

Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2019 30 stp**  
Fakultetet for Landskap og Samfunn

Veiopparbeidelse etter plan- og bygningsloven § 18-1  
Rettslige og praktiske utfordringer

Erik Greipsland  
Eiendomsutvikling

## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING.....</b>	<b>1</b>
1.1	Presentasjon av tema og problemstilling .....	1
1.2	Overordnet - veiopparbeidelse i en plan- og bygningsrettslig sammenheng .....	2
1.3	Avgrensning .....	6
1.4	Den videre fremstilling .....	6
<b>2</b>	<b>VEIOPPARBEIDELSE – RETTSUTVIKLINGEN.....</b>	<b>7</b>
2.1	Innledning .....	7
2.2	Tidlig lovgivning.....	7
2.3	By- og tettstedsutvikling – behov for endring .....	7
2.4	Spesiallovene for storbyene .....	8
2.5	Lov om bygningsvesenet i Kristiania av 26 mai 1899.....	9
2.6	Bylovene for Bergen og Trondheim .....	10
2.7	Bygningsloven for kjøpe- og ladesteder .....	11
2.8	Oppsummering – veiopparbeidelseskravet tidlig lovgivning .....	11
2.9	Bygningsloven av 1924 – Hjemmel for opparbeidelseskrav etter vedtekt .....	11
2.10	Perioden mellom 1924 – 1965 .....	14
2.11	Lov av 1965 – vedtektsordning videreføres.....	15
2.12	Plan- og bygningsloven av 1985 – kodifisering av prinsipper.....	15
<b>3</b>	<b>VEIOPPARBEIDELSESPLIKTE ETTER GJELDENE LOV.....</b>	<b>16</b>
3.1	Innledning .....	16
3.2	Første ledd – innholdet og omfanget av opparbeidelsesplikten.....	18
3.2.1	Hvor gjelder opparbeidelseskravet .....	18
3.2.2	Hvilke tiltak utløser opparbeidelseskravet .....	19
3.2.3	Utgangspunktet – opparbeidelsesplikten følger av loven.....	21
3.2.4	Tidspunktet for opparbeidelse – før tiltaket påbegynnes.....	22
3.2.5	Hva kan kreves opparbeidet .....	22
3.2.6	Veibegrepet.....	22
3.3	Annet ledd: bestemmelser om utførelsen etter kommuneplan.....	23
3.4	Tredje ledd – unntak og dispensasjon fra kravet til veiopparbeidelse .....	24
3.4.1	Unntak fra opparbeidelseskravet – utsettelse .....	24
3.4.2	Dispensasjon fra kravet om veiopparbeidelse .....	25

3.4.3	Veierklæringer ved utsettelse og dispensasjon.....	27
3.4.4	Sikkerhet i forbindelse med utsettelse av veiopparbeidelseskravet.....	28
3.5	Fjerde ledd opparbeidelse i området avsatt til utbygging eller råstoffutvinning .....	29
3.6	Femte ledd – kommunal overtakelse og vedlikeholdsansvar.....	29
3.6.1	Sjette ledd Kommunal overtakelse av uferdig veianlegg .....	30
3.7	Veiopparbeidelse og refusjon.....	31
3.8	Oppsummering.....	32
<b>4</b>	<b>KOMMUNAL PRAKSIS OG VEIOPPARBEIDELSE .....</b>	<b>32</b>
4.1	Innledning – endrede roller og verktøy i by- og tettstedsutvikling.....	32
4.2	Håndhevelse av veiopparbeidelsesplikten – Oslo kommune.....	34
4.2.1	Innledning .....	34
4.2.2	Veiopparbeidelse - innledende fase .....	34
4.2.3	Dispensasjon fra veiopparbeidelseskravet – tinglyst erklæring .....	35
4.2.4	Veierklæring og senere pålegg om naturaloppfyllelse .....	37
4.2.5	Kommunen pålegger grunneier/utbygger å opparbeide veien.....	39
4.3	Praksis ved håndhevelse av veiopparbeidelseskrav i Vestby kommune.....	44
4.3.1	Innledning .....	44
4.3.2	Alternativ til veiopparbeidelse – bakgrunn .....	44
4.3.3	Endringer – innbetaling til veifond som eneste alternativ til opparbeidelse ....	46
4.3.4	Størrelse på beløp som skal innbetales .....	48
4.3.5	Innbetaling til veifond er frivillig .....	48
4.3.6	Anvendelsesområdet for unntaksordningen .....	49
<b>5</b>	<b>PRAKTISKE OG RETTSLIGE PROBLEMSTILLINGER I LYS AV KOMMUNAL PRAKSIS .....</b>	<b>49</b>
5.1	Innledning .....	49
5.2	Kommunale vilkår for fremdrift – igangsettingstillatelse.....	50
5.2.1	Innledning .....	50
5.2.2	Utgangspunktet – kommunen kan utsette tidspunktet for ferdigstilling .....	50
5.2.3	Vilkår for fremdrift i tillegg til reglene i § 18-1 tredje ledd .....	51
5.2.4	Problemstillingen.....	52
5.2.5	Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven – byggerett.....	52
5.2.6	Vilkår ved veiopparbeidelseskrav – mulig kompetansegrunnlag.....	54
5.3	Ivaretar veifond formålet og intensjonen med veiopparbeidelse .....	56
5.3.1	Innledning .....	56
5.3.2	Utgangspunktet – veiopparbeidelse som naturalytelse.....	56
5.3.3	Veifond og eldre pantobligasjoner – lovgivers forutsetninger .....	57
5.3.4	Veifond og formål – veianlegg en gang i fremtiden.....	57

5.3.5	Veifond og tidspunkt for kommunens opparbeidelsesplikt – forfall .....	59
5.3.6	Veifondets sammenheng med tiltaket som utløser opparbeidelsesplikten .....	61
5.3.7	Veifond og sammenhengen med refusjon .....	61
5.4	Oppsummerende refleksjoner i lys av gjennomgangen av problemstillingene .....	62
<b>6</b>	<b>ER DET BEHOV FOR ENDRINGER ELLER KLARGJØRING AV INNHALDET I § 18-1 .....</b>	<b>63</b>
6.1	Innledning .....	63
6.2	Opparbeidelseskrav etter 18-1 og rekkefølgekrav etter reguleringsplan .....	63
6.3	Er verktøyene i § 18-1 tilstrekkelige til å sikre opparbeidelse.....	64
6.4	Er reglene om veiopparbeidelse tilstrekkelig til å sikre opparbeidelse i fremtiden .....	68
6.5	Oppsummering.....	70
<b>7</b>	<b>LITTERATURLISTE .....</b>	<b>71</b>
7.1	Lover .....	71
7.2	Forarbeid .....	71
7.3	Rettspraksis .....	71
7.4	Bøker .....	72
7.5	Annet.....	72
<b>8</b>	<b>VEDLEGG.....</b>	<b>73</b>



# 1 Innledning

## 1.1 Presentasjon av tema og problemstilling

Tema for masteroppgaven er rettslige og praktiske utføringer med veiopparbeidelse etter plan- og bygningsloven § 18-1.

Bestemmelsen stiller krav til opparbeidelse av infrastruktur i regulert strøk. Bestemmelsen skal etter sitt innhold sikre at plan- og bygningsmyndighetene kan pålegge en eller flere grunneiere å bygge vei og anlegge hovedledning for vann og avløp fra egen eiendom og frem til kommunale anlegg.

Kjerneinnholdet og begrunnelsen for bestemmelsen kan føres tilbake til den tidlige bygningslovgivningen i Norge på 1800-tallet. Av hensyn til forhold som forurensning, helseproblemer, trafiksikkerhet og en best mulig utnyttelse av ressursene, ble det lagt opp til at ingen fikk utvikle områder eller enkelttomter uten tilfredsstillende infrastruktur.

Plikten til å opparbeide vei i regulerte strøk følger direkte av § 18-1 første ledd. Dersom vilkårene for veiopparbeidelse er oppfylt, inntrekr kravet automatisk i forbindelse med dele- og byggetiltak. Dersom grunneier skal slippe opparbeidelse eller få utsatt plikten, krever dette et særskilt hjem-melsgrunnlag.

Praktisk viktig er i denne sammenheng utsettelse etter bestemmelsens tredje ledd.

Bestemmelsen hjemler muligheten for å få utsatt veiopparbeidelsesplikt til et nærmere angitt tidspunkt, eller å få dispensasjon fra kravet varig eller midlertid. Unntakene er i praksis hyppig benyttet, særlig i forbindelse med fortettinger i allerede bebygde strøk.

Bestemmelsen har gjennomgått få endringer i årenes løp, fra 1900 og frem til i dag. By- og tettstedsutvikling, og rollefordelingen mellom offentlige myndigheter og private aktører, har samtidig endret seg betydelig. Plan- og bygningslovgivningen er i takt med dette utviklet, og nye verktøy som rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler er kommet til som viktige mekanismer når teknisk infrastruktur, som vei, skal sikres og finansieres.

Bestemmelsen i § 18-1 ble til på et tidspunkt der by og gatebildet ikke var etablert slik vi kjenner det i dag. Hovedfunksjon var å sikre nyetablering av infrastruktur i takt med voksende byer og tettsteder.

Bestemmelsen har en noe annen funksjon i dag ved at den ofte aktualiseres i forbindelse med fortetting. Videre har bestemmelsen fått en annen funksjon på grunn av rekkefølgebestemmelser og reglene om utbyggingsavtaler.

Med utgangspunkt i ovennevnte vil oppgaven belyse rettslige og praktiske problemstillinger med bestemmelsen slik denne anvendes i dag. I den forbindelse vil bruken eksemplifiseres med kommunal praksis. Med utgangspunkt i kommunale eksempler vil oppgaven drøfte en del rettslige og praktiske problemstillinger knyttet til bestemmelsen om veiopparbeidelse. Dette gjøres med utgangspunkt i følgende problemstilling:

*Ivaretar plan- og bygningsloven § 18-1 kommunale og private aktørers behov for forutsigbarhet, fremdrift og sikkerhet i forbindelse med fortetting innenfor eksisterende planer.*

## **1.2 Overordnet - veiopparbeidelse i en plan- og bygningsrettslig sammenheng**

Plan- og bygningsmyndighetene skal gjennom planlegging og samordning legge til rette for å sikre at by- og stedsutvikling er i samsvar med lov, forskrift og arealplaner. Dette følger av lovens formålsbestemmelse.<sup>1</sup>

Den enkelte kommune er øverste planmyndighet på kommunalt nivå og er etter lov om planlegging og byggesaksbehandling 27. juni. 2008 nr. 71 (pbl.) gitt en rekke virkemidler i plan- og byggesaksbehandlingen.

I arealplanleggingen skal det legges til rette for at så vel lokale som nasjonale mål og interesser ivaretas og at de grep som gjennomføres i by- og arealutviklingen fremmer bærekraftig utvikling. Utarbeidelse av arealplaner er i denne sammenheng nødvendige og viktige virkemidler for å styre arealutviklingen i ønsket retning. Etter plan- og bygningsloven § 3-3. 2.

---

<sup>1</sup> Lov 2008-06-27 nr 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling. (heretter kalt plan- og bygningsloven)

ledd er det kommunestyret som vedtar kommunal planstrategi, kommuneplan og reguleringsplan.

Den enkelte kommune skal etter plan- og bygningsloven § 11-1 1. ledd ha en kommuneplan med en samfunnsdel, handlingsprogram og arealdel. Mens samfunnsdelen tar stilling til kommunens langsiktige utfordringer, strategier og grep i en overordnet kommunal sammenheng, skal arealdelen i stor grad gjenspeile de behov og ønsker som kommer til uttrykk i samfunnsdelen, og fungere som et verktøy for å få realisert denne.<sup>2 3</sup>

Kommuneplanens arealdel består av arealkart, bestemmelser og en planbeskrivelse. I planbeskrivelsen skal det fremgå hvordan nasjonale mål og retningslinjer er ivaretatt. Den skal også vise hvordan overordnede planer for arealbruk er ivaretatt. Til arealkartet med tilhørende bestemmelser skal det følge en redegjørelse for hvordan kommunen skal utvikles, herunder hvordan bebygde områder skal utvikles, fortettes oppgraderes eller vernes/tas vare på.<sup>4</sup>

Ved kommunestyrets vedtakelse av kommuneplanen, bindes fremtidig arealbruk for kommuneplanens virkeområde. Dette innebærer at både nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak<sup>5</sup> må samsvare med de krav og forutsetninger som fremgår av arealkartet med tilhørende bestemmelser.<sup>6</sup>

Innenfor områder som i kommuneplanens arealdel defineres som utviklingsområder, kan det ofte oppstå behov for detaljering utover det som fremgår av arealkartet og bestemmelsene. Reguleringsplaner etter lovens kapittel 12 er i denne sammenheng viktige verktøy for å spesifisere, detaljere og utdype arealbruken.

Etter plan- og bygningsloven § 12-1 er reguleringsplan definert som «arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser».

Som for kommuneplanens arealdel, består reguleringsplaner av arealkart med bestemmelser. For både reguleringsplaner og kommuneplaner er det i lovens kapittel 11 og 12 oppstilt skranke for hvilke arealformål som lovlig kan etableres og hvilke bestemmelser som kan utformes til de enkelte arealformål. Som for kommuneplaner, bindes arealbruken innenfor reguleringsplanens virkeområde i det kommunestyret vedtar planen. Nye tiltak eller utvidelse av eksiste-

---

<sup>2</sup> Pbl. § 11-5 første ledd

<sup>3</sup> Ot.prp.nr 32 (2007-2008) s.211.

<sup>4</sup> Ot.prp.nr 32 (2007-2008) s.211.

<sup>5</sup> Pbl. § 1-6

<sup>6</sup> Pbl. § 11-6

rende, kan dermed ikke realiseres uten at disse er i samsvar med arealkartet med tilhørende bestemmelser.

Ved regulering av et gitt område etter bestemmelsene i kapittel 12, kan det eksempelvis vedtas arealformål som i nødvendig utstrekning angir et område til samferdsels og teknisk infrastruktur som vei og gateløp med tilhørende bestemmelser.

I bestemmelsene til arealformålet kan det stilles krav til anleggets kvaliteter og utforming.

I nyere planer i dag er det også svært vanlig å stille krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av infrastruktur. Dette formuleres ofte som at enkelte tiltak eksempelvis ikke kan finne sted før tekniske anlegg som vei er etablert.<sup>7</sup> For veianlegg kan rekkefølgekrav formuleres som:

*Før det gis midlertidig brukstillatelse for skoleanlegget og barnehagen, skal følgende tiltak være opparbeidet og ferdigstilt: -*

*Carl Jeppesens gate med fortau og kantparkering som vist på plankartet.<sup>8</sup>*

Samlet skal arealkartet med tilhørende bestemmelser i denne type planer sikre at veien etableres i tråd med reguleringsplanens krav, og videre at dette etableres til riktig tid, dvs. før skoleanlegget og barnehagen.

Ved kommunens behandling av tiltak etter loven<sup>9</sup> er utgangspunktet at bygningsmyndighetene plikter å realitetsbehandle og innvilge søknaden der tiltaket ikke er i strid med lovens egne materielle bestemmelser eller bestemmelser gitt med hjemmel i loven.<sup>10</sup>

Der reguleringsplanens krav til infrastruktur ikke oppfylles i tråd med rekkefølgekrav, kan kommunen nekte å innvilge tillatelse frem til anlegget er etablert.

Som nevnt innledningsvis inneholder også plan- og bygningsloven egne regler om etablering av infrastruktur. Der reguleringsplanens bestemmelser ikke inneholder spesifikke krav til rekkefølge for når infrastruktur som eksempelvis vei, vann og avløp skal være etablert, aktualiseres plan- og bygningslovens bestemmelse om veioppbeidelse i § 18-1.

---

<sup>7</sup> Pbl. § 12-7 nr. 10

<sup>8</sup> Se § 8 i S-4501 - *Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Hans Nielsen Hauges gate 1/Sandaker skole, Sandakerveien 63/Thor Olsens barnehage.*

<sup>9</sup> Pbl. §§ 1-6, jf. kap. 20

<sup>10</sup> Pbl. § 21-4.

Regelen er plassert i lovens tredje del som omhandler gjennomføringen av den planlagt arealbruk innenfor en gitt arealplan.

Bestemmelsen forutsetter etter nærmere vilkår at tomteeierne innenfor planvurderte strøk opparbeider veianlegg fram til og langs den side av tomta hvor tomten har sin adkomst.

Der byggetiltaket utløser kravet til veiopparbeidelse, må de krav og forutsetninger som fremgår av bestemmelsen (bredder m.m.) være oppfylt for at byggetiltaket kan godkjennes og avsluttes med ferdigattest.<sup>11</sup> De krav og forutsetninger som fremgår av bestemmelsen må dermed sees i sammenheng med reguleringen og de forutsetninger og krav som ligger til grunn for veianlegget i denne.<sup>12</sup>

Bestemmelsen om veiopparbeidelse må også sees i sammenheng med lovens øvrige krav til infrastruktur og særlig regelen om adkomst i plan- og bygningsloven § 27-4. Dersom en tomt bygges eller fradeles i uregulert strøk, kommer regelen i § 27-4, og ikke § 18-1, til anvendelse. Tomten må da være sikret veiforbindelse frem til nærmeste offentlige vei. Reglene i kapittel 27 vil også langt på vei supplere regelen i § 18-1 og gjelde i tillegg.

Bestemmelsen om veiopparbeidelse sees i sammenheng med reglene om refusjon som langt på vei skal kompensere utbyggere eller kommunen for den del av oppgraderingen eller investeringen øvrige grunneiere langs veistrekningen nyter godt av.<sup>13</sup>

Etablering av nye veistreknings eller oppgraderinger/veiutvidelser av eksisterende veier etter § 18-1 er i utgangspunktet søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.<sup>14</sup> Dette gjelder der veianlegget ikke er detaljert avklart i arealplan eller der Statens vegvesen, fylkeskommunen eller et statlig utbyggingsselskap er tiltakshaver.<sup>15</sup> For alle andre tilfeller enn nevnte, må den som skal bygge vei søke kommunen og deretter få tillatelse.

Veiopparbeidelse innenfor eksisterende planer medfører derfor ofte saksbehandling der så vel materielle som prosessuelle krav og forutsetninger må oppfylles for å få tillatelse.

Søknaden om opparbeidelse eller oppgradering av veianlegg kan etter lovens system deles opp i rammesøknad og søknad om igangsettingstillatelse.<sup>16</sup>

---

<sup>11</sup> Pbl § 21-10

<sup>12</sup> Pbl § 12-5 annet ledd nr. 2.

<sup>13</sup> Ot.prp. 45. s 261

<sup>14</sup> Pbl § 20-1 jf. § 20-2.

<sup>15</sup> Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-3.

<sup>16</sup> Pbl § 21-2 femte ledd

Saksbehandlingen av byggesøknaden skal for øvrig følge plan- og bygningslovens system både hva gjelder materielle og prosessuelle krav, herunder reglene om saksbehandlingstid etter plan- og bygningsloven § 21-7.

Når søknaden er fullstendig og i tråd med de krav som følger av plan- og bygningsloven skal kommunen gi tillatelse til veiopparbeidelsen.<sup>17</sup> Når det gjelder de krav og forutsetninger som gjelder i forbindelse med selve opparbeidelsesplikten og de prosesser som hører til, behandles disse inngående under punkt 3 i oppgaven.

### **1.3 Avgrensning**

Temaet for oppgaven henger tett sammen med refusjonsbestemmelsene. Oppgaven størrelse og omfang tillater ikke inngående behandling av dette temaet, og vil kun behandles overordnet. Dette for å belyse problemstillinger og temaer knyttet til veiopparbeidelse.

Reglene om opparbeidelse i plan- og bygningsloven gjelder både for vei, vann og avløp.

Temaet for oppgaven vil kun omhandle veiopparbeidelse, og avgrenses dermed mot vann og avløp. For vann og avløp vil den enkelte kommune kunne kreve tilkoplingsavgift der nye enheter kommer til. Det er derfor ikke uvanlig at den enkelte kommune selv opparbeider vann og avløp. Problemstillingene som angår veiopparbeidelse er dermed ikke like relevante for vann og avløp.

### **1.4 Den videre fremstilling**

I den videre fremstilling vil det under punkt 2 redegjøres for hvordan bestemmelsen om veiopparbeidelse har blitt til og utviklet seg fra 1800 tallet og frem til i dag. Videre vil det i punkt 3 redegjøres for bestemmelsen slik denne fremgår av § 18-1. I punkt 4 vil oppgaven gjennomgå en del kommunal praksis ved bruk av bestemmelsen i 18-1.

I punkt 5 vil deler av bestemmelsens innhold og anvendelsesområde drøftes med utgangspunkt i illustrasjonene fra kommunal bruk. Avslutningsvis vil det gjøres noen betraktninger om bestemmelsens egnethet i by- og stedsutviklingen i dag.

---

<sup>17</sup> Pbl. § 21-4

## 2 Veiopparbeidelse – rettsutviklingen

### 2.1 Innledning

Bestemmelsene om opparbeidelse av teknisk infrastruktur etter plan- og bygningsloven § 18-1 og hovedinnholdet i denne, kan i all hovedsak føres tilbake til bygningsloven av 1924 og bylovgivningen i både Oslo og Bergen på slutten av 1800 tallet.<sup>18</sup>

### 2.2 Tidlig lovgivning

Før den nasjonale og by-baserte bygningslovgivningen vokste byer og tettsteder litt av seg selv, uten særlige føringer. Bolig og mer enkel handel foregikk i by og tettbebygde strøk, mens industri utover småindustri, foregikk i mer definerte industristrøk. Vei og gateløp var tilstrekkelig anlagt slik at disse kunne tjene ferdsel til fots og med vogn og hest, men da uten krav til struktur eller størrelser.

Som en konsekvens av manglende bygningslovgivning for forhold som arkitektur og struktur ble by og gatebildet i stor grad ivaretatt av gårdeier, arkitekt og byggmester og samlet oppstod det noenlunde helhet, med en viss struktur av bygg og gateløp.<sup>19</sup>

### 2.3 By- og tettstedsutvikling – behov for endring

Utover 1800 tallet ble by og tettsteder mer kompliserte og det oppstod behov for tydelige skranker for hvordan større og mindre områder kunne utformes, struktureres og planlegges. Verktøy som byplaner, som vi i dag kjenner som reguleringsplaner, ble til og det ble blant annet stilt krav til byggelinjer, gatebredder, knutepunkter og andre viktige forhold i en by og tettstedssammenheng.

Vei og gateløp ble avpasset de lokale ferdselsbehov og det ble differensiert mellom vei og gateløp i byene, tettsteder og i boligområder.

I tidlig bygningslovgivning ble bygging av vei og gateløp ansett som en kommunal oppgave. Lovene inneholdt derfor ikke bestemmelser om grunneiers forpliktelser til å besørge tilfredsstillende vei før tomten kunne bebygges. Lovene hadde heller ingen bestemmelser om grunn-

---

<sup>18</sup> Ot.prp 1922

<sup>19</sup> Stang (1943) s. 3

eiers økonomiske forpliktelser i form av tilbakebetaling av utgifter kommunen hadde hatt med bygging av vei og gateløp.<sup>20</sup>

## 2.4 Spesiallovene for storbyene

Først i 1880 fikk Oslo en egen spesiallov<sup>21</sup> som etter nærmere vilkår forpliktet den som ville bygge å opparbeide fortau med rennestein utenfor sin tomt der dette arealet ikke var overtatt av kommunen. Dersom kommunen tok ansvar for å opparbeide resten av gaten, skulle den enkelte tomteeier dekke kostnadene for opparbeidelse av halve gaten med kloakk. Kostnadene begrenset seg til kr. 12 per meter.

Den enkelte grunneier hadde også muligheten til å la byens veimyndighet opparbeide fortau og rennestein mot å betale kr. 12 per meter.

Beløpene og grunneiers forpliktelser ble i 1899 utvidet i Christiania. Forpliktelsene ble da utvidet til anlegg av gate med fortau og rennestein og kloakk. Refusjonsplikten ble utvidet fra 12 til 18 kr både for fortau og rennestein og for øvrige gateløp.

For by- og gatebildet var bestemmelsen viktig i arbeidet med å oppnå orden i gatestrukturen og starten på tanken om at den enkelte som bygger og utvikler sin eiendom også skal bære deler av kostnadene for infrastrukturen.

Loven påla derimot ikke grunneieren annet enn å etablere fortau med rennestein. Ytterligere oppgraderinger forutsatte dermed kommunal velvilje for og også oppgradere resterende gateløp med kloakk. Når kommunens refusjonskrav mot grunneiere begrenset seg til halve gateløpet i takt med økte priser i forbindelse med anleggstiltak, ble opparbeidelsen ofte en dyr affære for kommunen.

Trondheim fikk i 1884 i all vesentlighet tilsvarende bestemmelser som Oslo, men med noe lavere refusjonssatser. Først mot slutten av 1800-tallet og i forbindelse med bygningsloven av 1899, kom Bergen etter med krav om opparbeidelse av vei og gateløp. I øvrige by og tettste-

---

<sup>20</sup> Stang (1943) s. 193

<sup>21</sup> Lov angående forpliktelse for bygningseiere i Christiania med hensyn til opparbeidelse av gater av 3. april 1880.



der i Norge var utgangspunktet fortsatt at opparbeidelse av vei og finansieringen av denne lå til den enkelte kommune.

Mot slutten av 1800-tallet var Oslo i stadig utvikling, og det ble tydelig at lovgivningen knyttet til infrastruktur ikke korresponderte med de behov som fortløpende gjorde seg gjeldene i by- og gatebildet.

Både kommunens rettigheter til ekspropriasjon og den enkelte grunneiers forpliktelser for etablering av infrastruktur, ble vurdert til å være ufullstendige. Det ble blant annet vist til manglende bestemmelser som påla den enkelte grunneier å etablere gateløp og kloakk frem til nærmeste kommunale nett. For grunneieren var forpliktelsene ved utbygging begrenset til å overholde reguleringsplanens krav til plassering, bidra med fortau med rennesten og der kommunen besluttet oppgradering, å avstå eller bekoste fri grunn til gatebredde på inntil 10 meter.

Det ble da ofte slik at den enkelte grunneier selv opparbeidet egen intern adkomst til og fra eiendommen, med egen kloakkledning. Kommunen måtte da på et senere tidspunkt ofte ordne opp og selv bekoste oppgraderingen av infrastrukturen. Resultatet ble uorden i by og gateløpet.<sup>22</sup>

## 2.5 Lov om bygningsvesenet i Kristiania av 26 mai 1899

Som en konsekvens av de store endringer i tilflyttingen til by og tettsteder, opphevet Lov om bygningsvesenet i Kristiania av 26 mai 1899 de tidligere lovene for byen. Loven skulle ikke bare begrenses til å gjelde innenfor bygrensene, men også med en bredde på 1,4 km utenfor.

I loven ble det stilt krav til reguleringsplan<sup>23</sup> og en byplanlegging som ivaretok trafikk- og brannsikkerhet ved anleggelse av gateløp. Bygningsmyndighetene ble gitt anledning til å stille krav om byggelinjer.<sup>24</sup> Med endringene kom også nye krav til grunneiers ansvar for infrastruktur. Etter § 14 måtte ny bygning ikke oppføres dersom det langs tomten ikke var eller ble oppført gate med fortau og rennestein med kloakk.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> Stang (1943) s. 19

<sup>23</sup> § 5

<sup>24</sup> § 5-8

<sup>25</sup> Stang (1943) s. 27

Ved opparbeidelse av anlegget kunne den enkelte grunneier ekspropriere nødvendig gategrunn og kreve sine utgifter til grunnverv og opparbeidelse dekket på tilsvarende måte som kommunen. Kostnadene ble dermed fordelt ut på grunneierne som fikk sitt gategrunn opparbeidet. Den enkelte grunneiers forpliktelser til å innfri sine andeler av kostnadene til infrastruktur, ble tinglyst som en heftelse på eiendommene. Loven av 1899 ble vurdert til å være en moderne lov for sin tid der man allerede kunne se tydelig arealstyring for å fremme struktur og orden i by og gateløpet.<sup>26</sup> For infrastruktur kan man allerede i 1899 loven identifisere prinsippene for blant annet veiopparbeidelse og refusjon slik vi kjenner bestemmelsene i dagens lovgivning.

## 2.6 Bylovene for Bergen og Trondheim

For byene Bergen og Trondheim ble det også mot slutten av 1800 tallet fokusert på tydeligere ansvarsfordeling for infrastruktur som by og gateløp. Lov om bygningsvesenet for Bergen ble vedtatt i 1899. Som Kristianialoven av 1899 hadde også denne loven tydelige bestemmelser for byggelinjer og struktur.<sup>27</sup> Noen tydelig opparbeidelsesplikt ved bygging ut mot gate hadde imidlertid loven ikke. Forpliktelsene var begrenset til å delvis erstatte kommunens utlegg for opparbeidelse av gate og kloakk ved nybygging.<sup>28</sup>

I Trondheim ble det i 1894 vedtatt en egen lov angående forpliktelse for bygningseiere i Trondheim med hensyn til opparbeidelse av gate. Loven ble vurdert til å være et stort løft i retning av å styre byutviklingen. Loven hadde egen bestemmelse som påla tomteeiere å opparbeide fortau med rennestein utenfor egen eiendom og også å bidra til å dekke kostnader i forbindelse med kommunens opparbeidelse av gategrunn. Loven ble opphevet og erstattet med lov om bygningsvesenet i Trondheim i 1906. Loven videreførte i all vesentlighet de forpliktelser til opparbeidelse som gjaldt i loven fra 1894 men påla i tillegg grunneieren å sørge for godkjent adkomst frem til egen tomt.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> Stang (1943) s. 28

<sup>27</sup> Stang (1943) s. 30

<sup>28</sup> §§ 22-26

<sup>29</sup> Stang (1943) s. 31

## 2.7 Bygningsloven for kjøpe- og ladesteder

For bebyggelse og tettsteder som ikke var omfattet av ovennevnte lover, gjaldt lov om bygningsvesenet i landets byer utenfor Kristiania, Bergen og Trondheim. Geografisk hadde loven sitt virkeområde innenfor alle kjøpesteder og ladesteder som ikke hadde egen bylov og et byggebelte på 200 meter.<sup>3031</sup>

Loven gikk ikke like langt som byloven for Kristiania av 1899, men hadde samtidig flere tilsvarende krav som de større bylovene hva gjelder trafikk- og brannsikkerhet og krav til hygieniske forhold. Loven hadde derimot ikke bestemmelser som forpliktet tomteeiere til å opparbeide gate med kloakk før oppføring av bebyggelse. Loven hadde heller ikke bestemmelser som påla grunneier å erstatte deler av kommunens utlegg ved opparbeidelse av gate og kloakk. Grunneiers forpliktelser var begrenset til å dekke deler av kommunens utgifter i forbindelse med tilegnelse av gategrunn for opparbeidelse.

