»

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Dette temaet er beskrevet under avsnitt om tidligere saksbehandling samt under avsnitt om uttalelse fra Byantikvaren.

Søknaden om rivetillatelse tilknyttet dette prosjektet (sak 202214196) vil i større grad enn søknaden om oppføring av ny bebyggelse omhandle forholdet til kulturminner. Søknaden om oppføring av ny bebyggelse (som behandles i dette vedtaket) omfatter imidlertid også flytting av Vækerøveien 201 internt på gnr/bnr 11/7. Vækerøveien 201 er oppført på Byantikvarens gule liste, og sakshistorikken har vist at det er betydelig interesse for bevaring både fra Byantikvaren og fra aktører i lokalmiljøet.

Tiltakets utforming

Tiltaket omfatter fire boligbygg (Bygg A-D) med noe næring på bakkeplan. Bygg A-C, ut mot Griniveien, er forbundet på bakkeplan. Tiltaket omfatter også relokalisering av eksisterende bygg (Vækerøveien 201) internt på gnr/bnr 11/7. Bygningsvolumene har 3-4 hovedetasjer samt 1-2 toppetasjer og underetasje mot Griniveien. Tiltaket innebærer 56 boenheter av varierende størrelser, hvor alle har tilgang til privat uteoppholdsareal. Krav til uteoppholdsarealer er ellers dekket av areal på balkonger/terrasser og på terreng/gårdsrom. Inn- og utkjøring skjer fra Griniveien til felles parkeringsanlegg i underetasjen.

Hovedvekten av omkringliggende bebyggelse består av store bygningsvolumer i form av leilighetsbygg og næringslokaler. Øst for tiltaket er det et område med mindre småhusbebyggelse. Vurderingen av tilpasning til omkringliggende bebyggelse må sees i et utviklingsperspektiv og i lys av intensjonen bak reguleringsplanen om økt fortetting og styrking av Røa som bydelssenter og kollektivknutepunkt.

Tiltakets helhetlige utforming vurderes som i henhold til reguleringsplanens bestemmelser om utforming av bebyggelse. Etaten er av den oppfatning at tiltaket balanserer det overordnede

målet om bymessig fortetting og bokvalitet på en god måte, og mener samtidig at tiltakets åpne struktur i kombinasjon med fasademateriale av lys og varm teglstein gir gode visuelle kvaliteter. Etaten anser det også som svært positivt at balkongene er godt integrert i den generelle arkitektoniske utformingen i kraft av at disse også er kledd i samme teglstein.

Omsøkte tiltak er vurdert å være tilpasset områdets bebyggelsesstruktur og utforming, og er vurdert å tilfredsstillende krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt reguleringsplanens § 8.

Overvann

Det er redegjort for overvannshåndtering, vi viser til egen redegjørelse for overvann i saken. Forholdet er ansvarsbelagt.

Søker skriver: «Overvann for prosjektet Røa Sentrum håndteres lokalt gjennom tretrinnsprinsippet, i tråd med veileder til Oslo kommune. Det vises til vedlagt redegjørelse for overvannshåndtering og overvannsplan for rammesøknad utarbeidet av VA Visjon AS, vedlegg F 06 – F 09, samt utomhusplan, vedlegg E 01 for nærmere redegjørelse. Revisjonen av rammesøknaden vil ikke medføre økt utslipp på kommunalt nett. Plassering av anlegg er blitt tilpasset og det har blitt behov for noen infiltrasjonsmagasin i vestre delen av tomten (for deler av trinn 2), men endringen vil ikke påvirke løsningene og prinsippene for overvannshåndtering som er lagt til grunn for søknaden for forhåndsuttalelsen. Omsøkt påslippsmengde til det kommunale nettet vil ikke påvirkes eller endres. Overvann vil fortsatt håndteres etter tretrinnsprinsippet, i tråd med kommunens krav. Det er derfor ikke søkt om ny forhåndsuttalelse fra VAV.»

Støy

Det er sendt inn en støyfaglig utredning i saken. Det er ansvarsbelagt støyprosjektering i tiltaksklasse 3 i saken.

Søker skriver: «Det vises til vurdering av utendørs støy, vedlegg F 05, utarbeidet av akustiske rådgiver, Brekke Strand Akustikk AS. Rapporten konkluderer med at planløsningen for boligbebyggelsen er slik at det vil være mulig å få til at 50% av oppholdsrom pr. boenhet får vindu som kan åpnes mot «stillesone» med støy under grenseverdi. Utearealet på bakkenivået vil ha tilfredsstillende støynivå. Justeringene i den reviderte rammesøknaden endrer ikke premisene for rapporten. Rapporten er derfor ikke oppdatert ved denne innsendelsen. Det forventes ikke vibrasjoner over gjeldende grenseverdier for prosjektet. Det vil være nødvendig å gjøre tiltak mot strukturstøy på egen tomt.»

Parkering

Vi viser til avsnitt vedrørende dispensasjon fra § 9 i reguleringsplanen. Tiltaket er prosjektert i tråd med «Midlertidig praktisering av krav til parkering i plan- og byggesaker», 21.06.2017.

Bilparkering

Søker skriver: «Det etableres parkeringsanlegg i underetasje med innkjøring fra Griniveien. Parkeringsdekningen for tiltaket er regnet ut fra kravene i Midlertidig praktisering av krav til parkering i plan- og byggesaker (2016) som forutsetter at det skal innarbeides 0,4 – 0,8 bilplasser pr. 100 m² BRA bolig. Minimum 7,5 % skal forbeholdes personer med funksjonsnedsettelse. I tillegg skal det avsettes 5,4 – 9 bilplasser pr 1000 m² forretning/detaljhandel. Dette gir behov for 29 – 58 p-plasser inklusive plasser for personer med funksjonsnedsettelse. Omsøkt tiltak har samlet 43 parkeringsplasser for biler, hvorav 3 stk. plasser er forbeholdt personer med funksjonsnedsettelse. Samtlige plasser er lokalisert i parkeringsanlegg under terreng (plan U1).»

Sykkelparkering:

Søker skriver: «Sykkelparkering for tiltaket er regnet ut fra kravene i Midlertidig praktisering av krav til parkering i plan- og byggesaker (2016) som forutsetter at det skal innarbeides 3 sykkelplasser pr 100 m² BRA bolig, samt 9 sykkelplasser pr 1000 m² forretning/detaljhandel. Dette gir et samlet behov for (199 + 7) = 211 sykkelplasser. Minimum 50 % av plassene skal ha overbygg. I plan U1 er det avsatt totalt 177 sykkelplasser, hvorav 3 er for transportsykler. Den viste løsningen for standardsyklene er basert på system med sykler i to høyder. Øvrige sykkelplasser er anlagt utendørs i tilknytning til boliginn ganger og langs den offentlige passasjen mot vest. Antall sykkelplasser innvendig og utvendig utgjør til sammen 211. Dette er i tråd med kravet i Midlertidig praktisering av krav til parkering i plan- og byggesaker. Eget rom for sykkelvask er anlagt i kjeller i tilknytning til sykkelparkeringen.»

Uteoppholdsareal

Søker skriver: «Reguleringsplanen stiller krav til at det for hver boenhet avsettes minimum 35 % av boligens bruksareal til uteoppholdsareal. Av dette kan maksimum 1/3 godkjennes som terrasse eller balkong. Resterende areal skal ha minimum 1 meter vekstlag. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Det er avsatt 1.994 m² uteoppholdsareal i prosjektet, hvorav uteoppholdsareal på balkonger og terrasser utgjør 774 m². Det er avsatt 1.220 m² felles uteareal på terreng eller lokk over underjordisk parkeringsanlegg. Areal brattere enn 1:3, areal for kjøreadkomst og brannbiloppstilling, samt støyutsatt areal er ikke medtatt. Tiltaket har ikke felles takterrasser.

Tiltaket tilfredsstiller bare delvis reguleringsplanens krav om 1 meter vekstlag på arealer som ikke er terrasse eller balkong. Se dispensasjonssøknad.»

Krav til uteoppholdsareal i reguleringsplanen blir videre omtalt i avsnitt om dispensasjoner. Landskapsplan er utarbeidet for tiltaket og fagområdet er ansvarsbelagt.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgjengelig boenhet / universell utforming

Tiltaket er prosjektert i henhold til TEK17 og etter gjeldende krav til universell utforming i TEK 17 og tilgjengelig boenhet. Utomhusanlegg og bygninger er tilrettelagt for tilgjengelighet til alle leiligheter og felles anlegg i henhold til krav i TEK 17. Utomhusanlegget er delt i to likeverdige gårdsrom som er forbundet med trapp. Det er fire leiligheter i kategorien 35 – 50 m². Tre av disse ivaretar kravet til tilgjengelig boenhet (>50 %). Utdypende redegjørelse for universell utforming og tilgjengelighet iht. TEK 17 i tiltaket er nærmere beskrevet av søker i vedlegg F 02 og F 04 i søknaden.

Brann

Brannkonsept er ansvarsbelagt. Konseptet ligger til grunn for prosjekterte løsninger. Dette er ytterligere redegjort for i vedlegg til søknaden.

Oppstillingsplassene for brann er utformet i henhold til de gjeldende retningslinjer som er angitt fra Oslo brann- og redningsetat.

Søker skriver: «Rømning fra leiligheter er primært løst via utgang til trapp og sekundær rømningsvei via brannvesenets stigemateriell. I bygg A er rømning løst ved utgang til korridor med atkomst til to uavhengige trapperom. I bygg D er sekundærrømning fra leilighetene mot sørvest løst ved atkomst til trapperom direkte fra leilighetene. Oppstillingsplass for brannbil er vist på utomhusplan, vedlegg E 01. Roar Jørgensen AS har også vurdert muligheten for å sikre tiltaket mot brannspredning ettersom Vækerøveien 201 plasseres nærmere bygg D og eventuell fremtidig bebyggelse på eiendom 11/66 enn 8 meter. Fordi det verneverdige byggverket ikke kan utføres slik at det hindrer spredning i et fullstendig brannforløp pga. verneverdigheten av selve bygningsmassen, etableres 60 minutters brannmotstand i bygg D, samt at bygg 201 blir fullsprinklet og fulldetektert med gjensidig varsling mellom byggene. Se vedlegg F 15 for nærmere redegjørelse.»

Vår vurdering av nabomerknader

Store deler av innholdet i nabomerknadene er kommentert i avsnitt vedrørende dispensasjoner eller i øvrige beskrivelser av tiltaket i dette vedtaket. Vedrørende områder som er ansvarsbelagt har etaten lagt fagkyndiges vurderinger til grunn.

Tiltaket er lokalisert på eiendommer der det er politisk ønske om økt fortetting. Intensjoner som knutepunktsfortetting, overordnede grep for at prosjektet skal kunne bli realiserbart samt reguleringsplanens hovedformål er lagt til grunn for den helhetlige vurderingen av tiltaket.

Vi kommenterer her de resterende temaer som ikke er omtalt andre steder i vedtaket:

- Tiltakshaver fremmet et planinitiativ i 2017 som ble avvist av PBE som slo fast at utbygging av tiltakshavers eiendommer skal skje basert på gjeldende Røaplan fra 2004. Det vedtaket ble senere stadfestet av både byrådet og bystyret. Det er dermed besluttet at utbygging må skje etter gjeldende Røaplan S-4110, med dispensasjoner fra gjeldene reguleringsplan.
- Trafikkbelastningen blir ikke mer enn det som forventet i gjeldende plan. Plassering av innkjøring til parkeringsanlegg er omtalt under avsnitt om dispensasjoner. Avkjørselsplan viser at krav til siktlinjer er ivaretatt.
- Det er ikke krav om konsekvensutredninger i byggesaken.
- Nabomerknader viser til at flytting av Vækerøveien 201 samt plasseringen av Bygg D vil føre til at gangpassasjen blir for trang. Gjeldende reguleringsplan sikrer ikke offentlig byrom (eller passasje til t-banen) i dette området.
- Adkomst til gnr/bnr 11/60 er påført revidert utomhusplan og skjer fra Vækerøveien på samme sted som i dagens situasjon, og gjennom prosjektets gårdsrom.
- Det er søkt dispensasjoner ved overskridelse av avstand til nabogrenser, dette er omtalt i avsnitt om *Dispensasjoner*.
- Tiltaket legger opp til en utnyttelse i tråd med gjeldende reguleringsplan med unntak av marginal overskridelse (ca. 20m²), se avsnitt om *Dispensasjoner*. Etaten anser dermed at det ikke vil oppstå økt belastning på kollektivtransport som følge av tiltaket utover det som er intensjonen i reguleringsplanen.
- Økt næring i alle førsteetasjer ville vært i strid med reguleringsplanens intensjon.
- Nabomerknader viser til at plassering av underjordisk parkeringskjeller nærmere nabogrensen enn plan- og bygningsloven § 29-4 tillater, vil medføre skade på trær utenfor tiltaksgrensen (på 11/60). Det gjeldende plangrunnlaget for de berørte eiendommen legger ikke ned noe generelt forbud mot felling av trær. Reguleringsplanens § 7 sier at dersom et byggetiltak medfører at større trær (stammeomkrets minimum 60 cm målt 60 cm over terreng) skades/felles, så skal det erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. For større tre med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte, skal 2 nye trær plantes. Vi viser til prosjekterende for utearealer og landskapsutforming sin redegjørelse: «*Trær vil bli erstattet i henhold til Reguleringsplanen for området § 7 med krav knyttet til trær vil bli fulgt. Større trær som skades eller fjernes vil bli erstattet av 1 eller 2 nyplantede trær.*»

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

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven, byggt teknisk forskrift (TEK17) og 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.