<sup>32</sup>

## 2.8 Oppsummering – veiopparbeidelseskravet i tidlig lovgivning

Plan- og bygningslovgivning i perioden 1880 – 1910 representerte store fremskritt i hvordan by- og tettstedsutvikling skulle styres og gjennomføres. Reglene var derimot ikke samstemte og særlig reglene om kommunens ekspropriasjonsrett til gategrunn og refusjonskrav mot grunneiere var svært forskjellige.<sup>33</sup> Det samme gjaldt også til en viss grad for opparbeidelsesplikten. I Oslo Bergen og Trondheim var grunneiere forpliktet til å erstatte deler av kommunens utgifter til opparbeidelse av gater og kloakk. For Oslo og Trondheim hadde også grunneierne en delvis plikt til å opparbeide gateløp foran og til sine tomter. Som nevnt, hadde bygningsloven innenfor kjøpesteder og ladesteder ikke tilsvarende bestemmelser.<sup>34</sup>

Først ved bygningsloven av 1924 ble det arbeidet med et felles regelverk for denne type styring av infrastruktur.

Utover 1900 tallet oppstod det behov for tydeligere regler som i større grad ivaretok byggetekniske forhold. Endringer i arkitektur, økonomisk og et større politisk engasjement for

---

<sup>30</sup> Se § 88

<sup>31</sup> Stang (1943) s. 28

<sup>32</sup> Stang (1943) s. 29

<sup>33</sup> Stang (1943) s. 32

<sup>34</sup> Stang (1943) s. 33

spørsmål som omhandlet boligpolitikk nødvendiggjorde tydeligere skranker for hvordan- by og tettsteder i randsonen av byen skulle styres og utvikles. Det oppstod også behov for å stimulere til byggeaktivitet og for å samkjøre en ellers fragmentert by og tettstedslovgivning innenfor plan- og bygningsretten.

Resultatet ble Lov om bygningsvesenet vedtatt 22.02.1924 med ikrafttredelse fra 1929. Loven skulle gjelde for alle byer og 200 meter inn i nabokommunen.<sup>36</sup>

Med lov av 1924 kom også endringene for krav til opparbeidelse av vei og gateløp.

I forbindelse med lovarbeidet ga lovkomiteen uttrykk for at kommunens utgifter totalt, og ikke bare i forbindelse med erverv av gategrunn, som hovedregel burde bæres av grunneiere som oppnår en fordel av det etablerte anlegget. Det skulle vises til den verdiøkningen det innebærer for eiendommen å ha en tilfredsstillende infrastruktur.<sup>37</sup>

Videre ga lovkomiteen uttrykk for at det burde påhvile den enkelte grunneier en plikt til å opparbeide regulert gate til og langs eiendommen som ikke er overtatt av kommunen. Det ble gitt uttrykk for at dette burde gjelde som et utgangspunkt med mindre kommunen i de enkelte tilfeller (særlige høve) overtok utgiftene for disse arbeidene.<sup>38</sup>

Lovkomiteens begrunnelse for bestemmelsen var blant annet at man oppnådde «orden i bebyggelsen liksom man hindrer at den sprer seg planløst utover store arealer, hva det før eller siden fører til unødvendige utgifter for kommunen».<sup>39</sup>

Departementet fant at plikten til å erstatte erverv av gategrunn burde være obligatorisk, men at plikten til å bekoste opparbeidelse av gater burde styres med vedtekt for hvert enkelt sted der bygningsloven skulle gjelde.<sup>40</sup>

Blant stortingskomiteens medlemmer ble det gitt uttrykk for at det i første rekke burde påhvile kommunen å besørge opparbeidelse og at en generell plikt for grunneier til å opparbeide gate-

---

<sup>36</sup> Ot. Prp. nr. (1922) s. 5.

<sup>37</sup> Stang (1943) s. 195

<sup>38</sup> Stang (1943) s. 195

<sup>39</sup> Se lovkomiteens innstilling s 29-31 og 43 – 47)

<sup>40</sup> Ot.prp. nr. 30 – 1923 s. 19 – 20

grunn ville virke sterkt hemmende for byggeaktiviteten. Til tross for dette innstilte komiteen likevel (mot en stemme) for at det skulle være adgang til, ved vedtekt, å bestemme at grunneier skulle ha opparbeidelsesplikt og refusjonsplikt. Dette ble også resultatet.<sup>41</sup>

Den nye loven påla hverken grunneier noe opparbeidelsesplikt for gate og kloakk eller å bidra økonomisk for kommunens anleggsutgifter ved opparbeidelse. Påleggende kunne likevel gis ved vedtekt etter lovens § 48. Der det ved vedtekt ble bestemt opparbeidelseskrav ble det i lovens § 49 gitt grunneier de samme rettigheter til erstatning mot øvrige grunneiere som kommunen selv ville hatt ved å opparbeide gaten selv.

Etter bestemmelsen i § 48 kunne den enkelte grunneier etter vedtekt ikke pålegges en opparbeidelse i større bredde enn 8 m inkludert fortorg. Grunneiers forpliktelser til å dekke kommunal opparbeidelse ble også begrenset etter bestemmelsen. Den enkelte vedtekt kunne ikke pålegge grunneiere å erstatte mer enn halvparten av kommunens utgifter til opparbeidelse av gatebredde inntil 20 meter og nedlegning av kloakkrør inntil 305 mm. diameter.

Det ble også ved vedtekt gitt anledning til å bestemme om opparbeidelsesreglene også skulle gjelde der eldre allerede etablert vei inngikk i regulert gate.

I tillegg til reglene om opparbeidelsesplikt etter vedtekt ble det samtidig gitt felles regelsett for kommunens ekspropriasjonsrett.<sup>42</sup> For grunneiere som etter vedtekt ble pålagt opparbeidelse skulle denne ha tilsvarende ekspropriasjonsrett som kommunen.<sup>43</sup> For Oslo ble det utarbeidet vedtekter som senere ble endret og revidert flere ganger. Vedtektene utviklet seg og ble til over en lengre periode og lokale tilpasninger ble formet for hvordan opparbeidelsesprosessenes ble håndteres og gjennomført innenfor rammene av § 48. Etter loven hadde virket en periode, innførte ikke bare store byer som Oslo, Bergen og Trondheim opparbeidelseskrav etter vedtekt, også mindre distrikter som aker og områder i Trøndelag fulgte etter. For Oslo ble det utarbeidet vedtekter som senere ble endret og revidert.<sup>44</sup> Som senere gjennomgang

---

<sup>41</sup> Stang (1943) s. 195

<sup>42</sup> § 40

<sup>43</sup> § 45

<sup>44</sup> Se Kaas (1935) s. 41-43 og Kaas (1957) s 51 – 53,

viser, er innholdet i opparbeidelsesbestemmelsen i § 18-1 i stor grad basert på innhold i tidligere vedtekter. Dette gjelder særlig vedtekten for Oslo stadfestet 11 oktober 1956.

45

<p>§ 48.<sup>1</sup></p> <p>1. a) Bebyggelse<sup>2</sup> av en eiendom må ikke finne sted med mindre det til og langs<sup>3</sup> eiendommen fører opparbeidet og godkjent gate, i tilfelle forsynt med kloakk.<sup>4</sup> Det kan ikke kreves at gata skal opparbeides i større bredde enn 8 m, heri innbefattet fortau, eller at kloakken skal gis større dimensjoner enn 305 mm.<sup>7</sup></p> <p>Gata og kloakken skal tilfretsstille de forskrifter som formannskapet til enhver tid fastsetter for slike anlegg og deres utførelse.<sup>5</sup> Det samme gjelder også når regulert gate ellers opparbeides privat.</p> <p>De regler som gjelder for opparbeidelse av gater, følges også når eldre vei eller gate inngår i regulert gate.</p> <p>b) Formannskapet eller den det gir fullmakt kan tillate at gate foreløpig opparbeides i mindre bredde, når grunneieren ved tinglyst erklæring forplikter seg til etter forlangende av kommunen når som helst senere å opparbeide resten av gatebredden inntil 8 m og inntil den tid eventuelt å overta vedlikeholdet av gata.</p> <p>c) Unntatt grunneieren etter pålegg fra kommunen innen en fastsatt frist å oppfylle sine plikter etter foranstående bestemmelser, kan kommunen la disse anleggsarbeider utføre for grunneierens regning.</p> <p>d) Formannskapet eller den det gir fullmakt kan gi utsettelse med å oppfylle pliktene etter punkt a, b og c. Formannskapet eller den det gir fullmakt avgjør om og i hvilken utstrekning det som vilkår for slik utsettelse skal stilles sikkerhet hos kommunen.</p> <p>2. Gate eventuelt med kloakk som er opparbeidet i full bredde etter p. 1 skal overtas av kommunen til vedlikehold fra den tid arbeidet er fullført og godkjent.<sup>8</sup> For øvrig avgjør formannskapet eller den det gir fullmakt i hvilken utstrekning gate opparbeidet</p>	<p>i mindre bredde skal overtas av kommunen til vedlikehold.</p> <p>I så fall plikter grunneieren uten vederlag å gi kommunen skjote på gategrunnen og overdra kloakken.</p> <p>3.<sup>10</sup> Når det opparbeides gate eller legges kloakk for kommunens regning, skal følgende regler gjelde:</p> <p>a) Grunneierne skal refundere kommunen dens utlegg til opparbeidelse av gate med kloakk. Grunneierens forpliktelse skal dog ikke gå videre enn til å erstatte halvdel av kommunens utgifter ved opparbeidelse av gata i en bredde av inntil 20 m og ved anlegg av kloakk inntil 305 mm diameter.<sup>13</sup></p> <p>Disse regler gjelder også når eldre vei eller gate inngår i regulert gate.<sup>16</sup></p> <p>For veioppbeidelser som er utført i Aker før denne vedtekt trådte i kraft, er grunneierens refusjonsplikt dog begrenset til en gatebredde på 8 m.</p> <p>Formannskapet kan bestemme at det skal gjøres lempelser med hensyn til denne refusjonsplikt så vel generelt som i det enkelte tilfelle eller bestemme at refusjonsplikten helt skal falle bort.</p> <p>b) Hvis gata bare kan bygges på én side, skal grunneierens forpliktelse ikke gå videre enn til å erstatte halvparten av de ovenfor nevnte utgifter.<sup>14</sup></p> <p>c) Grunneierne er forpliktet til å finne seg i at utgiftene ved opparbeidelse av gata fordeles likt på begge sider av gata, uansett om gateoppbeidelsens midte faller sammen med den regulerte midtlinje, og ett eller inntet fortau. Den som tidligere har foretatt godkjent opparbeidelse av en del av</p>	<p>gatebredden uten å ha krevd refusjon for dette, er fritatt for refusjonsplikt for en tilsvarende bredde.</p> <p>d) Det beløp som skal refunderes, fordeles mellom grunneierne etter lengden av hver eiendoms linje til gata. Den gestrekning som opparbeides under ett betraktes som en enhet.<sup>12</sup></p> <p>e) For grunn som bygges etter at denne vedtekt er trådt i kraft inntreter refusjonsplikten straks ved bebyggelse. For grunn som var bebygd før dette tidspunkt, gjelder de tidligere regler.<sup>15</sup></p> <p>4. a) Refusjonsbeløpet betales innen 3 måneder etter at oppgave over størrelsen er meddelt grunneieren eller, såfremt henstand ønskes, i høyst 10 årlige like store terminer mot at det svares 5 av hundre i årlig rente av det beløp som til enhver tid står tilbake, med mindre formannskapet fastsetter lavere rente.</p> <p>b) Refusjonsplikten blir å tinglyse ved kommunens foranstaltning.<sup>17</sup></p>
---	--	---

## 2.10 Perioden mellom 1924 – 1965

I tiden etter ikrafttreddelsen av bygningsloven av 1924 og frem til 1940 tallet ble det gjort svært få endringer i bygningslovgivningen. Grunnet børskrakket i 1929 ble det nedgangstider i markedet og byggeaktiviteten ble sterkt redusert.

Utover 1940 tallet ble det gjort enkelte oppdateringer i loven og det kom også til nye lover som hadde direkte betydning for praktiseringen av plan- og byggesakslovgivningen.<sup>48</sup> I 1962

<sup>45</sup> Kaas (1957) s. 51 - 53

<sup>48</sup> Ridderstrøm (2008) s 338

– 63 ble det gjort endringer i bygningsloven av 1924 for å sikre kommunen tilgang til grunnarealer og dermed arealer for utbygging som ikke ble for dyre.<sup>49</sup>

I perioden 1924 – 1965 ble det ikke gjort store endringer for infrastruktur og kravene til opparbeidelse av vei. Dette hadde blant annet sammenhengen med byggeaktiviteten generelt.

### 2.11 Lov av 1965 – vedtektsordning videreføres

Prinsippene om veiopparbeidelsesplikt og adgangen til å fastsette dette i vedtekt ble videreført i § 67 i bygningsloven av 1965. De konkrete krav til hvilke bredder som kunne opparbeides ble ikke nevnt direkte i bestemmelsen. Begrensningene i opparbeidelsesplikten ble løst med en direkte henvisning til § 47 i samme lov som inneholdt de kvantitative yttergrensene for hva som kunne kreves opparbeidet. Utover mindre endringer ble bestemmelsen videreført.

På samme tidspunkt kommer det til en del nye mønster i hvordan utbyggingen foregår. Store boligbyggerlag og ande større private byggeforetak står fortløpende for utbygging, mens kommunen skaffer arealer. På dette tidspunktet så man allerede skjelettet til det som senere ble en praksis med utstrakt bruk av utbyggingsavtaler der byggeforetakene påtok seg ansvar for infrastruktur som gikk ut over det som kunne pålegges etter § 67.<sup>50</sup>

### 2.12 Plan- og bygningsloven av 1985 – kodifisering av prinsipper

Bestemmelsen i § 67 gikk uendret inn i plan- og bygningsloven av 1985, men allerede i 1986 ble det gjennomført en større revisjon av bestemmelsen. I forbindelse med endringene ble kravet om vedtekt tatt ut slik at opparbeidelsesplikten fulgte direkte av loven. Dette for å få en bedre sammenheng mellom opparbeidelse av infrastruktur og reguleringsplanen.

Det ble også lagt til bestemmelser om at det etter kommuneplan kunne pålegges opparbeidelsesplikt.<sup>51</sup> I 1995 ble det også foretatt en endringer som fikk konsekvenser for opparbeidelsesplikt i forbindelse med bruksendringer og arbeider på bestående byggverk.<sup>52</sup>

---

<sup>49</sup> Ridderstrøm (2008) s 341

<sup>50</sup> NOU 2005: 12 s. 397-398

<sup>51</sup> Plbl § 67 nr. 2

<sup>52</sup> Ot.prp. nr.57 (1985- 1986)

### 3 Veiopparbeidelsesplikten etter gjeldende lov

#### 3.1 Innledning

Bestemmelsen om veiopparbeidelse ble med enkelte endringer videreført til gjeldene om veiopparbeidelse i § 18-1. Bestemmelsen om veiopparbeidelse i § 18-1 er lagt til lovens gjennomføringsdel og har følgende innhold:

#### **§ 18-1. Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann**

*I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:*

- a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun og offentlig plass. Det kan kreves at vegen legges ut i en bredde av inntil 10 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring, og opparbeides til en effektiv vegbredde av inntil 6 meter. For eiendom der bebyggelse etter planen helt eller delvis skal tjene annet enn boligformål, og for eiendom hvor planen tillater boligblokker på 4 etasjer eller mer, skal plikten gjelde en vegbredde av inntil 20 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring. Det kan ikke kreves opparbeidelse av veg hvor private avkjørsler ikke blir tillatt.*
- b) hovedavløpsledning, herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning, fører til og langs eller over tomte. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 305 mm. Kommunen kan godta avløpsforbindelse til annet hovedavløpsanlegg.*
- c) hovedvannledning fører til og langs eller over tomte. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 150 mm. Kommunen kan godta vannforsyning fra annen vannledning.*

*Kommunen kan gi kommuneplanbestemmelser om utførelsen av arbeid etter første ledd. Kommunen kan også stille krav til løsninger og produktvalg, innenfor gjeldende bestemmelser og så langt det er nødvendig for å sikre rasjonell drift og vedlikehold av anlegget.*

*Kommunen kan gi tillatelse til tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstaver a, d og m på vilkår av at arbeidene etter første ledd blir utført før tiltaket ferdigstilles. Utsettelse for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav a og d kan gjøres betinget av tinglyst erklæring. Utset-*



*telse for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m eller midlertidig dispensasjon for opparbeidelsen ved slike tiltak skal være betinget av tinglyst erklæring. Ved bygging kan kommunen kreve at det stilles sikkerhet for kostnadene ved ferdigstillelse.*

*I område som i kommuneplan er avsatt til utbygging eller til råstoffutvinning, kan kommunen sette som vilkår i tillatelse etter § 20-2 at tiltak etter første ledd er gjennomført.*

*Veg, hovedavløpsledning og hovedvannledning som er lagt av grunneier eller fester etter denne paragraf, holdes ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag. Det skal holdes overtakelsesforretning. Kommunen plikter likevel ikke å overta veg som ikke er opparbeidet i full bredde etter første ledd bokstav a.*

*Kommunen kan kreve å overta anlegget tidligere, mot selv å ferdigstille anlegget. Er eiendom opprettet eller endret, eller byggverket tatt i bruk, må tiltakshaver dekke utgiftene til ferdigstillelse. Kommunen trer inn i en forholdsmessig del av refusjonskravet der slikt krav foreligger.*

Bestemmelsens første og andre ledd angir hvilke tiltak som utløser veiopparbeidelse og hvilke omfang veikravet kan ha. Bestemmelsens første og andre ledd er i all hovedsak en videreføring av tidligere praksis som i årenes løp er kodifisert. I bestemmelsens tredje ledd er det gitt regler om utsettelse av opparbeidelsesplikten og de nærmere vilkår for dette. Denne regelen er også et resultat av tidligere praksis ved utsettelse og dispensasjons fra kravet til veiopparbeidelse.<sup>53</sup>

Fjerde ledd inneholder regler om adgangen til å sette vilkår om opparbeidning i områder som i kommuneplan er avsatt til utbygging eller råstoffutvinning. Bestemmelsens femte og sjette ledd inneholder regler om kommunens overtakelse og vedlikehold av opparbeidet infrastruktur:

I det videre gis en overordnet oversikt over bestemmelsens innhold. Oppgavens omfang tillater ikke inngående drøftelser av de enkelte ledd i bestemmelsen. For utførlige drøftelser som omhandler dette, vises det i all hovedsak til historiske og nåværende forarbeider og teori<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> NOU 2005:12 s. 380

<sup>54</sup> Se blant annet Innjord (2010) 476 flg. Pedersen mfl. (2010) s. 442 flg.

## 3.2 Første ledd – innholdet og omfanget av opparbeidelsesplikten

### 3.2.1 Hvor gjelder opparbeidelseskravet

Rent geografisk gjelder opparbeidelseskravet for vei i regulert strøk. For at et område skal kunne betegnes som strøk må det etter praksis være av en viss utstrekning. Begrepet var blant annet tema i Rt. 1980 s. 1124 der Høyesterett kom til at et område med 13 tomter som utgjorde 17 dekar var stort nok til å betraktes som et strøk. I formuleringen «regulert» ligger det videre et krav om at arealet som utgjør strøket er vurdert og vedtatt i en endelig reguleringsplan.<sup>55</sup>

I teori og praksis er det lagt til grunn at forutsetningen om «regulert strøk» også er oppfylt dersom området er regulert med bestemmelser som var vanlige for datidens reguleringsystem. Etter praksis skal det da vurderes om de eldre bestemmelsene innholdsmessig er av en slik art at de kan likestilles med normalinnholdet i en reguleringsplan.<sup>56</sup> Dersom planen inneholder bestemmelser om utnyttelse av grunnen og bebyggelsen og disse er et resultat av reguleringsmessige konkrete vurderinger, kan område betegnes som regulert. Det er ikke nok med henvisninger til mer generelle regler i plan- og bygningsloven og gjengivelse av disse.<sup>57</sup>

Det er etter loven ikke et krav om at selve veien ligger til et regulert strøk. Det er nok at veistrekingen som opparbeides inngår i planvurderingen av boligtomtene som utgjør strøket, jf. formuleringen «så langt den er vist i planen».<sup>5859</sup>

Der grunn bebygges i områder som ikke inngår i regulert strøk, gjelder reglene i plan- og bygningsloven § 27-4 og man er utenfor anvendelsesområdet for 18-1. Dersom en tomt skal bygges ut i denne type områder, stilles det ikke krav om opparbeidelse, men at tomen som bygges ut er sikret tilfredsstillende veiforbindelse frem til offentlig vei.<sup>60</sup> Bestemmelsen ak-

---

<sup>55</sup> Pbl. §§ 12-5 og 12-7 første ledd nr. 1.

<sup>56</sup> Se Rt. 1980 s 1124.

<sup>57</sup> Se Rt. 1977 s. 1134.

<sup>58</sup> Se også Rt. 1980 s. 1124.

<sup>59</sup> Pbl § 18-1 første ledd

<sup>60</sup> Regelen har til hensikt å unngå at eiendommer bygges ut uten tilfredsstillende adkomst

tualiseres også der en eller flere eiendommer er avhengig av å bruke annenmanns grunn for å komme frem til offentlig vei. Bestemmelsen er behandlet utførlig i teori og praksis<sup>61</sup>

### 3.2.2 Hvilke tiltak utløser opparbeidelseskravet

Reglene for når kravet om veiopparbeidelse aktualiseres og kommer til anvendelse, må sees i sammenheng med plan- og bygningslovens § 1-6 og reglene om søknadspliktige tiltak etter kapittel 20. Kravet må også sees i sammenheng med hensynene og formålet med reglene om veiopparbeidelse.<sup>62</sup> Ethvert tiltak etter plan- og bygningsloven utløser ikke kravet til veiopparbeidelse.

Bebyggelse av grunn, vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse, vesentlig endret bruk og opprettelse eller utvidelse av eiendom, er alle tiltak som etter loven i utgangspunktet utløser kravet til opparbeidelse.

Der en eiendom opprettes eller endres vil også opparbeidelsesplikten i utgangspunktet aktualiseres. Formuleringens «opprettelse eller endres» har sin bakgrunn i 1924 loven og vedtektene for Aker. Forhold som forurensning, helseproblemer, trafiksikkerhet og en best mulig utnyttelse av ressursene innebar at tomter ikke skulle deles og selges før gate og kloakk langs tomen var etablert.<sup>63</sup> Regelen gjorde seg særlig gjeldene ved utvikling av tomter og områder i jomfruelig mark der infrastrukturen ennå ikke var etablert. Der eksisterende eiendommer innenfor det planvurderte strøket fradeles, og veien allerede er delvis opparbeidet, gjelder også opparbeidelsesplikten. Det er tomten eller tomtene som fradeles som pålegges veiopparbeidelseskravet. Dersom eiendommen det fradeles fra, ennå ikke er bebygget, vil opparbeidelseskravet inntre både for nye og eksisterende eiendommer.<sup>64</sup>

Formuleringen «bebyggelse av grunn» gjelder tilfeller der det søkes om bebyggelse på ubebygget areal som utgjør en egen tomt og der arealet etter form og størrelse egner seg til ut-

---

<sup>61</sup> Se blant annet Pedersen mfl. (2018) s. 476, Innjord (2010) s. 761, Somb 2009 s. 260

<sup>62</sup> Sett inn dom:

<sup>63</sup> Pedersen mfl. (2010) s. 451

<sup>64</sup> Pedersen mfl. (2010) s. 451

bygging.<sup>65</sup> Som jeg kommer tilbake til, har det vært og er det praksis for å gi utsettelse av veiopparbeidelsesplikten i forbindelse med opprettelse og fradeling av eiendom. Dersom veiplikten ikke ble oppfylt ved opprettelsen av eiendommen, vil den dermed på nytt aktualiseres ved at tomten bebygges. I teori er det til formuleringen «bebygges» anført at det må oppføres en bygning.<sup>66</sup> Dette kan ikke tas på ordet i dag. Det vises i denne sammenheng til pbl. § 30-4 som presiserer at lovens bestemmelser får anvendelse på konstruksjoner og anlegg «så langt det passer». Det må dermed foretas en konkret vurdering av byggverkets/konstruksjonens art og omfang i sammenheng med de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta.

Opparbeidelsesplikten utløses videre dersom eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk. Vurderingen av vilkåret og hva som ligger i vesentlighetsvurderingen er berørt i forarbeidene der det uttales at tiltaket må være av en slik art eller omfang at det medfører økning av belastningen på infrastrukturen som kan sammenlignes med en ny enhet. I forarbeidene er det videre presisert at endringen ikke umiddelbart må gi utslag i økt belastning på veianlegget. Det er tilstrekkelig at tiltaket tilrettelegger for en mer intensiv bruk.

I vurderingen av terskelen for når vesentlighetskriteriet er oppfylt er det i praksis blant annet lagt til grunn at tiltak som påbygg, tilbygg eller hovedombygging normalt ikke utløser veiopparbeidelsesplikten<sup>67</sup>. For nye boenheter på eksisterende tomt i form av fortetting eller etablering av flere boenheter innenfor eksisterende byggverk kunne regnes som vesentlig. I forarbeidene til bestemmelsen er det videre lagt til grunn at bruksendring fra bolig til næring som regel vil utløse krav til opparbeidelse.<sup>68</sup>

Endring av tidligere etablert bruk var blant annet tema i Eidsivating lagmannsrett i sak fra 1992.<sup>69</sup> Avgjørelsen er illustrerende for hvordan domstolen vurderer vesentlighetskriteriet i bestemmelsen. Saken gjaldt transformasjon i form av riving og rehabilitering av flere kontorbygninger langs Hoffsvæien i Oslo og om summen av omdisponeringene utløste krav til veiopparbeidelse. Domstolen konkluderte med at tiltakene samlet utløste krav om veiopparbeidelse. De ble blant annet vist til at formålet med bestemmelsen om opparbeidelse i første rek-

---

<sup>65</sup> NOU 2005: 12 s. 379.

<sup>66</sup> Stang 1943 s. 57.

<sup>67</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007 – 2008) s. 306

<sup>68</sup> Ot.prp. nr 45 (2007-2008) s. 306.

<sup>69</sup> LE – 1991 – 1778.

ke er å sikre opparbeidelse av ny vei samtidig med oppføring av nybygg, men at bestemmelsen utvilsomt også hjemler pålegg om opparbeidelse av bestående vei der denne ikke er opparbeidet i tråd med reguleringsplanens forutsetninger.

I vurderingen av om de konkrete omdisponeringene på eiendommen utløste krav om veiopparbeidelse ble det vist til at det måtte foretas en bred sammensatt vurdering. I vurderingen var blant annet belastningen på eiendommen før og etter endringene og trafikksituasjonen sentrale forhold.

Retten konkluderte med at endringene utløste krav til opparbeidelse av veistrekningen. Det blant annet vist til at bygningsmassen generelt på eiendommen økte med 1700 – 1800 m<sup>2</sup>. Videre ble det vist til at utvidelsene innebar en økning av antall ansatte på tomten (60 stk.) noe som igjen ville medføre økt trafikkbelastning og dermed påvirke fremkommeligheten på dagens veistrekning. Tiltakshavers anke til høyesterett ble nektet fremmet<sup>70</sup> og dommen ble stående.

### 3.2.3 Utgangspunktet – opparbeidelsesplikten følger av loven

Planlegges det tiltak som etter en vurdering utløser krav til veiopparbeidelse etter § 18-1 første ledd, er utgangspunktet at opparbeidelseskravet inntreer som en lovbestemt plikt. Det er en forutsetning for å bygge og dermed en forutsetning for at tiltaket kommer i samsvar med de krav som for øvrig følger av lovens system.<sup>71</sup>

I utgangspunktet skal derfor den enkelte tomteeier eller søker påse at de krav som følger av bestemmelsen i 18 – 1 er overholdt uten at opparbeidelsen pålegges særskilt av kommunen. Praksis er likevel ofte slik at kommunen foretar en vurdering av om veien skal kreves opparbeidet der vilkårene for dette i utgangspunktet er oppfylt.

Motsatt, der tomten eller veien ligger i et området som er utlagt til utbyggingsformål eller område for råstoffutvinning, uten reguleringsplan, må kommunen fatte vedtak der kravet om veiopparbeidelse pålegges særskilt, se punkt 3.5.

---

<sup>70</sup> HR 1993 - 222

<sup>71</sup> Se særlig Pbl § 21-4

### 3.2.4 Tidspunktet for opparbeidelse – før tiltaket påbegynnes

Når det gjelder tidspunktet for opparbeidelseskravet, følger det av første ledd at tiltaket som utløste opparbeidelsesplikten ikke kan påbegynnes før veianlegget er etablert<sup>72</sup>. Den nye veien skal som et utgangspunkt være etablert eller være utvidet i tråd med kommunens krav før fremdriften i byggeprosjektet kan fortsette.

Av praktiske grunner er det derimot ikke uvanlig at dette tidspunktet forskyves til en nærmere utsatt frist, i tråd med regelen i bestemmelsens tredje ledd.

### 3.2.5 Hva kan kreves opparbeidet

Etter § 18-1 bokstav a skal veien være opparbeidet «så langt den er vist i planen». Dette innebærer at regelen etter sitt innhold omfatter veistrekninger som ennå ikke er etablerte og veianlegg som ikke er opparbeidet i tråd med reguleringens bredder.

Plikten til å opparbeide veien er begrenset av reguleringsplanens grenser og de begrensninger som fremgår av bokstav a. Etter bokstav a kan vei maksimalt kreves opparbeidet i en bredde på 10 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring og med en effektiv veibredde på 6 meter. Leses reguleringsplanen og bestemmelsen i bokstav a i sammenheng, innebærer dette at innenfor bredden på 10 og 6 meter skal opparbeidelsen gjennomføres i tråd med reguleringen. Tomteeier kan ikke pålegges å opparbeide veianlegget utover breddene på 10 og 6 meter, men kan heller ikke bli pålagt å opparbeide i 10 og 6 meter dersom reguleringsplanen forutsetter smalere bredder. Loven og arealplanens krav og forutsetninger virker dermed i sammenheng,

For enkelte tiltak kan det etter bokstav a pålegges bredder utover 10 og 6 meter med en øvre begrensning på 20 meters bredde. Dette gjelder for områder der arealplanen tillater boligblokker på 4 etasjer eller mer eller der arealplanen regulerer området til annet enn boligformål.

Opparbeidelsesplikten gjelder langs tomten og frem til nærmeste offentlige vei.<sup>73</sup>

### 3.2.6 Veibegrepet

Begrepet «vei» og hva som inngår i dette har vært gjenstand for diskusjon i årenes løp. I tidligere lovgivning var innholdet ikke nærmere definert i bestemmelsen<sup>74</sup> og ble først inntatt i

---

<sup>72</sup> Se ordlyden i første ledd første punktum

<sup>73</sup> NOU 2005:12 s 381

forbindelse med lovrevisjonen av 1985 loven. Veibegrepet ble da definert i § 46 nr 1 tredje punktum og omfattet kjørebane med fortau snuplasser, gangvei, sykkelsti, turvei og offentlig plass.<sup>75</sup> Definisjonen ble videreført til bestemmelsen i 18-1 og ble i den forbindelse utvidet til og også omfatte gatetun og busslommer.<sup>76</sup> Parkeringsplasser og holdeplasser ble etter nærmere vurderinger utelatt fra begrepet og da særlig etter henvisning til at det sentrale i opparbeidelsen relaterer seg til kjørebanelen med fortau.<sup>77</sup> Hva som inngår i lovens veibegrepet har vært tema i flere saker og det vises til teori og praksis for videre redegjørelse.<sup>78</sup>

### **3.3 Annet ledd: bestemmelser om utførelsen etter kommuneplan**

Plan- og bygningsloven generelt eller bestemmelsene om veiopparbeidelse inneholder ikke krav til veistandard eller øvrige tekniske krav utover de veibredder som fremgår direkte av bestemmelsens første ledd bokstav a.

I bestemmelsens annet ledd er det derfor på kommunalt nivå gitt anledning til å detaljere standardkrav til veien i kommuneplanbestemmelser.<sup>79</sup> Dette kan eksempelvis gjelde standarder knyttet til vegnormer eller vegnormaler.<sup>80</sup>

Vegloven med tilhørende forskrift gjelder for utformingen av veien.<sup>81</sup> og staten v/Vegdirektoratet (Statens Vegvesen) er gitt hjemmel til å utarbeide vegnormaler som oppstiller tekniske forutsetninger ut ifra vegtype og enkeltelementer som tunneler, bruer m.m. Det er da vanlig at den enkelte kommune på delegert myndighet og med aksept fra statens vegvesen utarbeider egne veinormaler der de regionale standardene justeres eller endres for å tilpasses lokale forhold og behov.<sup>82</sup> Gjennomgangen av praksis knyttet til Oslo kommune viser blant annet at kommunen baserer veibyggesaken med tilhørende tekniske krav på egen lokal veinormal der denne bindes opp i arealplan med hjemmel i pbl. § 11-9 nr. 3. Praksisen er også svært vanlig i øvrige kommuner i Norge.

---

<sup>74</sup> Se 1965 loven § 67

<sup>75</sup> NOU 1984:9 s. 31 og Ot.prp. nr.57 (1985-86) s 26.

<sup>76</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 306.

<sup>77</sup> NOU 1984:9 s 31.

<sup>78</sup> Rundskriv H-1/06

<sup>79</sup> Pbl § 11-9 nr. 3.

<sup>80</sup> Se eksempelvis kommuneplan for Tromsø § 2.3 der det stilles krav til kvalitetskrav som følger av kommunal-teknisk norm

<sup>81</sup> Veiloven § 13 og Forskrift etter veilovens § 13 om anlegg av offentlig vei av 29. mars 2007

<sup>82</sup> Se eksempelvis *Gate og veiutforming for Oslo kommune*, Stavanger og Bærum

### 3.4 Tredje ledd – unntak og dispensasjon fra kravet til veiopparbeidelse

#### 3.4.1 Unntak fra opparbeidelseskravet – utsettelse

Der det er gitt krav om opparbeidelse av veistrekningen i forbindelse med et byggetiltak, gir første pkt. kommunen hjemmel til å gi tillatelse til tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a<sup>83</sup>, d<sup>84</sup> og m<sup>85</sup> før veistrekningen fysisk opparbeides. Dette gjelder blant annet for tiltak som oppføring av bygning, bruksendringer som utløser opparbeidelseskrav og opprettelse av ny grunneiendom (fradeling).

Tillatelsen til gjennomføring av nevnte tiltak gis da på vilkår om at opparbeidelsesplikten skal være ferdigstilt på et senere tidspunkt. I praksis settes ofte tidspunktet for ferdigstillelse av veianlegget til tidspunktet for midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket som utløste kravet om veiopparbeidelse. Oppgaven vil illustrere denne type praksis under punkt. 4.

Ferdigstillelse av veianlegget vil da være en forutsetning for bruks eller ferdigattest for hovedtiltaket.<sup>86</sup> Unntaket er praktisk der hvor eksisterende vei skal benyttes som anleggsvei der en opparbeidet vei utsettes for anleggsmaskiner og øvrig tungtransport til og fra eiendommen. Overskuddsmasser som stein og pukk fra utbyggingstomer benyttes også ofte som fyllmasser i fremtidig veistrekning. Det er derfor hensiktsmessig at den fysiske veiopparbeidelsen kommer senere i tid slik at rigg og anlegg for henholdsvis byggeprosjektet og veiprojektet kan samkjøres.

Der hvor det opprettes ny grunneiendom er det også ofte hensiktsmessig å utsette den fysiske opparbeidelsen til eiendommen skal bebygges. Bebyggelsen kan komme flere år frem i tid og det er først på tidspunktet for realisering av tomtens potensiale hensynet til tilfredsstillende infrastruktur aktualiseres.

---

<sup>83</sup> oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg

<sup>84</sup> varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a

<sup>85</sup> opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova.

<sup>86</sup> Pbl § 21-10



Der hvor kommunen har stilt krav om veiopparbeidelse etter bestemmelsens første ledd i forbindelse med tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a og d, men samtidig godtar en midlertidig utsettelse av opparbeidelseskravet, gir annet punktum kommunen hjemmel til å kreve tinglyst erklæring som synliggjør den utsatte fristen. Regelen har til hensikt å synliggjøre forpliktelsen på eiendommen, både i relasjon til fremtidige panthavere og eiere, se pkt. 3.5.4.

For opparbeidelsesplikt som er stilt i forbindelse med opprettelse av ny eiendom, men der det gis utsettelse, stiller bestemmelsen i tredje punktum et absolutt krav om tinglyst erklæring.

Som oppgaven redegjør for i punkt 3.4.3, har erklæringen til hensikt å synliggjøre forpliktelsene en utsettelse av opparbeidelsesplikten innebærer.<sup>87</sup> Det samme gjelder der det er gitt midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelseskravet i forbindelse med opprettelse av ny eiendom eller utsettelse på ubestemt tid i forbindelse med et byggetiltak.

### 3.4.2 Dispensasjon fra kravet om veiopparbeidelse

Når vilkårene for veiopparbeidelse er oppfylt etter bestemmelsens første ledd og der unntaket for utsettelse etter unntaksregelen i tredje ledd ikke benyttes, er utgangspunktet at et fritak fra kravet om veiopparbeidelseskravet må hjemles etter dispensasjonssporet i plan- og bygningsloven.<sup>88</sup>

Kommunens dispensasjonsadgang er som øvrige materielle krav i loven, ikke direkte formulert i § 18-1. Dispensasjonsadgangen må dermed leses i sammenheng med 18-1 tredje ledd og den generelle dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven kapittel 19. Historisk har det vært lang praksis for at bygningsmyndighetene etter en konkret vurdering kan dispensere fra opparbeidelseskravet.<sup>89</sup>

For varig dispensasjon fra opparbeidelseskravet er det i forarbeidene til bestemmelsen uttrykt at bygningsmyndighetene bør vise forsiktighet med å innvilge denne type dispensasjoner<sup>90</sup>. Eiendomsutvikling og utbyggingsmønstre er dynamisk og stadig i endring. Varige dispensa-

---

<sup>87</sup> Se NOU 2005 12: s 388

<sup>88</sup> Se Rundskriv H-1/06 og Ot. Prp. Nr.5 (2007-2008) s. 262.

<sup>89</sup> RG 2000 s. 864

<sup>90</sup> NOU 2005:12 s. 383.

sjoner kan dermed legge til rette for begrensninger for infrastrukturen og skape uheldige fordelinger av kostnader. Fra et utviklingsperspektiv vil disse svært ofte være vanskelige å forutse.

Dispensasjonsvurderingen vil likevel alltid være konkret og begrenses til et gitt tiltak. Dette innebærer at der kommunen eventuelt har gitt en varig dispensasjon en gang i tiden og tomen eksempelvis fortettes ytterligere senere, medfører lovens system at opparbeidelsesplikten aktualiseres på nytt.

For hyttebebyggelse i regulerte områder for fritidsbebyggelse har det heller ikke vært uvanlig at enkelte kommuner har innvilget varige dispensasjoner. I denne type tilfeller har det da ofte vært vist til at tiltakets forutsatte beliggenhet og bruk, tilsier at en varig dispensasjon kan forsvares. Hyttens forutsatte bruk legger for eksempel ikke til rette for hverken vei, vann eller avløp.

Praksisen med midlertidig dispensasjon fra kravet om veiopparbeidelse startet allerede etter 1924 loven der det etter § 48 var forutsatt en slik adgang.<sup>91</sup> Etter dagens refusjonsbestemmelser, og også de tidligere bestemmelsene om dette, forutsettes det også at veiopparbeidelseskravet kan utsettes midlertidig etter dispensasjonssporet<sup>92</sup>. Begrunnelsene for dispensasjon har i all hovedsak vært at eiendommen slik denne er i dag og måten den brukes på, ikke aktualiserer behovet for opparbeidelse. Unødvendige oppgradering av veianlegg med store økonomiske kostnader for eiendommene som pålegges opparbeidelse, har ofte vært begrunnelse for å dispensere.

Midlertidig dispensasjon for opparbeidelseskravet der veistrekningen allerede eksisterer, men der veien ikke er opparbeidet i full bredde har vært og er ofte tema i fortettingsprosjekter innenfor allerede eksisterende planer. Som oppgaven kommer tilbake til, vurderes ofte veien i denne type tilfeller som tilfredsstillende rent veiteknisk også etter etableringen av det tiltaket som i utgangspunktet forutsetter opparbeidelse. Kommunen vurderer situasjonen dithen at det ikke er behov for noe bredere vei. I dispensasjonsvurderingen vises det da til at hensynet bak veiopparbeidelseskravet ikke tilsettes og at en eventuell senere opparbeidelse kan utsettes til et senere tidspunkt der belastningen på veien endres eller belastes ytterligere som følge av

---

<sup>91</sup> RG 2000 s. 864

<sup>92</sup> Pbl. § 49 og § 18-6.

fortetting av gjenstående eiendommer. Sistnevnte er stadig et tilbakevendende tema i fortetningsprosjekter.

### 3.4.3 Veierklæringer ved utsettelse og dispensasjon

Der kommunen innvilger dispensasjon eller utsettelse av veiopparbeidelseskravet etter § 18-1 tredje ledd, har det vært vanlig at eierne av eiendommene som tilgodeses med midlertidig fritak eller utsettelse, må godta visse vilkår. Det må på eiendommen tinglyses en erklæring som for fremtiden forplikter til senere veiopparbeidelse og vederlagsfri avståelse av grunn.

Erklæringene er ofte formulert slik at bygningsmyndighetene står fritt til å påberope seg forpliktelsene i erklæringen og dermed kreve opparbeidelse av en eller flere grunneiere som har fått utsatt sin opparbeidelsesplikt. Til tross for sine tydelige formuleringer om fremtidig opparbeidelsesplikt, har erklæringene svært sjeldent vært brukt til å gi pålegg om naturaloppfyllelse for grunneiere som har fått innvilget midlertidig dispensasjon. I praksis er erklæringene benyttet for å lette prosessen med å kunne tilegne seg veigrunnen vederlagsfritt og for å lette refusjonsoppgjøret for en eller flere eiendommer langs veistrekningen.<sup>93</sup>

Erklæringene aktualiseres ofte i forbindelse med fortettinger i allerede bebygde strøk. Det er da ikke uvanlig at kravet rettes mot eplehageutbyggeren som belaster eksisterende eiendom til det maksimale. Der det i dag er oppført en enebolig med enkel garasje, oppføres det eksempelvis 3 tomannsboliger i rekke.

Med henvisning til § 18-1 første ledd kan da kommunen vise til at belastningen fortettingen medfører for eksisterende veianlegg overstiger tålegrensen for kapasitet og at dagens vei ikke er opparbeidet i full bredde. Kommunen innvilger da ikke dispensasjon for utbyggingseiendommen, og eiendomsutvikleren får opparbeidelseskravet etter bestemmelsen i 18-1 første ledd. For utvikleren er det da praktisk å kunne påberope seg erklæringene påheftet øvrige eiendommer som en gang i tiden har fått sin veiopparbeidelsesplikt utsatt.

Grunneiers forpliktelser til å eventuelt måtte opparbeide veien selv, begrenser seg til de krav som fremgår av § 18-1 første ledd bokstav a. Erklæringen kan dermed ikke binde grunneier til en senere forpliktelse som innebære opparbeidelse utover 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring eller en effektiv veibredde på mer enn 6 meter.

---

<sup>93</sup> RG 2000 s. 864

#### 3.4.4 Sikkerhet i forbindelse med utsettelse av veiopparbiedelseskrevet

Etter siste punkt i bestemmelsens tredje ledd kan kommunen stille krav om sikkerhet der grunneier har fått veiopparbiedelseskrevet, men der kravet eksempelvis utsettes til midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest<sup>94</sup>

Et uferdig veianlegg vil etter loven bryte med de forutsetninger som ligger til grunn for innvilgede tillatelse og kan i utgangspunktet tvinges igjennom i form av forelegg etter plan- og bygningslovens kapittel 32. For mange kommuner vil denne type prosesser likevel ofte ikke være tilstrekkelig for å sikre at veianlegget faktisk blir etablert. De økonomiske rammer og forutsetninger til å gjennomføre opparbeidelsen er eksempelvis ikke lenger tilstede i utbyggers selskap og kommunens økonomi tillater heller ikke denne type bevillinger til uforutsette veiprojekter. Krav om sikkerhetsstillelse ved utsettelse av opparbeidelsesplikten.

Behovet for å stille krav til sikkerhet i forbindelse med byggeprosjektet kan også være særlig aktuelt der manglende ferdigstillelse for konsekvenser utover aktuelle utbyggingstomt, eksempelvis der opparbeidelse er nødvendig for å gjøre øvrige tomter byggeklare.

I forbindelse med utformingen av bestemmelsen i § 18-1 tredje ledd og innholdet i en eventuell sikkerhetsstillelse, ble det blant annet fra Trondheim kommune påpekt at tinglyst erklæring ikke sikrer økonomisk bidrag til opparbeidelsesplikten utover sammenhengen med refusjonsforpliktelsene. Den ivaretar kun notoritet og publisitet. Det ble derfor anmodet om at bestemmelsen i tredje ledd ble supplert med en regel som ga kommunen anledning til å sikre pengekravet med pantobligasjon.<sup>95</sup>

Anmodningen ble ikke tatt til følge. Det ble vist til at en generell regel om pantobligasjon ville være lite hensiktsmessig. Det ble blant annet pekt på uforutsigbarheten og usikkerheten ved å skulle fastsette det maksimumsbeløpet obligasjonen skulle gjelde for. Det ble i den sammenheng vist til at hverken omfanget av et veiopparbiedelseskrevet eller forfallstidspunkt er fastsatt på tidspunktet for veierklæringen. Sikkerhet i form av økonomisk sikkerhetsstillelse for veiopparbiedelse ble dermed begrenset til å gjelde for de tilfellene der kravet om opparbeidelse er gitt etter første ledd, men hvor opparbeidelsen utsettes til brukstillatelse eller ferdigattest, i tråd med tredje ledd. Ved utsettelse av opparbeidelsesplikten til brukstillatelse eller

---

<sup>94</sup> Pbl. § 21-10

<sup>95</sup> Ot.prp 45 2007-2008 s 266

ferdigattest vil prosjekteringen av veianlegget ofte være nært i tid og dermed mulig å konkretiseres til et gitt tall som ivaretar sikkerheten frem til ferdigstilling.<sup>96</sup>

### 3.5 Fjerde ledd opparbeidelse i området avsatt til utbygging eller råstoffutvinning

Regelen i fjerde ledd gir kommunen anledning til å stille krav om veiopparbeidelse for områder som er avsatt til områder for utbygging eller råstoffutvinning i kommuneplanen. Utbygger kan her pålegges å opparbeide veien i tråd med kravene i første ledd. Regelen er praktisk der områdene ikke er regulert, men utlagt til ovennevnte formål. Etter forarbeidene er det derimot en forutsetning at veitraseen er tilstrekkelig planvurdert mht. plassering.<sup>97</sup>

### 3.6 Femte ledd – kommunal overtakelse og vedlikeholdsansvar

Når veiopparbeidelsen er utført, skal det etter loven gjennomføres en overtakelsesforretning der kommunen overtar rettigheter og ansvaret for vedlikeholdet av veianlegget. Kommunens overtakelse omfatter ikke bare selve veianlegget, men også den fysiske grunnen.<sup>98</sup>

I eldre tider er det grunn til å anta at kommunens overtakelse av veianlegget ble gjennomført relativt uformelt, uten inngående kontroll av utførelsen og prosjekteringsunderlag.<sup>99</sup> I dag fremgår kravet om overtakelsesforretning direkte av loven.

De nærmere krav til overtakelsesforretning etter 18-1 femte ledd er ikke lovfestet, men foregår etter praksis slik at kommunen gjennomgår veianlegget og protokollerer eventuelle feil og avvik. Først når feil og eventuelle avvik er rettet, kan kommunen overta anlegget.<sup>100</sup>

Etter bestemmelsen annet punkt plikter ikke kommunen å overta anlegg som ikke er opparbeidet i de bredder som angis i § 18-1 første ledd bokstav a (10 og 20 meter). Denne presiseringen kan nok neppe tas på ordet og må suppleres med arealplanens forutsetninger om bredder. Det må altså være reguleringsplanens bredder som avgjør når plikten for kommunal over-

---

<sup>96</sup> Ot.prp. nr. 45 2007-2008 s 266

<sup>97</sup> Ot.prp. nr. 57 (1985-1986) s 40

<sup>98</sup> Sak fra KRD nr. 02./435

<sup>99</sup> § 48 i Bygningsloven

<sup>100</sup> Ot.prp. nr 39 (1993-1994) pkt. 13.2.2.

takelse inntreer. Oppfyller grunneier reguleringsplanens krav til bredder, kan kommunen ikke nekte å overta med å vise til utgangspunktene i bokstav a. Dette er også kommet til uttrykk i forarbeidene<sup>102</sup> der komiteen uttrykte at endringen i ordlyden er ment å klargjøre at kommunens plikt til å overta vegen inntreer når denne er opparbeidet i tråd med breddene fastlagt i reguleringsplanen.

Hensynet til fremkommelighet og trafikksikkerhet er også i mange tilfeller ivaretatt med veiopparbeidelse smalere enn de bredder reguleringsplanen forutsetter. Det er da ikke uvanlig at kommunen pålegger opparbeidelse i en smalere bredde enn reguleringsplanens forutsetninger og overtar anlegget ved ferdigstillelse.<sup>103</sup> Dersom kommunen krever opparbeidelse i en smalere bredde enn det reguleringsplanen forutsetter, for å unngå overtakelse, kan grunneier velge å opparbeide i full bredde slik at overtakelsesplikt inntreer.<sup>104</sup>

### 3.6.1 Sjette ledd Kommunal overtakelse av uferdig veianlegg

Bestemmelsen i sjette ledd gir kommunen anledning til å kreve overtakelse av et uferdig anlegg som ikke fullføres i tråd med kravet i 18-1 første ledd bokstav a. Regelen er ny i forbindelse med § 18-1 for og blant annet unngå at kommunen må gå veien om ekspropriasjon og for å sikre at anlegget rent faktisk fullføres. Videre skal regelen unngå kapitalisering på infrastruktur. Der grunneier ikke fullførte opparbeidelsesplikten, slik at overtakelse etter femte ledd ikke trådte inn, kunne anlegget forbli privat og grunneier kunne da kreve kompensasjon for tilkobling og bruk utover reglene om refusjon.<sup>105</sup>

Bestemmelsen inneholder ikke nærmere presiseringer av når kommunen kan kreve overtakelse av det uferdige anlegget. Der det er tilfredsstillende progresjon, kan kommunen ikke benytte seg av regelen. Treneres derimot fremdrift og man eksempelvis har oversittet vilkår for ferdigstillelse av anlegget i tilknytning til byggeprosjektet som utløste opparbeidelseskravet, taler gode grunner for at kommunen vil kunne starte prosesser for å få fremdrift. Ved fortetting innenfor allerede etablerte gater er bestemmelsen av begrenset betydning.

---

<sup>102</sup> Innst. O. XVI (1964 – 65)

<sup>103</sup> Se punkt 4.2.5.

<sup>104</sup> Rundskriv H-1/06 s.19.

<sup>105</sup> Rundskriv H-1/06 s.19.

### 3.7 Veiopparbeidelse og refusjon

Som tidligere nevnt, må reglene om veiopparbeidelse sees i sammenheng med reglene om refusjon. Reglene gir grunneieren som pålegges å bygge og finansiere infrastruktur rett til å kreve dekt nødvendige kostnader fra øvrige grunneiere. Begrunnelsen er da at øvrige grunneiere får byggeklare tomter eller får sin opparbeidelsesplikt oppfylt. Det er da rett og rimelig at også disse skal betale en andel av infrastrukturen for området.

Etter loven kan grunneieren i den forbindelse som et utgangspunkt kreve fordelt samtlige utgifter som har vært nødvendige for å oppfylle opparbeidelsesplikten i § 18-1 første ledd bokstav a.

Prinsippet om at grunneiere som nyter godt av etableringer eller utvidelser av veianlegg skal bidra økonomisk til å dekke sin andel av kostnadene har en lang tradisjon i norsk rett.

Dette gjelder både der kommunen opparbeider eller når grunneier selv pålegges å opparbeide vei. I tidlig lovgivning<sup>106</sup> kom prinsippet om at kostnadene skulle fordeles først og fremst til uttrykk i forbindelse med avståelse av grunn. Plikten til å avstå veigrunn vederlagsfritt bygger på kompensasjonsprinsippet i ekspropriasjonsretten. Der eksproprietens eiendom får en særfordel, skal fordelene gå til fratregg i en eventuell ekspropriasjonserstatning i forbindelse med avståelse av veigrunnen.

Der en eller flere eiendommer ikke skulle avgi grunn i forbindelse med opparbeidelse, førte prinsippet til at eiendommer som hver for seg fikk fordeler av veioppgraderingen ble behandlet ulikt økonomisk. Dette kom som en konsekvens av at prinsippet begrenset seg til fratregg for grunnen. Grunneiere som ikke avstod grunn fikk dermed en fordel, uten fratregg. Oppgjør i forbindelse med veiopparbeidelse ble derfor endret utover 1800 tallet med et refusjonsprinsipp der kommunen hadde krav mot samtlige eiere som fikk en fordel av opparbeidelsen, uavhengig av fratregg for grunnen.<sup>107</sup>

Som redegjort for under den historiske gjennomgangen av veiopparbeidelsesplikten, gjennomførte både Kristiania, Bergen og Trondheim grep i lovgivningen mot slutten av 1800 tallet der «skjelettet» av refusjonssystemet slik vi kjenner det i dag, ble til.

---

<sup>106</sup> Christianialoven av 1827, Christianialoven 8 september 1842 og Christianialoven 5 juni 1975

<sup>107</sup> Pedersen mfl. (2010) s. 480

Ved bygningsloven av 1924 fikk grunneiere plikt til å erstatte kommunens utgifter i forbindelse med ervervelsen med en bredde på inntil 15 meter. Utgiftene skulle fordeles mellom grunneieren som var omfattet av gatestrekket<sup>108</sup> For refusjonsprosesser utover kommunens kostnader til grunnerverv var dette avhengig av vedtekt.<sup>109</sup>

Refusjonsreglene i plan- og bygningsloven § 18-1 – 18-11 bygger i stor grad på prinsippene fra tidligere refusjonsordninger. Reglene har gjennomgått en del grunnleggende endringer i årenes løp blant annet for å forenkle innholdet og praktiseringen av prosessene etter etterfølgende oppgjør av infrastrukturkostnader.<sup>110</sup>

### 3.8 Oppsummering

Etter gjennomgangen av reglene om opparbeidelse, både historisk og slik disse fremgår av § 18-1 i dag, kan det observeres få inngående endringer de siste 100 årene.

Endringene som er gjennomført og innarbeidet i § 18-1, bærer i stor grad preg av å være tydeliggjøring og kodifisering av tidligere praksis og justeringer og presiseringer av enkeltforhold basert på erfaringer i årenes løp. Det er videre foretatt en del justeringer i både kravene til opparbeidelsesreglene og bestemmelsene om refusjon for å få en mer fornuftig sammenheng og samordning mellom regelsettene som i stor grad virker parallelt.<sup>111</sup> Samfunnet, rollene i eiendomsutvikling og øvrige deler av plan- og bygningslovgivningen har samtidig endret seg. Det er derfor av interesse å se nærmere på hvordan bestemmelsen om veiopparbeidelse håndteres i praksis.

## 4 Kommunal praksis og veiopparbeidelse

### 4.1 Innledning – endrede roller og verktøy i by- og tettstedsutvikling

I etterkrigstiden var blant annet kommunene gjennom statlige veiledere og retningslinjer tillagt ansvar for å forsyne markedet med byggeklare tomter til selvkostpris.

---

<sup>108</sup> Bygningsloven § 46 nr. 2.

<sup>109</sup> Se § 48

<sup>110</sup> Ot.prp. nr. 1 (1964 – 1965) s 72 og NOU 1984:9 og Ot.prp. nr. 57 (1985 – 1986)

<sup>111</sup> NOU 2005: 12 s 387 og sammenheng mellom kravet til tinglyst erklæring og senere refusjonsprosess

<sup>113</sup> Se NOU 2005:12 s 397



Tomtesalgene skulle ha en direkte sammenheng med kommunens kostnader til kjøp, opparbeidelse av infrastruktur og utvikling av tomtene. Det skulle ikke legges til rette for kommunal profitt etter overdragelse til private aktører.

På 1980 tallet kunne det observeres endringer i hvordan byggenæringen tilnærmet seg måten å drive eiendomsutvikling. Eiendomsutvikling vokste frem som et attraktivt forretningsområde for private aktører parallelt med at kommunens rolle som tilrettelegger for byggeklare tomter avtok. Konkurransetsetting, selskapsdannelser og betydelige inntjeningsmuligheter stimulerte til privat engasjement og involvering ved planlegging i tidlig fase. Kommunens vilje til å ta risiko uten mulighet for gevinst resulterte samtidig i en mer tilbaketrukket rolle i utvikling.

Ved endringer i aktørenes roller vokste det også frem nye måter å drive eiendomsutvikling. Feltutbygging slik denne ble praktisert i etterkrigstiden og mot slutten av 1900 tallet, ble delvis erstattet og supplert med fortetting innenfor allerede etablerte områder. Begreper som fortetting, bytransformasjon og eplehageutbygging er blant annet utviklingsformer som stadig er under endring.

Der private aktørers rolle ble endret, til planlegging og utvikling gjennom hele eiendomsutviklingsfasen, fulgte det nye forpliktelser til klargjøring av utbyggingsområder. Infrastruktur som vei, vann og avløp, som kommunen tidligere ofte etablerte, ble delvis overført til de private aktørenes ansvarsområder og verktøy som rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler ble aktuelle.

Ved transformasjon av bebygde områder eller utvikling av nye, løses infrastruktur ofte med denne type plangrep. I reguleringsplanen stilles det rekkefølgekrav om etablering av infrastruktur før byggetiltaket kan realiseres. I forlengelsen av dette kommer det i stand en utbyggingsavtale der kostnadene for infrastrukturen fordeles.<sup>114</sup> I denne type prosjekter kommer ofte bestemmelsen om veiopparbeidelse etter § 18-1 i bakgrunnen. Den erstattes og konsumeres delvis av planverktøyene.

I både Oslo og Akershus gjennomføres likevel fortsatt mye av fortettingen innenfor eksisterende reguleringsplan med etablert bebyggelse. I denne type fortettinger aktualiseres bestemmelsen i 18-1 ofte som en konsekvens av at reguleringsplanene er av eldre dato, uten rekkefølgekrav for infrastruktur. Regelen i § 18-1 fungerer da som planens rekkefølgekrav for infrastruktur ved videre fortetting. Bruken av 18-1 er derfor fortsatt svært aktuelt innenfor eksisterende reguleringsplaner der det fortettes.

---

<sup>114</sup> Se pbl. § 12-7 nr. 10 og pbl. kapittel 17

Bestemmelsen om veiopparbeidelse i § 18-1 håndheves av den enkelte kommune. Utover lovtekst, forarbeidene og diverse tolkningsuttalelser og rettspraksis, er det de senere år tydeliggjort få skranker for hvordan bestemmelsen skal og bør praktiseres. Dette er egnet til å kunne gi varierende resultater for hvordan veiopparbeidelsessaker håndteres. I det videre illustreres derfor bestemmelsen anvendt i praksis med eksempler fra Oslo kommune og Vestby kommune. Med utgangspunkt i disse kommunenes praksis, vil oppgaven deretter drøfte rettslige og faktiske problemstillinger for veiopparbeidelse i lys av illustrasjonen og i en mer overordnet sammenheng.

Praksisen vil illustreres med konkrete enkeltsaker og dokumenter. Disse ligger som vedlegg under punkt 8.

## **4.2 Håndhevelse av veiopparbeidelsesplikten – Oslo kommune**

### **4.2.1 Innledning**

Oslo kommune hadde ved inngangen av 2018 et innbyggertall på ca. 670 000 og vil innen utgangen av 2030 ha et innbyggertall på nærmere 800 000. Dette gjør at Oslo har vært en av de raskest voksende byene i Europa de siste årene<sup>119</sup>

Oslo kommunens befolkningsvekst skaper behov for flere boliger i form av transformasjon og fortettinger. Store områder transformeres og fortettes både innenfor eksisterende reguleringsplaner, men også i form av utstrakt omregulering. Det er som nevnt ved fortetting innenfor eksisterende reguleringsplaner reglene i § 18-1 ofte aktualiseres.

### **4.2.2 Veiopparbeidelse - innledende fase**

Der utbygger eller utbyggers representant ser at aktuelle prosjekt i utgangspunktet utløser krav til opparbeidelse av veianlegget, søkes det normalt om dispensasjon fra kravet. Søker begrunner da kravet med at veiens kvalitative og kvantitative forutsetninger slik denne er i dag, tåler en ytterligere belastning i form av ytterligere kjøring tilsvarende det bolig eller næringsprosjektet representerer. Søker begrunner da dispensasjonen med at hensynet bak kravet til opparbeidelse av veistrekningen ikke tilsidesettes ved å utsette kravet på ubestemt tid. Dette har vært svært vanlig argumentasjonsmønster innenfor fortettinger etter eksisterende reguleringsplan.

---

<sup>119</sup> Kommuneplanen 2018 samfunnsdelen s. 4

Når søknaden er mottatt av Plan- og bygningsetaten og anses komplett for saksbehandling, oversendes den delen av søknaden som angår vei over til etatens egen veigruppen.

Det gjennomføres i den forbindelse en vurdering av de veitekniske forholdene der utbyggingstiltaket skal gjennomføres, herunder om de er grunnlag for å innvilge dispensasjon fra kravet til veiopparbeidelse eller om det skal gis pålegg om å opparbeide veien.

#### 4.2.3 Dispensasjon fra veiopparbeidelseskravet – tinglyst erklæring

Dersom veien vurderes som tilfredsstillende og dette heller ikke endres som følge av prosjektet, innvilges det midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelseskravet med hjemmel i plan- og bygningslovens kapittel 19. I forbindelse med dispensasjonen, stilles det krav om at grunneier tinglyser erklæring på eiendommen som i fremtiden forplikter ved senere opparbeidelse av vei. I erklæringen informeres det om at veien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde, men at grunneier er innforstått med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake. Kommunen kan dermed senere kreve veien opparbeidet i regulert bredde frem til og langs den side tomten har sin atkomst. Når det gjelder veiens standard, forplikter grunneier seg videre til å oppgradere veien etter den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.<sup>120</sup> I erklæringen presiseres det også at manglende oppfyllelse av et senere veipålegg vil kunne følges opp ved at kommunen selv opparbeider veien eller lar andre opparbeide veien.