I reguleringsplan S-4110 står følgende: «Området inngår i kategori 1: "Områder egnet for bymessig fortetting" - en fortettingsstrategi vedtatt av bystyret 15.02.1995. Begrepet "bymessig" kjennetegnes ved strukturell orden med gode offentlige rom, funksjonsmangfold og høy utnyttelse. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for flere boliger, styrke Røa som bydelssenter og kollektivknutepunkt, redusere ulemper knyttet til biltrafikk, styrke den bymessige identitet samt heve kvaliteten i de offentlige rom. Hovedgrepet i planen er å styrke Vækerøveien som miljø- og handlegate og T-baneområdet som et sentralt punkt.» Vi viser for øvrig til side 3 i søkers dispensasjonssøknad der utfyllende beskrivelse av reguleringsplanens intensjoner er beskrevet.

Reguleringsplanen refererer til de regulerte byggehøydene med utgangspunkt i OLH (Oslo lokal høyde) som høydereferanse. OLH er nå i praksis byttet ut med NN2000. Omgjøring fra OLH til NN2000 medfører et tillegg på 0,37 m i høyden. Det fører eksempelvis til at en høyde på 162,0 i OLH, er det samme som 162,37 i NN2000. Søknaden refererer til byggehøyder med NN2000, og samtlige byggehøyder nevnt i dispensasjonsvurderingen tar også utgangspunkt i NN2000. Vurderingen vil for eksempel derfor vise til at maks. gesims- og mønehøyde i felt A10, er på k 162,37, og ikke på k 162,0 som reguleringsplanens § 15 viser til. Dette gir derimot ikke utslag for høyder med utgangspunkt i gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen, som er tilfellet med felt A11.

Det er søkt dispensasjoner fra 9 paragrafer med underpunkter, totalt 18 dispensasjonsforhold:

Reguleringsplan S-4110

- **§ 5 om krav til uteoppholdsareal for boliger**
Dispensasjonen gjelder andel uteoppholdsareal med minimum 1 meter vekstlag
- **§ 6 om plassering av bebyggelse**
Dispensasjonen gjelder:
 - a. Bebyggelsens plassering i forhold til regulert byggelinje mot Griniveien
 - b. Balkongenes forhold til byggelinje
- **§ 8 om utforming av bebyggelse og byrom**
Dispensasjonen gjelder maksimum fasadelengde langs Griniveien
- **§ 9 om parkering**
Dispensasjonen gjelder antall parkeringsplasser og sykkelplasser
- **§ 10 om atkomster**
Dispensasjonen gjelder plassering av innkjøring til parkeringsanlegg under terreng

- **§ 11 om støy**
Dispensasjonen gjelder plassering av bebyggelse i gul og rød støysone

- **§ 15 om byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger m.m (for felt A10 og A11)**
Dispensasjonen gjelder:
 - a. Maksimum tillatt bebygd areal (BYA)
 - b. Toppetasjens andel av underliggende etasje
 - c. Maksimum gesimshøyde / antall etasjer Bygg B
 - d. Maksimum gesimshøyde / antall etasjer Bygg C
 - e. Maksimum gesimshøyde / antall etasjer Bygg D
 - f. Forretningsformål innenfor felt A11

Plan- og bygningsloven

- **§ 29-4 om avstand fra nabogrense**
Dispensasjonen gjelder:
 - a. Plassering av tiltak under bakken
 - b. Plassering av Bygg B over bakken
 - c. Plassering av Bygg D over bakken
 - d. Plassering av Vækerøveien 201

Teknisk forskrift (TEK17)

- **§ 11-6 om tiltak mot brannspredning mellom byggverk**
Dispensasjonen gjelder tiltak mot spredning av brann

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Vi viser for øvrig til søkers fullstendige og utfyllende redegjørelse for dispensasjonssøknaden.

1. Dispensasjon fra reguleringsplanen § 5 om krav til uteoppholdsareal for boliger:

Dispensasjonen gjelder deler av uteoppholdsarealet som ikke vil oppnå 1 meter vekstlag.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: *«Vi forstår det slik at hensynet bak plankravet er å skape kvalitetsmessig gode utearealer, og at dette hensynet er ivaretatt ved at det legges til rette for gode og frodige utearealer for beboerne. Fordelene ved å heller kunne ha jorddybder tilpasset den konkrete utformingen av utomhusanlegget, snarere enn en generell tykkelse på vekstlaget er klart større enn ulempene det medfører.»*

2. Dispensasjon fra reguleringsplanen § 6 om plassering av bebyggelse:

a. Bebyggelsens plassering i forhold til regulert byggelinje mot Griniveien

Dispensasjonen gjelder bebyggelsens plassering i forhold til regulert byggelinje mot Griniveien.

Tiltaket innebærer en reduksjon av avstanden fra formålsgrense til byggelinje fra 6,0 til 4,0 m.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: «Det er uklart hva hensynet bak plankravet er, i og med det ikke er gitt noen begrunnelse for den angitte byggelinjens nøyaktige posisjon i saksfremstillingen. (...) Prosjektets bygningsliv er plassert 2,0 m nærmere formålsgrensen for å samle uteoppholdsarealet til boligene på innsiden av bebyggelsen. Den resterende sonen på 4,0 m (fra bygningsliv til formålsgrensen) er i stedet utformet som en opplevelsesmessig utvidelse av det offentlige fortausarealet, tilgjengelig for allmennheten. Den 2,0 m forskyvningen av bygningslivet gir altså entydige forbedringer for både beboerne og allmennheten. Uteoppholdsarealene for beboerne blir mer samlet (med større sammenhengende flater) og med bedre støy- og solforhold. Og tilsvarende som mot vest (mot den indre passasjen til t-banen) innebærer det omsøkte tiltaket i realiteten at det «gis» et betydelig areal som i reguleringen er forutsatt benyttet som privat bolig-uteareal, til det offentlige rommet på Røa. Det omsøkte tiltaket innebærer at avstanden mellom de to motstående byggelivene på hver side av gaten blir 23 m, hvilket er fullt ut tilstrekkelig for å unngå problematiske sol-/ skyggeforhold.(...)Som sammenstillingen over viser, innebærer den foreslåtte omdisponering av areal betydelige forbedringer både for boligenes uteoppholdsareal og for gaterommets urbane kvaliteter.»

3. Dispensasjon fra reguleringsplanen § 6 om plassering av bebyggelse:

b. Balkongenes forhold til byggelinje

Dispensasjonen gjelder balkongenes forhold til byggelinje. Tiltaket innebærer at nordvestre hjørnes balkonger krager ut over byggelinjen med 1,2-1,7 m. mer enn de tillatte 0,8 m. Dette gjelder totalt 3 balkonger vertikalt.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: «Hensynet bak plankravet i S-4110 blir ikke vesentlig tilsidesatt. Vi oppfatter at hensynet bak plankravet er å unngå at bebyggelsen fremstår for massiv mot offentlige gater og rom. Vi mener at de små overskridelsene mht. balkongposisjoner som tiltaket innebærer, ikke kan sies å påvirke hensynet bak plankravet vesentlig. De små overskridelsene mht. balkongposisjoner som tiltaket innebærer, henger sammen med prosjektets overordnet grep for å skape en mer oppbrutt og åpen bygningsstruktur. Vi mener derfor at disse minimale justeringene gir klart større fordeler som del av den viste helhetsløsningen og disponeringen av bygningsvolum.»

4. Dispensasjon fra reguleringsplanen § 8 om utforming av bebyggelse og byrom:

Dispensasjonen gjelder maksimum fasadelengde langs Griniveien. Kravet i reguleringsplanen er at maksimum fasadelengde i Vækerøveien, Griniveien og Austliveien skal være 60 meter. Mellomrommet mellom bygninger skal være på minimum 8 meter og opparbeides slik at det framstår som en del av gateløpet eller uteoppholdsarealet. I tiltaket et fasadelengden på gateplan mot Griniveien er 75,1 m.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: «Det omsøkte tiltaket er delt opp i tre volumer som er forbundet på bakkeplan. Denne forbindelsen gjør at tiltaket ikke oppfyller reguleringsplanens krav til maksimal fasadelengde. Hensynet bak plankravet er at ikke ny bebyggelse skal virke for dominerende. Fasadelengdebegrensingen tar utgangspunkt i Røas

eksisterende skala og bebyggelse». Det omsøkte tiltakets oppbrutte struktur skal motvirke nettopp den virkningen en sammenhengende byromsvegg ville fått langs Griniveien. Det etablerer en også bebyggelses-skala som harmonerer med Røa sitt preg som lokalt, urbant knutepunkt (men ikke «tett by»). Måten volumene på gateplan bidrar til å skjerme de private utearealene mot støy, samtidig som de inneholder funksjoner som bidrar til å aktivisere Griniveien, gjør at fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulempene.»

5. Dispensasjon fra reguleringsplanen § 9 om parkering:

Dispensasjonen gjelder antall parkeringsplasser og sykkelplasser. I reguleringsplanen står det at parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Tiltaket er prosjektert i tråd med «*Midlertidig praktisering av krav til parkering i plan- og byggesaker*», vedtatt i bystyret 21.06.2017. Tiltaket har 43 parkeringsplasser i parkeringsanlegg under terreng, samt 210 sykkelparkeringsplasser. Dersom tiltaket skulle vært prosjektert etter gjeldende normer for parkering til bolig, næring og offentlig formål skulle det vært prosjektert minimum 49 parkeringsplasser for bil og 112 parkeringsplasser for sykkel, med den leilighetsfordelingen som ligger i det omsøkte tiltaket.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: «*Hensynet bak kravet til parkering, er å følge gjeldende norm. Arbeidet med en ny parkeringsnorm for Oslo har pågått lenge, og det har skjedd et skifte mot mer miljøvennlig byutvikling siden de gjeldende normene ble vedtatt. Det er en villet politikk fra politisk hold å redusere antall bilparkeringsplasser og øke antall sykkelparkeringsplasser for å oppfordre til økt bruk av miljøvennlige fremkomstmidler. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulempene. Det omsøkte tiltaket ligger helt inntil Røa T-banestasjon, i tråd med Oslo kommunes ambisjon om utvikling rundt knutepunktene. Ved innvilgelse av dispensasjonen vil prosjektet bidra til redusert bilbruk, og økt bruk av miljøvennlige fremkomstmidler.»*

6. Dispensasjon fra reguleringsplanen § 10 om atkomst:

Dispensasjonen gjelder plassering av innkjøring til parkeringsanlegg under terreng. I reguleringsplanen gjelder det for felt A9-A12 at atkomst fra Griniveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Tiltakets atkomst til parkeringskjeller lagt 73,3 meter fra senterlinje i Røakrysset.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: «*Hensyn bak plankravet i S-4110 blir ikke vesentlig tilsidesatt. I reguleringsplanens saksfremstilling fremkommer det ikke hvorfor minimumsavstanden er satt til 80 meter, men bakgrunnen for prinsippet om plassering av adkomst i planen har vært å unngå unødig trafikk i Røakrysset. (...) For å få til en rasjonell plassering av innkjøring i forhold til logistikk både i parkeringskjelleren og i byggene for øvrig, samt for å ikke få for lange kjørearealer under bakken, er innkjøringen plassert vest for inngangen til bygg B. Krav til sikt er oppfylt for avkjørselen, og det foreligger ikke noen trafiksikkerhetsmessige hindringer for at avkjørselen kan plasseres noe nærmere krysset enn*

80 meter. (...) Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulempene. Avkjørselens plassering er optimalisert ift. den overordnede disponeringen på tomten og den viste bygningsstrukturen, og gir den beste løsningen mht. både funksjonalitet og tilpasning til gate, fortau og terreng.»

7. Dispensasjon fra reguleringsplanen § 11 om støy:

Dispensasjonen gjelder plassering av bebyggelse i gul og rød støysone. Reguleringsplanen krever følgende: «De laveste verdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for luftledet støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.»

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: «Hensyn bak plankravet i S-4110 blir ikke vesentlig tilsidesatt. For å kunne etablere boliger i sentrale områder slik som Røa, vil det ofte ikke være mulig å oppnå støynivåer under grenseverdiene i tabellen over utenfor samtlige vinduer til rom for støyfølsom bruk. Dette er heller ikke retningslinjens intensjon. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulempene. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at det muliggjør boligbygging og dermed også sårt tiltrengt byutvikling og oppgradering i Røa sentrum.»