I erklæringen forplikter grunneier seg også til å overdra veigrunnen som inngår i veiopparbeidelsen vederlagsfritt til Oslo kommune. I tillegg til overdragelsen forplikter grunneier seg til at kommunen tilegner seg bruksrett til skjæringer og fyllingsarealer utover de 10 meterne som arealoverføres til kommunen. Veiareal opparbeides ofte i et mindre omfang en maksimalbredden på 10 og 6 meter. Den nærmere avgrensningen på hvilke størrelser veien i fremtiden kreves opparbeidet og overtatt i, avgjøres derfor når erklæringen aktualiseres i forbindelse med et senere opparbeidelseskrav.

Det er først på dette tidspunktet kommunen tar stilling til hvilke bredder veien bør opparbeides i. Nedenfor vises en erklæring som brukes i Oslo kommune i forbindelse med utsettelse av opparbeidelsesplikten etter unntakene i § 18-1 tredje ledd og i forbindelse med dispensasjon. Videre vises også et følgeskriv som ligger vedlagt erklæringen.

---

<sup>120</sup> Se Gate- og veiutforming for Oslo kommune 2011 med revidering januar 2018

Fødselsnr./Orgnr.

## Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. \_\_\_\_\_ bnr. \_\_\_\_\_ i Oslo, saksnummer \_\_\_\_\_

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt utsettelse av kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med opprettelse av nye bruksenheter på eiendommen.

Slyngveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan gjøre kravet om opparbeidelse av offentlig vei gjeldende, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom kravet gjøres gjeldende, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ 20....

\_\_\_\_\_ Fødselsnr./Orgnr.

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ 20....

\_\_\_\_\_ Fødselsnr./Orgnr.

### **Orientering om veierklæring (erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei)**

I forbindelse med deres byggesak har Plan- og bygningsetaten gitt dere midlertidig dispensasjon fra gjeldende plan- og bygningslov (pbl.) § 18-1 eller alternativt innvilget en utsettelse av veiopparbeidelsen, forutsatt at dere tinglyser erklæring om eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei, en såkalt veierklæring.

Kommunen kan når som helst trekke dispensasjonen eller den eventuelle utsettelsen tilbake med den virkning at dere (eiendommens hjemmelshaver) da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjon trekkes tilbake, er dere forpliktet til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde angitt i pbl. § 18-1, men ikke en større bredde enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

Vedlagt oversendes formular for erklæring som dere som hjemmelshaver må undertegne på nederste linje. Eventuell fester skal undertegne på nest nederste linje. Den som begjærer tinglysing, må ifølge Kartverket påføre fødselsnummer/organisasjonsnummer øverst til venstre på erklæringen.

Originalversjon av erklæringen i **to eksemplarer** innleveres eller sendes til:

Postadresse: Kartverket, Tinglysningen, 3507 Hønefoss  
Besøksadresse: Kartverksveien 21, Hønefoss  
Telefon: 32 11 88 00  
Internett: [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no)  
E-post: [tinglysing@statkart.no](mailto:tinglysing@statkart.no)

Etter tinglysningen vil Kartverket sende dere ett eksemplar av erklæringen samt faktura. Det tinglyste eksemplaret må dere videresende til Plan- og bygningsetaten.

Eventuelle spørsmål om tinglysningsgebyrets størrelse må dere rette til Kartverket.

#### 4.2.4 Veierklæring og senere pålegg om naturaloppfyllelse

Selv om erklæringene gir kommunen hjemmel til å gi pålegg om opparbeidelse på et senere tidspunkt, har det i Oslo sjeldent blitt gjennomført prosesser der en eller flere grunneiere samlet er gitt pålegg om opparbeidelse i form av naturaloppfyllelse. Privatpersoner har ofte hverken kompetanse, apparat eller økonomi til å gjennomføre opparbeidelsesprosessene.

Det vanlige har derfor vært at kravet til veiopparbeidelse ved en senere utbygging rettes mot et utbyggingsprosjekt av noe størrelse. Øvrige grunneieres forpliktelser med allerede påheftede veierklæringer har da i all hovedsak knyttet seg til vederlagsfri avgivelse av grunnen som inngår i veiopparbeidelsen. Videre har erklæringene sikret at tomteeierne svarer økonomisk for deler av kostnadene ved opparbeidelsen, i tråd med bestemmelsene om refusjon.<sup>121</sup>

Til tross for en relativt langvarig praksis der Oslo kommune ikke har pålagt en eller flere grunneiere å opparbeide veianlegg med henvisning til tinglyst veierklæring, var dette tema i RG 2000 s. 864.

---

<sup>121</sup> § 18-6 tredje ledd.

Saken gjelder opparbeidelse av deler av Ryghs vei i Bydel Vestre aker der Oslo kommune påla flere grunneiere opparbeidelse i full regulert bredde.

Grunneiere og deres hjemmelsmenn hadde siden 1930 årene fått fortløpende dispensasjon fra kravet om å opparbeide veien mot at det ble tinglyst erklæring. Etter erklæringene kunne kommunen etter pålegg forlange veien opparbeidet.

Når kommunen senere ønsket veien opparbeidet, tilrådte kommunen erklæringene og ga grunneieren pålegg om opparbeidelse. Pålegget ble påklaget av flere av grunneierne og senere bragt inn for domstolene.

Det ble blant annet anført at den konsekvente praksisen med å innvilge dispensasjon fra veiopparbeidelseskrav over flere tiår ikke kunne betraktes som midlertidige dispensasjoner. Det ble antydnet at unntaket om utsettelse nå var normalordningen og at man dermed ikke flere tiår senere kunne pålegges opparbeidelse. Videre ble de anført at kommunen heller ikke hadde for praksis å gi pålegg om opparbeidelse. Det ble vist til at dette måtte relateres til et byggeprosjekt.

Naboene ble ikke hørt, og det ble til dette forholdet blant annet uttalt at kommunens tilnærming i saken var uvanlig, muligens ytterst uvanlig, men fullt lovlig. Dette til tross for at normalordningen i denne type saker hadde vært at kommunen selv eller utbygger sørget for opparbeidelse. Tomteeiernes ansvar ville da begrenset seg til å avgi grunn vederlagsfritt og betale sin andel av kostnadene for opparbeidelsen<sup>122</sup> Avgjørelsen ble stående og grunneierne måtte opparbeide veien i tråd med de krav som fulgte av kommunens pålegg.

Avgjørelsen slik denne fremstod, der en langvarig praksis fra kommunen nå var brutt, kunne dermed tilsi at kommunen i fremtiden ville tilnærme seg erklæringene på en annen måte. Det er imidlertid få tilsvarende saker i ettertid der en eller flere grunneier er pålagt opparbeidelse på tilsvarende måte, uavhengig av utbyggingstiltak. Som jeg kommer tilbake til, er dette interessant mht. de muligheter som ligger i den fremgangsmåten Oslo kommune valgte i aktuelle sak.

---

<sup>122</sup> Etter reglene om refusjon – se pbl § 18-6 tredje ledd

#### 4.2.5 Kommunen pålegger grunneier/utbygger å opparbeide veien

Dersom utbyggingsprosjektet utløser krav til veiopparbeidelse, og der Plan- og bygningseta- tens veigruppe vurderer at kravet ikke kan utsettes med dispensasjon og tinglyst erklæring, igangsettes det en prosess med veipålegg internt i kommunen.

Innledende fase i denne type prosesser er da ofte varsel eller orientering om at Plan- og byg- ningsetaten vurderer eller kommer til å stille krav om opparbeidelse i forbindelse med be- handlingen av byggesaken.<sup>123</sup>

Et utviklingsprosjekt i Bydel Vestre akker er illustrerende. Prosjektet omhandlet oppføring av to rekkehus i Slyngveien 21 og 25<sup>124</sup> med til sammen 8 boenheter. I innledende fase av kommunens gjennomgang av byggesøknaden, ble de veitekniske forholdene i gaten vurdert og den ble i den forbindelse gitt et foreløpig varsel om mulige krav om veiopparbeidelse. Begrunnelsen for mulig veiopparbeidelseskrav var følgende:

##### **Begrunnelse for varselet**

Slyngveien er i dag opparbeidet i en bredde av 4,5 -5,0 fra Aspehaugveien og ned mot Slyngveien 23. For veier med flere enn 50 boenheter i blindvei skal en atkomstvei som ender blindt ha en kjørebanebredde på 5,25 meter i følge Oslo kommunes gate- og veinormaler. Slyngveien vil betjene mellom 70 til 75 boenheter etter denne utbyggingen.

Veien tilfredsstillter ikke dagens krav til trafikksikkerhet og fremkommelighet.

Oppføring av 8 boenheter vil medføre en betydelig økt trafikkbelastning i Slyngveien og dermed et behov for en utvidelse for å gi bedret sikkerhet og fremkommelighet i Slyngveien.

Vi anser at den nye veibredden kommer til å gi myke trafikanter og bilister tilstrekkelig sikkerhet og fremkommelighet.

Opprettholdes Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering også ved behandlingen og ved- takelsen av byggesøknaden, gis det et eget veipålegg der veiopparbeidelseskravet spesifiseres og konkretiseres. Dersom utbygger har søkt om dispensasjon fra kravet til veiopparbeidelse,

---

<sup>123</sup> Se eksempelvis Slyngveien 25 (saksnummer 201710258-19 og Oberst Angells vei (saksnummer 201710784)

<sup>124</sup> Forfatter var advokat for utbygger i denne saken

gis det samtidig avslag på søknaden.<sup>125</sup> I veipålegget fra Plan- og bygningsetatens veigruppe redegjøres det for påleggets kvalitative og kvantitative krav. Kommunen konkretiserer blant annet hvilke bredder veien skal opparbeides i. Kommunen kan i den sammenheng vurdere at forholdene på stedet ikke nødvendigvis gjør en opparbeidelse i full regulert bredde. Det presiseres derfor ofte breddekrav på veien, bredde på kjørebane og bredde/kvalitet på kjøreskulder.

Byggesak i Oberst Angells vei 11 er illustrerende for kommunens nærmere redegjørelse og krav til opparbeidelsen.<sup>126</sup> Saken gjaldt oppføring av to tomannsboliger og tre eneboliger der kommunen kom til at veibelastningen i eksisterende gate ikke tålte ytterligere fortettinger uten veiopparbeidelse. Det ble dermed gitt pålegg om opparbeidelse med følgende beskrivelse av veiens utforming:

### **Opparbeidelse av vei**

#### **Deler av Oberst Angells vei må opparbeides**

Plan- og bygningsetaten krever at veien skal opparbeides jf. pbl. § 18-1 første ledd bokstav a).

Plan- og bygningsetaten krever at dere opparbeider Oberst Angells vei i henhold til de gjeldende reguleringsplanene. Vestrekningen som dere skal opparbeide, er Oberst Angells vei fra eiendomsgrensen mellom eiendom med gnr./bnr. 33/2900 (Oberst Angells vei 2-4-6) og eiendom med gnr./bnr. 33/1245 (Oberst Angells vei 8) og t.o.m. snuhammeren i nord. Det er en strekning på ca. 245 meter. Denne strekningen er vist med sort skravur på det vedlagte kartutsnittet. Arealet skravert med rødt er et område som kommer til å kreve tilpasning til eksisterende vei.

Veien skal opparbeides i en bredde på 6,0 meter: en kjørebane på 4,5 meter og en kjøresterk veiskulder på 0,75 meter på hver side av kjørebane. Veiopparbeidelsen vil måtte skje etter dagens kommunale standard, jf. Oslo kommunes gate- og veinormaler.

I forbindelse med opparbeidelseskrav kan kommunen som nevnt under punkt 3, fravike utgangspunktet i § 18-1 første ledd. Opparbeidelsesplikten skal i utgangspunktet være gjennomført før eiendommen bygges eller fradeles.

---

<sup>125</sup> Se Slyngveien 21 (saksnummer 201711498)

<sup>126</sup> Saksnummer 201710214, 201710784, 201710783, 201710781



Utsettes opparbeidelsesplikten, gjøres dette med hjemmel i § 18-1 tredje ledd. I den forbindelse setter kommunen vilkår til utsettelsen. Det stilles krav om at veianlegget skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for tiltaket som utløste veikravet. Videre stilles det krav om tinglyst erklæring. Erklæringen har til hensikt å synliggjøre forpliktelsen frem til ferdigstillelse av anlegget. Erklæringen som tinglyses, tilsvarer erklæringen som er illustrert under pkt.

4.2.3. I opparbeidelsessaken i Oberst Angells vei 11 fremgår det av utsettelsen at:

Vi utsetter deres plikt til å opparbeide veien, slik at dere vil kunne opparbeide veien samtidig med oppføring av bygningene. Dere må ha opparbeidet Oberst Angells vei, og vi skal ha godkjent opparbeidelsen, før vi skal kunne gi brukstillatelse for noen av bygningene på eiendommen.

#### **Vilkår for utsettelse av veiopparbeidelsen**

Plan- og bygningsloven § 18-1 krever i utgangspunktet at veien skal være opparbeidet og godkjent før vi kan gi igangsettingstillatelse for noen av bygningene. Vi utsetter imidlertid deres plikt til å opparbeide veien, slik at dere kan opparbeide veien samtidig med oppføring av bygningene. Vilkåret for denne utsettelsen er at dere tinglyser en erklæring om utsettelse av plikten til å opparbeide vei. Erklæringen blir en heftelse på eiendommen.

Dere må sende inn den tinglyste erklæringen som dokumentasjon i sakene som gjelder bygningene, og ikke i veibyggesaken.

I forbindelse med veiopparbeidelseskravet stiller kommunen også ofte<sup>127</sup> vilkår til fremdrift i byggesaken for veianlegget og til fremdriften for byggeprosjektet som utløste opparbeidelseskravet. I rammetillatelsen for byggeprosjektet som utløste veiopparbeidelseskravet formuleres dette ofte som at byggeprosjektet ikke får igangsettingstillatelse til å starte de fysiske arbeidene før vei-prosjektet har fått igangsettingstillatelse til å starte arbeidene. For å starte arbeidene i vei-prosjektet stilles det i denne sammenheng normalt vilkår.

---

<sup>127</sup> Se eksempelvis Folkvangveien 36 med saksnummer 201502941

Byggesaken i Oberst Angells vei er igjen illustrerende. I kommunens rammetillatelse for oppføringen av tomannsboligene ble det presisert følgende forutsetninger for å kunne igangsette byggingen.

Saksnr: 201710784-22	Side 11 av 12
<b>Vilkår for igangsettingstillatelse</b>	
Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:	
<ul style="list-style-type: none"><li>• ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg til rammetillatelsen</li><li>• tinglyst erklæring om utsettelse av plikten til å opparbeide offentlig vei</li><li>• bekreftelse på at dere har fått igangsettingstillatelse i veibyggesaken (egen søknad til Plan- og bygningsetaten)</li><li>• oppdatert utomhusplan som viser minst et felles uteoppholdsareal med minste størrelse 8x12m</li></ul>	

I veiopparbeidingskravet ble det presisert følgende forutsetninger for å kunne starte byggingen av tomannsboligene og eneboligene.

<b>Vilkår for igangsettingstillatelse til oppføring av bygningene</b>
Byggetiltaket, oppføring av tomannsboliger og eneboliger, vil ikke få igangsettingstillatelse før dere har sendt oss følgende dokumenter:
<ul style="list-style-type: none"><li>• tinglyst erklæring om utsettelse av plikten til å opparbeide vei</li><li>• igangsettingstillatelse i veibyggesaken</li></ul>
Til deres orientering kommer vi til å stille vilkår i veibyggesaken. To av vilkårene i veibyggesaken kommer til å være at dere har dokumentert at dere disponerer nødvendig veigrunn, og at dere har fått bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent prosjekteringen av veianlegget, før det blir gitt byggetillatelse for veien. Dette medfører at både byggetillatelse i veibyggesaken og igangsettingstillatelse til oppføring av boligene, er betinget av at vilkåret om disponering av veigrunn og vilkåret om Bymiljøetatens godkjenning av prosjektering, er oppfylt.

Vilkårene innebærer at tiltakshaver ikke kan igangsette byggingen av boligene i Oberst Angells vei før det foreligger tillatelse til å igangsette byggingen av veianlegget i Oberst Angells vei. For å få tillatelse til å igangsette byggingen av veianlegget, må bymiljøetaten ha godkjent byggeplanene for veien og grunneier må kunne dokumentere tilgang til grunnen som skal opparbeides.

Når veianlegget er etablert i samsvar med de krav og forutsetninger som fulgte av veipålegget, gjennomføres det overtakelsesforretning. Vurderes veien å være i henhold til prosjekteringen og de krav som ble fremsatt av kommunen, overtar kommunen veianlegget. Kravet i § 18-1 er da oppfylt. Kommunens vilkår om at veianlegget skal være ferdig for å kunne få brukstillatelse eller eventuelt ferdigattest i prosjektet som utløste veikravet, er også da oppfylt.

I forbindelse med kommunens overtakelse av veianlegget gjennomføres det normalt en arealoverføring av grunnen slik at dette i fremtiden er matrikulert som kommunal grunn. Etter gjennomført overføring til kommunen, kan utbygger anmode kommunen om å slette den tinglyste erklæringen som er påheftet eiendommen. Forpliktelsene er nå gjennomført og det er derfor ikke grunnlag for å opprettholde heftelsen. Veiopparbeidelseskravet kommunen fremsatte er da oppfylt.

Byggesaken i Oberst Angells vei er igjen illustrerende. I rammetillatelsen for tomannsboligene var det inntatt følgende vilkår for henholdsvis brukstillatelse og ferdigattest

#### **Vilkår for midlertidig brukstillatelse**

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann og avløpsetaten
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse på at søknad om fradeling av veigrunn er ferdigbehandlet (egen søknad til Plan- og bygningsetaten)

#### **Vilkår for ferdigattest**

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

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at veigrunnen er utskilt, matrikkelført og overdratt til Oslo kommune

Når ovennevnte krav og forutsetninger er oppfylt, kan kommunen avslutte veibyggesaken med ferdigattest. Når veibyggesaken er avsluttet og i tråd med de kommunale krav og forut-

setninger, kan også byggesaken som utløste opparbeidelseskravet avsluttes med ferdigattest. Den kommunale saksbehandlingen er da avsluttet for begge tiltakene.

### **4.3 Praksis ved håndhevelse av veiopparbeidelseskrav i Vestby kommune**

#### **4.3.1 Innledning**

Vestby kommune består av hovedområdene Vestby, Hølen, Son, Hvitsten, Garder og Såner og har i dag et innbyggertall på i underkant av 18 000<sup>130</sup>. Et vesentlig antall av kommunens innbyggere bor i tettbebygde strøk, men kommunen har også et stort innslag av mer spredt eldre blandingsbebyggelse bestående av både hytter og boliger innenfor samme geografiske område. I følge kommunen kompliserer denne kombinasjonen bruken og praktiseringen av bestemmelsen om veiopparbeidelse med tilhørende refusjonsbestemmelser.

Kommunen har på bakgrunn av dette etablert egne prosedyrer og rutiner i forbindelse med opparbeidelseskrav etter bestemmelsen i § 18-1 som i betydelig grad avviker fra måten eksempelvis Oslo kommune håndterer bestemmelsen ved fortetting i eksisterende områder.

#### **4.3.2 Alternativ til veiopparbeidelse – bakgrunn**

Områdene Son, Tønnesmarka, Søndre Brevik, Labo, Hølen, Berg og Hvitsten består i stor grad av eldre strøk med blandingsbebyggelse av både hytter og boliger.

I 1989 vurderte Vestby kommune veiopparbeidelseskravene i dagjeldende § 67 som utfordrende innenfor denne type områder. Det ble blant annet vist til at områdene bestod av flere involverte tomteeiere hvor interessene for å bekoste og bygge ferdig veinettet i tråd med reguleringsplanene ikke var sammenfallende.

For å unngå at denne type forhold skulle hindre eiere i å få bygget i henhold til godkjente reguleringsplaner, vedtok kommunestyret en egen alternativ unntaksordning fra kravet til veiopparbeidelse. Etter ordningen kunne kommunen fritta tiltakshaver/grunneier fra opparbeidelseskravet etter hjemmelen for midlertidig dispensasjon i plan- og bygningslovens kapittel 7 mot at det ble stilt vilkår til dispensasjonen. Til unntaksordningen ble det utarbeidet en egen

---

<sup>130</sup> SSB.no

veileder der unntakets anvendelsesområde, innhold og forutsetninger for bruk ble nærmere presisert.<sup>131</sup>

Grunneier måtte for det første akseptere at det ble tinglyst en pantobligasjon pålydende tomteens andel av strøkets kalkulerte veiopparbeidelseskostnader med årlig rentebelastning på 5% p.a. i perioden mellom tidspunktet for tinglysning og frem til veien var ferdig opparbeidet. Pantobligasjonen skulle ha prioritet etter 1. prioritets pantelån innenfor 60% av lånetakst. Størrelsen på pantobligasjonen ble satt etter egne matriser med standardsatser.<sup>132</sup>

Som et alternativ til løsningen med pantheftelse kunne andelen av strøkets kalkulerte veiopparbeidelse innbetales dirkete til kommunen som et rent kontantinnskudd. Beløpet skulle da plasseres på rentebærende konto der dette ble øremerket senere veiopparbeidelse. Dersom denne løsningen ble valgt, ble det heller ikke tinglys noe pantheftelse på eiendommen. I tillegg til ovennevnte alternativer skulle også tomteeier tinglyse veierklæring på eiendommen slik at kommunen på et senere tidspunkt kunne overta arealet vederlagsfritt. Som et alternativ til tinglyst veierklæring kunne også tomteeiere allerede i forbindelse med dispensasjonen overføre veiarealet til kommunen. Ovennevnte vilkår og nærmere satser for beregning av beløpenes størrelse ble innarbeidet i egen kommunal veileder som senere er endret og revidert flere ganger.<sup>133</sup> I tillegg til veilederen og retningslinjene i denne, er også unntaksordningen innarbeidet i enkelte reguleringsplaner.

Illustrerende er eksempelvis reguleringsplan for Strandåsen vedtatt av Vestby kommune 10.10.2005. med mindre vesentlig endring av planutvalget og plansjefen 1.3.2006 og 27.7.2009. I reguleringsplanens § 1 er det inntatt følgende under benevnelsen *rekkefølgekrav*:

**Rekkefølge**

Innenfor planområdet tillates ikke ny bebyggelse eller bruksendring til boligformål før det er etablert vann- og avløpsanlegg i henhold til godkjent detaljplan i samsvar med de prinsipper som er fastlagt i rammeplan for vann og avløp datert 30.05.2005.

Plan- og bygningslovens § 67 om pliktmessig opparbeidelse av vei i samsvar med reguleringsplanen før bebyggelse tillates, kan fravikes hvis eier lar tinglyse pantobligasjon og veirettserkæring, som sikkerhet for kommunens senere finansiering og bygging av vei.

<sup>131</sup> Se veileder 27.08.2014

<sup>132</sup> I veileder sist datert 27.08.2014 ble eksempelvis en tomteeier innenfor reguleringsplanen Labo belastet med kr 105 pr. m<sup>2</sup> regulert tomteareal.

<sup>133</sup> Se blant annet Veileder av 19.04.2012, 27.08.2014 og 27.06.2017.

I byggesak fra 2018 med tillatelse for oppføring av enebolig<sup>134</sup> innenfor reguleringsplanens virkeområde, er det presisert følgende om krav til infrastruktur:

**Opparbeidelse av infrastruktur**

Av reguleringsbestemmelsene § 1, *Rekkefølgekrav*, følger det at:

*«Plan- og bygningslovens § 67 om pliktmessig opparbeidelse av vei i samsvar med reguleringsplanen før bebyggelse tillates, kan fravikes hvis eier lar tinglyse pantobligasjon og veirettserkæring, som sikkerhet for kommunens senere finansiering og bygging av vei.»*

Vestby kommune - Bygg  
Vår ref.: 17/03949-13

Side 3 av 9

Det foreligger tinglyst pantobligasjon og veirettserkæring, som sikkerhet for kommunens senere finansiering og bygging av vei. Rekkefølgekravet er dermed oppfylt.

#### 4.3.3 Endringer – innbetaling til veifond som eneste alternativ til opparbeidelse

Kommunens unntaksordning fra opparbeidelseskravet i § 18-1 er i dag hjemlet i § 5 i kommuneplanen<sup>135</sup> der det fremgår at:

***«Opparbeidelse av offentlig vei (PBL § 11-9 nr. 4)***

*Krav om opparbeidelse av offentlig vei etter PBL § 18-1 kan fravikes i de områder kommunen finner det formålstjenlig dersom tiltakshaver innbetaler sin andel av kostnadene til kommunalt veifond. Det forutsettes at tiltaket kan nås tilfredsstillende med eksisterende veianlegg og at tiltakshaver vederlagsfritt avgir grunn som er regulert til offentlig vei.»*

<sup>134</sup> Hærneskroken 6

<sup>135</sup> Kommuneplan Vestby 2019 – 2030 vedtatt 18.3.2019

I forbindelse med ny kommuneplan ble det utarbeidet veiledningstekst til den enkelte bestemmelse i arealplanen.<sup>136</sup> Til § 5 og opparbeidelse av offentlig vei fremgår det at:

*«Bestemmelsen er noe endret fra tidligere, ved at det i første setning er tilføyd at fra-  
vikelse kan skje «i de områder kommunen finner det formålstjenlig». Det er altså ikke  
en generell hjemmel for fritak over hele kommunen, det må foretas en konkret vurde-  
ring fra kommunens side av det aktuelle området og den aktuelle eiendommen. Videre  
var det tidligere et alternativ i siste setning å tinglyse en erklæring om vederlagsfri  
avgivelse av grunn som er regulert til offentlig vei, denne muligheten er nå tatt ut av  
bestemmelsen. Utgangspunktet er at vei skal bygges til og forbi eiendommen. Dette er  
en unntaksbestemmelse som regulerer en for utbygger langt enklere fremgangsmåte  
enn å bygge hele veien og forskuttere kostnadene, med tilhørende refusjonskrav mot  
andre eiendommer som omfattes. Innbetaling til fond gjør at man kan bygge med en  
gang og slipper å vente på at veien blir bygd først, og kommunen tar på seg utbyg-  
gingsansvaret for veien. Ordningen er langt enklere enn refusjonsreglene, og gjør det  
billigere, enklere, mer effektivt og oversiktlig for alle parter. Se egen veileder om det-  
te.»*

Som en konsekvens av endringer i kommuneplanen er det også gjennomført flere endringer i utdypende veileder. Siste veileder ble revidert 27.06.2017 og har benevnelsen *Veileder innbetaling til kommunalt veifond og veierklæring som alternativ til veiopparbeidelse etter pbl § 18-1*.

I veilederen er det gjennomført flere endringer i hvordan unntaksordningen skal forstås og praktiseres. I kommunens nyeste veileder datert 27.06.2017 er alternativet til veiopparbeidelse med tinglyst erklæring og pantdokument ikke videreført. Innbetaling til veifond fremstår etter dagens ordning som eneste alternativ til veiopparbeidelse . Dette gjenspeiles også i kommuneplanens § 5 og formuleringen «innbetaler sin andel av kostnadene til kommunalt veifond».

---

<sup>136</sup> Veileder for kommuneplan for Vestby 2019 – 2030 med revidering 15.07.2019

#### 4.3.4 Størrelse på beløp som skal innbetales

Kostnadene den enkelte grunneier betaler i forbindelse med byggetiltak, tar utgangspunkt i standardsatser utregnet etter areal<sup>137</sup> Det er byggemuligheten på tomten som danner beregningsgrunnlaget. I følge veilederen beregnes dette som forholdstallet mellom maksimalt tillatt bruksareal og eksisterende bruksareal.<sup>138</sup>

Der regulert netto tomt er 800 m<sup>2</sup>, maksimalt tillatt bruksareal er 200 og eksisterende bruksareal er 100 m<sup>2</sup>, skal beløpets størrelse beregnes som:

- Byggemulighet (200 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>)/maks. bebyggelse (200 m<sup>2</sup>) x tomteareal 800 = 400 m<sup>2</sup>.
- Tallet 400 m<sup>2</sup> skal ganges med standardsatsene som fremgår av veilederens side 6.
- Tallet 400 ganget med standardsatsene vil være beløpet som skal innbetales til veifondet.

#### 4.3.5 Innbetaling til veifond er frivillig

På side 5 i veileder datert 27.06.2017 er det inntatt et eget punkt<sup>139</sup> der det presiseres at unntaksordningen etter kommuneplanbestemmelsen med tilhørende veileder er frivillig:

### **3.4. Unntaksordningen er frivillig**

Ordningen er et *tilbud* til tomteeiere som ønsker å bygge eller dele eiendom, hvor manglende samarbeid om fellesoppbeidelse av vei gjør det vanskelig å etterleve veioppbeidelseskravet i pbl. § 18-1.

Tomteeier kan fritt velge å gjennomføre veioppbeidelsen selv eller avvente bygge- eller delesaken til tomteeierne langs veien i fellesskap kan forestå veioppbeidelsen. Tomteeier kan også gjennomføre veioppbeidelsen som refusjonsanlegg etter plan- og bygningslovens refusjonsregler og gjennom dette få kostnadene fordelt på andre eiendommer som har nytte av tiltaket. Dette er imidlertid en komplisert og i noen grad usikker løsning i slike eldre byggeområder; en løsning som krever bruk av spesielt fagkyndige.

<sup>137</sup> Punkt 3.4 i veileder datert 27.06.2017

<sup>138</sup> Punkt 3.4 i veileder dater 27.06.2017

<sup>139</sup> Punkt 3.4 i veileder datert 27.06.2017.



#### 4.3.6 Anvendelsesområdet for unntaksordningen

Etter kommunens veileder, kan innbetaling til veifond brukes der hjemmelen til å kreve veiopparbeidelse etter § 18-1 første ledd er oppfylt og grunneier selv ikke ønsker å opparbeide veistrekningen. Bygge- eller deltiltaket må etter veilederen oppfylle et av de alternative inngangsvilkårene for opparbeidelse i § 18-1 første ledd.

Tiltaket må gjelde bebyggelse av grunn, vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse, vesentlig endret bruk eller opprettelse eller utvidelse av eiendom. Dersom inngangsvilkåret for å pålegge opparbeidelsesplikt etter 18-1 er oppfylt, skal kommune etter veilederen vurdere om dagens vei er tilfredsstillende slik at det fremtidige tiltaket kan nås etter dagens veistandard.<sup>141</sup>

Konkluderes det med at tiltaket kan nås tilfredsstillende med eksisterende veianlegg, forutsetter unntaksordningen at grunneier betaler inn beløp tilsvarende byggemuligheten som ikke er benyttet. Beløpet skal etter veilederen beregnes som forholdstallet mellom maksimalt tillatt bruksareal og eksisterende bruksareal.

Parallelt med innbetalingen til veifondet var det tidligere slik at grunneier ble gitt alternativer for hvordan veiarealet skulle håndteres. Det kunne enten tinglyses veierklæring om vederlagsfri overdragelse til kommunen på tidspunktet for opparbeidelse, eller alternativt, arealet kunne overføres direkte til kommunen allerede i forbindelse med byggesaken. Førstnevnte løsning er etter kommuneplanbestemmelsen § 5 med tilhørende veiledning ikke lenger et alternativ. Der tomteeier benytter løsningen med innbetaling til veifond, er innbetaling en forutsetning for igangsettingstillatelse.<sup>142</sup>

## 5 Praktiske og rettslige problemstillinger i lys av kommunal praksis

### 5.1 Innledning

Gjennomgangen av den kommunale håndteringen av veiopparbeidelse i Oslo og Vestby synliggjør en ulik tilnærming til bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 18-1. Både håndteringen av bestemmelsen i Oslo og Vestby reiser flere rettslige og praktiske problemstillinger.

---

<sup>141</sup> Kommuneplanens § 5

<sup>142</sup> Se byggesak Tømmeråsen 29 (som vedlegg)

Problemstillingene som i det videre trekkes frem er for det første interessante mht. hjemmelsgrunnlag for kommunens tilnærming til reglene om veiopparbeidelse. For det andre er flere av problemstillingene som reises av interesse når bestemmelsen om opparbeidelse etter § 18-1 vurderes i en større sammenheng. Dette gjelder særlig spørsmålet om bestemmelsen og bruken av denne er egnet til å ivareta kommunale og private interesser i utbyggingsprosjekter. Sistnevnte vil drøftes i oppgavens siste del. Se punkt 6.

## **5.2 Kommunale vilkår for fremdrift – igangsettingstillatelse**

### **5.2.1 Innledning**

Fra et eiendomsutviklingsperspektiv vil fremdrift i byggeprosjekter ofte være avgjørende for prosjektets kommersielle sluttresultat. Der grunneier pålegges å opparbeide veianlegget i forbindelse med fortettingsprosjekter, kan fremdriften stagnere eller stoppe opp som et resultat av forhold innenfor og utenfor utviklers kontrollsvære. Innholdet og rekkevidden av plan- og bygningslovens prosessuelle og materielle krav for tillatelse og dermed fremdrift offentligrettlig, er noe grunneier etter planlegging i stor grad kan forutse. Dette gjelder særlig der prosjektet er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende reguleringsplan og forskrifter. Av ulike grunner kan byggeprosjekter likevel stoppe opp i påvente av avklaringer og tillatelser. Der avklaringer og tillatelser for videre fremdrift ligger til kommunens myndighetsområde, forutsetter dette at kommunen kan vise til hjemmel for de krav og prosesser som stilles til den enkelte byggesak.

I denne sammenheng er illustrasjonene av Oslo kommune tilnærming til fremdriften i opparbeidelsessaker av rettslig og praktisk interesse. Dette gjelder særlig kommunens praksis for å oppstille vilkår for fremdrift i byggeprosjektet som utløste kravet om veiopparbeidelse. Som praksis illustrerer, gjøres dette gjennom vilkår for igangsettingstillatelse.

### **5.2.2 Utgangspunktet – kommunen kan utsette tidspunktet for ferdigstillelse**

Etter § 18-1 første ledd er hovedregelen og utgangspunktet som tidligere nevnt at en tomt ikke kan bebygges deles eller opprettes før veianlegget er etablert. Tiltaket som utløser opparbei-

delseskrevet må derfor i utgangspunktet vente til veiinfrastrukturen er etablert eller er ferdig oppgradert i tråd med de krav kommunen stiller. Som redegjort for, er dette utgangspunktet ikke hensiktsmessig der veien tjener som anleggsvei eller der overskuddsmasser fra byggeprosjektet benyttes som fyll- og underlagsmasser for veianlegget.

Der det er gitt veiopparbeidelseskrav er det derfor av alle praktiske grunner hensiktsmessig å utsette veiopparbeidelsen i tråd med unntaket i § 18-1 tredje ledd første punktum. Saken i Oberst Angells vei er illustrerende. Det at ferdigstilling av veianlegget kan og bør utsettes er også tydelig uttalt i forarbeidene<sup>150</sup>. Det er derfor praktisk å utsette ferdigstilling og at byggetillatelse gis på vilkår om at anlegget er ferdig til brukstillatelse eller ferdigattest.<sup>151</sup>

I forbindelse med utsettelsen har kommunen som nevnt anledning til å kreve tinglyst erklæring og også hjemmel til å stille krav om sikkerhet. Unntaket i § 18-1 tredje ledd er i all vesentlighet en kodifisering av tidligere praksis og teori der det var akseptert og forutsatt at opparbeidelsen kunne utsettes i form av vilkår om ferdigstilling til brukstillatelse.

### 5.2.3 Vilkår for fremdrift i tillegg til reglene i § 18-1 tredje ledd

Gjennomgangen under punkt 4.2.5 har vist at det i praksis oppstilles ytterligere vilkår utover det som fremgår av tredje ledd. Vilkårene relaterer seg til fremdrift i byggeprosjektet som utløste opparbeidelseskravet. Byggeprosjektet får som nevnt ikke tillatelse til å starte byggearbeidene før veiprojektet har fått tillatelse til å starte byggearbeidene.

Fra et kommunalt ståsted må det legges til grunn at vilkåret har til hensikt å sikre eller tilrettelegge for at prosessene knyttet til veianlegget har fremdrift parallelt med byggeprosjektet. Fra kommunalt ståsted øker sannsynligheten for at veianlegget normalt er ferdig til sluttbrukerne overtar boligene, i tråd med intensjonen og forutsetningene i 18-1 tredje ledd. Kommunen ønsker å sikre en fremdrift for veianlegget parallelt med tiltaket som utløste veiopparbeidelseskravet. Vilkåret skal redusere risikoen for at veianlegget ikke ferdigstilles på tidspunktet for brukstillatelse eller ferdigattest.

---

<sup>150</sup> NOU 2005:12 s. 380.

<sup>151</sup> Pbl. § 21-10

For den private utbygger kan vilkåret skape uforutsigbarhet mht. når byggeprosjektet kan starte. Boligprosjektet som utløste kravet til veiopparbeidelse selges ofte til sluttbrukerne etter at rammetillatelsen for prosjektet er innvilget. I forbindelse med salget informeres det ofte om fremdrift for prosjektet og når prosjektet ferdigstilles.

Der kommunen ikke tillater utbygger å igangsette arbeidene på boligprosjektet før arbeidene for veianlegget har fått tillatelse til å starte vanskeliggjør dette fremdrift. Dette har blant annet sammenheng med vilkårene som stilles for å kunne igangsette byggingen av veianlegget. Som nevnt i gjennomgangen av kommunal praksis, er vilkårene ofte krav om at kommunen har godkjent tiltakshaver/ansvarlig søkers prosjektering av veien (veibyggeplanene) og at utbygger/grunneier disponerer veigrunnen som berøres av veiopparbeidelsen.

Både vilkåret om godkjenning av veibyggeplanene og vilkåret om tilgang til veigrunn er forhold som tidsmessig vil kunne dra ut i tid. Byggeplanene skal ofte godkjennes av kommunens veimyndighet der det kan oppstå spørsmål mht. omfang, utforming, materialvalg m.m. Tilgang til veigrunnen vil også ofte være tidkrevende. Dette kan forutsette prosesser med grunnerverv gjennom minnelige avtaler med naboer eller ekspropriasjon der enighet ikke oppnås og der eiendommer langs veien ikke er påheftet erklæringer om grunnavståelse.

#### 5.2.4 Problemstillingen

Både i en plan- og bygningsrettslig sammenheng og i en generell forvaltningsrettslig sammenheng er vilkåret om igangsettingstillatelse interessant og reiser flere rettslige og praktiske problemstillinger.

For det første er det av interesse å vurdere hjemmelsgrunnlaget for denne type vilkår. For det andre er det av interesse å vurdere om denne type forutsetninger gjennomføres som en konsekvens av at unntaket i § 18-1 tredje ledd er utilstrekkelig til å kunne ivareta kommunens interesser i opparbeidelsessaker. Sistnevnte vil drøftes i oppgavens punkt 6.

#### 5.2.5 Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven – byggerett

Arealplanleggingen etter plan- og bygningslovgivningen legger i stor grad opp til en detaljstyring, fra overordnende arealplaner og ned til den enkelte byggesak.<sup>152</sup>

---

<sup>152</sup> Pbl. kap. 11,12 og 20.

Fordi arealplanleggingen og resultatene av denne vil kunne variere, er det et bærende formål og prinsipp at planlegging og vedtak skal sikre forutsigbarhet for samfunnet og den enkelte.<sup>153</sup> Den enkelte grunneiere skal i utgangspunktet kunne innrette seg etter reguleringsplanen for eiendommen og videre forvente å få innvilget søknader som er i samsvar med plan- og bygningslovgivningens materielle og prosessuelle krav.<sup>154155</sup>

Dette ble blant annet fremhevet og presisert i bygningsutvalgets innstilling fra 1962<sup>156</sup> der det ble uttrykt at utgangspunktet bør være slik at den som søker byggetillatelse har krav på å få søknaden innvilget dersom denne tilfredsstillende de krav som følger etter loven eller i medhold av denne.

Prinsippet ble delvis kodifisert i plan- og bygningsloven av 1985 § 95. nr.2 der bygningsmyndighetenes oppgave ble satt til å påse at tiltaket ikke ville stride mot bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Etter dagens lov følger prinsippet direkte av § 21-4 der det fremgår at kommunen skal innvilge tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Motsatt, dersom tiltaket ikke samsvarer med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven, kan kommunen avslå søknaden. Dersom kommunen unntaksvis ikke ønsker å realitetsbehandle et tiltak som samsvarer med bestemmelser i loven og medhold av loven, må dette gjøres etter reglene om midlertidig forbud mot tiltak<sup>157</sup>

Utgangspunktet om grunneiers byggerett der lovens krav er oppfylt, må sees i sammenheng med legalitetsprinsippet.<sup>158</sup> Kommunens kompetanse i forbindelse med arealdisponeringen er bundet av lovens materielle og prosessuelles regler. Kommunen må ha hjemmel i lov eller annet kompetansegrunnlag for å gripe inn i borgerens rettsstilling.

---

<sup>153</sup> Pbl § 1-1.

<sup>154</sup> Innjord (2010) s. 180

<sup>155</sup> Pbl § 21-4

<sup>156</sup> S. 52

<sup>157</sup> Pbl kapittel 13

<sup>158</sup> Se Eckhoff og Smith (2006) s. 325.

### 5.2.6 Vilkår ved veiopparbeidelseskrav – mulig kompetansegrunnlag

Etter bestemmelsen i 18-1 tredje ledd stiller kommunen som nevnt krav om tinglyst erklæring i forbindelse med utsettelsen av veiopparbeidelseskravet. Kommunen kan i tillegg stille krav om sikkerhet frem til veianlegget er etablert og stille krav om at veianlegget er ferdigstiltes før brukstillatelse eller ferdigattest. Utover disse vilkårene inneholder hverken regelen i tredje ledd eller bestemmelsen i 18 -1 regler som hjemler andre vilkår for fremdrift i byggeprosjektet som utløste opparbeidelseskravet.

Plan- og bygningsloven inneholder flere hjemler for å stille vilkår i forbindelse med tillatelse til tiltak<sup>159</sup> Ingen av hjemlene kan sies å være dekkende for det kravet som oppstilles for fremdriften i veiprojekter etter 18-1.

Der kommunen ikke har direkte kompetansegrunnlag til å stille vilkår med hjemmel direkte i enkeltbestemmelser, må kommunens hjemmel for vilkårsstillelse i utgangspunktet forankres i den ulovfestede vilkårlæren.

Vilkårlæren slik denne er utviklet innenfor forvaltningsretten, har sitt grunnlag i rettspraksis<sup>160</sup> og er utførlig behandlet i teorien<sup>161</sup>. Prinsippet bygger i stor grad på tanken om at der forvaltningen har skjønnsmessig kompetanse til å fatte vedtak, omfatter kompetansen også adgangen til å pålegge plikter (vilkår) til tillatelsen. Dersom kommunen kan gjøre det mer, avslå søknaden, vil den også i mange tilfeller kunne gjøre det mindre, innvilge tillatelse på nærmere fastlagte vilkår.

Dersom vilkårlæren vurderes i sammenheng med prinsippet om byggerett kan det trekkes opp noen utgangspunkter. Der hvor tiltakshaver oppfyller forutsetningene for tillatelse, må det oppstilles begrensninger for kommunens adgang til å oppstille vilkår. Motsatt, der tiltaket ikke samsvarer med loven eller bestemmelser fastlagt med hjemmel i loven, men der kommunen likevel innvilger tillatelse, kan det slutes at tiltakshaver ofte må tåle at forvaltningen stiller vilkår.

Vurderes vilkårlærens utgangspunkter i forbindelse med veiopparbeidelsessaker, fremstår «inngangsvilkåret» for at læren kommer til anvendelse som problematisk. Vilkårlæren slik denne er utviklet i praksis og teori er heller ikke treffende for saker som omhandler veiopparbeidelse.

---

<sup>159</sup> Se eksempelvis pbl. §§ 28-1 annet ledd, 31-2, 16-6 og 19-2

<sup>160</sup> Se blant annet Rt 1979 s. 994 og Rt. 1961 s. 297.

<sup>161</sup> Se blant annet Eckhoff Smith 2010 s. 434-439, Backer 1986 s. 433 – 454.

Lovens bestemmelse om at veistrekning skal være opparbeidet i tråd med de krav som fremgår av plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav a, er etter lovens system i utgangspunktet en forutsetning for å få tillatelse etter § 21-4.

Der hvor plan- og bygningsmyndighetene ikke innvilger dispensasjon fra kravet til opparbeidelse i forbindelse med et byggeprosjekt, men pålegger grunneier å opparbeide veien, er dette en henvisning til å opparbeide i tråd med kravet i 18-1.

Kommunens krav om opparbeidelse i forbindelse med behandlingen av rammetillatelsen og i forbindelse med særskilt veipålegg, er dermed ikke annet enn en gjengivelse av krav som følger direkte av lovteksten.

Dette er også kommet til uttrykk i forarbeidene til loven hvor det i NOU 2003:24 s. 153 presiseres at:

*«Den generelle, ulovfestede adgangen som forvaltningen har til å stille tyngende tilleggsvilkår til ellers begunstigende vedtak, gjelder bare når forvaltningsorganet utøver kompetanse etter fritt skjønn. Denne adgangen gjelder derfor i utgangspunktet ikke ved vedtak om tillatelse til tiltak, men bygningsmyndighetene vil likevel ha anledning til å stille vilkår i form av konkretisering eller gjengivelse av de krav som følger av regelverket (noen ganger benevnt «uegentlige vilkår») – det vil si gjengi deler av innholdet i loven, vedtekter, reguleringsbestemmelser og byggeforskrifter. Bygningsmyndighetene kan selvsagt også stille vilkår når dette er uttrykkelig sagt i en lovbestemmelse».*

Når tiltakshaver oppfyller forutsetningene i lov, plan og forskrift for å få tillatelse taler ovennevnte forhold for at kommunens kompetanse til å oppstille prosessuelle forutsetninger for fremdrift ikke kan gå utover de regler lovgiver positivt har listet opp etter 18-1 tredje ledd.

Det kan likevel stilles spørsmål om vilkårlæren og vilkåret om igangsettingstillatelse kan begrunnes med henvisninger til utgangspunktet for når veiopparbeidelsen skal være gjennomført etter hovedregelen i § 18-1 første ledd. Når kommunen kunne gjort det mer, stille krav om at veianlegget er etablert før «eiendommen bebygges» (18-1 første ledd) må de også kunne gjøre det mindre i forbindelse med utsettelse etter tredje ledd, stille tilleggsvilkår utover det som fremgår av bestemmelsen.

Som nevnt stiller kommunen krav om erklæring og kan i tillegg stille krav om sikkerhet frem til anlegget er etablert. Dersom anlegget ikke er etablert i tråd med utsettelsen etter tredje

ledd, vil kommunen også kunne følge dette opp veiopparbeidelseskravet etter reglene om forelegg i pbl. kapittel 32.<sup>162</sup>

Før regelen i tredje ledd og dermed kodifiseringen av kommunens hjemmel til å stille sikkerhet, ble det av bygningskomiteen gitt uttrykk for at utsettelse av veiplikten etter første ledd kunne sikres med vilkår etter vilkårlæren. Vilkår om sikkerhet ble blant annet nevnt. Når unntaket om utsettelse fra hovedregelen i § 18-1 første ledd i dag fremgår direkte av tredje ledd, der tinglyst erklæring og sikkerhet for at veien blir opparbeidet nevnes spesifikt, må det antas at lovgiver har ment at kommunen er avskåret fra å oppstille ytterligere vilkår. Regelens «meny» for utsettelse synes å være uttømmende.

Vurderes disse antagelsene i sammenheng med lovens mer overordnede prinsipper, om at planlegging og vedtak skal sikre forutsigbarhet for samfunnet og den enkelte, tilsier dette at bygningsmyndighetenes adgang til å stille denne type vilkår er begrenset. Praksisen er samtidig interessant i en større sammenheng når bestemmelsens om veiopparbeidelse etter 18-1 i dag ivaretar både de kommunale og privates interesser i fortettingsprosjekter. Dette vil drøftes nærmere under punkt. 6.

### **5.3 Ivaretar veifond formålet og intensjonen med veiopparbeidelse**

#### **5.3.1 Innledning**

Infrastrukturkrav etter § 18-1 har til hensikt å bidra til å sikre reguleringsplanens innhold og forutsetninger i en helhetlig sammenheng utover den enkelte tomt og uavhengig av den enkelte grunneier. Bestemmelsen er et verktøy for å binde sammen arealutviklingen innen et gitt geografisk område med tilfredsstillende fremkommelighet og sikkerhet. I et moderne samfunn er veianlegg en forutsetning for arealutvikling.

#### **5.3.2 Utgangspunktet – veiopparbeidelse som naturalytelse**

Opparbeidelsesplikten etter plan- og bygningsloven 18-1 første ledd er en naturalytelse ved at kravet etter sin ordlyd i utgangspunktet relaterer seg til fysisk opparbeidelse. Som redegjort for i punkt 3.2.5, vil opparbeidelsens omfang begrenses etter de bredder og lengder som fremgår av bokstav a i samme ledd.

---

<sup>162</sup> Pbl. § 32-6



Som redegjort for er det ikke uvanlig at opparbeidelsesplikten etter 18-1 utsettes i en tidsav-grenset periode i tråd med regelen i tredje ledd, eksempelvis slik at anlegget er ferdigstilt til brukstillatelse eller ferdigattest.

Som redegjort for under punkt 3.2.3, er bestemmelsen i 18-1 et materielt krav som inntreer automatisk dersom vilkårene og forutsetningene for veiopparbeidelse er oppfylt. Dersom tiltakshaver helt eller delvis skal slippe opparbeidelsesplikten utover unntakene nevnt i tredje ledd, forutsetter dette som nevnt, dispensasjon fra hovedregelen i første ledd.

### 5.3.3 Veifond og eldre pantobligasjoner – lovgivers forutsetninger

Gjennomgang av praksis i Vestby kommune synliggjør en alternativ tilnærming til regelen om veiopparbeidelse. I kommuneplanbestemmelse med tilhørende veileder gir kommunen som tidligere nevnt tiltakshavere anledning til å betale økonomisk bidrag til veifond som erstatning for manglende veiopparbeidelse.

Grunneier fritas fra sitt opparbeidelseskrav mot et økonomisk nærmere angitt bidrag til fondet og skal dermed i utgangspunktet være fritatt sitt ansvar for at veien rent faktisk blir opparbeidet i fremtiden. Tidligere var det også som nevnt vanlig praksis at grunneier kunne få utsatt sin veiopparbeidelsesplikt mot tinglysning av pantobligasjon som en heftelse på eiendommen. Ordningen er ikke videreført etter dagens kommuneplan for Vestby. Tidligere påheftede obligasjoner og reguleringsplaner med krav om pantobligasjoner kan derimot fortsatt gjøres gjeldene der veien senere opparbeides<sup>163</sup>

Praksisen reiser flere interessante rettslige og praktiske problemstillinger og da særlig sett hen til om kommunens alternative ordning er egnet til å ivareta de formål veiopparbeidelsesplikten er ment å ivareta.

### 5.3.4 Veifond og formål – veianlegg en gang i fremtiden

I tidligere redegjørelser er det ved flere anledninger redegjort for hvilke «verktøy» kommunen etter § 18-1 tredje ledd har til disposisjon ved utsettelse av veiopparbeidelsesplikten. Dette gjelder både der utsettelsen er begrenset til tidspunktet for ferdigstilling av byggeprosjektet eller der utsettelsen gis på ubestemt tid i tråd med reglene om midlertidig dispensasjon.

---

<sup>163</sup> Se veileder punkt 3.7

Unntaksregelen om midlertidig utsettelse frem til byggeprosjektet er ferdigstilt, normalt til brukstillatelse eller ferdigattest, har til formål å skape fleksibilitet og hensiktsmessig ressurs- og arealdisponeringer frem til ferdigstilling av både veianlegget og byggeprosjektet som utløste veikravet.

Midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelseskravet kan begrunnes i de tilfeller der veien i dag og også etter etableringen av byggeprosjektet har tilstrekkelig kapasitet til å ivareta fremkommelighet og sikkerhet. Midlertidigheten i dispensasjonen kombinert med tinglyst veierklæring skal sikre at den enkelte grunneier som får sin vei plikt utsatt, senere kan bli pålagt naturaloppfyllelse eller økonomisk bidrag der en annen eiendom langs veianlegget blir pålagt opparbeidelsen. Tidligere nevnte avgjørelse i Ryghs vei i Oslo er et godt eksempel på konsekvensen av utsettelse og det pålegg som dermed kan komme som følge av veierklæringen og midlertidigheten i dispensasjonsforholdet. På tidspunktet da kommunen påla tomteeierne å opparbeide, ble veiens kapasitet vurdert til å være for dårlig og veioppgraderingen var derfor en nødvendighet for å komme i samsvar med formålet og kravene i 18-1. Behovet for opparbeidelse var derfor reelt.

Der kommunen oppstiller alternativ til veiopparbeidelse ved innbetaling til veifond, fremgår det hverken i kommunens veilederen eller av kommuneplanbestemmelsen, at unntaket er hjemlet etter dispensasjonssporet i plan- og bygningsloven kapittel 19. I kommuneplanens § 5 fremstår vilkårene for å tiltre unntaket at kommunen finner det formålstjenlig, at tiltaket kan nås tilfredsstillende med eksisterende veianlegg og at tiltakshaver avgir grunnen vederlagsfritt. Hvorvidt kommunen foretar en reell vurdering av veiens standard er uklart. Byggesak i området Son med adresse Tømmeråsen 29 er illustrerende.

Tiltaket gjaldt oppføring av enebolig innenfor reguleringsplan for Son ytre område med reguleringsformål frittliggende småhusbebyggelse. Den 22.02.2017 ble det gitt rammetillatelse til tiltaket. Til kravet om opparbeidelse av vei ble det presisert at:

**Opparbeidelse av infrastruktur**

Adkomst til eiendommen er ikke utført i kommunal standard med asfalt-dekke, gatebelysning, grøfter mm. Dette tiltaket utløser derfor krav til opparbeidelse av vei m.m. jf. plan- og bygningsloven § 18-1.

Følgende fremgår av «Bestemmelser til Vestby kommuneplan» § 5, «Opparbeidelse av offentlig vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 4):

*«Krav om opparbeidelse av offentlig vei etter PBL § 18-1 kan fravikes dersom tiltakshaver innbetaler sin andel av kostnadene til kommunalt veifond. Det forutsettes at tiltaket kan nås tilfredsstillende med eksisterende veianlegg og at tiltakshaver vederlagsfritt avgir grunn som er regulert til offentlig vei eller tinglyser en erklæring om slik vederlagsfri avgivelse.»*

Fondsinnbetalingsbeløpet beregnes for den del av eiendommen som er regulert til boligformål. For denne eiendommen vil beløp som skal innbetales til kommunalt veifond være kr 109 975,- (1325 m<sup>2</sup> x strøkspris kr 83,-).

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før kvittering som viser innbetaling til veifond er mottatt, alternativt at adkomst til eiendommen er utført i kommunal standard.

**Innbetaling til veifond skal skje til kontonr. 1613.07.00342 og må merkes med "Innbetaling til kommunalt veifond, gnr./bnr. og angivelse av område; «Son, ytre»."**

**29 m<sup>2</sup> av eiendommen er regulert til «gang-/sykkelvei». Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før det er tinglyst en erklæring om vederlagsfri avståelse av regulert veigrunn eller regulert veigrunn er overdratt vederlagsfritt til kommunen.**

Tilsvarende vilkår er inntatt i rammetillatelse datert 11.06.2018. Tiltaket i denne saken gjaldt også enebolig i samme område.<sup>164</sup> I begge tillatelsene fremstår vurderingene for innbetaling til veifond som generelle, uten inngående vurderinger av veiens fremkommelighet og sikkerhet utover å konstatere at den ikke er oppgradert til kommunal standard. Slik vilkårene er formulert, uten konkrete vurderinger av veiens faktiske standard fremstår hensikten bak ordningen å være finansiering av fremtidig veianlegg fremfor fortløpende oppgradering i takt med behovene. Denne type fremgangsmåter samsvarer dårlig med utgangspunktene i § 18-1. Ved utbygging innenfor reguleringsplanens virkeområde er utgangspunktet at offentlig veg er opparbeidet og godkjent som vis i planen. Utbygging skal skje i takt med at tilstrekkelig og forsvarlig infrastruktur ivaretas.

### 5.3.5 Veifond og tidspunkt for kommunens opparbeidelsesplikt – forfall

Ved innbetaling i tråd med unntaket overtar kommunen ansvaret for opparbeidelsen. Hverken kommuneplanbestemmelsen eller den enkelte tillatelse synliggjør et eventuelt forfall for forpliktelsen kommunen overtar.

<sup>164</sup> Tømmeråsen 25 med saksnummer 17/02418-15

Forholdet er derimot berørt i veilederen til ordningen under punkt 3.7 *tidspunktet for opparbeidelse av veien* der det presiseres at:

### **3.7. Tidspunkt for opparbeidelse av veien**

Når tomteeiere langs en sammenhengende veistrekning har innbetalt sin andel til kommunalt veifond eller tinglyst pantobligasjoner etter gammel ordning, vil kommunen hente ut de avsatte beløpene/kreve innfrielse av obligasjonene og benytte beløpet til opprustning av veistrekningen til kommunal standard i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Deretter overtar kommunen veien og veigrunnen til kommunal drift og vedlikehold.

Fram til dette tidspunkt er veien privat og driftes og vedlikeholdes av oppsitterne. Det understrekes at det kan gå mange år fra bygge-/deletillatelse til kommunal innløsning av pantobligasjoner og bygging av kommunal vei.

Kommunen igangsetter opparbeidelse av veien først når samtlige tomteeiere langs en sammenhengende veistrekning har innbetalt sin andel til veifond eller der pantobligasjoner supplerer deler eller hele veistrekningen. Veistrekningen blir dermed rent teknisk, ikke noe bedre etter hvert som finansieringen øker.

Ordningen synes å være lite forenelig med hensynene og intensjonen bak opparbeidelseskravet i 18-1.

Trekkes det paralleller til veiopparbeidelse og reglene om refusjon, synes motivet om fullfinansiering før veianlegget rent faktisk oppgraderes å ligge fjernt fra motivene bak veiopparbeidelse. Plikten til å opparbeide veistrekninger etter § 18-1 har ingen direkte sammenheng med retten til å kreve refusjon.<sup>165</sup>

Slik ordningen for veiopparbeidelse er praktisert i kommunen, må det presumptivt legges til grunn at flere eiendommer som innvilges byggetillatelse med vilkår om innbetaling til veifond har veiforhold som ikke står seg etter en dispensasjonsvurdering med utgangspunkt i pbl. § 19-1 og hensynene bak kravet om veiopparbeidelse. I denne sammenheng vises det særlig til at tidspunktet for opparbeidelsen først skjer ved fullfinansiering langs en sammenhengende veistrekning. På dette tidspunktet må det antas at området vil kunne være utbygd på den enkelte tomt, men uten veianlegg med tilstrekkelig kapasitet. Det oppstår dermed en utakt i reguleringsplanen med høy utnyttelse, uten tilfredsstillende infrastruktur.

For den enkelte grunneier som innbetaler til veifond vil det også være usikkert når det kan forventes noe motytelse fra kommunen. For grunneieren vil det være få eller ingen muligheter

---

<sup>165</sup> RG 2000 s. 864

for å beregne dette. Fortetting innenfor allerede eksisterende planer foregår ofte over langt tid der faktorer som marked, tilbud etterspørsel påvirker graden av fortetting.

Når det gjelder tidspunktet for kommunens fremtidige forpliktelse, kan det også vises til kodifiseringen av § 18-1 tredje ledd og problemstillingene mht. om loven burde hjemle adgangen til å kreve pantobligasjon ved dispensasjon fra veiopparbiedelseskrevet. Som tidligere nevnt ble dette ikke vedtatt. Det ble pekt på uforutsigbarheten og usikkerheten ved å skulle fastsette det maksimumsbeløpet obligasjonen skulle gjelde for. Det ble vist til at hverken omfanget av et veiopparbiedelseskrevet eller forfallstidspunkt er fastsatt på tidspunktet for veierklæringen. Tilsvarende argumenter gjør seg gjeldene ved innbetaling til veifond.

### 5.3.6 Veifondets sammenheng med tiltaket som utløser opparbeidelsesplikten

På side 4 i veilederen fremgår det at innbetalingene til veifondet settes på rentebærende øremerket fond som skal sikre at beløpet inngår i senere opparbeidelse av vei i riktig område. Etter § 18-1 første ledd bokstav a gjelder veiopparbiedelsesplikten geografisk frem til og langs den side av tomta hvor eiendommen som fikk krevet har sin adkomst. Opparbeidelsen skal dermed sørge for at veistrekingen i umiddelbar nærhet til utbyggingsprosjektet etableres eller opparbeides.

I denne sammenheng er det av interesse om veifondets midler rent faktisk øremerkes konkrete gateadresser eller om fondets midler benyttes til å oppgradere veier i større områder etter hvert som behovene oppstår. Forvaltes fondets midler bredt, uten tydelige øremerkinger til spesifikke gater/veier, vil innbetalingen kunne ligge fjernt fra forutsetningene i § 18-1 første ledd.<sup>166</sup> Trekkes det paralleller til reglene om rekkefølgekrevet etter § 12-7 nr. 10 vil oppgradering av infrastruktur som ikke har noe nærhet til aktuelle tiltak kunne vurderes som fjernt og i strid med regelen.<sup>167</sup>

### 5.3.7 Veifond og sammenhengen med refusjon

Sammenhengen mellom opparbeidelsesplikt og reglene om refusjon er også av betydning i vurderingen av kommunens alternative ordning.

---

<sup>166</sup> Det er også av interesse å trekke p

<sup>167</sup> Se også de senere tids avgjørelser TOSLO – 208 – 132587 og TOSLO – 2018 - 132587

Etter kommunens veileder presiseres det at innbetalingen til veifond er en frivillig ordning der grunneier står fritt til å opparbeide veien etter § 18-1 med etterfølgende refusjonsprosesser.<sup>168</sup>

Når veistrekninger bygges ut etter kravene i § 18-1 bokstav a vil eiendommer som blir byggeklare eller som allerede er påheftet utsettelse av veiplikten etter erklæring kunne pålegges å betale sin andel av kostnadene.

Der den enkelte grunneier har innbetalt til veifond og dermed overlatt opparbeidelsesansvaret med tilhørende økonomiske forpliktelser til kommunen, oppstår det spørsmål om hvordan eiendommene vurderes i en refusjonssammenheng.