8. Dispensasjon fra reguleringsplanen § 15 om byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger m.m (for felt A10 og A11):

a. Maksimum tillatt bebygd areal (BYA)

Dispensasjonen gjelder maksimum tillatt bebygd areal (BYA). For både felt A10 og A11 tillater reguleringsplanens § 15 maksimum BYA=45 %. Total BYA innenfor det omsøkte tiltaket er 45,5%, hvilket innebærer en overskridelse på 20 m². Det bebygde arealet er imidlertid ulikt fordelt innenfor de to feltene, slik at tiltaket overskrider tillatt BYA på felt A10. BYA på de to feltene A10 og A11 fordeler seg slik: felt A10: BYA = 48,4 % og felt A11: BYA = 43,7 %.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: «Hensyn bak plankravet i S-4110 blir ikke vesentlig tilsidesatt. Overskridelsen av den totale % BYA for de to feltene på 0,5 % utgjør ikke noe vesentlig avvik. (...) Denne minimale overskridelsen skyldes innpassingen/flyttingen av det gamle bygget på Vækerøveien 201 som nå ønskes bevart (med dets grunnflate på 56 m².) I det omsøkte tiltaket er felt A10 og A11 sett på som en helhet, og prosjektet er tettest i felt A10 som ligger nærmest Røakrysset, mens det meste av uteoppholdsarealet, samt den offentlige passasjen som etableres mot vest, ligger innenfor felt A11.

Ettersom den nye bebyggelsen som helhet ikke overskrider plankravet, mener vi at omfordelingen av % BYA ikke kan sies å utgjøre noe vesentlig avvik. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulempene. Det er fordelaktig for både tiltaket og for stedsdannelsen på Røa å se på disse to feltene som en helhet, med et grep som gir lys og luft både til leilighetene og til omgivelsene. Dette åpner opp for å bygge tettere på felt A10 mot Røakrysset og Griniveien, og gi mer romslighet rundt bebyggelsen mot eksisterende bebyggelse i

øst. Vi mener derfor at dette avviket gir klart større fordeler som del av den viste helhetsløsningen og disponeringen av bygningsvolum. Videre vil integreringen av den historiske bygningen på Vækerøveien 201 i den nye by-passasjen være klart fordelaktig ift. den lille BYA-overskridelsen som bevaringen av dette bygget innebærer.»

9. Dispensasjon fra reguleringsplanen § 15 om byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger m.m (for felt A10 og A11):

b. Toppetasjens andel av underliggende etasje

Dispensasjonen gjelder toppetasjens andel av underliggende etasje. For både felt A10 og A11 stiller reguleringsplanens § 15 krav om at toppetasjen skal utgjøre maksimum 70 % av underliggende etasjes areal. I tillegg er det stilt krav om at bebyggelsen skal være innrykket mot gater og torg. Det omsøkte tiltaket har tilbaketrunkede toppetasjer mot alle gater og torg, men toppetasjene for to av byggene utgjør noe mer enn 70% av underliggende etasje. Dette gjelder Bygg A og B, der toppetasjene utgjør henholdsvis 76,8% og 72,4% av underliggende etasjes areal.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: *«Hensyn bak plankravet i S-4110 blir ikke vesentlig tilsidesatt. Hensynet bak plankravene er å unngå at bebyggelsen fremstår for massiv mot offentlige gater og rom. Vi mener at den begrensede overskridelsen av regulert prosentandel inntrukket toppetasje ikke kan sies å utgjøre noe vesentlig avvik. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulempene. De små overskridelsene mht. prosentandel inntrukket toppetasje som tiltaket innebærer, henger sammen med prosjektets overordnet grep for å skape en mer oppbrutt og åpen bygningsstruktur. Vi mener derfor at disse avvikene gir klart større fordeler som del av den viste helhetsløsningen og disponeringen av bygningsvolum.»*

10. Dispensasjon fra reguleringsplanen § 15 om byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger m.m (for felt A10 og A11):

c. Maksimum gesimshøyde / antall etasjer Bygg B

Dispensasjonen gjelder maksimum gesimshøyde og etasjeantall for Bygg B. Dette anses som ett samlet dispensasjonsforhold da bestemmelsen om tillatte byggehøyder samt maks. etasjeantall i all hovedsak er knyttet til samme hensyn. Bygg B ligger delvis innenfor felt A10, som er regulert med maks. kotehøyde 162,37 (NN2000), og delvis innenfor felt A11, som er regulert med maks. gesimshøyde 13,5 meter. Bygg B har en gesimshøyde på 165,37 meter, og overskrider dermed maksimal regulert kotehøyde på felt A10 med 3,0 m. Bygget ligger i overgangen mellom det øvre og det nedre nivået på utearealet, hvilket gir en gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget på kote 148,4. Maks. gesimshøyde for bygget er 16,97 m, som utgjør en høyde-overskridelse på 3,47 m for den delen av bygget som ligger innenfor felt A11. Bygg B er omsøkt med én underetasje, tre hovedetasjer samt to toppetasjer (1+3+2). For felt A10, sier § 15 at det kan oppføres bygninger i tre etasjer + toppetasje (3+1) samt eventuelt med en underetasje mot Griniveien der dette kan begrunnes med bedre terrengtilpasning (1+3+1). I lys av dette er Bygg B

omsøkt med en toppetasje for mye med tanke på hva som er tillatt på A10. Hva angår felt A11, sier §15 også her at det kan tillates tre hovedetasjer samt en toppetasje (3+1), men uten å tillate en underetasje mot Griniveien på samme måte som for A10. I lys av bestemmelsene for A11, er Bygg B omsøkt med en underetasje samt en toppetasje for mye.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: «Hensynet bak plankravet er å unngå at bebyggelsen skal fremstå for massiv mot offentlige gater og rom. I tillegg skal byggene ikke få problematiske konsekvenser for naboeiendommer. Vi mener at den foreslåtte høyde-økningen ikke kan sies å avvike fra dette hensynet i vesentlig grad. Som del av tiltakets overordnede, mer oppbrutte bebyggelsesstruktur, mener vi det omsøkte tiltaket vil ha en mindre massiv fremtoning enn det reguleringen legger opp til. Og byggets plassering nord for naboeiendommene medfører ikke urimelig tap av lys og utsyn for naboene.(...) Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulempene. Bebyggelsens oppbrutte struktur gjør at volumene allerede fremstår mindre massive enn en langsgående struktur på 60 meter langs Griniveien ville gjort. I sum vil den foreslåtte omfordelingen av bygningsvolum fremstå som mindre massivt, med klart bedre kvaliteter for både allmennheten og beboerne.»

Denne dispensasjonen ble avslått i vedtak av 14.01.2022 (ref. 202018433 - 19). Avslaget er omgjort i byutviklingsutvalget. Klage fra Advokatfirmaet Selmer AS på vegne av tiltakshaver Skanska Eiendomsutvikling AS er således tatt til følge. I klagen anføres blant annet at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Klager mener etaten legger for stor vekt på vurderinger som ble gjort i forbindelse med vedtakelse av reguleringsplanen i 2004 og har sett bort fra den faktiske utviklingen innenfor planområdet de siste 20 årene. Flere nyere reguleringer rundt Røa torg åpner for høyere bebyggelse enn hva som tillates i S-4110, disse planene må således ha en viss føring. Det anføres at S-4110 er gammel og utdatert, og at de ulike høydeoverskridelsene må forstås som en nødvendig del av prosjektets overordnede grep for å skape en mer oppbrutt og åpen bygningsstruktur. Klager mener grepene som er tatt vil heve bokvaliteten sammenlignet med dersom man bygget i henhold til reguleringsplanen, og at de vil tilføre prosjektet gode visuelle kvaliteter og gi området et løft.

Vi viser til utfyllende begrunnelse vedrørende hensynet og fordel/ulempe vurderingen i selve klagen (doknr. 35-2 i saken).

11. Dispensasjon fra reguleringsplanen § 15 om byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger m.m (for felt A10 og A11):

d. Maksimum gesimshøyde / antall etasjer Bygg C

Dispensasjonen gjelder maksimum gesimshøyde og etasjeantall for Bygg C. Dette anses som ett samlet dispensasjonsforhold da bestemmelsen om tillatte byggehøyder samt maks. etasjeantall i all hovedsak er knyttet til samme hensyn. Bygg C ligger i sin helhet på felt A10. Reguleringen tillater at det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje (3+1), i tillegg til underetasje mot Griniveien der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning. Bygg C er omsøkt med fire hovedetasjer og én inntrukket toppetasje (4+1). Bygg C er løftet opp slik at forretnings- og

boligetasjen får en mer funksjonell utforming. Fordi etasjen dermed blir eksponert fra alle sider, regnes ikke den nederste etasjen som underetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde er satt til kotehøyde 162,0 (Oslo lokal - NN2000 = 162,37). Bygg C er omsøkt med en høyde opp til k 165,37.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: *«Hensynet bak plankravet er å unngå at bebyggelsen skal fremstå for massiv mot offentlige gater og rom. Vi mener at den foreslåtte, begrensede høyde-økningen ikke kan sies å avvike fra dette hensynet i vesentlig grad. Som del av tiltakets overordnede, mer oppbrutte bebyggelsesstruktur, mener vi det omsøkte tiltaket vil ha en mindre massiv fremtoning enn det reguleringen legger opp til. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi mener at en velfungerende, utadrettet 1. etasje henvendt ut mot Røkrysset og Griniveien vil utgjøre et svært positivt bidrag til Røa sentrum mht. stedsdannelse. Den begrensede økningen i byggehøyde fremstår i denne sammenhengen som uproblematisk, på kanskje det mest sentrale og urbane punktet på Røa.»*

Denne dispensasjonen ble avslått i vedtak av 14.01.2022 (ref. 202018433 - 19). Avslaget er omgjort i byutviklingsutvalget. Klage fra Advokatfirmaet Selmer AS på vegne av tiltakshaver Skanska Eiendomsutvikling AS er således tatt til følge. I klagen anføres blant annet at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Klager mener etaten legger for stor vekt på vurderinger som ble gjort i forbindelse med vedtakelse av reguleringsplanen i 2004 og har sett bort fra den faktiske utviklingen innenfor planområdet de siste 20 årene. Flere nyere reguleringer rundt Røa torg åpner for høyere bebyggelse enn hva som tillates i S-4110, disse planene må således ha en viss føring. Det anføres at S-4110 er gammel og utdatert, og at de ulike høydeoverskridelsene må forstås som en nødvendig del av prosjektets overordnede grep for å skape en mer oppbrutt og åpen bygningsstruktur. Klager mener grepene som er tatt vil heve bokvaliteten sammenlignet med dersom man bygget i henhold til reguleringsplanen, og at de vil tilføre prosjektet gode visuelle kvaliteter og gi området et løft.

Vi viser til utfyllende begrunnelse vedrørende hensynet og fordel/ulempe vurderingen i selve klagen (doknr. 35-2 i saken).

12. Dispensasjon fra reguleringsplanen § 15 om byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger m.m (for felt A10 og A11):

e. Maksimum gesimshøyde / antall etasjer Bygg D

Dispensasjonen gjelder maksimum gesimshøyde og etasjeantall for Bygg D. Dette anses som ett samlet dispensasjonsforhold da bestemmelsen om tillatte byggehøyder samt maks. etasjeantall i all hovedsak er knyttet til samme hensyn. Det omsøkte tiltakets utforming innebærer å senke gangpassasjen til ett, gjennomgående nivå, samt å erstatte dagens terreng med en ekstra sokkeletasje for Bygg D. Dette grepet innebærer at reguleringsangitte etasjeantall og gesimshøyde sett i sammenheng med nytt terreng overskrides. Bygg D sin gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng vil være 15,86 m, altså 3,36 m høyere enn regulerings maks.

gesimshøyde.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: «Hensyn bak plankravet i S-4110 blir ikke vesentlig tilsidesatt. Dispensasjonen innebærer en økning av etasjehøyden ved å senke terrenget, snarer enn å løfte bygget. Den økte etasjehøyden medfører heller ingen økning i tiltakets totale utnyttelse, og er dermed ikke en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak plankravet. Fordelene endringen innebærer i form av aktivisering av gateplan og tilgjengeliggjøring av forbindelser for fotgjengere er langt større enn ulempene de økte høydene kan gi.»