Eiendommer som allerede har overført sine forpliktelser til kommunen vil ha en forventning om at deres forpliktelser er gjort opp. Den refusjonsberettigede vil sannsynligvis da måtte begrense seg til å kreve refusjon fra eiendommer som ikke har innbetalt til veifond og deretter tiltre de midler som relaterer seg til allerede innbetalte midler. I den sammenheng oppstår det problemstillinger der de samlede midlene ikke er tilstrekkelige til å dekke de kostnader den opparbeidede etter loven har krav på.

Kombinasjonen opparbeidelse kombinert med refusjonsregnskap med usikkerhet hva gjelder fondsmidler tilsier at denne type prosesser kan gi svært uforutsigbare resultater. Det kan på bakgrunn av dette stilles spørsmål om hvor reell alternativene til innbetaling til veifond er og om opparbeidelse innenfor områder med allerede innbetalte midler tillater opparbeidelsesprosesser etter § 18-1 med etterfølgende refusjonsregnskap. I denne sammenheng er det av interesse at tillatelsen i Tømmeråsen nevnt over, forutsetter innbetaling til veifond eller at veien opparbeides for å få igangsettingstillatelse. Sistnevnte alternativ fremstår i lys av prosessene til refusjon som svært uforutsigbart. Tiltakshaver står dermed igjen med innbetaling til veifond som en forutsetning for å igangsette byggeprosjektet. Det vil dermed antas at grunneier har få alternativer enn å innbetale beløpet dersom fremdrift og realisering av byggeprosjektet er ønskelig.

#### 5.4 Oppsummerende refleksjoner i lys av gjennomgangen av problemstillingene

Gjennomgangen av praksis i Oslo og Vestby kommune viser en svært ulik tilnærming til hvordan deler av bestemmelsen om veiopparbeidelse håndteres. Illustrasjoner fra Oslo kommune synliggjør tydelige vilkår for å sikre fremdrift og for å sikre at veianlegget faktisk blir

---

<sup>168</sup> Sett inn side fra veilederen

realisert. For Vestby fremstår finansiering av infrastruktur i allerede eksisterende områder som motivasjonen bak løsningen fremfor å sikre veiopparbeidelse i takt med fortettingen.

## **6 Er det behov for endringer eller klargjøring av innholdet i § 18-1**

### **6.1 Innledning**

Reglene om opparbeidelsesplikt skal etter sitt innhold fungere som et bindeledd mellom utbyggingsprosjektet på den ene siden og reguleringsplanens krav og forutsetninger for infrastruktur på den andre.

Gjennomgangen av bestemmelsens historiske utvikling synliggjør som tidligere nevnt en bestemmelse med svært få endringer fra tilblivelsen og frem til i dag. Måten by- og stedsutvikling gjennomføres har samtidig endret seg betydelig fra tidlig 1900 tallet.

Bestemmelsen om veiopparbeidelse ble til på et tidspunkt der infrastruktur slik vi kjenner den i dag, var i tidlig fase. By- og gatebildet var ikke satt og bestemmelsens formål og intensjon var derfor langt på vei å styre prosessene i riktig retning slik at tilfredsstillende fremkommelighet kunne muliggjøres.

I dagens by- og stedsutvikling har bestemmelsen en noe annen rolle. Innenfor eksisterende reguleringsplaner, der store deler av utbyggingspotensialet er realisert, fungerer bestemmelsen som et sikkerhetsnett for at resterende fortetting gjennomføres i takt med oppgraderinger av veinettet.

### **6.2 Opparbeidelseskrav etter 18-1 og rekkefølgekrav etter reguleringsplan**

For nye reguleringsplaner med rekkefølgekrav og etterfølgende utbyggingsavtale til sikkerhet for infrastruktur, vil bestemmelsen om veiopparbeidelse i § 18-1 også i utgangspunktet gjelde. Menyen som settes særskilt i reguleringsplanen for hvordan veien skal oppgraderes, setter likevel ofte bestemmelsen i 18-1 på sidelinjen i større by og transformasjonsprosjekter. Dette gjelder særlig i de tilfeller der reguleringsplanen forutsetter etablering av tiltak som overstiger de krav til bredder og lengder som fremgår av § 18-1. Der omfanget av opparbeidelseskravet etter § 18-1 er begrenset etter forutsetningene i bokstav a, fra offentlig vei og til og langs eiendommen, inneholder reglene om rekkefølgekrav ikke samme begrensninger.

Etter reguleringsplan kan det i «nødvendig utstrekning»<sup>169</sup> stilles krav til tiltak som veiinfrastruktur i forbindelse med utbyggingstiltak. Formuleringen «nødvendig utstrekning» beror i stor grad på kommunalt skjønn og er ikke like tydelig avgrenset som infrastruktur etter § 18-1.<sup>170</sup>

Der reglene om veiopparbeidelse etter §18-1 ofte begrenser seg til fortettingsprosjekter der en eiendomsutvikler pålegges opparbeidelse, kan rekkefølgekrav ofte involvere flere eiendomsaktører parallelt. Rekkefølgebestemmelsenes innhold tvinger frem et interessefellesskap bestående av flere utbyggere/eiendomsutviklere innenfor planens virkeområde. Flere utviklere sitter på tomter som ønskes realisert og sammen blir de enige om hvordan rekkefølgekrav for etablering av veianlegg kan oppfylles. Interessene ved veiopparbeidelse i fortettingsprosjekter er ikke tilsvarende. Fortettingen fremstår som et fremmedelement i området og utviklere kan ofte møte motstand der veien skal oppgraderes. Ønsket om en realisering av planens potensiale er dermed ikke tilstede i like stor grad som i større utvikling- og transformasjonsprosjekter.

### **6.3 Er verktøyene i § 18-1 tilstrekkelige til å sikre opparbeidelse**

Eplehageutbygging og fortetting innenfor allerede eksisterende reguleringsplaner er en relativt ny måte å drive eiendomsutvikling på.<sup>171</sup> I områder på eksempelvis Oslo Vest, som umiddelbart fremstår som ferdig utbygget, rives eksisterende sveitservilla og erstattes med åtte nye boenheter. Der denne typen fortetting i et område gjøres over tid, aktualiseres ofte ikke behovet for opparbeidelse. Bygningsmyndighetene vurderer dagens veistandard til å kunne ivareta fremkommelighet og trafiksikkerhet også etter utbyggingen. Der denne typen fortettinger intensiveres over en kortere periode, kan derimot behovet for opparbeidelse oppstå. Dette har blant annet vært tilfelle i flere byggesaker i Oslo de senere år. Opparbeidelsesbestemmelsen får i denne typen saker en sentral betydning utover det som fremstår som lovgivers hovedintensjon med bestemmelsen – ny etablering av vei.

---

<sup>169</sup> Pbl § 12-7 nr. 10

<sup>170</sup> Rekkefølgekrav kan samtidig indirekte sensureres gjennom domstolsbehandling – se TOSLO – 208 – 132587 og TOSLO – 2018 - 132587

<sup>171</sup> Antar at dette begynte ca.



I forbindelse med vedtakelse av ny plan- og bygningslov i 2008, ble det fra enkelte høringsinstanser pekt på bruken av bestemmelsen om veiopparbeidelse ved fortetting. I høringsuttalelser<sup>172</sup> ble det blant annet fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus pekt på at regelen om opparbeidelse av vei og reglene om refusjon er best egnet til å gi rimelige resultater i forbindelse med feltutbygginger og bygging i områder som fra før er ubebygde.<sup>173</sup> Videre pekes det på at mye av utbyggingen i Oslo og Akershus skjer i form av fortetting av allerede utbygde områder.

Fra Oslo kommune ble det i forbindelse med samme høring gitt uttrykk for at bestemmelsen om opparbeidelse medførte flere utfordringer ved fortetting i allerede etablerte strøk.

I Byutviklingskomiteens møte 23/11/2005 viser komiteen blant annet til bygningslovsutvalgets drøftelse av fremdrift i veiopparbeidelsessakene og problemstillinger knyttet til brukstillatelse. Komiteen viser til at bygningslovutvalget skaper et inntrykk av at det er ukomplisert å nekte brukstillatelse der veipålegget ikke er oppfylt. Til dette uttaler byutviklingskomiteen at:

*«I virkeligheten kan det her gis brukstillatelse uten at veipålegget er oppfylt. Typiske situasjoner er når et nybygg skal tas i bruk av mennesker som har solgt boligen sin. Da er det vanlig å gi brukstillatelse ved midlertidig dispensasjon fra kravet til opparbeidelse av vei mot sikkerhet for at arbeidene blir utført innen en viss frist – i Oslo vanligvis i form av bankgaranti. Dette utløser imidlertid lett konflikter ved at brukstillatelser gir entrepriserettslige krav på oppgjør, tross betydelige mangler av byggeteknisk art. Konflikter oppstår først og fremst mellom selger og kjøper, men bygningsmyndighetene blir trukket inn i årelange konflikter før byggesaken kan avsluttes med ferdigattest. De nye eierne som uforskyldt er trukket inn, blir lett taperne»*

*Utvalgets forslag til 27-3 nr. 2 gjentar dagens § 67 nr. 2, og av premissene fremgår at utvalget ikke har funnet grunn til å skjerpe midlene for å unngå de lovstridige situasjoner vi ser gang på gang i slike saker. Det er ikke realistisk å tro at ansvarlige søkere og utførende vil ivareta myndighetskravene som følger av forslaget til 27-3 nr. 1 a«.*

Uttalelsen retter seg til bygningslovsutvalgets redegjørelse på s. 386 og 387 i NOU 2005 der utvalget vurderer dagens regler supplert med praksis knyttet til sikkerhetsstillelse som tilstrekkelig i opparbeidelsessaker. Det uttales at:

---

<sup>172</sup> NOU 2012:24 Mer effektiv bygningslovgivning II

<sup>173</sup> Høringsuttalelse NOU 2005:12 01122005

*Det er i dag usikkert om § 67 gir hjemmel for avslag på tillatelse til tiltak. Dette har i de fleste tilfeller liten praktisk betydning, men det kan tenkes tilfeller der kommunen har grunn til å være usikker på om opparbeiding vil bli gjennomført. Det kan på den annen side være unødvendig å gi bestemmelsen så store konsekvenser hvis formålet kan oppnås på andre måter. I dag kan opparbeiding stilles som vilkår i tillatelse til tiltak, og ferdigattest/brukstillatelse kan ikke gis før opparbeidingen er ferdig. Opparbeiding kan tvinges ved forelegg etter § 114, jf. lovforslaget § 37-5.*

*I enkelte tilfeller kan det tenkes at kommunen ser behov for ytterligere sikkerhet, for eksempel der anleggene skal tjene andre eiendommer, slik at kommunen må ta byrden med opparbeiding hvis tiltakshaver ikke ferdigstiller i tide. I slike tilfeller bør kommunen kunne stille krav om sikkerhet. Dette forekommer i dag, og er antakelig lovlig innenfor vilkårlæren. Adgangen bør imidlertid presiseres i bestemmelsen, for eksempel i nr. 1 annet ledd i lovforslaget § 27-3*

Arbeidet resulterte i tredje ledd slik denne fremgår av § 18-1 i dag. Tidligere kommunal praksis knyttet til tinglyst erklæring og sikkerhetsstillelse ble inntatt direkte i bestemmelsen for å i større grad sikre at opparbeidelsesplikten gjennomføres. Utover dette ble det ikke gjort endringer.

Det kan dermed stilles spørsmål om Oslo kommunens praksis med vilkår om igangsettingstillatelse for igangsettingstillatelse, er en konsekvens av en lovregel som oppleves som utilstrekkelig. Igangsettingstillatelse vil ikke garantere for at veien rent faktisk etableres. Forhold som veiplaner og tilgang til byggegrunn vil derimot være avklart. Dette kan lette realiseringen av veibyggesaken.

I byutviklingskomiteens redegjørelse vises det til at vilkår knyttet til brukstillatelse ofte vil være problematiske av hensyn til sluttbrukerne og unødig ramme disse hardt.

For en eiendomsutvikler vil brukstillatelse samtidig være et kritisk tidspunkt i utviklingsfasen. Det er først på dette tidspunktet brukerne først kan overta boligen dersom ikke overtakelse etter avtale forutsetter ferdigattest. Der veianlegget ikke er ferdigstilt på tidspunktet for overlevering i henhold til kontrakt, er det i eiendomsutviklerens interesse å få usatt veiopparbeidelsen til ferdigattest. Innvilges denne type anmodning, vil eiendomsutvikleren normalt få store deler av oppgjøret i forbindelse med overlevering til sluttbrukerne.

Motivasjonen og behov for å ferdigstille veien kan da være begrenset.

For fortettingsprosjekter med separat økonomi fra prosjekt til prosjekt er det også heller ikke uvanlig å opprette egne prosjektselskaper. Endringer i markedet eller andre forhold vil da kunne påvirke selskapets endelige resultater som igjen vil kunne ha direkte innvirkning på den økonomiske evnene til å gjennomføre veiopparbeidelse. Kommunen vil derfor ofte være tjent med å ikke innvilge midlertidig brukstillatelse og dermed utsette veiopparbeidelseskravet

Kombineres en eventuell utsettelse etter tredje ledd med sikkerhetsstillelse, vil ofte de økonomiske forhold knyttet til veiopparbeidelsen være sikret.

Naturalytelsen eiendomsutvikleren i utgangspunktet skal svare for, står derimot uoppfylt og må da realiseres etter pålegg mot eiendomsutvikleren. Kommunen kan også rette kravet mot sluttbrukerne (kjøperne) og vise til at ferdigattest ikke vil innvilges før veiopparbeidelsen er gjennomført. Sistnevnte løsning vil nok fort være upopulær rent politisk. Der eiendomsutvikleren selv ikke opparbeider veien, står derfor ofte kommunen igjen med ansvaret for å opparbeide veien. Kommunens vilje til å opparbeide vil i stor grad avhenge av intern organisering, størrelse og kapasitet.

Når kommunen stiller krav om sikkerhet, vil beløpets størrelse kunne brukes som en mekanisme til å stimulere til ferdigstillelse av anlegget. Settes beløpet for lavt, tilsvarende opparbeidelseskostnadene, vil nok ofte enkelte utviklere vurdere «økonomisk bidrag» som mer attraktivt enn å opparbeide veistrekningen.

Dersom kommunen i vurderingen av sikkerhetens størrelse kan sette beløpet godt over normale veiopparbeidelseskostnader for tilsvarende veistrekninger, er det grunn til å anta at flere utviklere vil motiveres til å ferdigstille veien. Kommunens begrunnelse for denne type «marginer» må nok da forankres i utgangspunktene, veianlegget skal være ferdig før byggetiltaket. Når dette utgangspunktet fravikes, vil det være behov for betydelig sikring for at utvikleren rent faktisk opparbeider og ikke «kjøper» seg ut av plikten. Det vil også kunne vises til at opparbeidelsesplikten ligger til tomteeiere og ikke kommunen. I etterfølgende oppgjør vil det imidlertid da oppstå spørsmål om eventuelle gjenværende midler og hvordan disse håndteres. Mekanismer vedrørende denne type forhold må eventuelt utredes nærmere i endringer eller presiseringer i hjemmelen til å kreve sikkerhet.

Slik Oslo kommune uttrykker seg i forbindelse med høringen, oppleves bestemmelsen som utilstrekkelig til å sikre at veianlegget faktisk blir realisert av utbygger. Det kan i denne sammenheng stilles spørsmål om kommunen også med endrede rammer for sikkerhetsstillelse ville vurdert bestemmelsen som utilstrekkelig. Da med en henvisning til at kommunal forvaltning i dag ikke er innrettet til å bygge vei på vegne av utbyggere som ikke oppfyller sine plikter etter lov.

#### **6.4 Er reglene om veiopparbeidelse tilstrekkelig til å sikre opparbeidelse i fremtiden**

Reglene om opparbeidelse knytter seg som tidligere nevnt til en realytelse. Veien skal opparbeides i tråd med bestemmelsen i § 18-1 første ledd eller innen en utsatt frist i tråd med unntaket i tredje ledd eller endelig, på et tidspunkt i fremtiden der behovet gjør seg gjeldene etter at en eller flere har fått utsatt sin veiplikt etter dispensasjon.

Gjennomgangen av Vestby kommune synliggjør en tilnærming til bestemmelsen der finansiering av vei en gang i fremtiden synes å være motivasjonen for unntaksordningen fremfor å etablere vei i tråd med reguleringsplanen etter hvert som behovene oppstår.

Historisk har veierklæringer kombinasjon med midlertidig dispensasjon blitt brukt for å sikre senere opparbeidelseskrav. Som redegjort for har denne praksisen vært utbredt i Oslo og tidligere Aker kommune.

I tettbebygde strøk der området i all vesentlighet fremstår som utbygd, kan senere tilbaketrekkinger av dispensasjoner og krav om opparbeidelse kreves. Historisk har det vært liten tradisjon for denne type krav der opparbeidelsen ikke kommer som et resultat av nye prosjekter. Fremgangsmåten ble likevel akseptert i RG 2000 s. 864. Det ble henvist til at den enkelte grunneier kun hadde fått utsatt sine forpliktelser.

Der bebyggelsen er spredt og der avstanden mellom bebygde områder er store, vil ovennevnte tilnærming med krav om opparbeidelse bli fordyrende for en eller flere grunneiere. Opparbeidelsesstrekke vil kunne gå over store avstander der refusjonsenhetene blir få. Resultatet vil dermed kunne bli ferdigstilte veistrekninger der kostnadene for en eller flere grunneiere bli svært høye.

I forarbeidene til § 48 i bygningsloven av 1924 ble det fra flere kommuner ytret bekymring for å pålegge den byggende plikt til å opparbeide veien. Til dette ble det fra komiteen presisert at dette heller ikke var forutsetningen med regelen i § 48.

Kommunene som ville beholde ordningen der kommunen står for opparbeidelse av vei, ville ha anledning til dette. Det ble blant annet vist til loven hadde et bredt nedslagsfelt der behovene i mellomstore og små byer også måtte ivaretas. Forholdene til opparbeidelsesplikt ble i den sammenheng fremhevet.

Avslutningsvis gir departementet uttrykk for at de antar at det er de færreste kommuner som ønsker å pålegge de bebyggende plikt til å opparbeide gate. Departementet valgte derfor å snu lovtkastet slik at opparbeidelsesplikten måtte vedtektsfestes i den enkelte kommune.<sup>174</sup>

Som tidligere nevnt gikk regelen om vedtekt inn i 1965 loven og ble deretter erstattet av en lovpålagt opparbeidelsesplikt etter 1985-loven uten inngående vurderinger av konsekvensene dette ville medføre for gjennomføring og fremtidig finansiering.

Der eiendomsutvikleren fortetter med 8 enheter i et allerede tettbebygde strøk, kan bestemmelsen om opparbeidelse langt på vei tjene sitt formål. Der enkeltvis utbygging skjer innenfor eksisterende reguleringsplaner med spredt bebyggelse, vil derimot «menyen» for finansiering og fremdrift være usikre. De samme markedsmessige mekanismene som i et kommersielt prosjekt på beste vestkant, er ikke tilstede. For denne type områder vil tinglyste heftelser ofte ikke endre forholdene. Der veien ikke er tilfredsstillende og kreves opparbeidet vil ofte heftende eiendommer i spredtbebygde strøk være færre enn i eksempelet i Ryghs vei. (RG 2000 s. 864). Evnen til å bære større kostnader vil dermed være begrenset.

---

<sup>174</sup> Ot. Prp. nr. (1922) s. 5 og 33 Om utferdigelse av en lov om bygningsvesenet og en lov om bygningskommuner

## 6.5 Oppsummering

Gjennomgangen av reglene om opparbeidelsesplikten etter plan- og bygningsloven § 18-1 synliggjør en bestemmelse med en noe udefinert rolle. Den historiske utviklingen i måten by- og tettsteder blir til, er også endret betydelig siden tidlig 1900 tallet. Planverktøy som rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler har satt lovens eget rekkefølgekrav om infrastruktur delvis på sidelinjen. Som illustrert med kommunal praksis er bestemmelsen likevel fortsatt svært relevant i en stor andel av fortetningsprosjekter som gjennomføres i dag.

Praksis synliggjør en svært ulik tilnærming til bestemmelsen og reiser en del prinsipielle spørsmål for hvordan bestemmelsen skal og bør håndteres i fremtiden. Dette er en lovgivers oppgave. Illustrasjonene i både Oslo og Vestby synliggjør en bruk og forvaltning av bestemmelsen som langt på vei ikke kan leses ut i fra lovteksten. Oslo kommunes forvaltning av bestemmelsen synliggjør behov for evalueringer av regelens anvendelsesområde i fortetningsprosjekter. Dette gjelder særlig mekanismene og verktøyene der veistrekninger ikke etableres i tråd med lovens utgangspunkt for ferdigstilling. Vestby kommunes tilnærming til bestemmelsen handler i stor grad om finansiering av infrastruktur ved fortetting og hvordan dette skal forvaltes i fremtiden. Sistnevnte er et sammensatt spørsmål der det allerede pågår utredninger.<sup>175</sup>

---

<sup>175</sup> Rapport nr. 36-2018 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS: *Finansiering av offentlig infrastruktur i utbyggingsområder*

## **7 Litteraturliste**

### **7.1 Lover**

- Lov 2008-06-27 nr 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling.
- Lov 1965-06-18 nr 07: Bygningsloven.
- Lov 1924-02-22: Lov om bygningsvesenet
- Christianialoven av 1827,
- Christianialoven av 1842
- Christianialoven av 1975
- LOV-1963-06-21-23 – Veglova
- Lov angående forpliktelse for bygningseiere i Christiania med hensyn til opparbeidelse av gater av 3. april 1880.
- Lov om bygningsvesenet i Kristiania av 26 mai 1899

### **7.2 Forarbeid**

- Ot.prp nr. (...) 1922
- Ot.prp. nr. 32 (2007 – 2008)
- Ot.prp. nr 37 (2007 – 2008)
- Ot.prp. nr. 45. (2007 – 2008)
- Ot.prp. nr 39 (1993-1994)
- Ot.prp. nr 1 (1964 – 1965)
- Innst.O. XII (1967 – 1968)
- Innst. O. XVI (1964 – 65)
- NOU 2005:12
- Ot.prp. nr.57 (1985-86)
- Ot.prp. nr. 30 – 1923
- NOU 2012:24
- NOU 1984:9

### **7.3 Rettspraksis**

- Rt 1979 s. 994
- Rt. 1961 s. 297
- RT 1980 – 1124
- RT 1977 - 1134

- HR 1993 - 222
- LE – 1991 – 1778.
- RG 2000 s. 864
- TOSLO – 208 – 132587
- TOSLO – 2018 – 132587

#### **7.4 Bøker**

- Pedersen, Odd Jarl mfl, Plan og bygningsrett, 2. utgave (Oslo 2010)
- Emil Stang, Norsk bygningsrett (Oslo 1943)
- Echhoff, Torstein, Smith Eivind, Forvaltningsrett, 8 utgave, (Oslo 2006)
- Innjord Frode A, Plan- og bygningsloven med kommentarer, 1. utgave (Oslo 2010)
- Ridderstrøm, Gunnar, Helse og fysisk planlegging i Norge 1814 – 2008 (Ås/Adamstuen 2015)
- Kaas, Carl, Bygningsloven 3. utgave, (Oslo 1957)
- Kaas, Carl, Bygningsloven 1. utgave (Oslo 1935)

#### **7.5 Annet**

- Rundskriv H-1/06
- Kommuneplan for Oslo 2018: Samfunnsdel med byutviklingsstrategi
- Bestemmelser til Vestby kommuneplan, Egengodkjent av kommunestyret 18.3.2019
- Veileder for kommuneplan for Vestby 2019 – 2030 med revidering 15.07.2019
- Gate- og veiutforming for Oslo kommune 2011 med revidering januar 2018
- Byggesaksforskriften (SAK10)
- Vedtekt for Oslo stadfestet 11 oktober 1956.



## 8 Vedlegg

- Rammetillatelse Oberst Angells vei 11
- Krav om veiopparbeidelse Oberst Angells Vei 11
- Orientering om mulig opparbeidelseskrav Slyngveien 21
- Rammetillatelse Slyngveien 21
- Rammetillatelse Tømmeråsen 29
- Rammetillatelse Tømmeråsen 25
- Veileder til kommunalt veifond 27.08.2014
- Veilder til kommunalt veifond 27.06.2017



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

MEINICH ARKITEKTER AS  
Briskebyveien 74  
0259 OSLO

Dato: 05.09.2017

Deres ref.:

Vår ref.: 201710214-8  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Alexey Kolosov

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBERST ANGELLS VEI 11, 12, 13, 16	Eiendom:	33/1129/0/0
Tiltakshaver:	TOMTUM AS	Adresse:	Postboks 233, 0213 OSLO
Søker:	MEINICH ARKITEKTER AS	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

## Orientering om kommende krav om å opparbeide Oberst Angells vei

Plan- og bygningsetaten viser til byggesøknaden vi mottok den 6. juli 2017. Tiltaket utløser plikt til å opparbeide offentlig vei. Etter våre foreløpige vurderinger kommer vi til å kreve at dere opparbeider Oberst Angells vei.

Dette brevet gjelder sakene 201710214 (denne saken, to tomannsboliger), 201710784 (hus C), 201710781 (hus D) og 201710783 (hus E).

### Vi kommer til å kreve at dere opparbeider Oberst Angells etter kommunal standard

Det kommende kravet til å opparbeide vei følger direkte fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1 som gjør seg gjeldene i byggesakene nevnt ovenfor. Veistrekningen som dere vil måtte opparbeide, er Oberst Angells vei fra eiendomsgrensen mellom eiendom med gårdsnummer 33, bruksnummer 2900 (Oberst Angells vei 2-4-6) og eiendom med gårdsnummer 33, bruksnummer 1245 (Oberst Angells vei 8) og t.o.m. snuhammeren. Det er en strekning på ca. 245 meter. Strekningen som dere vil måtte opparbeide, er vist med sort skravur på det vedlagte kartutsnittet. Arealet skravert med rødt er et område som kommer til å kreve tilpasning til eksisterende vei.

Veien vil måtte opparbeides i en bredde på 6,0 meter: en kjørebane på 4,5 meter og en kjøresterk veiskulder på 0,75 meter på hver side av kjørebanelen. Veiopparbeidelsen vil måtte skje etter dagens kommunale standard, jf. Oslo kommunes gate- og veinormaler.

Vi kommer til å utsette deres plikt til å opparbeide veien, slik at dere vil kunne opparbeide veien samtidig med oppføring av bygningene. Dere må ha opparbeidet Oberst Angells vei, og vi skal ha godkjent opparbeidelsen, før vi skal kunne gi brukstillatelse for noen av bygningene på eiendommen.



### **Reguleringsmessige forhold**

Eiendommene som dere skal bebygge, ligger i et regulert strøk, og byggetiltaket samlet sett – oppføring av to tomannsboliger og tre eneboliger – utløser plikt til å opparbeide veien. Plikten er hjemlet i pbl. § 18-1.

Den aktuelle strekningen av Oberst Angells vei er regulert i reguleringsplan S-3273 vedtatt den 23. oktober 1991 og reguleringsplan S-4923 vedtatt den 26. oktober 2016, og den er regulert i en total bredde på 6,0 meter.

### **Kommende vilkår for utsettelse av veiopparbeidelsen**

Plan- og bygningsloven § 18-1 krever i utgangspunktet at veien skal være opparbeidet og godkjent før vi kan gi igangsettingstillatelse for noen av bygningene. Vi kommer imidlertid til å utsette deres plikt til å opparbeide veien, slik at dere skal kunne opparbeide veien samtidig med oppføring av bygningene. Vilkåret for denne utsettelsen kommer til å være at dere tinglyser en erklæring om utsettelse av plikten til å opparbeide vei. Erklæringen blir en heftelse på eiendommen.

Dere vil måtte sende inn den tinglyste erklæringen som dokumentasjon i sakene som gjelder bygningene, og ikke i veibyggesaken.

### **Kommende vilkår for igangsettingstillatelse til oppføring av bygningene**

Byggetiltaket, oppføring av tomannsboliger og eneboliger, vil ikke få igangsettingstillatelse før dere har sendt oss følgende dokumenter:

- tinglyst erklæring om utsettelse av plikten til å opparbeide vei
- igangsettingstillatelse i veibyggesaken

Til deres orientering kommer vi til å stille vilkår i veibyggesaken. To av vilkårene i veibyggesaken kommer til å være at dere har dokumentert at dere disponerer nødvendig veigrunn, og at dere har fått bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent prosjekteringen av veianlegget, før det blir gitt byggetillatelse for veien. Dette medfører at både byggetillatelse i veibyggesaken og igangsettingstillatelse til oppføring av boligene, er betinget av at vilkåret om disponering av veigrunn og vilkåret om Bymiljøetatens godkjenning av prosjektering, er oppfylt.

### **Kommende vilkår for brukstillatelse for bygningene**

Byggetiltaket kommer ikke til å få brukstillatelse før dere har sendt oss følgende dokumenter:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. pbl. § 18-1
- dokumentasjon på at søknaden om fradeling av veigrunn er ferdigbehandlet av Plan- og bygningsetatens enhet for delesøknader og seksjonering

Før Bymiljøetaten skal kunne bekrefte at veianlegget er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering, må det gjennomføres overtakelsesbefaring av veien der Plan- og bygningsetaten, Bymiljøetaten og utbygger deltar. Dere må invitere oss til overtakelsesbefaring når veien er opparbeidet.

## **Kommende vilkår for ferdigattest for bygningene**

Byggetiltaket kommer ikke til å få ferdigattest før dere har sendt oss følgende dokumenter:

- dokumentasjon på at veigrunnen er utskilt, matrikkelført og overdratt til Oslo kommune

## **Anbefalt fremdrift**

For å unngå forsinkelser i byggesakene for oppføring av boligene anbefaler vi følgende fremdrift:

- Start prosjekteringen av veianlegget så tidlig som mulig etter at vi har fattet vedtak om veiopparbeidelse. Dere må følge kommunens standard når dere skal utforme veien, jf. pbl. § 18-1 andre ledd. Se Bymiljøetatens normer og graveinstruks samt Oslo kommunes gate- og veinormaler. Det er vanlig å engasjere spesialister innen prosjektering av veier til dette arbeidet.
- Send planene til Bymiljøetaten, seksjon veiforvaltning, for godkjenning.
- Dersom den nødvendige veigrunnen ikke er kommunal, må dere starte prosessen for å skaffe tilgang til veigrunnen så tidlig som mulig.
- Send inn søknad om veiopparbeidelse etter pbl. § 20-1 bokstav l) til Plan- og bygningsetaten. Dere må varsle de berørte naboene i forkant.
- Dere kan starte veibyggingen først etter at vi har gitt igangsettingstillatelse. For at vi skal kunne gi igangsettingstillatelse, må dere ha dokumentert at Bymiljøetaten har godkjent de tekniske planene, og at dere har fått tilgang til veigrunnen.

## **Grunnerverv og krav om delesak**

Dere kommer til å måtte fremme sak om framåling av den aktuelle veigrunnen til Oslo kommune. Send saken til Plan- og bygningsetaten som vil vurdere denne etter pbl. § 26-1.

Dere vil videre måtte vurdere om veitiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan. Dersom veitiltaket ikke er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan, vil dere måtte søke om, og dere vil måtte få, delingstillatelse etter pbl. § 20-1, første ledd, bokstav m. Dersom det er usikkert om tiltaket er detaljert avklart, er det vi i Plan- og bygningsetaten som skal avgjøre om den er det.

For å få framålt og overskjøtet veigrunnen til kommunen må dere skaffe en egenerklæring fra Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

For veiledning om framåling av veigrunn vil dere kunne kontakte Plan- og bygningsetatens enhet for delesøknader og seksjonering.

## **Refusjon**

Dere har anledning til å kreve refusjon av utgifter til veiopparbeidelse fra eventuelle refusjonspliktige grunneiere etter pbl. kapittel 18. Dersom dette er aktuelt, må dere sende oss det materialet som er definert i pbl. § 18-8 første ledd i en egen refusjonssak.

Deres rett til å kreve refusjon bortfaller dersom dere har satt i gang veiopparbeidelsen før materialet etter pbl. § 18-8 første ledd er godkjent av oss, jf. pbl. § 18-8 tredje ledd. I et slikt tilfelle vil det mest sannsynlige utfallet være at dere vil måtte dekke samtlige utgifter til veiopparbeidelse uten bidrag fra andre grunneiere.

Vi gjør oppmerksom på at refusjonssaker er komplekse og har en lang prosess frem til endelig vedtak. For partene kan det derfor være prosessbesparende å inngå privatrettslige avtaler.

### **Avkjørsler**

Opparbeidelsen av veien vil kunne føre til at enkelte avkjørsler ikke lenger tilfredsstillende veglovas krav til sikt og stigning. I tråd med veglova er det den enkelte grunneieren som har ansvaret for å tilpasse sin avkjørsel slik at denne blir i samsvar med kommunale krav.

### **Sletting av tinglyst veierklæring**

Når veien er godkjent og overtatt og veiplikten er oppfylt, kan dere ta kontakt med oss og be om vårt samtykke i at Kartverket sletter den tinglyste erklæringen om plikten til å opparbeide offentlig vei.

### **Ikke enkeltvedtak**

Dette brevet er en orientering om våre foreløpige vurderinger, og ikke et enkeltvedtak.

### **Plan- og bygningsetaten**

Teknisk fagavdeling

Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.09.2017 av:

Alexey Kolosov - saksbehandler

Rune Grumstad - for enhetsleder Pål Granberg

### **Vedlegg**

Kartutsnitt med avgrensning av det kommende veiopparbeidelseskravet

### **Kopi med vedlegg til:**

TOMTUM AS, Postboks 233, 0213 OSLO, bjarne@ulnica.no

Bymiljøetaten ved Olga Volnenko, Postboks 636 Løren, 0507 OSLO



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

MEINICH ARKITEKTER AS  
Briskebyveien 74  
0259 OSLO

Dato: 06.10.2017

Deres ref.:

Vår ref.: 201710214-13  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Alexey Kolosov

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBERST ANGELLS VEI 11, 12, 13, 16	Eiendom:	33/1129/0/0
Tiltakshaver:	TOMTUM AS	Adresse:	Postboks 233, 0213 OSLO
Søker:	MEINICH ARKITEKTER AS	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

## Krav om opparbeidelse av Oberst Angells vei

Plan- og bygningsetaten viser til byggesøknaden vi mottok den 6. juli 2017. Tiltaket utløser plikt til å opparbeide offentlig vei. Vi krever derfor at dere opparbeider Oberst Angells vei.

Dette brevet gjelder sakene 201710214 (denne saken, to tomannsboliger), 201710784 (hus C), 201710781 (hus D) og 201710783 (hus E).

### Vedtak: krav om opparbeidelse av vei

Plan- og bygningsetaten krever at dere opparbeider Oberst Angells vei i henhold til de gjeldende reguleringsplanene. Vestrekningen som dere skal opparbeide, er Oberst Angells vei fra eiendomsgrensen mellom eiendom med gårdsnummer 33, bruksnummer 2900 (Oberst Angells vei 2-4-6) og eiendom med gårdsnummer 33, bruksnummer 1245 (Oberst Angells vei 8) og t.o.m. snuhammeren i nord. Det er en strekning på ca. 245 meter. Denne strekningen er vist med sort skravur på det vedlagte kartutsnittet. Arealet skravert med rødt er et område som kommer til å kreve tilpasning til eksisterende vei.

Veien skal opparbeides i en bredde på 6,0 meter: en kjørebane på 4,5 meter og en kjøresterk veiskulder på 0,75 meter på hver side av kjørebanelen. Veiopparbeidelsen vil måtte skje etter dagens kommunale standard, jf. Oslo kommunes gate- og veinormaler.

Vi utsetter deres plikt til å opparbeide veien, slik at dere vil kunne opparbeide veien samtidig med oppføring av bygningene. Dere må ha opparbeidet Oberst Angells vei, og vi skal ha godkjent opparbeidelsen, før vi skal kunne gi brukstillatelse for noen av bygningene på eiendommen.

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommene som dere skal bebygge, ligger i et regulert strøk, og byggetiltaket samlet sett – oppføring av to tomannsboliger og tre eneboliger – utløser plikt til å opparbeide veien. Plikten er hjemlet i pbl. § 18-1.



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80  
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Den aktuelle strekningen av Oberst Angells vei er regulert i reguleringsplan S-3273 vedtatt den 23. oktober 1991 og reguleringsplan S-4923 vedtatt den 26. oktober 2016, og den er regulert i en total bredde på 6,0 meter.

### **Begrunnelse for kravet**

Oberst Angells vei på den aktuelle strekningen er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Veibredden er i dag er på mellom ca. 3,3 og ca. 4,2 meter, og veien tilfredsstillende ikke dagens krav til trafiksikkerhet og fremkommelighet. Oppføring av to tomannsboliger og tre eneboliger vil medføre en økt trafikkbelastning i Oberst Angells vei og dermed et behov for en vei i regulert bredde, med asfaltert kjørebane på 4,5 meter. Denne veibredden kommer til å gi myke trafikanter og bilister tilstrekkelig sikkerhet og fremkommelighet.

### **Vilkår for utsettelse av veiopparbeidelsen**

Plan- og bygningsloven § 18-1 krever i utgangspunktet at veien skal være opparbeidet og godkjent før vi kan gi igangsettingstillatelse for noen av bygningene. Vi utsetter imidlertid deres plikt til å opparbeide veien, slik at dere kan opparbeide veien samtidig med oppføring av bygningene. Vilkåret for denne utsettelsen er at dere tinglyser en erklæring om utsettelse av plikten til å opparbeide vei. Erklæringen blir en heftelse på eiendommen.

Dere må sende inn den tinglyste erklæringen som dokumentasjon i sakene som gjelder bygningene, og ikke i veibyggesaken.

### **Vilkår for igangsettingstillatelse til oppføring av bygningene**

Byggetiltaket, oppføring av tomannsboliger og eneboliger, vil ikke få igangsettingstillatelse før dere har sendt oss følgende dokumenter:

- tinglyst erklæring om utsettelse av plikten til å opparbeide vei
- igangsettingstillatelse i veibyggesaken

Til deres orientering kommer vi til å stille vilkår i veibyggesaken. To av vilkårene i veibyggesaken kommer til å være at dere har dokumentert at dere disponerer nødvendig veigrunn, og at dere har fått bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent prosjekteringen av veianlegget, før det blir gitt byggetillatelse for veien. Dette medfører at både byggetillatelse i veibyggesaken og igangsettingstillatelse til oppføring av boligene, er betinget av at vilkåret om disponering av veigrunn og vilkåret om Bymiljøetatens godkjenning av prosjektering, er oppfylt.

### **Vilkår for brukstillatelse for bygningene**

Byggetiltaket vil ikke få brukstillatelse før dere har sendt oss følgende dokumenter:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. pbl. § 18-1
- dokumentasjon på at søknaden om fradeling av veigrunn er ferdigbehandlet av Plan- og bygningsetatens enhet for delesøknader og seksjonering

Før Bymiljøetaten skal kunne bekrefte at veianlegget er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering, må det gjennomføres overtakelsesbefaring av veien der Plan- og bygningsetaten, Bymiljøetaten og utbygger deltar. Dere må invitere oss til overtakelsesbefaring når veien er opparbeidet.

### **Vilkår for ferdigattest for bygningene**

Byggetiltaket vil ikke få ferdigattest før dere har sendt oss følgende dokumenter:

- dokumentasjon på at veigrunnen er utskilt, matrikkelført og overdratt til Oslo kommune

### **Anbefalt fremdrift**

For å unngå forsinkelser i byggesakene for oppføring av boligene anbefaler vi følgende fremdrift:

- Start prosjekteringen av veianlegget så tidlig som mulig. Dere må følge kommunens standard når dere skal utforme veien, jf. pbl. § 18-1 andre ledd. Se Bymiljøetatens normer og graveinstruks samt Oslo kommunes gate- og veinormaler. Det er vanlig å engasjere spesialister innen prosjektering av veier til dette arbeidet.
- Send planene til Bymiljøetaten, seksjon veiforvaltning, for godkjenning.
- Dersom den nødvendige veigrunnen ikke er kommunal, må dere starte prosessen for å skaffe tilgang til veigrunnen så tidlig som mulig.
- Send inn søknad om veiopparbeidelse etter pbl. § 20-1 bokstav l) til Plan- og bygningsetaten. Dere må varsle de berørte naboene i forkant.
- Dere kan starte veibyggingen først etter at vi har gitt igangsettingstillatelse. For at vi skal kunne gi igangsettingstillatelse, må dere ha dokumentert at Bymiljøetaten har godkjent de tekniske planene, og at dere har fått tilgang til veigrunnen.

### **Grunnerverv og krav om delesak**

Dere skal fremme sak om framåling av den aktuelle veigrunnen til Oslo kommune. Send saken til Plan- og bygningsetaten som vil vurdere denne etter pbl. § 26-1.

Dere må vurdere om veitiltaket er detaljert avklart i de gjeldende reguleringsplanene. Dersom veitiltaket ikke er detaljert avklart i de gjeldende reguleringsplanene, må dere søke om, og dere må få, delingstillatelse etter pbl. § 20-1, første ledd, bokstav m. Dersom det er usikkert om tiltaket er detaljert avklart, er det vi i Plan- og bygningsetaten som skal avgjøre om den er det.

For å få framålt og overskjøtet veigrunnen til kommunen må dere skaffe en egenerklæring fra Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

For veiledning om framåling av veigrunn kan dere kontakte Plan- og bygningsetatens enhet for delesøknader og seksjonering.

### **Refusjon**

Dere har anledning til å kreve refusjon av utgifter til veiopparbeidelse fra eventuelle refusjonspliktige grunneiere etter pbl. kapittel 18. Når visse vilkår er oppfylt, kan dere kreve at andre grunneiere betaler sin del av veiopparbeidelseskostnadene. Dersom dette er aktuelt, må dere sende oss det materialet som er definert i pbl. § 18-8 første ledd i en egen refusjonssak.



Deres rett til å kreve refusjon bortfaller dersom dere har satt i gang veiopparbeidelsen før materialet etter pbl. § 18-8 første ledd er godkjent av oss, jf. pbl. § 18-8 tredje ledd. I et slikt tilfelle vil det mest sannsynlige utfallet være at dere vil måtte dekke samtlige utgifter til veiopparbeidelse uten bidrag fra andre grunneiere.

Vi gjør oppmerksom på at refusjonssaker er komplekse og har en lang prosess frem til endelig vedtak. For partene kan det derfor være prosessbesparende å inngå privatrettslige avtaler.

### **Avkjørsler**

Opparbeidelsen av veien vil kunne føre til at enkelte avkjørsler ikke lenger tilfredsstillende veglovas krav til sikt og stigning. I tråd med veglova er det den enkelte grunneieren som har ansvaret for å tilpasse sin avkjørsel slik at denne blir i samsvar med kommunale krav.

### **Sletting av tinglyst veierklæring**

Når veien er godkjent og overtatt og veiplikten er oppfylt, kan dere ta kontakt med oss og be om vårt samtykke i at Kartverket sletter den tinglyste erklæringen om plikten til å opparbeide offentlig vei.

### **Fristen for å klage er tre uker**

Dere kan klage på dette vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette brevet. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

### **Plan- og bygningsetaten**

Teknisk fagavdeling

Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.10.2017 av:

Alexey Kolosov - saksbehandler

Pål Granberg - enhetsleder

### **Vedlegg**

Veierklæringsformular

Orientering om veierklæring

Reguleringskart

Kartutsnitt med avgrensning av det kommende veiopparbeidelseskravet

### **Kopi med vedlegg til:**

TOMTUM AS, Postboks 233, 0213 OSLO, bjarne@ulnica.no

Bymiljøetaten, ved Olga Volnenko, Postboks 636 Løren, 0507 OSLO,

postmottak@bym.oslo.kommune.no



HAPTIC ARCHITECTS AS  
Torggata 38  
0182 OSLO

Dato: 17.04.2018

Deres ref.:

Vår ref.: 201711498-25  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Berhanu Mengistu

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SLYNGVEIEN 21	Eiendom:	27/1251
Tiltakshaver:	BONUM PROSJEKT 24 AS	Adresse:	Parkveien 37, 0258 OSLO
Søker:	HAPTIC ARCHITECTS AS	Adresse:	Torggata 38, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

## Krav om veiopparbeidelse av Slyngveien med avslag på søknad om dispensasjon - Slyngveien 21

Plan- og bygningsetaten avslår søknaden vi mottok den 28.07. 2017 om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 18-1. Tiltaket utløser plikt til å opparbeide offentlig vei. Vi krever derfor at dere opparbeider Slyngveien.

### Avslag på søknad om dispensasjon

Dere har søkt om dispensasjon fra pbl. § 18-1. Dere opplyste at tomtene for Slyngveien 21 og 25 ligger tilbaketrasket fra Slyngveien og at arealet regulert til vei er svært begrenset for de to tomtene. Dere opplyste at tomtene ligger med avkjørsel helt i starten av Slyngveien som er en blindvei og at de omsøkte boligene ikke vil benytte mer enn de første 80 meterne av veien. Dere mente på denne bakgrunn at tiltaket derfor ikke medfører et behov for veiopparbeidelse.

Plan og bygningsetaten sendte ut varsel om krav om veiopparbeidelse den 19.01.2018.

I uttalelse til varselet til krav om veiopparbeidelse mottatt den 02.02.2018 opplyser dere at SWECO har vurdert at Slyngveien tilfredsstillter dagens krav til trafiksikkerhet og fremkommelighet. Tiltaket medfører en moderat økning av antall biler og dere anser veien til å ha tilstrekkelig bredde i dag. Enhetene vil ikke medføre økt trafikkbelastning videre innover i Slyngveien.

Dere opplyste videre at veiopparbeidelse i tråd med mottatt kart i varselet vil føre til at man må felle fire trær som er markert på reguleringskartet. Eiken er markert som fredet naturminne. I tillegg må det felles ytterligere to store bjørketrær som befinner seg på hver sin side av inn/avkjørselen til Slyngveien 23 og ytterligere 20 trær vil måtte felles i forbindelse med opparbeidelsen.

Dere anser veibyggingen også som en uforholdsmessig stor økonomisk belastning.



Dere opplyser videre at et forbud mot gateparkering vil kunne bidra til økt sikkerhet for myke trafikanter.

Vi kan ikke gi dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjonen være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Paragraf 18-1 i pbl. er en spesiell bestemmelse. Den pålegger dere en absolutt plikt til å opparbeide veien som dere har atkomst fra i regulert bredde før dere får byggetillatelse. Dere har, sammen med øvrige refusjonspliktige eiendommer, en ufravikelig økonomisk forpliktelse til å bære kostnadene med å opparbeide vei som kommunen skal overta vederlagsfritt.

Etter vår vurdering ville hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 18-1 blitt vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Vi avslår derfor dispensasjonssøknaden. Dette betyr at dere må ha opparbeidet veien før vi kan gi brukstillatelse for noen av bygningene på eiendommen.

### **Vedtak: krav om opparbeidelse av vei**

Plan- og bygningsetaten krever at dere opparbeider Slyngveien i henhold til reguleringsplan S-99GA vedtatt 15.02.1936. Veien skal opparbeides fra Aspehaugveien og ned mot Slyngveien 21. Veistrekningen er angitt på vedlagte kart.

Avgrensningen er skravert merket med farge på det vedlagte kartutsnittet.

Det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Bevaring av trær, terreng og vegetasjon må gjøres i betydelig grad.

Innenfor sone for naturmangfold ved huleika i krysset Aspehaugveien og Slyngveien legger kommunen opp til at dere kun reasfalterer veistrekningen. Sonen er vist på side to av vedlagte reguleringskart, og er vist med en radius på 16 meter.

Slyngveien kreves opparbeidet i en smalere bredde enn 10 m som er den regulerte bredden.

Det vedlagte kartutsnittet viser at dere spesielt må avklare graving rundt den store eika markert med sirkel på kartutsnittet før tiltaket gjøres.

Vi krever at dere legger ut veien i en bredde av 8,00 meter: sideareal med bredde på 0,5 meter på vestsiden, deretter en kjøresterk veiskulder på 1,0 meter, kjørebane på 5,00 meter, og med 1,0 meter bred kjøresterk skulder og 0,5 sideareal på østsiden av veien. Veiopparbeidelsen må skje etter dagens kommunale standard, jf. Oslo kommunes gate- og veinormaler.

Syd for eksisterende avkjørsel til Slyngveien 25 må dere utvide kjørebanelen i kurven med ytterligere 0,5 meter.

Veiopparbeidelsen som vi krever i dette vedtaket, innebærer at dere også må tilpasse den eksisterende veien nord/sør for den strekningen som kravet omfatter. Detaljer rundt denne tilpasningen må dere avtale med Bymiljøetaten, seksjon veiforvaltning.

Vi utsetter deres plikt til å opparbeide veien, slik at dere kan opparbeide veien samtidig med oppføring av bygningen. Dere må ha opparbeidet Slyngveien, og vi skal ha godkjent opparbeidelsen, før vi kan gi brukstillatelse for bygningen på eiendommen.

### **Reguleringsmessige forhold**

Eiendommen ligger i et regulert strøk, og byggetiltaket, oppføring av rekkehus utløser plikt til å opparbeide veien. Plikten er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1.

Slyngveien omfattes av reguleringsplan S-99GA, vedtatt. 12.02. 1936, og den er regulert i en bredde på 10,0 meter.

Plan for bevaring av trær i byggeperioden skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse. Denne planen skal være forelagt Bymiljøetaten til uttalelse.

### **Begrunnelse for kravet**

Tiltaket som utløser krav om å opparbeide Slyngveien er oppføring av 8 boenheter. Byggesaken er delt opp i 2 søknader. Søknadene (saksnummer 201710258 og 201711498) er vurdert samlet, og etaten gir veikrav i denne byggesaken.

Slyngveien 25 er refusjonspliktig og har en ufravikelig økonomisk forpliktelse til å bære sin andel av kostnadene med å opparbeide vei som kommunen skal overta vederlagsfritt.

Slyngveien er allerede overbelastet hva gjelder både trafikk i bevegelse og parkerte biler på sidene. Trafikksikkerheten kan ikke bedres gjennom kun soner med parkering forbudt.

Oppføring av to rekkehus med til sammen åtte boenheter vil medføre en betydelig økt trafikkbelastning i Slyngveien.

Slyngveien er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Veibredden er i dag ca. 4,0 - 4,5 meter, og veien tilfredsstillende ikke dagens krav til trafikksikkerhet og fremkommelighet. For veier med flere enn 50 boenheter i blindvei skal en atkomstvei som ender blindt ha en kjørebanebredde på 5,0 meter i følge Oslo kommunes gate- og veinormaler. Slyngveien vil betjene mellom 70 til 75 boenheter etter denne utbyggingen. I kurve er det nødvendig å utvide kjørebane ytterligere for at kjøretøy kan passere hverandre.

Det har skjedd en del fortetting av bebyggelse langs Slyngveien de siste årene. Det har nå blitt tydelig at det er nødvendig å bygge ut veien i større bredde. Den påkrevde opparbeidelsen kommer til å bedre trafikksikkerheten betraktelig blant annet gjennom å få kjøresterke skuldre på hver side av kjørebane.

Vi kan også opplyse om at utbygger av Slyngveien 17 og 11 ikke har oppfylt sine forpliktelser, og at det i de opprinnelige byggesakene ble krevd opparbeidet kjørebane i 5,5 meter. Nevnte eiendommer vil ikke få ferdigattest før veien er utvidet langs begge eiendommene.

### **Om trær**

Eika er markert som fredet naturminne, og må bevares. I tillegg må de store trærne i eiendomsgrensen mot veien sikres gode vekstvilkår. Dersom kravet om veitutvidelse vil berøre store trær, må det finnes en løsning som ikke feller eller skader trærne.

Tiltakshaver må kontakte Bymiljøetaten angående dette temaet. Send planene til Bymiljøetaten, seksjon for idrett og grønnstruktur for godkjenning.

### *Om økonomi*

Økonomien i prosjektet er ikke et relevant vurderingstema etter pbl. § 18-1.

### **Vilkår for utsettelse av veiopparbeidelsen**

Plan- og bygningsloven § 18-1 krever i utgangspunktet at veien skal være opparbeidet og godkjent før vi kan gi igangsettingstillatelse for bygningen. Vi utsetter imidlertid deres plikt til å opparbeide veien, slik at dere kan opparbeide veien samtidig med oppføring av bygningen. Vilkåret for denne utsettelsen er at dere tinglyser den vedlagte erklæringen om utsettelse av plikten til å opparbeide vei. Erklæringen blir en heftelse på eiendommen.

Dere må sende inn den tinglyste erklæringen som dokumentasjon i denne saken som gjelder bygningen, og ikke i veibyggesaken.

### **Vilkår for igangsettingstillatelse til oppføring av bygningen**

Byggetiltaket, tomannsboliger, vil ikke få igangsettingstillatelse før dere har sendt oss følgende dokumenter:

- tinglyst erklæring om utsettelse av plikten til å opparbeide vei
- igangsettingstillatelse i veibyggesaken
- Plan for bevaring av trær i byggeperioden skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse. Denne planen skal være forelagt Bymiljøetaten, seksjon for idrett og grønnstruktur til uttalelse.
- Utarbeidet plan for opparbeidelse av veien rundt trær angitt i reguleringsplanen som sikrer god infiltrasjon og vekstvilkår.

Til deres orientering kommer vi til å stille vilkår i veibyggsaken. Vilkår i veibyggesaken kommer til å være at dere har dokumentert at dere disponerer nødvendig veigrunn, plan for bevaring av trær i byggeperioden og utarbeidet plan for opparbeidelse av veien rundt trær og at dere har fått bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent prosjekteringen av veianlegget, før det blir gitt byggetillatelse for veien. Dette medfører at både byggetillatelse i veibyggesaken og igangsettingstillatelse til oppføring av boligene er betinget av at vilkåret om disponering av veigrunn og vilkåret om Bymiljøetatens godkjenning av prosjektering er oppfylt.

### **Vilkår for brukstillatelse for bygningen**

Byggetiltaket vil ikke få brukstillatelse før dere har sendt oss følgende dokumenter:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. pbl. § 18-1
- dokumentasjon på at søknaden om fradeling av veigrunn er ferdigbehandlet av Plan- og bygningsetatens enhet for delesøknader og seksjonering

Før Bymiljøetaten skal kunne bekrefte at veianlegget er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering, må det gjennomføres overtakelsesbefaring av veien der Plan- og bygningsetaten,

Bymiljøetaten og utbygger deltar. Dere må invitere oss til overtakelsesbefaring når veien er opparbeidet.

### **Vilkår for ferdigattest for bygningen**

Byggetiltaket vil ikke få ferdigattest før dere har sendt oss følgende dokumenter:

- dokumentasjon på at veigrunnen er utskilt, matrikkelført og overdratt til Oslo kommune

### **Anbefalt fremdrift**

For å unngå forsinkelser i byggesaken (oppføring av bygningen) anbefaler vi følgende fremdrift:

- Start prosjekteringen av veianlegget så tidlig som mulig. Dere må følge kommunens standard når dere skal utforme veien, jf. pbl. § 18-1 andre ledd. Se Bymiljøetatens normer og graveinstruks samt Oslo kommunes gate- og veinormaler. Det er vanlig å engasjere spesialister innen prosjektering av infrastruktur til dette arbeidet.
- Send planene til Bymiljøetaten, seksjon veiforvaltning for godkjenning.
- Dersom den nødvendige veigrunnen ikke er kommunal, må dere starte prosessen for å skaffe tilgang til veigrunnen så tidlig som mulig.
- Send inn søknad om veiopparbeidelse etter pbl. § 20-1 bokstav l til Plan- og bygningsetaten. Dere må varsle de berørte naboene i forkant.
- Dere kan starte veibyggingen først etter at vi har gitt igangsettingstillatelse. For at vi skal kunne gi igangsettingstillatelse, må dere ha dokumentert at Bymiljøetaten har godkjent de tekniske planene, og at dere har fått tilgang til veigrunnen.

### **Grunnerverv og krav om delesak**

Dere skal fremme sak om framåling av den aktuelle veigrunnen til Oslo kommune. Send saken til Plan- og bygningsetaten som vil vurdere denne etter pbl. § 26-1.

Dere må vurdere om tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan. Dersom veitiltaket ikke er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan, må dere søke om, og dere må få, delingstillatelse etter pbl. § 20-1, første ledd, bokstav m. Dersom det er usikkert om tiltaket er detaljert avklart, er det vi i Plan- og bygningsetaten som skal avgjøre om den er det.

For å få framålt og overskjøtt veigrunnen til kommunen må dere skaffe en egenerklæring fra Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

For veiledning om framåling av veigrunn kan dere kontakte Plan- og bygningsetatens enhet for delesøknader og seksjonering.

### **Refusjon**

Dere har anledning til å kreve refusjon av utgifter til veiopparbeidelse fra eventuelle refusjonspliktige grunneiere etter pbl. kapittel 18. Dersom dette er aktuelt, må dere sende oss det materialet som er definert i pbl. § 18-8 første ledd.

Deres rett til å kreve refusjon bortfaller dersom dere har satt i gang veiopparbeidelsen før materialet etter pbl. § 18-8 første ledd er godkjent av oss, jf. pbl. § 18-8 tredje ledd. I et slikt

tilfelle vil det mest sannsynlige utfallet være at dere vil måtte dekke samtlige utgifter til veiopparbeidelse uten bidrag fra andre grunneiere.

Vi gjør oppmerksom på at refusjonssaker er komplekse og har en lang prosess frem til endelig vedtak. For partene kan det derfor være prosessbesparende å inngå privatrettslige avtaler.

### **Avkjørsler**

Opparbeidelsen av veien vil kunne føre til at enkelte avkjørsler ikke lenger tilfredsstillende veglovas krav til sikt og stigning. I tråd med veglova er det den enkelte grunneieren som har ansvaret for å tilpasse sin avkjørsel slik at denne blir i samsvar med kommunale krav.

### **Sletting av tinglyst veierklæring**

Når veien er godkjent og overtatt og veiplikten er oppfylt, kan dere ta kontakt med oss og be om vårt samtykke i at Kartverket sletter den tinglyste erklæringen om plikten til å opparbeide offentlig vei.

### **Fristen for å klage er tre uker**

Dere kan klage på dette vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette brevet. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon

### **Plan- og bygningsetaten**

Teknisk fagavdeling

Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.04.2018 av:

Berhanu Mengistu - saksbehandler

Pål Granberg - enhetsleder

### **Kopi til:**

BONUM PROSJEKT 24 AS, Parkveien 37, 0258 OSLO, kh@bonum.no

Bymiljøetaten, Postboks 636 Løren, v/ Ivar Strand, 0507 OSLO,

postmottak@bym.oslo.kommune.no

<b>Vedlegg i sak 201711498-25</b>	
<b>Nr</b>	<b>Beskrivelse</b>
1	Krav om veiopparbeidelse av Slyngveien- Slyngveien 21 (Dette dokument)
2	Veierklæring - 10m opparbeidelse av vei
3	Veierklæring orientering opparbeidelse av vei
4	Slyngveien 21 og 25 - kartutsnitt veiopparbeidelse med naturmangfold
5	Slyngveien 21 og 25 - reguleringskart med naturmangfold



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

MEINICH ARKITEKTER AS  
Briskebyveien 74  
0259 OSLO

Dato: 22.05.2018

Deres ref.:

Vår ref.: 201710214-23  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Mari Haraldsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBERST ANGELLS VEI 11, 12, 13, 16	Eiendom:	33/1129/0/0
Tiltakshaver:	TOMTUM AS	Adresse:	Postboks 233, 0213 OSLO
Søker:	MEINICH ARKITEKTER AS	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

## Rammetillatelse - Oberst Angells vei 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av to tomannsboliger, hus A og B, med felles parkeringskjeller, som vi mottok 05.07.2017. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- reguleringsplan: § 4 Utnyttelse, felt 2, § 5 Plassering og høyder, § 6 Utforming og § 11 Avkjørsel

Oberst Angells vei fra eiendomsgrensen mellom eiendom med gnr./bnr. 33/2900 (Oberst Angells vei 2-4-6) og eiendom med gnr./bnr. 33/1245 (Oberst Angells vei 8) og t.o.m. snuhammeren i nord) skal opparbeides jf. pbl. § 18-1.

Det er merknader til søknaden.

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

### Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Meinich arkitekter søker på vegne av tiltakshaver Tomtum AS om rammetillatelse for oppføring av 7 boenheter på gnr./bnr. 33/1129 sørvest for Soria Moria, i bydel Vestre Aker. Søknaden omfatter oppføring av to tomannsboliger med underjordisk parkeringskjeller. På eiendommen ligger det en enebolig i nord som skal bevares og likerettestasjon i sør på eiendommen, som skal rives ihht regulering. Boligene er i tre etasjer med takoppbygg og ligger i bratt skrånende terreng. Alle boligene har tilgang til utearealer på terreng og terrasser på takflate og balkong. Parkeringskjeller er felles for alle nybyggene på eiendommen, jf. Byggesak 201710781, 201710783 og 201710784.



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80  
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



### Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	6282 m <sup>2</sup>
Tiltakets bruksareal (BRA)	1152,5 m <sup>2</sup> over og 896 m <sup>2</sup> under terreng. Totalt: 2199,5 m <sup>2</sup>
Grad av utnyttning	13,51 % BYA
Tiltakets høyde	Gesims: k 318,9
Antall boenheter	4 boenheter omsøkt / 7 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	14 parkeringsplasser (totalt)
Antall sykkelplasser	14 sykkelplasser (totalt)
Uteoppholdsareal	Felles: 655,4 m <sup>2</sup> Privat: 770,4 m <sup>2</sup> , Totalt 1639,6 m <sup>2</sup>

### Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål boligbebyggelse, kjøreveg, hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) i reguleringsplan, S-4923, vedtatt 26.10.16.

### Uttalelser og merknader til søknaden

#### *Uttalelser fra andre myndigheter og etater*

Sporveien gir tillatelse til å plassere bebyggelse nærmere enn 30 meter etter reglene i Jernbaneloven § 10.

Sporveien gir tillatelse basert på vilkår, herunder plassering av bygg, støy og avbøtende tiltak, grunnarbeidet som kan medføre destabiliseringer av Sporveien anlegg, tiltaket må ikke være til hinder for drift og sikkerhet av T-bane, ansvar for eventuelle skader påhviler utbygger, herunder også fremtidige krav på erstatning, kontakte Sporveien for risikovurdering av farer innenfor 30 m sone. Tillatelsen gjelder kun for det omsøkte tiltak. Andre tiltak/endringer krever ny søknad om dispensasjon.