13. Dispensasjon fra reguleringsplanen § 15 om byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger m.m (for felt A10 og A11):

f. Forretningsformål innenfor felt A11

Dispensasjonen gjelder forretningsformål innenfor felt A11. Reguleringsplanen tillater forretningsformål kun på eiendom 11/7. Tiltaket legger opp til et begrenset forretningsareal (178,7 m²) i overgangen mellom eiendommene gnr/bnr 12/646 og 12/625.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: «Hensyn bak plankravet i S-4110 blir ikke vesentlig tilsidesatt. Reguleringen legger opp til vekst i forretnings- og servicevirksomheten for å styrke Røa som et lokalt bydelssenter. Vi oppfatter at hensynet bak bestemmelsen om plassering av forretningsformål opprinnelige var å avgrense forretningssentrumet på Røa. Det omsøkte tiltakets samlede forretningsareal innenfor felt A11 overskrider ikke reguleringsplanens tillatte forretningsandel på feltet. Vi mener derfor at det begrensede forretningsarealet som er foreslått på eiendom 12/646 - 12/625 ikke kan sies å utgjøre noe vesentlig avvik fra hensynet i planen. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulempene. Utviklingen langs Griniveien i tidsrommet etter at reguleringsplanen ble vedtatt har gjort det naturlig å utvikle Røa sentrum sin urbane steds karakter også langs dette gatestrekket. Vi mener det derfor vil være klart fordelaktig å også aktivisere Griniveiens sydside på tilsvarende måte som allerede er skjedd langs nordsiden (med både og inngangen til Røa senter og Kaffebrenneriet). En slik utvikling vil utgjøre et betydelig tilskudd for Røa sentrum.»

14. Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra nabogrense:

a. Plassering av tiltak under bakken

Dispensasjonen gjelder parkeringskjellerens plassering under bakken. Tiltaket oppfyller ikke krav om 4 meter til nabogrense. Mot felt A9 ligger deler av parkeringskjelleren i eiendomsgrensen, mens mot den delen av felt A11 som ikke inngår i tiltaket ligger kjellerveggen i ett område mellom 1,6 og 2,5 m fra nabogrensen.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: «Hensyn bak plankravet i Pbl. §29-4 blir ikke vesentlig tilsidesatt. Hensynet bak plankravet i pbl. §29-4 er bl.a. brannvern hensyn (brannspredning mellom byggverk) og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabo-bebyggelse. Under terreng vil byggverkets plassering ikke ha noen

konsekvenser for slike hensyn. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulempene. Kjellerens plassering bidrar til å sikre adkomst til den regulerte, fremtidige utviklingen av både naboeiendommen (felt A9) og resterende del av felt A11.»

15.Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra nabogrense:

b. Plassering av Bygg B over bakken

Dispensasjonen gjelder Bygg B sin plassering over bakken. Tiltaket oppfyller ikke krav om avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde. Del av Bygg B sin gavlvegg mot syd ligger nærmere grensen mot Vækerøveien 201b enn halve byggets høyde. Byggets gesimshøyde er 15,7 m fra gjennomsnittlig planert terreng langs fasaden. Byggets halve høyde blir dermed 7,85 m. Mot syd har Bygg B utkraget balkong på 2,53 m. Byggets avstand til eiendomsgrense, målt iht. TEK 17 skulle vært 9,4 m. Den faktiske avstanden er 6,7 m på det smaleste.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: *«Hensynet bak plankravet i pbl. §29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Plasseringen av overskridelsene er slik at det ikke medfører urimelig tap av lys og utsyn for naboene, samt ivaretagelsen av brannvern hensyn tilsier at hensynet bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Plasseringen hindrer heller ikke en fremtidig utbygging på resterende del av felt A11. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulempene. Over terreng gir prosjektet plassering og overordnede struktur lys og luft både til tiltakets boliger og uteareal og til omgivelsene, noe som vil være en klar fordel både for boligene i det omsøkte tiltaket og for omgivelsene.»*

16.Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra nabogrense:

c. Plassering av Bygg D over bakken

Dispensasjonen gjelder Bygg D sin plassering over bakken. Tiltaket oppfyller ikke krav om avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde. Bygg D i grensen mot Vækerøveien 201b (11/60) ligger nærmere nabogrensen enn plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser tillater. Mot eiendom 11/66 er byggets gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng 12,47 m. Byggets halve høyde er 6,2 m. Byggets avstand til eiendomsgrense målt iht. TEK 17 er 4,0 m på det smaleste.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: *«Hensynet bak plankravet i pbl. §29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Plasseringen av overskridelsene slik at det ikke medfører urimelig tap av lys og utsyn for naboene, samt ivaretagelsen av brannvern hensyn tilsier at hensynet bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulempene. Prosjektets plassering og overordnede struktur gir lys og luft både til tiltakets boliger og uteareal og til*

omgivelsene, noe som vil være en klar fordel både for boligene i det omsøkte tiltaket og for omgivelsene.»

17.Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra nabogrense:

d. Plassering av Vækerøveien 201

Dispensasjonen gjelder det verneverdige bygget Vækerøveien 201 sin plassering. Tiltaket oppfyller ikke krav om 4 meter til nabogrense. Vækerøveien 201 ligger mindre enn 4 meter fra eiendomsgrensen mot Vækerøveien 197-199 (11/66). Byggets avstand til eiendomsgrense målt iht. TEK17 er ca. 2,2 m på det smaleste. Gesimshøyden på Vækerøveien 201 er bare om lag 2,7 meter. Bygget er plassert nærmere nabogrensen enn 4 meter, og vil dermed være avhengig av dispensasjon.

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: «Hensynet bak avstandskravet i Pbl. §29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Vækerøveien 201 er et lavt bygg, som derfor ikke vil medføre urimelig tap av lys og utsyn for naboene. Brannvern hensyn ivaretas gjennom fullsprinkling av Vækerøveien 201 og fulldetektering med gjensidig varsling mellom byggene, samt 60 minutters brannmotstand i bygg D. Dermed blir sikkerheten for personer og husdyr ivaretatt, og brann vil ikke føre til urimelige store økonomiske tap eller samfunnsmessige konsekvenser. Hensynet bak avstandskravet blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulempene. I dagens situasjon ligger Vækerøveien 201 mer enn tre meter høyere i terrenget (ca. kote 152,0) enn det naturlige bygulvet i den nye by-passasjen (ca. kote 148,5). Ved å flytte bygget ned til det nye bygulvet, vil bygget bli en mer integrert del av gaterommet, og få en nærere tilknytning til Vækerøveien 203C, som allerede er regulert til bevaring. Tiltaket innebærer en bevaring av Vækerøveien 201 samtidig som eiendommen utvikles i tråd med reguleringsplanens intensjon om bymessig fortetting. Plasseringen av Vækerøveien 201 som del av bybildet på Røa, og integrert i den nye og forbedrete bysammenhengen på stedet vil være en klar fordel både for boligene i det omsøkte tiltaket og for omgivelsene, sammenliknet med dagens plassering tre meter høyere i terrenget enn det naturlige bygulvet.»

18.Dispensasjon fra teknisk forskrift (TEK17) § 11-6 (4) om tiltak mot brannspredning mellom byggverk:

Dispensasjonen gjelder tiltak mot spredning av brann. I forskriften står det i 4.ledd at høye byggverk skal ha minimum 8,0 m avstand til annet byggverk, med mindre byggverket er utført slik at spredning av brann hindres gjennom et fullstendig brannforløp.

Søker skriver: «Det søkes dispensasjon fra 4.ledd i TEK17 § 11-6 fordi det verneverdige byggverket ikke kan utføres slik at det hindrer spredning i et fullstendig brannforløp pga. verneverdigheten av selve bygningsmassen. Et fullstendig brannforløp hindres for lave byggverket med brannvegg som gir 2 timers brannmotstand og kan kunne motstå kollaps av

byggverket. Dette vil kreve større ombygninger av bygg 201 og verneverdige elementer vil gå tapt. Som et alternativ til brannvegg etableres 60 minutters brannmotstand i bygg D, samt at bygg 201 blir fullsprinklet og fulldetektert med gjensidig varslings mellom byggene. Siden bygg 201 er vernet vil det være vanskelig med å verifisere brannmotstand, men med tiltenkte tiltak vil 1.ledd i §11-6 tilfredsstillende etter RIBrs vurdering som innebærer at brannspredning mellom byggverk forebygges.».

Søker begrunner dispensasjonen med følgende: «Hensyn bak kravet i Tek 17: §11-6 blir ikke vesentlig tilsidesatt. Hensynet bak kravet i Tek 17: §11-6 er at sikkerheten for personer og husdyr blir ivaretatt og at brann vil ikke føre til urimelige store økonomiske tap eller samfunnsmessige konsekvenser. Tiltakene som gjøres på bygg D og Vækerøveien 201 vil være tilstrekkelige for at disse hensynene ivaretas. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulempene. En dispensasjon fra §11-6 muliggjør plasseringen av Vækerøveien 201 som del av bybildet på Røa, og integrert i den nye og forbedrede bysammenhengen på stedet, samtidig som byggets bevaringsverdi opprettholdes.»

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 5 om krav til uteoppholdsareal for boliger: andel uteoppholdsareal med minimum 1 meter vekstlag

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sørge for kvalitativt og kvantitativt tilfredsstillende utomhusarealer for beboerne.

En andel av uteoppholdsarealet (ca.30%) vil ligge over underjordisk parkeringsanlegg og få under 1 meter vekstlag. Øvrige deler av uteoppholdsarealet vil ligge på terreng, og vil være godt egnet for planting av større trær. Utearealene er prosjektert med varierte vegetasjonsområder med stort innslag av permeable dekker og regnbed som ivaretar overvannshåndteringen.

For å skape kvalitetsmessig gode utearealer for beboerne er det viktig med gode vekstbetingelser for planlagt vegetasjon. Ulike vegetasjon har imidlertid ulike krav til vekstvilkår, og riktig jordsammensetning, drenering og vann- og næringstilførsel er også viktige faktorer i etableringen av et frodig vegetasjonsområde.

For områder på betongdekke varierer tykkelsen fra 200 mm for gress, 450 mm for lave busker og prydplanter og 450-650 mm for små trær. Rotsonen til store trær finnes hovedsakelig ned til 600-800 mm dybde, i lavere sjikt blir lufttilgangen for liten. Vegetasjonstykkelsen over betongdekket er valgt på bakgrunn av plantesortimentets krav til vekstjord og stabilitet, samtidig som alle høyder er avstemt mot de varierende terrengforholdene på tomten og tilpasset krav til universell utforming. Vekstmediets volum kan ha større innvirkning enn tykkelsen, og uteområder kan etableres med mindre enn 1 meter vekstjord og fortsatt bli svært frodige.

En meter vekstlag oppå dekke over parkeringskjeller vil skape unødige komplikasjoner med tanke på konstruksjonsdimensjoner, og kan få en del uheldige konsekvenser som for eksempel behov for å grave parkeringskjelleren enda lengre ned i terrenget, samt dårlig ressursbruk sett i et miljøperspektiv.

Fagområdet er ansvarsbelagt og etaten har lagt fagkyndig sin vurdering til grunn. Da det er lagt vekt på å skape gode og frodige uteoppholdsarealer med variert vegetasjon, til tross for at kravet om vekstlag ikke er oppfylt, har etaten vurdert at hensynet er ivaretatt i dette tilfellet.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at vekstlaget kan bli tilpasset type vegetasjon, dens behov og den konkrete utformingen av utomhusanlegget, snarere enn en generell tykkelse på vekstlaget, der dette i noen tilfeller vil være unødvendig.

En ulempe vil være at man ikke har tatt høyde for ekstra jordsmonn i tilfelle det skulle oppstå behov ved senere anledning. Det er likevel sikret store arealer på terrenget med godt jordsmonn der trær kan få gode vekstvilkår, og endringen i vekstlag fra bestemmelsen er basert på en differensiering av typer vegetasjon for å oppnå et frodig mangfold. Det kan være utfordrende å få til gode utearealer i en slik tett og urban situasjon. Etaten anser at selv om vekstlaget ikke oppnår 1 meters dybde overalt, vil det likevel skapes gode uteoppholdsarealer på tomten som ivaretar beboernes behov og beriker omgivelsene.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 6 om plassering av bebyggelse:

a. Bebyggelsens plassering i forhold til regulert byggelinje mot Griniveien

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å styre plassering og utforming av byggeprosjekter med tilhørende funksjoner, samt ivareta krav til veisystemet og trafikken. Reguleringens byggelinje er plassert der dagens støttemur er.

Motivet for å plassere tiltakets fasadeliv 2 meter nærmere formålsgrensen er å samle uteoppholdsarealet til boligene på sørsiden, vekk fra trafikkert vei (Griniveien). På denne måten blir den resterende sonen på 4,0 m på nordsiden av byggene benyttet som en utvidelse av offentlig fortau, og man oppnår mer brukbare, samlede uteoppholdsareal på sørsiden av boligene der det er gode solforhold. Utvidelsen av fortauet vil bidra til økt trafiksikkerhet langs veien. Arealbehovet til et fullverdig gatesnitt i tråd med gatenormalen er ivaretatt .

På eiendommens vestlige del, i den indre passasjen til t-banen, er en del areal som ifølge reguleringsplanen kunne vært benyttet som privat uteoppholdsareal, utformet som en del av det offentlige rommet. Det er likevel satt av tilstrekkelig nok uteareal for beboerne.

Tiltaket innebærer grep som «gir noe tilbake» til det offentlige rom, og på den måten skaper tryggere trafikale situasjoner og bedre kvaliteter på offentlige arealer så vel som privat uteoppholdsareal. Dersom tiltaket ikke hadde vært utformet med disse grepene, ville man fått et privatisert og skyggefullt uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelsen, med et smalt fortau ut mot trafikkert vei.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at det opprettes et bredere fortau mot trafikkert vei (Griniveien). Arealet mot veien blir ikke privatisert og vil kunne benyttes av offentligheten. En annen fordel vil være at beboerne får samlet uteoppholdsarealet sitt på sørsiden av bygget, der det er gode solforhold og skjermet for støy.

Ulempen vil være at bygningsmassen kommer tettere på formålsgrensen. Det er allerede et fortau ved formålsgrensen, og utvidelsen av dette fortauet skaper tilstrekkelig avstand til veien. Avstanden til bygg på andre siden av veien er 23 meter. Staten har således vurdert at både trafiksikkerhet og solforhold er ivaretatt i tiltaket.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 6 om plassering av bebyggelse:

b. Balkongenes forhold til byggelinje

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å styre plassering og utforming av byggeprosjekter med tilhørende funksjoner, samt ivareta krav til veisystemet og trafikken. Det er ønskelig å unngå at bebyggelsen fremstår for massiv mot offentlige gater og rom. Sikkerhet mot brann og hensyn til omgivelsene må også ivaretas.

Balkongene er utformet som integrerte deler av bygningenes arkitektur, fremfor å være utenpåhengende konstruksjoner. Balkongene bidrar således til å ta ned den opplevde skalaen i passasjen, samt å definere og forsterke rommet mellom bygningene.

Avstanden til det verneverdige bygget mot vest (Vækerøveien 203 – «Det gule huset») vil være 8,6 meter på det smaleste. På bakkeplan vil avstanden mellom byggene være 11,1 m.

Overskridelsene av utkragingen over byggelinje begrenser seg kun til én vertikal rekke med balkonger på Bygg C sitt nordvestlig hjørne. Etaten har vurdert at ettersom overskridelsene kun omfatter en liten del av tiltaket, og det er sikret tilstrekkelig avstand til bygninger med tanke på lys, luft og brannsikkerhet, er hensynet ivaretatt i dette tilfellet.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at tiltaket, slik det er utformet, legger sterkere føringer for en urban passasje åpen for allmennheten. Reguleringen sikrer ikke noe offentlig byrom (eller passasje til t-banen) i sonen mellom bebyggelsen på felt A10 og det verneverdige huset mot vest. Det at det er planlagt for offentlig areal i passasjen og ikke private forhager/uteareal vil ha en positiv innvirkning på omgivelsene i en slik urban kontekst som tiltaket er lokalisert. Størrelsen på utkragingen bidrar til å bryte ned skalaen i byrommet og støtter opp om dette grepet.

En annen fordel er at beboerne får mere brukbare balkonger mot vest, uten at det har vesentlige negative innvirkninger på omgivelsene. Måten balkongene er utformet på støtter opp om den helhetlige løsningen på tomten.

En ulempe ved utkragede balkonger i lav høyde over terreng (under 5 meter) kan være at terreng som ligger under en utkraget bygningsdel vil kunne ha mindre muligheter for sol og dagslys. I dette tilfellet påvirker ikke utkragingen brukbarheten av underliggende terreng. Tvert imot vil de

utkragete balkongene på hjørnet i passasjen skape et overdekket areal foran det planlagte serveringsstedet, noe som gir gode kvaliteter med tanke på inngangssituasjonen og mulighetene for uteservering i ulike værforhold.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 8 om utforming av bebyggelse og byrom: maksimum fasadelengde langs Griniveien

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er at ikke ny bebyggelse skal virke for dominerende. Fasadelengdebegrensingen tar utgangspunkt i Røas eksisterende skala og bebyggelse.

Tiltaket er delt opp i tre volumer som er forbundet på bakkeplan. Denne forbindelsen gjør at tiltaket ikke oppfyller reguleringsplanens krav til maksimal fasadelengde. Forbindelsen på bakkeplan er av lav høyde, og den totale bygningsstrukturen fremstår som luftig og åpen mot Griniveien. I etasjene oppover vil oppdelingen i flere volumer skape bedre bokvaliteter i form av lys og utsyn for prosjektets leiligheter, samtidig som det gir en mer åpen og nedskalert bebyggelsesstruktur langs Griniveien, med en større grad av lys og gjennomsyn.

Volumene på gateplan bidrar til å skape et skille mellom det offentlige arealet i Griniveien og det private utearealet på innsiden, samtidig som det også bidrar til å skjerme disse arealene mot støy. Mot Griniveien inneholder volumene som binder de tre byggene sammen henholdsvis utadrettet virksomhet og trapp inn til gårdsrommet, som bidrar til å aktivisere gaten.

Bygningsstrukturen er utformet slik for å motvirke den virkningen en sammenhengende byromsvegg ville fått langs Griniveien. Bebyggelsesskalaen harmonerer med Røa sitt preg som lokalt, urbant knutepunkt. Således har etaten vurdert at hensynet bak bestemmelsen er godt ivaretatt, og at denne løsningen gir gode kvaliteter til byrommet og nærmiljøet.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at selv om det er et sammenhengende, lavt volum på bakkeplan oppnås det en lett og luftig struktur i bygningsmassen på eiendommen. Den totale fasaden langs Griniveien fremstår som oppbrutt og vil ikke oppleves som en høy og dominerende sammenhengende fasade. Avstanden mellom de tre volumene mot Griniveien er begge steder på 13,2 meter, godt over kravet om 8 meters mellomrom. Fasadelengden på de tre byggene hver for seg er kun 14,6 meter, da det ellers kunne vært tillatt å føre opp en sammenhengende fasade i full høyde på 60 meter. De lave volumene på gateplan bidrar til å skjerme de private utearealene mot støy, samtidig som de inneholder funksjoner som bidrar til å aktivisere Griniveien.

Avviket fra kravet går ikke på bekostning av intensjonen bak kravet, og etaten kan ikke se noen nevneverdige ulemper annet enn at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 9 om parkering: antall parkeringsplasser og sykkelplasser**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

Hensynet bak bestemmelsen er at gjeldende parkeringsnorm for bolig, næring og offentlig tjenesteyting for Oslo kommune blir fulgt. Således vil det sikres at behovet for parkering tilknyttet boliger innenfor planområdet, som i praksis betyr å tilfredsstillere beboeres og besøkendes behov for parkering, dekkes på egen eiendom, slik at offentlig tilgjengelig vei ikke belastes.

Det er et pågående arbeid med ny parkeringsnorm for Oslo, der endringene fra tidligere norm vil være å oppnå en mer miljøvennlig utvikling med krav om færre parkeringsplasser for bil. Sett i et miljøperspektiv er det generelt ønskelig med knutepunktsfortetting, så flere beboere kan benytte seg av kollektivtransport eller sykkel i stedet for bil.

I forarbeidene til reguleringsplanen S-4110 står det også følgende (s.33): «*Planforslaget foreslår benyttet de laveste tall i parkeringsnormen for ytre by. Planforslaget har som hovedprinsipp at nye utbyggingsprosjekter skal dekke sitt parkeringsbehov gjennom parkeringskjellere på egen eiendom eller gjennom parkeringsamarbeid med naboeiendommer*»

Differansen fra kravet til antall bilparkeringsplasser er kun 6 plasser. Det vil bli 98 sykkelparkeringsplasser utover minimumskravet. Krav til prosentvis andel parkeringsplasser for bevegelseshemmede er ivarettatt i tiltaket.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at prosjektet vil bidra til redusert bilbruk og økt bruk av miljøvennlige fremkomstmidler. Endringen er i tråd med ønskelig utvikling og fortetting rundt knutepunkter som Røa T-banestasjon.

En ulempe vil være at beboerne får noen færre bilplasser til rådighet og at tiltaket er i strid med gjeldende norm fastsatt i reguleringsplanen. Da differansen fra kravet til antall bilparkeringsplasser er såpass liten, boligene ligger i umiddelbar nærhet til Røa T-banestasjon og i en tett/urban kontekst, er dette noe etaten kan akseptere.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 10 om atkomst: plassering av innkjøring til parkeringsanlegg under terreng

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak regulert avkjørsel/atkomst er en forsvarlig fordeling og plassering av avkjørslar/innkjøringer/atkomster, som ivaretar trafikksikkerheten, siktretkanter, og avstand til vei. Det er ønskelig å unngå unødig trafikk i Røakrysset og at ikke innkjøringen skal komme i konflikt med krysset. Av hensyn til trafikksikkerhet, trafikkavvikling og forhold for fotgjengere

har det vært en målsetting i reguleringsplanen å redusere antall avkjørsler til Griniveien og Vækerøveien. Avkjørsler i nærheten av Røakrysset ble foreslått fjernet.

I tiltaket er atkomst til parkeringskjeller lagt vest for inngangen til Bygg B og 73,3 meter fra senterlinje i Røakrysset. Krav til sikt er oppfylt for avkjørselen, og det foreligger ikke noen trafiksikkerhetsmessige hindringer for at avkjørselen kan plasseres noe nærmere krysset enn 80 meter. Avviket i avstanden er av mindre størrelse, innkjøringen er forsvarlig plassert med tanke på avstand til krysset og trafikkmengde.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at plasseringen av innkjøringen blir optimal for bygningsstrukturen og disponeringen av areal på eiendommen. Plasseringen av innkjøringen bidrar til en bedre logistikk og funksjonalitet både i parkeringskjelleren og i øvrig bygningsmasse, samt at det unngås for lange kjørearealer under bakken. Plasseringen gir også god tilpasning til gate, fortau og terreng.

Ulempen vil være at tiltaket er i strid med reguleringsplanen. Da avstanden fra krysset fortsatt vil være stor og hensyn til trafiksikkerhet er ivaretatt, mener vi i dette tilfellet at endringen ikke vil ha noen åpenbare ulemper bortsett fra det faktum at den er i strid med gjeldende reguleringskrav.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 11 om støy: plassering av bebyggelse i gul og rød støysone

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om maksimalt støynivå er å tilrettelegge for at det etableres nye

boliger og uteområder uten et sjenerende støynivå, slik at det kan etableres støyfølsomt bruksformål med gode bokvaliteter.

Prosjektet ligger i et trafikkert område ved Røa-krysset og Røa T-banestasjon. Deler av tomten ligger i gul og rød støysone iht. Oslo kommunes støykart, og utenfor avvikssonen i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanen er Røa er definert som et prioritert stasjonsnært område, som er definert som et område med T-banelinje, tog, busslinje og senterfunksjon, samt arealpotensial hvor høyere arealutnyttelse skal vurderes. Hensikten med reguleringsplanen er også å legge til rette for flere boliger, styrke Røa som bydelssenter og kollektivknutepunkt, redusere ulemper knyttet til biltrafikk, styrke den bymessige identitet samt heve kvaliteten i de offentlige rom.

Det etableres bebyggelse i gul og rød støysone. Tiltakets bygningsmasse er organisert med ønske om å skjerme utearealene, samt gi leilighetene i størst mulig grad en naturlig stille side.

Det er prosjektert gjennomgående leiligheter/hjørneleiligheter med en planløsning som muliggjør at 50% av oppholdsrom pr. boenhet får vindu som kan åpnes mot «stille sone» med støy under grenseverdi. Det legges opp til mekanisk balansert ventilasjon. Alle boenheter vil ha tilgang til et uteoppholdsareal som vil ha tilfredsstillende støynivå. Det forventes ikke vibrasjoner over gjeldende grenseverdier for prosjektet. Det er nødvendig med tiltak mot strukturstøy på bygningen eller i sporet.

For å kunne etablere boliger i sentrale og trafikkerte områder og knutepunkt, vil det i noen tilfeller være vanskelig å oppnå støynivåer under grenseverdiene utenfor samtlige vinduer til rom for støyfølsom bruk.

Da fagområdet er ansvarsbelagt har etaten lagt støyfaglig vurdering til grunn. Det vil bli gjort avbøtende tiltak mot støy i prosjektet. Vi har således vurdert at bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan etableres på tomten.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at det muliggjør boligbygging og dermed også ønsket byutvikling, fortetting og oppgradering i Røa sentrum.

Ulempen vil være at støykravene i planen ikke blir oppfylt for eiendommen. Dette er et område i et trafikalt knutepunkt der det av naturlige grunner er mye støy. Da det er gjort en støyfaglig vurdering og avbøtende tiltak er prosjektert, har etaten vurdert at det i dette tilfellet vil være tilstrekkelig for at gode bokvaliteter sikres i prosjektet.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 15 om byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger m.m (for felt A10 og A11):
a. Maksimum tillatt bebygd areal (BYA)

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Det overordnede formålet med reguleringsplanen, er å følge opp et bystyrevedtak fra 1995 om differensiert fortetting i småhusområdene i ytre by, hvor Røa på grunn av sin knutepunktfunksjon var valgt ut som ett av ni områder egnet for bymessig fortetting. Reguleringsplanen søker å følge opp dette ved å tilrettelegge for flere boliger, styrke Røa som bydelssenter og kollektivknutepunkt, redusere ulemper knyttet til trafikk samt styrke den bymessige identiteten og heve kvaliteten i det offentlige rom.

Hensynet bak tillatt utnyttelse er å regulere byggets volum i forhold til tomten og det totale arealet på et bestemt område. Bestemmelsen er med på å sørge for begrensede volumer med lys, luft og grønne arealer imellom.

Dispensasjonen gjelder maksimum tillatt bebygd areal (BYA). For både felt A10 og A11 tillater reguleringsplanens § 15 maksimum BYA=45 %. Total BYA innenfor det omsøkte tiltaket er 45,5%, hvilket innebærer en overskridelse på 20 m². Det bebygde arealet er imidlertid ulikt fordelt innenfor de to feltene, slik at tiltaket overskrider tillatt BYA på felt A10. BYA på de to feltene A10 og A11 fordeler seg slik: felt A10: BYA = 48,4 % og felt A11: BYA = 43,7 %.

Overskridelsen av bebygd areal er i dette tilfellet begrenset sett i sammenheng med helheten. Overskridelsen er kun på felt A10, og sammenlagt for begge felt utgjør den totale overskridelsen kun 0,5% BYA. Søker skriver at «*denne minimale overskridelsen skyldes innpassingen/flyttingen av det gamle bygget på Vækerøveien 201 som nå ønskes bevart (med dets grunnflate på 56 m²)*». Det vises her til revidert rammesøknad der Vækerøveien 201 er blitt en integrert del av prosjektet. Det bevaringsverdige byggets fotavtrykk vil oppta noe av arealet i gangpassasjen, men bygget er av mindre dimensjoner slik at den nye plasseringen ikke vil påvirke lys og romlighet i den nye by-passasjen i negativ forstand. I tiltaket er det tettest i felt A10 mot

Røkrysset og Griniveien, mens det er gitt mer romslighet rundt nybygg mot eksisterende bebyggelse i øst.

Etaten har vurdert tiltaket samlet for felt A10 og A11 og konkludert med at overskridelsen av totalt areal ikke vesentlig tilsidesetter hensynet. Volumene på tiltakseiendommene er disponert på måte som skaper lys og luft samt gode uteoppholdsaraler.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at tiltaket kan realiseres slik det er omsøkt med en helhetlig fordeling av bygningsmassen på de to feltene. Tiltaket er utformet med bevisste grep som skaper lys og luft både til leilighetene og til omgivelsene. Det er positivt at bevaringsverdige Vækerøveien 201 blir integrert i den nye gangpassasjen.

Ulempen vil være at tiltaket overskrider tillatt utnyttelsesgrad. Da overskridelsen er såpass marginal sett i sammenheng med hele tiltaket, og den ikke har nevneverdige negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse eller lys og luft, anser etaten dette for å være akseptabelt.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 15 om byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger m.m (for felt A10 og A11): **b. Toppetasjens andel av underliggende etasje**

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Det overordnede formålet med reguleringsplanen er beskrevet under avsnitt *Dispensasjoner*. Det er ønskelig å unngå at bebyggelsen fremstår for massiv mot offentlige gater og rom. Hensyn til omgivelsene må ivaretas.

For både felt A10 og A11 stiller reguleringsplanens § 15 krav om at toppetasjen skal utgjøre maksimum 70 % av underliggende etasjes areal. I tillegg er det stilt krav om at bebyggelsen skal være innrykket mot gater og torg. Det omsøkte tiltaket har tilbaketrunkede toppetasjer mot alle gater og torg, men toppetasjene for to av byggene utgjør noe mer enn 70% av underliggende etasje. Dette gjelder Bygg A og B, der toppetasjene utgjør henholdsvis 76,8% og 72,4% av underliggende etasjes areal. Bygg C og D ligger under regulert andel, der toppetasjene utgjør henholdsvis 66,8% og 69,8% av underliggende etasjes areal. Differansen i disse prosentandelene kommer av at hovedetasjene varierer i størrelse fra bygg til bygg, mens inntrekningene er gjort relativt like for å skape en form- og karakterlikhet i bebyggelsen som helhet. Inntrekningen i Bygg B er gjort på nest øverste etasje slik at det i praksis blir to toppetasjer.

Utformingen av bebyggelsen som tre volumer mot Griniveien bidrar til å unngå at bebyggelsen fremstår for massiv mot offentlige gater og rom. Alle bygg i tiltaket har tilbaketrunkede toppetasjer mot gater og torg og sikrer således en nedtrapping av volum i høyden. Overskridelsen av prosentandel ansees å være mindre vesentlig, og ikke til nevneverdig ulempe for sol- og skyggeforhold for naboeiendommer.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at det muliggjør en disponering av areal i henhold til prosjektert helhetsløsning, uten å være til vesentlig ulempe for naboeiendommer og omgivelsene rundt. Overskridelsene er små sett i en helhetlig sammenheng med utviklingen av tomten. Prosjektets utforming bidrar til å støtte opp om intensjonen bak bestemmelsen ved å ha en åpen og luftig disponering av bygningsmasse.

Etaten kan ikke se noen nevneverdige ulemper annet enn at tiltaket er i strid med reguleringsplanen.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 15 om byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger m.m (for felt A10 og A11):

c. Maksimum gesimshøyde / antall etasjer Bygg B

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Det overordnede formålet med reguleringsplanen er beskrevet under avsnitt *Dispensasjoner*. Hensynet bak bestemmelsen om tillatt gesimshøyde og antall etasjer er å begrense bygningenes volum og høyde samt legge føringer for omgivelsestilpasning. Tiltaket skal heller ikke være til urimelig ulempe for naboer. Lys og luft mellom bygninger skal være ivaretatt.

Denne dispensasjonen ble avslått i vedtak av 14.01.2022 (ref. 202018433 - 19). Avslaget er omgjort i byutviklingsutvalget. Vi viser til begrunnelse i vedtaket i byrådssaken (ref. 21/6026 - 4) med protokolltilførsel fra 14.09.2022 (ref. 22/1612 - 1).

Dispensasjonen gjelder maksimum gesimshøyde og etasjeantall for Bygg B. Dette anses som ett samlet dispensasjonsforhold da bestemmelsen om tillatte byggehøyder samt maks. etasjeantall i all hovedsak er knyttet til samme hensyn. Bygg B ligger delvis innenfor felt A10, som er regulert med maks. kotehøyde 162,37 (NN2000), og delvis innenfor felt A11, som er regulert med maks. gesimshøyde 13,5 meter. Bygg B har en gesimshøyde på 165,37 meter, og overskrider dermed maksimal regulert kotehøyde på felt A10 med 3,0 m. Bygget ligger i overgangen mellom det øvre og det nedre nivået på utearealet, hvilket gir en gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget på kote 148,4. Maks. gesimshøyde for bygget er 16,97 m, som utgjør en høyde-overskridelse på 3,47 m for den delen av bygget som ligger innenfor felt A11. Bygg B er omsøkt med én underetasje, tre hovedetasjer samt to toppetasjer (1+3+2). For felt A10, sier § 15 at det kan oppføres bygninger i tre etasjer + toppetasje (3+1) samt eventuelt med en underetasje mot Griniveien der dette kan begrunnes med bedre terrengtilpasning (1+3+1). I lys av dette er Bygg B omsøkt med en toppetasje for mye med tanke på hva som er tillatt på A10. Hva angår felt A11, sier §15 også her at det kan tillates tre hovedetasjer samt en toppetasje (3+1), men uten å tillate en underetasje mot Griniveien på samme måte som for A10. I lys av bestemmelsene for A11, er Bygg B omsøkt med en underetasje samt en toppetasje for mye.

Tiltaket er i tråd med det overordnede formålet i reguleringsplanen. Terrengsnitt A (doknr. 33-49 i saken) viser hvordan omsøkte høyder forholder seg til omkringliggende bebyggelse. Samlet volum øker ikke sammenlignet med reguleringsplanens forutsetninger selv om variasjonen i høyden gjør at man på noen steder overskrider planens høydebegrensninger.

Den økte høyden vil ikke medføre noen vesentlige konsekvenser for sol-/lysforhold mot naboeiendommer eller på tvers av gateløpet. Bygg B ligger midt i tiltaksområdet (mellom Bygg A og C) og den ekstra høyden vil ikke gi særlige konsekvenser for omkringliggende naboeiendommer hva angår solforhold. Som søknadens soldiagram viser til, vil dette heller ikke medføre ekstra skygge på eiendommene på nordsiden av Griniveien (i alle fall i

sommermånedene). Økt høyde på Bygg B vil imidlertid kunne medføre noe mer skygge for beboere i Bygg A på ettermiddag/kveld, og for Bygg C tidligere på dagen. Høyden ansees ikke å være til urimelig ulempe for naboer og tiltakets oppbrutte bebyggelsesstruktur bidrar til lys, luft og gjennomsyn mellom bygningene på eiendommen.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at tiltaket kan realiseres med tillatt utnyttelse og samtidig fremstå som åpen og luftig. Alternativet ville ha vært et mer lukket og tyngre volum med samme tillatte utnyttelse. Utbyggingen vil tilføre flere leiligheter med gode romlige kvaliteter. Selv om høydene avviker fra reguleringsplanen, støtter hele tiltaket opp under det overordnede formålet i planen og innebærer en vesentlig oppgradering av de urbane kvalitetene på Røa.

Ulempene ved å gi dispensasjonen vil være at høydevirkningen til Bygg B øker og visuelt vil bygget fremstå mer dominerende i forhold til om det hadde blitt omsøkt med høyder slik som regulert. Toppetasjen er imidlertid trukket inn slik at ulempene som følge av dispensasjonen vil være begrenset.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 15 om byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger m.m (for felt A10 og A11): d. Maksimum gesimshøyde / antall etasjer Bygg C

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Det overordnede formålet med reguleringsplanen er beskrevet under avsnitt *Dispensasjoner*. Hensynet bak bestemmelsen om tillatt gesimshøyde og antall etasjer er å begrense bygningenes volum og høyde samt legge føringer for omgivelsestilpasning. Tiltaket skal heller ikke være til urimelig ulempe for naboer. Lys og luft mellom bygninger skal være ivaretatt.

Denne dispensasjonen ble avslått i vedtak av 14.01.2022 (ref. 202018433 - 19). Avslaget er omgjort i byutviklingsutvalget. Vi viser til begrunnelse i vedtaket i byrådssaken (ref. 21/6026 - 4) med protokolltilførsel fra 14.09.2022 (ref. 22/1612 - 1).

Dispensasjonen gjelder maksimum gesimshøyde og etasjeantall for Bygg C. Dette anses som ett samlet dispensasjonsforhold da bestemmelsen om tillatte byggehøyder samt maks. etasjeantall i all hovedsak er knyttet til samme hensyn. Bygg C ligger i sin helhet på felt A10. Reguleringen tillater at det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje (3+1), i tillegg til underetasje mot Griniveien der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning. Bygg C er omsøkt med fire hovedetasjer og én inntrukket toppetasje (4+1). Bygg C er løftet opp slik at forretnings- og boligetasjen får en mer funksjonell utforming. Fordi etasjen dermed blir eksponert fra alle sider, regnes ikke den nederste etasjen som underetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde er satt til kotehøyde 162,0 (Oslo lokal - NN2000 = 162,37). Bygg C er omsøkt med en høyde opp til k 165,37.

Det vises til dispensasjonsvurderingen for Bygg B i dette vedtaket. Vurderingen av hensynet for Bygg B gjør seg også gjeldende for Bygg C. Tiltaket er i tråd med det overordnede formålet i reguleringsplanen. Terrengsnitt A (doknr. 33-49 i saken) viser hvordan omsøkte høyder forholder seg til omkringliggende bebyggelse. Samlet volum øker ikke sammenlignet med reguleringsplanens forutsetninger selv om variasjonen i høyden gjør at man på noen steder overskrider planens høydebegrensninger.

Den økte høyden vil ikke medføre problematiske lys-/solforhold på tvers av Griniveien. Den inntrukkede toppetasjen bidrar også til å redusere skyggevirkingen av volumet mot omgivelsene. Høyden ansees ikke å være til urimelig ulempe for naboer og tiltakets oppbrutte bebyggelsesstruktur bidrar til lys, luft og gjennomsyn mellom bygningene på eiendommen.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

På lik linje med Bygg B vil fordelene ved å gi dispensasjonen være at tiltaket kan realiseres slik det er utformet. Økt høyde på Bygg C vil muliggjøre en utadrettet 1. etasje med næring som henvender seg ut mot Røa-krysset, uten at det fører til en reduksjon av leilighetsareal i etasjene over eller går på bekostning av parkeringsetasjen under. Utbyggingen vil således tilføre flere leiligheter med gode romlige kvaliteter. Selv om høydene avviker fra reguleringsplanen, støtter hele tiltaket opp under det overordnede formålet i planen og innebærer en vesentlig oppgradering av de urbane kvalitetene på Røa. Den offentlig tilgjengelig gangpassasjen bidrar til at rommet rundt bevaringsverdige Vækerøveien 203C aktiviseres på en god måte.

Ulempene ved å gi dispensasjonen vil være at høydevirkningen til Bygg C øker og visuelt vil bygget fremstå mer dominerende mot bevaringsprosjektet i Vækerøveien 203 i forhold til om det hadde blitt omsøkt med høyder slik som regulert.

Høydevirkningen kan imidlertid sees i sammenheng med bebyggelsens utforming og volumtilpasninger. Byggets inntrukkede toppetasjer bidrar til å redusere volumvirkningen av bygget og det trappes ned mot Vækerøveien 203C. Tiltakets oppbrutte struktur bidrar til å redusere den samlede virkningen av bebyggelsens volum, samt muliggjør mellomrom og gjennomsyn mellom bygningsmassene.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 15 om byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger m.m (for felt A10 og A11):
e. Maksimum gesimshøyde / antall etasjer Bygg D

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Det overordnede formålet med reguleringsplanen er beskrevet under avsnitt *Dispensasjoner*. Hensynet bak bestemmelsen om tillatt gesimshøyde og antall etasjer er å begrense bygningenes volum og høyde samt legge føringer for omgivelsestilpasning. Tiltaket skal heller ikke være til urimelig ulempe for naboer. Lys og luft mellom bygninger skal være ivaretatt.

Det henvises til dispensasjonsvurderingene for Bygg B og C i dette vedtaket. Tiltaket er i tråd med det overordnede formålet i reguleringsplanen. Samlet volum øker ikke sammenlignet med reguleringsplanens forutsetninger selv om variasjonen i høyden gjør at man på noen steder overskrider planens høydebegrensninger.

Dispensasjonen gjelder maksimum gesimshøyde og etasjeantall for Bygg D. Dette anses som ett samlet dispensasjonsforhold da bestemmelsen om tillatte byggehøyder samt maks. etasjeantall i all hovedsak er knyttet til samme hensyn. Det omsøkte tiltakets utforming innebærer å senke gangpassasjen til ett, gjennomgående nivå, samt å erstatte dagens terreng med en ekstra sokkeletasje for Bygg D. Dette grepet innebærer at reguleringsangitte etasjeantall og gesimshøyde sett i sammenheng med nytt terreng overskrides. Bygg D sin gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng vil være 15,86 m, altså 3,36 m høyere enn reguleringsmaks. gesimshøyde.

Den inntrukkede toppetasjen på Bygg D bidrar til å redusere skyggevirkingen av volumet mot naboeiendommer i sør, øst og vest. Senkningen av terrenget innebærer at den foreslåtte løsningen vil ha de samme faktiske byggehøydene målt som kotehøyder. Det er således kun høyden i nedkant som økes grunnet terrengendringene. Høyden ansees ikke å være til urimelig ulempe for naboer, og tiltakets oppbrutte bebyggelsesstruktur bidrar til lys, luft og gjennomsyn mellom bygningene på eiendommen.

Volumvirkningen og høydevirkningen av Bygg D vil riktignok oppleves noe større som følge av senket terreng. Det er gjort bevisste grep i tiltaket for å heve kvaliteten på prosjektet og dets forbindelser til omgivelsene rundt. Det å senke gangpassasjen til ett gjennomgående nivå er således tillagt vekt i dispensasjonsvurderingen. Ved at terrenget senkes til ett, gjennomgående nivå, gjøres det åpent og trygt for myke trafikanter, med gode, gjennomgående siktlinjer.

Etter en helhetlig vurdering av tiltaket anser etaten at hensynet er tilstrekkelig ivaretatt ut i fra forutsetningene gitt i en fortettet urban kontekst.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at utbyggingen vil tilføre flere leiligheter med gode romlige kvaliteter uten at det påvirker utnyttelsen på eiendommen. Endringene i terrenget muliggjør en aktivisering av et gjennomgående gateplan og en tilgjengeliggjøring av viktige forbindelser for fotgjengere, derav adkomst til kollektivtransport.

Ulempen ved dispensasjonen vil være at totalhøyden til bygget vil ved en senkning av terrenget fremstå større enn dersom terrenget ikke hadde vært senket. Tiltaket innebærer imidlertid ingen øking av kotehøydene for bebyggelsen sett opp mot mulighetene i gjeldende reguleringsplan.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 15 om byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger m.m (for felt A10 og A11):

f. Forretningsformål innenfor felt A11

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Det overordnede formålet med reguleringsplanen er beskrevet under avsnitt *Dispensasjoner*. Reguleringen legger opp til vekst i forretnings- og servicevirksomheten for å styrke Røa som et lokalt bydelssenter. Hensynet bak bestemmelsen er å tilrettelegge for kontor- og forretningsvirksomhet i de aktuelle områdene.

Reguleringsplanen tillater forretningsformål kun på eiendom gnr/bnr 11/7. Tiltaket legger opp til et forretningsareal på 178,7 m² i overgangen mellom eiendommene gnr/bnr 12/646 og 12/625.

Reguleringsplanen ble vedtatt i 2004. I ettertid er bebyggelsen på nordsiden av Griniveien blitt utviklet med forretningsformål, blant annet Kaffebrenneriet og inngang til Røa senter. Ved å legge til rette for ytterligere forretningsformål langs Griniveien forsterkes veiens urbane karakter, og virksomheten vil kunne gi liv til gata med sine utadrettede funksjoner. Det samlede forretningsareal innenfor felt A11 overskrider ikke reguleringsplanens tillatte forretningsandel på feltet. Krav til areal avsatt til boligformål er også ivaretatt.

Vi har vurdert at hensynet om å styrke Røa som bydelssenter og heve kvaliteten i det offentlige rom er godt ivaretatt til tross for at plasseringen av forretningsformålet avviker noe fra den opprinnelige planen. Etaten har vurdert at dette grepet kan gi en positiv effekt på nærmiljøet.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at Griniveiens sydside blir aktivisert med utadrettede funksjoner som gir liv til gaten. Etableringen av forretningsformål på bakkeplan vil styrke områdets urbane karakter og bymessige identitet, noe som er ønskelig i vedtatt reguleringsplan. Det er fordelaktig at Griniveiens sørside blir utviklet på lik linje med nordsiden, og at samspillet mellom bebyggelsen på begge sider av veien kan skape et helhetlig og bymessig preg i området.

Utviklingen i nærområdet har endret situasjonen i forhold til utgangspunktet for reguleringsplanen og vurderingen som ble gjort vedrørende plassering av formål. Etaten kan således ikke se noen nevneverdige ulemper annet enn at tiltaket er i strid med reguleringsplanen.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra nabogrense:

a. Plassering av tiltak under bakken

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er blant annet brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen regulerer i en begrenset utstrekning også byggverkets utforming.

Tiltaket oppfyller ikke krav om 4 meter til nabogrense. Mot felt A9 ligger deler av parkeringskjelleren i eiendomsgrensen, mens mot den delen av felt A11 som ikke inngår i tiltaket ligger kjellerveggen i ett område mellom 1,6 og 2,5 meter fra nabogrensen.

Reguleringsplanen forutsetter at tilgang til fremtidig parkering for felt A9 skal sikres på felt A10 eller A11. Det er i reguleringsplanen forventet at mesteparten av parkeringen skal ligge under bakken, noe som er hensiktsmessig med tanke på kvalitet på uteoppholdsareal, sikkerhet, støy og trafikk på eiendommene. Dette fører til at plankravet om å sikre tilgang til nabofeltets fremtidige parkering vil kunne skje gjennom en underjordisk kjøreadkomst. I tiltaket er det lagt til rette for dette, ved at parkeringskjelleren er forlenget ut mot felt A9, noe som naturlig nok resulterer i at tiltaket kommer inntil eiendomsgrensen. Slik kan et eventuelt fremtidig prosjekt på dette feltet knyttes direkte sammen tiltakets parkeringskjeller. Tiltaket tilrettelegger dermed for at adkomst til parkering både til felt A9, A10 og A11 kan skje fra Griniveien gjennom tiltakets parkeringskjeller.

Mot resterende del av felt A11 (Vækerøveien 201b) ligger kjellerveggen på den nærmeste 1,6 meter fra nabogrensen for å muliggjøre en fremtidig utvikling av denne eiendommen i tråd med gjeldende regulering. Her er det lagt opp til en mulig kobling til eventuelt nytt byggetrinn på felt A11.

Endringene som er omsøkt i forbindelse med denne dispensasjonen er basert på et plankrav, og de legger til rette for tilkobling mot fremtidige prosjekter på feltene rundt eiendommen. Det er

med andre ord et behov for å redusere avstanden mellom nabobebyggelsen for å legge til rette for realiseringen av dette plankravet. Staten ser ikke at naboeiendommer vil bli berørt av endringene i negativ forstand, da endringene i avstanden skjer under bakken, og det er lagt opp til en kobling mellom disse eiendommene i et utviklingsperspektiv.

Byggverkets plassering nærmere nabogrense vil ikke ha noen konsekvenser for hensyn som lys og luft i dette tilfellet, da endringene skjer under terreng. Da brannsikkerhet er ansvarsbelagt i saken legger vi fagkyndigs vurdering til grunn.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at kjellerens plassering legger til rette for atkomst til den regulerte, fremtidige utviklingen av både naboeiendommen (felt A9) og resterende del av felt A11. Ved å planlegge for fremtiden unngår man omfattende gravearbeider helt inn til husveggen for det nå planlagte boligprosjektet, og det blir enklere for nye boligprosjekter å «koble seg på» og benytte tilrettelagte føringer og adkomstlinjer.

Da denne dispensasjonen bidrar til å sikre realiseringen av plankravet i reguleringsplanen og avviket i avstandskravet ikke ser ut til å ha negative konsekvenser for naboer, kan ikke etaten se noen nevneverdige ulemper annet enn at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra nabogrense:

b. Plassering av Bygg B over bakken

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er blant annet brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft

mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen regulerer i en begrenset utstrekning også byggverkets utforming.

Tiltaket oppfyller ikke krav om avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde. Del av Bygg B sin gavlvegg mot syd ligger nærmere grensen mot Vækerøveien 201b enn halve byggets høyde. Byggets gesimshøyde er 15,7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng langs fasaden. Byggets halve høyde blir dermed 7,85 meter. Mot syd har Bygg B utkraget balkong på 2,53 meter. I TEK17 § 6-3 står det at dersom byggverket har utstikkende bygningsdeler må avstanden økes tilsvarende det bygningsdelen stikker mer enn 1,0 meter ut fra fasadelivet. Byggets avstand til eiendomsgrense, målt iht. TEK 17, skulle da vært 9,4 meter. Den faktiske avstanden er 6,7 meter på det smaleste.

Bygningsstrukturen på eiendommen er utformet med oppdelte volumer, noe som gir betydelig mer lys, luft og gjennomsyn enn et tett volum. Bygg B ligger rett nord for dagens enebolig i Vækerøveien 201b (11/60), og avstanden mellom ny og eksisterende bebyggelse vil bli ca. 17,2 meter. Etaten har vurdert at avstanden til eksisterende bebyggelse er tilstrekkelig, og den vil ikke ha noen negative konsekvenser for dagslys og solforhold. Dersom naboeiendommen i fremtiden vil bli utbygget, vil den oppdelte bygningsstrukturen i tiltaket likevel sikre at det kommer lys og luft imellom bygningene, til tross for en noe redusert avstand til nabogrense. Plasseringen er vurdert å ikke være til hinder for en fremtidig utbygging på resterende del av felt A11. Da brannsikkerhet er ansvarsbelagt i saken legger vi fagkyndigs vurdering til grunn.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at det muliggjør en utforming av bygningsmassen som er oppdelt og luftig uten å gå på bekostning av areal og utbyggingspotensiale. Kvalitetene man får av denne strukturen vil komme både beboerne, omgivelsene og det offentlige arealet i prosjektet til gode.

Avviket i avstandskravet ser ikke ut til å på bekostning av intensjonen bak kravet, og etaten kan ikke se noen nevneverdige ulemper annet enn at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra nabogrense:

c. Plassering av Bygg D over bakken

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er blant annet brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen regulerer i en begrenset utstrekning også byggverkets utforming.

Tiltaket oppfyller ikke krav om avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde. Bygg D i grensen mot Vækerøveien 201b (11/60) ligger nærmere nabogrensen enn plan- og bygningslovens avstands-bestemmelser tillater. Mot eiendom 11/66 er byggets gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng 12,47 meter. Byggets halve høyde er 6,2 meter. Byggets avstand til eiendomsgrense målt iht. TEK 17 er 4,0 meter på det smaleste.

Bygg D er trukket østover (mot eiendom 11/60) for å gi plass til det bevaringsverdige Vækerøveien 201. Bygget trappes ned mot øst, og det er den laveste delen av bygget som vil ligge nærmere nabogrensen enn byggets halve høyde. Avstanden mellom ny og eksisterende bebyggelse vil bli ca. 13,4 meter. Etaten har vurdert at avstanden til eksisterende bebyggelse er tilstrekkelig, og at den vil ikke ha noen nevneverdige negative konsekvenser for dagslys og solforhold.

I likhet med dispensasjonen i forrige avsnitt (nr.15) er plasseringen vurdert å ikke være til hinder for en fremtidig utbygging, da den ikke medfører urimelig tap av lys og utsyn for naboeiendommene. Da brannsikkerhet er ansvarsbelagt i saken legger vi fagkyndigs vurdering til grunn.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at det vil bli bedre plass og luft rundt det bevaringsverdige Vækerøveien 201, uten at det går på bekostning av areal og utbyggingspotensiale på tomten.

Avviket i avstandskravet ser ikke ut til å på bekostning av intensjonen bak kravet, og etaten kan ikke se noen nevneverdige ulemper annet enn at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra nabogrense:

d. Plassering av Vækerøveien 201

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er blant annet brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen regulerer i en begrenset utstrekning også byggverkets utforming.

Tiltaket oppfyller ikke krav om 4 meter til nabogrense. Det bevaringsverdige Vækerøveien 201 vil ligge mindre enn 4 meter fra eiendomsgrensen mot Vækerøveien 197-199 (11/66). Byggets avstand til eiendomsgrense målt iht. TEK17 er ca. 2,2 meter på det smaleste. Gesimshøyden på Vækerøveien 201 er bare ca. 2,7 meter.

Tiltaket innebærer at Vækerøveien 201 flyttes vestover fra dagens plassering og ned til det nye bygulvet. Gjeldende reguleringsplan sikrer ikke bevaring av Vækerøveien 201, og åpner samtidig opp for plassering av ny bebyggelse med betydelig større høyder mot nabogrensen.

Plasseringen av Vækerøveien 201 er vurdert i en avveining mellom å ivareta reguleringsplanens intensjon om bymessig fortetting og å bevare eksisterende bygg ved integrering i den overordnede strukturen i prosjektet.

Vækerøveien 201 er av betydelig lavere høyde enn det som er tillatt i reguleringsplanen i avstand fra nabogrensen. Bygg D er også trukket lenger tilbake fra nabogrensen mot 11/66.

Tilgang på lys og luft vil således bli adskillig bedre enn det ville vært ved eventuell maksimal utnyttelse av høydepotensialet mot nabogrensen i henhold til reguleringsplanen. Etaten anser at behovet for lys og luft er ivaretatt i tiltaket, til tross for en noe redusert avstand til nabogrense for Vækerøveien 201.

Etaten har vurdert at avstanden til eksisterende bebyggelse (ca. 9,4m) er tilstrekkelig, og at den ikke vil ha noen nevneverdige negative konsekvenser for dagslys og solforhold. Dersom det skal føres opp nybygg på naboeiendom, måtte dette forholdet vurderes i forbindelse med ny byggesak.

I likhet med dispensasjonene i forrige avsnitt (nr.15 og nr 16) er plasseringen vurdert å ikke være til hinder for en fremtidig utbygging, da den ikke medfører urimelig tap av lys og utsyn for naboeiendommene.

Da brannsikkerhet er ansvarsbelagt i saken legger vi fagkyndigs vurdering til grunn. Vækerøveien 201 skal, som nevnt under avsnitt *Brann* i vedtaket, fullsprinkles og fulldetekteres med gjensidig varsling mellom byggene, samt at det vil bli 60 minutters brannmotstand i Bygg D.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at plasseringen av tiltaket muliggjør en bevaring av Vækerøveien 201 samtidig som eiendommen kan utvikles i tråd med reguleringsplanens intensjon om bymessig fortetting.

I dagens situasjon ligger Vækerøveien 201 flere meter høyere i terrenget enn det nye bygulvet i den omsøkte by-passasjen vil bli liggende. Ved å flytte bygget ned til det nye bygulvet, vil bygget bli integrert i gaterommet, og få en nærmere tilknytning til Vækerøveien 203C, som allerede er regulert til bevaring.

En ulempe vil være at tiltaket kommer nærmere nabogrensen enn det kravet i pbl tillater og at passasjen kan bli oppfattet som noe mer trang i forhold til eksisterende situasjon. Den nye passasjen åpnes opp i bredde på begge sider av Vækerøveien 201 og er kun er 2,2 meter bred i et begrenset området. Vækerøveien 201 har lav høyde sett i en bymessig kontekst og vil bidra til å bryte ned skalaen i passasjen slik at den vil kunne oppleves luftigere og mer tilgjengelig. Etaten har således vurdert at dette vil være tilstrekkelig for å ivareta en god gjennomgang på fra t-banen til Griniveien.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra teknisk forskrift (TEK17) § 11-6 (4) om tiltak mot brannspredning mellom byggverk

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen i TEK17 §11-6 er at sikkerheten for personer og husdyr blir ivaretatt og at brann ikke vil føre til urimelige store økonomiske tap eller samfunnsmessige konsekvenser (§11-6 1.ledd).

Det er søkt dispensasjon fra §11-6, 4.ledd da det verneverdige byggverket (Vækerøveien 201) ikke kan utføres slik at det hindrer spredning i et fullstendig brannforløp pga. verneverdigheten av selve bygningsmassen. Et fullstendig brannforløp hindres for lave byggverk med brannvegg som gir 2 timers brannmotstand og kan kunne motstå kollaps av byggverket. Som et alternativ til brannvegg, etableres 60 minutters brannmotstand i Bygg D, samt at bygg 201 blir fullsprinklet og fulldetektert med gjensidig varsling mellom byggene.

Brannkonsept er ansvarsbelagt i saken og RIBr har i sin redegjørelse vurdert at tiltakene som gjøres på Bygg D og Vækerøveien 201 vil være tilstrekkelige for at hensynet ivaretas, da brannspredning mellom byggverk forebygges.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at man unngår ny brannvegg på Vækerøveien 201, noe som vil kreve større ombygninger av bygget og føre til at verneverdige elementer vil gå tapt.

En annen fordel er at innvilget dispensasjon muliggjør plasseringen av Vækerøveien 201 som del av bybildet på Røa, og da integrert i den nye og forbedrete bysammenhengen på stedet, samtidig som byggets bevaringsverdi opprettholdes.

Ulempen vil være at siden bygg 201 er vernet vil det være vanskelig å verifisere brannmotstand. Da fagområdet er ansvarsbelagt har etaten lagt RIBr sin vurdering til grunn. Vi har vurdert at brannvern hensyn er ivaretatt i dette tilfellet.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202018433			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D01	10.11.2021	33/34
Avkjørselsplan	C001	29.04.2021	33/35
Landskapsplan	L_201	09.11.2021	33/37
Plan kjøremønster	L_202	25.11.2021	33/38
Plan underetasje 2	E11	23.11.2021	33/39
Plan underetasje 1	E10	23.11.2021	33/40
Plan 1 etasje	E04	23.11.2021	33/41
Plan 2 etasje	E05	23.11.2021	33/42
Plan 3 etasje	E06	23.11.2021	33/43
Plan 4 etasje	E07	23.11.2021	33/44
Plan 5 etasje	E08	23.11.2021	33/45
Takplan	E09	23.11.2021	33/46

Snitt A og B	E12	09.11.2021	33/47
Snitt C og D	E13	09.11.2021	33/48
Terrengsnitt A	E14	09.11.2021	33/49
Terrengsnitt B	E15	09.11.2021	33/50
Fasade nord	E16	09.11.2021	33/51
Fasade sør	E18	09.11.2021	33/52
Fasade vest	E17	09.11.2021	33/53
Fasade øst	E19	09.11.2021	33/54
Soldiagram			33/56

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Deler av tiltaket ligger mindre enn 4,0 meter fra nabogrensen. Eiere av naboeiendommene på gnr./bnr. 12/34, 12/3, 12/7, 11/7, 12/646 og 12/625 har skriftlig samtykket til plasseringen.

Tiltaket skal plasseres 11,4 meter (Bygg C), 12,0 meter (Bygg B) og 12,6 meter (Bygg A) fra midten av regulert Griniveien.

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 og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202018433		
Organisasjonsnr	Navn	
Beskrivelse		
916863071	Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Premisser for lyd og vibrasjoner, tkl.3
943985146	Gullik Gulliksen AS	PRO - Utearealer, landskapsutforming, tkl.2 PRO - Prosjektering av naturbaserte (åpne) løsninger for overvann, tkl.2
943436347	Lund+Slaatto Arkitekter AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.3 PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.3
979656874	Roar Jørgensen AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
943049467	Skanska Teknikk AS	PRO - Geoteknikk, tkl.2
922224463	VA Visjon AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.2 PRO - Prosjektering av lukket overvannsanlegg (anlegg under terreng), tkl.2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Vi krever uavhengig kontroll for følgende fagområder i tiltaksklasse 2 og 3:

- Bygningsfysikk (kontroll av PRO og UTF)
- Konstruksjonssikkerhet (kontroll av PRO og UTF)
- Geoteknikk (kontroll av PRO og UTF)
- Brannsikkerhet (kontroll av PRO)
- Støy (PRO)

Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5. Krav til kontroll begrunnes med tiltakets kompleksitet.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

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

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

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av 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 2

- Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- 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:

- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
 - sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
 - bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
- erklæring om ansvarsrett for løfteinnretning
 - Erklæring om ansvarsrett for PRO løfteinnretning må sendes inn før igangsettingstillatelse kan gis. Ansvarsrett for UTF løfteinnretning må sendes inn før arbeidene starter. Vi gjør oppmerksom på at det må være gitt driftstillatelse til heis før det kan gis midlertidig brukstillatelse, se vedlagt veileder.
- samtykke fra Arbeidstilsynet
 - Da tiltaket berører arbeidsplasser må det innhentes samtykke fra Arbeidstilsynet
- tillatelse fra Bymiljøetaten til å føre vann- og avløpsledninger over/under/langs offentlig vei

Vilkår for ferdigattest

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

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser

og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

- bekreftelse/kvittering på at 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=202018433>

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. 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/>

Dere kan kreve å få dekket sakskostnadene

Vedtaket fra 14.01.2022 er omgjort i klagesaksbehandlingen. Den som har klaget, kan kreve å få dekket sakskostnadene som er knyttet til utarbeidelsen av klagen. Dere må fremme kravet innen tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klage-pa-vedtak-i-plan-og-byggesaker/saksomkostninger-og-erstatning-i-plan-og-byggesaker-article57487.html>

Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/>.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Stine Glennås - saksbehandler

Murtaza Hussain - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

vest

Vedlegg i sak 202018433-37				
Nr	Beskrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Rammetillatelse - Vækerøveien 201 - 203 A-C - Griniveien 4 (Dette dokument)			1_Rammetillatelse - Vækerøveien 201 - 203 A-C - Griniveien 4
2	Heis og løfteinnretninger - Veileder for oppføring, installasjon, endring og reparasjon			3_Heis og løfteinnretninger - Veileder for oppføring, installasjon, endring og reparasjon
3	Vedlegg vann - Vækerøveien 201 - 203 A-C - Griniveien 4 - 4 B - Oppføring av fire boligblokker med næring på bakkeplan		11.01.2021	4_Vedlegg vann - Vækerøveien 201 - 203 A-C - Griniveien 4 - 4 B - Oppføring av fire boligblokker med næring på bakkeplan

Kopi til:

SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

THOMAS BROSE HIND LARSEN, Vækerøveien 216 C, 0751 OSLO

BJØRN POETZSCH, Vækerøveien 216 C, 0751 OSLO

BERIT HALLAN, Vækerøveien 201 B, 0751 OSLO

UNNI LEIVESTAD, Vækerøveien 218, 0751 OSLO

NINA B. FRIMANSLUND, Smedhaugen 18, 0754 OSLO

PÅL ALEXANDER BJØRNESTAD, Smedhaugen 13, 0754 OSLO

KARINA WIIK BJØRNESTAD, Smedhaugen 13, 0754 OSLO

TONE FARET, Smedhaugen 15, 0754 OSLO

GEIR ARNE TRILLHUS, Smedhaugen 18, 0754 OSLO

RØA PLANFORUM v/ ANNE BJØRNEBYE VIK, Ekraveien 52 B, 0756 OSLO

ULLERN, RØA OG BYGDØY HISTORIELAG, Postboks 7 Øvre Ullern, 0311 OSLO

RØA VEL, Postboks 104 Røa, 0701 OSLO

NIELS TORP+ ARKITEKTER AS, Postboks 5387 Majorstuen, 0304 OSLO