Vann- og avløpsetaten (VAV): Rammetillatelse kan anbefales. Stiller vilkår om at det i forkant av igangsettingssøknad skal innsendes ny søknad om forhåndsuttalelse til VAV.

#### *Merknader fra naboer og gjenboere*

Nedenfor har vi oppsummert merknadene etter varslingstidspunkt. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Tiltaket har vært nabovarslet i flere omganger. Sammendrag fra alle uttalelser er samlet nedenfor.

#### Det er innkommet merknad til søknad om rammetillatelse

Merknad fra Kristian Omsland, Oberst Angells vei 12, gnr./bnr. 33/1134

- Manglende utomhusplan i varslingen
- Terrasser og trapper med forstøtningsmurer er plassert utenfor byggegrense
- Forstøtningsmur mot t-banen vil løfte terreng og gi innsyn på nabotomt. Bestemmelse om at terreng skal tilbakeføres og gis en naturlig sammenheng med terrenget rundt.
- Risiko ved riving av likeretterstasjon

- Risiko ved sprengingsarbeider
- Adkomstvei og anleggsarbeider

Merknad fra Geir Sjøtner, Lillevannsveien 9, gnr./bnr. 33/1136

- Det må ta hensyn i videre prosjektering av støy som reflekteres fra t-bane, når det gjelder fasader i med 4-5 etasjer og støttemur langs t-bane.
- Mener bebyggelse må trappes inn og høyden må reduseres.
- Utforming av bygg og andre konstruksjoner må være utformet så støyabsorberende som mulig.

Merknad fra Stein Erik Stinessen og Caroline Lund, Oberst Angells vei 18, gnr./bnr. 33/1131

- Parkeringskjeller bør legges lavere.
- Materialbruk på murer bør være rød granitt og murer bør beplantes.
- Oppgradering av vei og snuhammer skjæres inn i deres avkjørsel, ønsker kontakt for å komme til enighet. Murer må benytte stedefgen stein og enighet om beplantning.
- Sanering av dagens ledningsnett og infrastruktur, strøm blir lagt i skjult anlegg.
- Mangler utomhusplan i varslingen og ønsker en avklaring rundt hvordan støttemurer er tilpasset til naboeiendommene. Etableres faste installasjoner på lekeplass.
- Anleggsarbeider og risiko ved sprenging

Det er innkommet merknad til søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §§4, 6 og 11.

Merknad fra Geir Sjøtner, Lillevannsveien 9, gnr./bnr. 33/1136

- Lover, regler og forskrift mot støy og støttemurer ved t-banen
- Jernbanelovens § 10, samt reguleringsplan må følges
- Bekymret for økt støy fra t-bane på grunn ny bebyggelse og støttemur. Avbøtende tiltak må sikres fra utbygger.
- Mønehøyder må reduseres for å begrense innsyn, og fasader bør trappes inn.

Merknad fra Turid Røberg Olsen og Ragnar Olsen, Lillevannsveien 11, gnr./bnr. 33/1122

- Mener dispensasjonssøknad bør avvises
- Påpeker at bygningene fremstår som tårnaktige bygg, forsterket ved valg av mørke farger
- Påpeker på ny at støttemur på 4,4 m mot T-banen vil gi støyrefleksjoner. Forlanger støyabsorberende kledning som forhindrer dette

Det var ingen innkomne merknader til søknad om dispensasjon fra § 5 Plassering og høyder.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

*Ansvarlig søkers tilsvaer til merknader*

Viser til hele ansvarlig søkers tilsvaer til merknader i søknaden.

- Høyder på bygg, farge og støttemur langs t-banen er i henhold til regulering.
- Nytt terreng foreslått trukket noe tilbake i området ved naboeiendom slik at terrenget faller mer naturlig ned mot syd.
- Nivå på parkeringskjeller er på nivå med veien på innkjøringspunktet.
- Lover, regler og forskrift mot støy vil bli fulgt.
- Boligene er tenkt bygget med trekledning som har en absorberende effekt i forhold til støy.

- Forstøtningsmuren vil få en overflate som kan absorbere støy slik at reflektert støy vil ligge innenfor forskriftmessige rammer. Det er utarbeidet en støyrapport i forbindelse med detaljreguleringen som viser at slik støttemur erfaringsmessig vil kun øke støynivået med 0-1 dB i refleksjon til nabo. Det vil imidlertid også bli medtatt støyutredninger i den videre prosjekteringen.
- Utomhusplan er ettersendt naboer.
- Det er utarbeidet en miljøsaneringsrapport for riving av likeretterstasjonen og det vil i rivesaken bli lagt stor vekt på sikker gjennomføring av dette.
- Sprengingsarbeider vil bli ansvarsbelagt og det vil bli laget en risiko- og sikkerhetsanalyse i forbindelse med prosjektering og utførelse. Anleggstrafikk i Oberst Angells vei vil bli medtatt som et punkt i risiko og sikkerhetsanalysen i detaljprosjekteringen.
- Det er gitt tillatelse fra Sporveien om dispensasjon fra § 10 Jernbaneloven.
- Snuhammer til Oberst Angells vei er tegnet med en bredde på 4 meter, og ligger delvis innenfor tiltakshavers eiendom. Planlagt snuhammer skal legge til rette for at bl.a. renovasjonsbil får snudd. Avtalt å møte med naboen.

### *Utdrag fra ansvarlig søkers redegjørelse*

Tomten er sterkt skrånende mot sydvest og har en fantastisk utsikt over Oslo og Bærum. I den sydlige delen av eiendommen ligger t-banelinjen og nord for eiendommen ligger Holmenkollen Park Hotell. Vegetasjonen på eiendommen består hovedsakelig i dag av kratt og fjell/stein. Eksisterende bygg på eiendommen, Oberst Angells vei 13 er fra 1935 og oppført på Byantikvarens gule liste. Dette bygget er regulert til bevaring og vil bli restaurert og pusset opp. Søknaden omfatter ingen arbeider på denne. Nederst mot T-banen ligger en likeretterstasjon for Holmenkollbanen fra 1915. Det er også en liten garasje tilhørende Oberst Angells vei 13 samt fundamenter fra et antiluftskytsanlegg med bunker fra krigen som søkes revet. Disse blir søkt revet og dokumentert i egen søknad.

Bebyggelsen består av to tomannsboliger som ligger i Felt 2 på oversiden av Oberst Angells vei. Under tomannsboligene vil det være en felles parkeringskjeller for alle nybyggene. Adkomst til tomannsboligene er enten direkte fra Oberst Angells vei eller parkeringsgarasjen til egen inngang med trapp og heis. Det er også en inngang fra nivået over parkeringsgarasjen som er tilgjengelig via trapp fra forplassen ved innkjøringen til garasjen. Med unntak av den øverste etasjen har alle etasjer utgang direkte til terrasser og terreng. Tomannsboligene er forskutt slik at også de enhetene som ligger mot nord får utsikt mot sydvest. Tomannsboligene deler en heis som opereres med nøkkelkort. I parkeringsgarasjen er det avsatt 14 parkeringsplasser og det er tegnet inn avfallsrom for alle boligene samt sportsboder og sykkelparkering. Oberst Angells vei skal utvides til regulert bredde og oppgraderes i området som går over eiendommene som følge av tiltaket.

Alle byggene vil ha samme arkitektoniske uttrykk med flatt tak, mørk trefasade, glasspartier, glassrekkverk og forstøtningsmurer i naturstein i tråd med bestemmelsene i reguleringsplanen. Boligene vil ligge inn i terrenget og følger terrengets form. Den mørke fasadekledningen vil føre til at boligene glir i ett med vegetasjonen og terrenget bak i fjernvirkningen fra for eksempel Sørkedalsveien. Tomta er svært bratt, spesielt mellom Oberst Angells vei og banen og det er foreslått å terrassere terrenget med støttemurer for å skape gode uteplasser til boligene samtidig som de følger terrenget på en fin måte. Det etableres også en støttemur mot banen slik at boligene skjermes for støy og det blir mulig å fylle opp terrenget slik at de får fine flate uteplasser nederst på eiendommen.

Alle boenhetene vil få eget uteoppholdsareal tilknyttet deres enhet. Det vil også bli satt av plass til fellesområder som dekker lek, sittegrupper og annen rekreasjon. Arealene vil bli beplantet med stedstypiske planter og det skal etableres minst 35 større trær på eiendommene i tråd med reguleringsbestemmelsene.

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

## **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Byggesaken er omsøkt med grunnlag i detaljregulering S-4923, vedtatt 26.10.16. Planområdet er markert som bebyggelse og anlegg i Kommuneplan 2015.

Tiltakets kvaliteter

### *Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser*

Eiendommen består i dag av kratt og steinrøys og det er i dag ingen store trær. Det har tidligere vært skog på eiendommen. Eiendommen er svært skrånende med fallretning fra øst til vest med ca. 15 m. Ny bebyggelse vil gi en akseptabel fjernvirkning. Dette er også redegjort for i plansaken. Tomannsboligene med underjordisk parkeringskjeller er plassert inn i terrenget.

Viser til utomhusplan og søknadens vedlagte terrengsnitt, som gir forutsetninger for hvordan tiltaket skal utformes i terrenget. Det skal plantes minst 35 nye stedege trær på eiendommen i henhold til reguleringsplan.

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*

Omsøkt tiltak er et resultat av detaljregulering med utgangspunkt i Holmenkollplanens (S-4923) reguleringsbestemmelser. Enebolig Oberst Angells vei 13 ligger innenfor eiendommen og er regulert til bevaring. Søknaden innebærer ingen arbeider på bygget.

Tomannsboligene plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Eiendommen ligger i nabogrense til Soria Moria hotell og konferansesenter og Holmenkollen nasjonalanlegg, med en bratt skråning opp mot øst. Grenser til t-banen til Holmenkollen i vest. Eiendommen avgrenses i sør og nord av villabebyggelse. Bebyggelsen plasseres på begge sider av Oberst Angells vei som er en blindvei. Foruten hotellet består området hovedsaklig av småhusbebyggelse med relativt store bygningsvolumer. Tomannsboligene er godt tilpasset øvrig bebyggelse i volum og utforming.

### *Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten*

Eiendommen ligger i en bratt skråning, og det skal gjennomføres terrengendringer ved å grave inn øst på tomten og fylle opp ned mot t-banen i vest. Det er regulert en støttemur i vest mot T-banen på 5,5 m for å håndtere innfyllingen av jordmasser og løfte opp og flate ut terreng foran eneboliger i Felt 1 (omsøkt i byggesak: 201710784, 201710783, 201710781). Boligene plasseres inn i terrenget og bebyggelsen følger terrengets form. Det er gitt dispensasjon fra byggegrenser da det gjelder mindre forstøtningsmurer på maksimalt 0,5 m, som tilrettelegger for å terrassere

terrengt rundt bebyggelsen og lekearealer i vest (se vurdering til dispensasjonssøknad). Forstøtningsmurene bidrar til å skape flate uteoppholdsarealer på en svært bratt tomt. Viser til godkjent utomhusplan. Terrengmurene tillater at terrenget trekkes noe tilbake slik at det åpner for mer innsyn, samt at det skapes naturlige uteoppholdssoner tilknyttet hvert etasjeplan, med unntak av takterrassen. Murene skal utføres med naturstein og beplantes. Det skal etableres beplantning over og under terrasser ved forstøtningsmurer for fallsikring og beskyttelse fra eventuelle steinsprang ovenfra. Tomannsboligenes plassering gir rom for gode private og felles uteoppholdsarealer.

Det sikres i bestemmelsene at eiendommen skal fremstå som en naturtomt og terreng over underjordisk parkeringskjeller skal tilbakeføres. Slik tiltaket er plassert i terrenget, vil det selv med store terrenginngrep, tilrettelegge for at eiendommen fremstår som en naturtomt og terrenget vil fremstå naturlig over underjordisk parkeringskjeller, mellom byggene og mot naboer.

### *Tiltaket berører kulturminner*

Enebolig, Oberst Angells vei 13 i nord er regulert til bevaring. Det gjøres ingen arbeider på denne.

Det ligger en likeretterstasjon fra krigen sør på eiendommen. Byantikvaren har i plansaken uttalt at det ligger bevaringsverdier til bygningen, men at det er for utfordrende å bevare den. Riving av likeretterstasjonen er avklart i plan, og ansvarlig søker opplyser at det vil sendes inn en separat rivesøknad for bygningen.

### *Tiltakets utforming*

Omsøkt tiltak består av to tomannsboliger som ligger i Felt 2 på østre side av Oberst Angells vei. Under tomannsboligene legges underjordisk parkeringskjeller som er felles for alle nybygg på eiendommen (totalt 7 boenheter). Alle nybygg vil ha samme arkitektoniske uttrykk med flatt tak, mørk trefasade, glasspartier, glassrekkverk. Terrasser utføres delvis med glassrekkverk og delvis med tett rekkverk (forlengelse av fasadekledning). Bygget skal konstrueres med bindingsverk i tre. Etasjeskiller bygges i betong som stedvis krager ut og danner terrasser i tilknytning til rommene innenfor. Byggene vil ha flatt tak med innvending sluk og nedløp.

### *Utearealer*

Det er avsatt to felles uteoppholdsarealer i tråd med reguleringsplan. Alle boenheter vil ha tilgang på private uteoppholdsareal på terreng og terrasser. Felles uteoppholdsareal mellom tomannsboligene er tilgjengelig fra gangvei fra Oberst Angells vei. Gangveien fra Oberst Angells vei vil utformes som en terrengtrapp, og det skal benyttes pullertbelysning.

### *Tiltakets tekniske kvaliteter*

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket er prosjektert etter TEK10, med endringer gitt i 2015.

### *Energiløsning*

Det vil bli lagt opp til vannbåren varme i boligene. Dette er en fleksibel løsning som kan kobles til flere typer fornybare energikilder.

### *Overvannshåndtering*

Det er redegjort for at overvann håndteres åpent og lokalt. Overvann ledes inn mot midtre del av tomten og videre under veien og ned til et fordryningsbasseng på nedre del av eiendommen. Det

etableres avskjæringsgrøfter nord for Oberst Angells vei, og sør på eiendommen mot gnr./bnr. 33/1134.

### ***Parkering, adkomst og snuhammer***

Det er adkomst til parkeringskjeller fra Oberst Angells vei. Det opparbeides en vendehammer nord på eiendommen.

### ***Brann og rømning***

PBE forutsetter at krav til brann og rømning i TEK10 følges.

### ***Tilgjengelig boenhet / universell utforming***

Tekniske krav til tilgjengelighet er ivaretatt i tiltaket. Adkomst til tomannsboligene er direkte fra Oberst Angells vei eller i parkeringsgarasjen til egen inngang med trapp og heis. Heis og trapp føres opp til takterrasse.

### ***Tiltakets forhold til fjernvarmeanlegg***

Omsøkt tiltak ligger utenfor fjernvarmenettet og konsesjonsområde og skal ikke være tilknyttet et fjernvarmeanlegg.

### ***Vår vurdering av nabomerknader***

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

Utomhusplanen er ettersendt, og endringer er nabovarslet i flere runder. Vi aksepterer at mindre forstøtningsmurer plasseres utenfor byggegrenser (se vår vurdering under dispensasjons punkt 2). Forstøtningsmur langs t-banen er regulert og byggesaken er i tråd med denne. Håndtering av refleksjon av støy fra t-bane, samt sprengningsarbeider skal ansvarsbelegges. Tomannsboligene oppføres i tråd med nylig vedtatt reguleringsplan når det gjelder høyder, utforming og byggegrenser med mindre unntak det gis dispensasjon fra (se vurdering under dispensasjoner).

### ***Dispensasjon***

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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

### ***Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse***

#### ***1. Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4 Utnyttelse, felt 2***

Reguleringsbestemmelse § 4 Utnyttelse Felt F2 er det sikret: « i felt F2 kan øverste etasje utgjøre maksimalt 25 % av underliggende etasje». Hensynet bak bestemmelsen antas å være at bebyggelsen gir et avtrappet uttrykk for å dempe høydevirkningen. Omsøkt prosjekt viser en avtrapping i tråd med dette, men på grunn av en relativt beskjedne tillatt utnyttelsesgrad er grunnflaten på tomannsboligene kun 155 m<sup>2</sup>. 25 % av dette arealet tilsvarer 38,75 m<sup>2</sup> som er litt for lite til å få opp 2 trapper (1 fra hver enhet), samt en felles heis til takterrassene. Arealet som er

avsatt til trapp og heis i prosjektet er minimalt i forhold til krav om universell utforming, men to trapper og heis krever totalt 44,8 m<sup>2</sup> som tilsvarer 28,9 % av underliggende etasje. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsens krav om maksimum størrelse på toppetasjen på 25 % slik at man kan få universell tilgjengelighet til takterrassen. Hensynet bak bestemmelsen om et avtrappet uttrykk ansees å være ivarettatt, og fordelene ved å gi dispensasjonen vil være klart større enn ulempene i og med at man ivaretar både universell tilgjengelighet til takterrassen og rømning ved å føre både heis og trapp opp.

### ***Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4 Utnyttelse, felt 2***

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at øverste etasje gir en redusert høydevirkning da arealer skal være maksimalt 25 % av underliggende etasje. Det søkes om dispensasjon på ca. 6 m<sup>2</sup> fra det maksimale kravet på 38,75 m<sup>2</sup>. Vi mener at øverste etasje fremdeles vil fremstå som tilbaketrukket og høydevirkningen av bygget reduseres ikke vesentlig.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Felles heis og to trapper skal føres opp fra begge tomannsboliger til takterrasse og sikre at tilgang til takterrassen er universelt utformet med tilgang fra hver tomannsbolig. Ulempene ved å gi dispensasjon er at øverste etasje vil fremstå noe større enn hva som er regulert, og at høydevirkningene vil bli noe økt. Likevel mener vi at universelt utformet tilgang til takterrasser med gode uteoppholdsarealer er svært positivt for tomannsboligene. Øverste etasje og omramming av takterrassene fører til at bygget fremstår som helhetlig og er utformet med høy arkitektonisk kvalitet. Virkningen av de ekstra 6 m<sup>2</sup> på øverste etasje dempes av gode arkitektoniske løsninger.

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, og vi gir derfor dispensasjon.

### ***2. Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5 Plassering og høyder***

Reguleringsbestemmelsen sikrer at: «bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Balkonger, karnapper, fasadelementer, baldakiner og levegger kan utkrages inntil 1 m over byggegrense». Terrenget på tomten er svært bratt og det er derfor prosjektet en del mindre (0,5 m høye) terrengmurer på arealene mellom og utenfor boligene slik at terrenget nærmest husveggen blir delvis terrassert. Boligene er på mange steder plassert helt ut i byggegrensen slik at det meste av disse terrengmurene stikker utenfor byggegrensen. Terrengmurene legger til rette for at man både kan komme ut på terreng i mellometasjen og ha vinduer fra gulv til tak i alle plan også på syd- og nordfasadene. Dette bidrar til å øke bokvaliteten med mulighet for store glassflater og godt lysinnslipp i alle rom samtidig som det øker brukbarheten av arealene mellom byggene. Terrengmurene er tenkt etablert i naturstein og kombinert med beplantning slik at området fortsatt vil fremstå som en naturtomt. Vi mener derfor at fordelene med å etablere terrengmurer er vesentlig større enn ulempene.

Det etableres også mindre terrengmurer på arealer som skal opparbeides til lek lengst nord på eiendommen i forbindelse med rampen nedover i terrenget. Terrenget er bratt også her, og det må terrasseres for å få brukbare lekearealer. De øvre oppholds- og lekearealene gjøres tilgjengelige ved hjelp av rampe. Støttemurene i forbindelse med rampen varierer i høyde, terrengforskjellen er på det meste 0,5 meter og i tillegg kommer det en liten oppkant på ca. 0,2 meter. Denne rampen gjør lekearealene universelt tilgjengelige, og vi mener derfor at fordelene med å etablere disse støttemurene er større enn ulempen ved å plasseres konstruksjoner utenfor byggegrensene.

Hensynet bak bestemmelse § 5 antas å være å unngå konstruksjoner utenfor byggegrense slik at området fortsatt fremstår som en naturtomt. Vår vurdering er at mindre terrengmurer som vist kan innpasses i det bratte terrenget uten at dette tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen. Utforming og materialbruk er vesentlig for hvordan dette vil fremstå, og med bruk av naturstein og beplantning vil dette blende inn og bli en del av den nye bearbejdede naturen.

Vi mener på bakgrunn av dette at fordelene ved å innvilge dispensasjonen vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering og anmoder om at dispensasjonssøknaden innvilges.

### ***Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5 Plassering og høyder***

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser og sikre at området fremstår som en naturtomt. Eiendommen er svært bratt og forstøtningmurene som søkes om, ligger inntil bygningskroppen og vurderes som en naturlig del av bygget. Forstøtningmurene ligger i terrengkotene og det avsetter tilstrekkelig med arealer mellom bygg med forstøtningmurer slik at det skapes grønne vegetasjonsakser mellom bygningene. Det beplantes trær spredt utover eiendommen og mellom bygningene som bidrar til å forsterke at mellomrommene fremstår som en naturtomt. Forstøtningmurene skal utformes i naturstein og beplantes, som bidrar til at eiendommen vil fremstå som en naturtomt.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Ulempen ved å gi dispensasjon er at eiendommen kunne ha fremstått som mer uberørt uten forstøtningmurer. Fordelene ved å gi dispensasjon er at uteområdene fortsatt fremstår som en naturtomt, samtidig som det skapes gode uteoppholdssoner og lekearealer for boligene. Forstøtningmurene tilknyttet boligene tilrettelegger for at terreng naturlig trekkes noe inn mot bygningskroppen som gir mer lys og vindusarealer for etasjene. Fordelen med forstøtningmurene ved lekeplassen i nord er at lekearealene blir universelt tilgjengelige.

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, og vi gir derfor dispensasjon.

### ***3. Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6 Utforming***

Under bestemmelsens § 6 Utforming er det beskrevet «mot naboer gnr./bnr. 33/1131, 33/1134, 33/1125 og 33/1130 skal rekkverk for takterrasse trekkes inn 1,0 m inn på takflaten». I dialog



med PBE er det avklart at inntrukne rekkverk gjelder kun for takterrasser og det gjelder det ikke på eneboligene. Terrassene for tomannsboligene regnes som takterrasse, men det er kun takterrasse på tomannsbolig A1 som vil grense til gnr./bnr. som er listet opp i bestemmelsene. Hensynet bak bestemmelsen antas å være å redusere innsyn til naboeiendommene. I og med at bestemmelsen kun gjelder en begrenset del av tiltaket søkes det dispensasjon fra bestemmelsen slik at boligene kan få lik utførelse og uttrykk. Illustrasjonsprosjektet som fulgte reguleringsaken hadde byggegrense kun 4 meter fra eiendomsgrensen mot denne eiendommen. I omsøkte byggeprosjekt er det henholdsvis 6 og 8 meter fra takterrasse til eiendomsgrensen og 15 meter til nærmeste hushjørne. Vi mener derfor at innsyn til naboeiendommene er redusert i forhold til illustrasjonsprosjekt i reguleringen og at hensynet bak bestemmelsen derfor er ivaretatt. Vi mener videre at fordelene ved å gi dispensasjon vil være større enn ulempene i og med at husene kan utformes likt og man får et helhetlig uttrykk av utbyggingen som vil virke dempende i omgivelsene.

#### ***Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6 Utforming***

Hensynet er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å redusere innsyn fra/til naboer. Bestemmelsen viser til at rekkverk skal trekkes inn på takterrasser mot 4 naboeiendommer i nord og sør. Øverste areal som er mindre enn 50 % av underliggende etasjer regnes ikke som takterrasser. Derfor er det kun tomannsboligene i Felt 2 som har øverste areal som defineres som takterrasser. Det er kun A1 som har takterrasse som grenser til naboeiendom som listet i bestemmelsene. Tomannsbolig A2, B1 og B2 vendes mot boliger inne på eiendommen. Takterrasse på A1 er kun plassert i byggegrense i det østre hjørnet og ca. 10 meter over terreng. Takterrassen i det østre hjørne er plassert 6 meter fra nabo i sør, og er ellers inntrukket fra byggegrense 8 meter fra nabogrense.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Ulempen ved dispensasjonen er at takterrassens bruksareal er trukket opptil 1 meter lenger ut mot nabogrense enn reguleringsbestemmelsen tillater. Dette gjelder kun arealet i østre hjørnet, som er plassert lengst unna nabobebyggelsen, og vil ikke sjenere nabobebyggelsen i en vesentlig grad. Fordelene ved dispensasjon er at anvendeligheten til takterrassen bedres og husene utformes likt og fremstår med et helhetlig uttrykk. Tilgrenset nabo har ikke kommet med merknad til dispensasjonssøknaden.

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, og vi gir derfor dispensasjon.

#### ***4. Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 11 Avkjørsel***

Innkjøring til parkeringsgarasje er på plankartet vist 7 meter inn i Oberst Angells vei fra reguleringsgrensen. Hensynet bak bestemmelsen er ihht saksdokumentene å bli kvitt bilene i veies så raskt som mulig heller enn å trekke disse lenger inn i området. For å oppnå en mer effektiv og dermed også indre parkeringsgarasje søkes det om dispensasjon fra denne plasseringen slik at innkjøring kan flyttes 23 meter lenger inn i Oberst Angells vei. I reguleringsaken er det tatt høyde

for 25 biler i parkeringsgarasjen. Omsøkte prosjekt viser kun 14 parkeringsplasser, dvs det blir i utgangspunktet en vesentlig reduksjon av antall biler i veien, samtidig som avstanden innkjøringen ønskes flyttet er relativt kort. En mer sentral innkjøring til parkeringsgarasjen vil også føre til at innkjøringen er nærmere alle boligene og det er større sjanse for at bilene blir kjørt inn i garasjen i stedet for å bli etterlatt langs veien ved eneboligene. Vi mener derfor at hensynet bak bestemmelsen er ivaretatt. Under bestemmelsen § 7 terreng og vegetasjon står det beskrevet at « over underjordisk garasjeanlegg og mot naboeiendommer skal terrenget tilbakeføres og gis en naturlig sammenheng med terrenget rundt». Ved regulert plassering av innkjøringen rett ved eiendomsgrensen mot nabo gnr./bnr. 33/1125 vil man være avhengig av å etablere støttemurer mot denne naboen for å ta opp terrenget. Regulert innkjøring til parkeringskjeller vil uansett måtte føre til terrenginngrep på naboeiendommen for å ivareta siktlinjene. Ny plassering som omsøkt vil i tillegg til et redusert terrenginngrep som resultat av en mindre garasje også føre til at terrenget mot naboeiendommene kan tilbakeføres på en bedre måte med naturlig skråning. Vi mener derfor at fordelene ved å endre plassering av innkjøringen er vesentlig større enn ulempene.

### ***Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 11***

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å redusere biltrafikk inn på området ved å plassere avkjørsel så nærme eiendomsgrense i sør som mulig. Tiltaket utløser krav til 14 parkeringsplasser, som krever mindre areal enn det er regulert til parkeringskjeller. Søknad om dispensasjon fører til at avkjørsel plasseres 23 meter lenger inn på eiendommen. Parkeringsarealer under bakken føres inn mer sentralt på eiendommene og nærmere boliginnganger. Dette tilrettelegger for at bilene lett kan parkeres i kjeller med kortere avstand til inngangspartiet.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Ulempene ved å gi dispensasjon er at biler tilhørende boligene må kjøre 23 meter lenger inn på eiendommen før innkjøring til parkeringskjeller kan benyttes. Fordelene er at det medfører mindre terrengendringer mot nabo i sørøst, da det heller ikke vil være behov for støttemur rundt innkjøring. Vi vurderer at det er en fordel at ny plassering av innkjøring medfører at parkeringskjeller krever mindre terrenginngrep og gir rom for bedre terrengtilpasninger mot nabo.

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, og vi gir derfor dispensasjon.

### **Godkjente tegninger og kart**

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201710214</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Avkjørselsplan	D-2	21.11.2017	17/18
Situasjonsplan - i nabovarsel	D-1	08.02.2018	21/6
Utomhusplan	L-001	08.02.2018	21/10
Plan - parkering kjeller	A20-04	01.03.2018	22/3

Plan - 1 etasje tomannsbolig	A20-05	01.03.2018	22/4
Plan - 2 etasje tomannsbolig	A20-06	01.03.2018	22/5
Plan - 3 etasje tomannsbolig	A20-07	01.03.2018	22/6
Plan - 4 etasje tomannsbolig	A20-08	01.03.2018	22/7
Snitt AA	A30-01	01.03.2018	22/11
Snitt BB	A30-02	01.03.2018	22/12
Terrengsnitt	L-002	08.02.2018	22/13
Fasader Hus A	A40-01	01.03.2018	22/15
Fasader Hus B	A40-02	01.03.2018	22/16

### 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 innenfor byggegrenser. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv parkeringskjeller og fastsettes til kote 302.

### Avkjørsel og opparbeidelse av vei

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen  
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. vegloven §§ 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.

### Deler av Oberst Angells vei må opparbeides

Plan- og bygningsetaten krever at veien skal opparbeides jf. pbl. § 18-1 første ledd bokstav a).

Plan- og bygningsetaten krever at dere opparbeider Oberst Angells vei i henhold til de gjeldende reguleringsplanene. Vestrekningen som dere skal opparbeide, er Oberst Angells vei fra eiendomsgrensen mellom eiendom med gnr./bnr. 33/2900 (Oberst Angells vei 2-4-6) og eiendom

med gnr./bnr. 33/1245 (Oberst Angells vei 8) og t.o.m. snuhammeren i nord. Det er en strekning på ca. 245 meter. Denne strekningen er vist med sort skravur på det vedlagte kartutsnittet. Arealet skravert med rødt er et område som kommer til å kreve tilpasning til eksisterende vei.

Veien skal opparbeides i en bredde på 6,0 meter: en kjørebane på 4,5 meter og en kjøresterk veiskulder på 0,75 meter på hver side av kjørebanen. Veiopparbeidelsen vil måtte skje etter dagens kommunale standard, jf. Oslo kommunes gate- og veinormaler.

Vi utsetter deres plikt til å opparbeide veien, slik at dere vil kunne opparbeide veien samtidig med oppføring av bygningene. Dere må ha opparbeidet Oberst Angells vei, og vi skal ha godkjent opparbeidelsen, før vi skal kunne gi brukstillatelse for noen av bygningene på eiendommen.

Vi gir samtidig utsettelse av veikravet slik at veien kan opparbeides samtidig med byggearbeidene, jf. § 18-1 tredje ledd.

Du må sende inn en egen søknad for veien som skal opparbeides, og vi må ha gitt igangsettingstillatelse til veibyggesaken før vi kan gi igangsettingstillatelse til byggetiltaket. Veien må være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten før vi kan gi brukstillatelse til byggetiltaket.

## Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201710214	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
925974625 MEINICH ARKITEKTER	PRO: Arkitekturprosjektering. Tkl. 2
918152458 STUDIO OSLO LANDSKAPSARKITEKTER	PRO: Landskaps- og overvannshåndtering. 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 bygningsetatens konklusjon

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

## Vilkår i den videre prosessen

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

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

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

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannshåndtering minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av frakobling/plugging av utvendige ledninger minst tiltaksklasse 2

### Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg til rammetillatelsen
- tinglyst erklæring om utsettelse av plikten til å opparbeide offentlig vei
- bekreftelse på at dere har fått igangsettingstillatelse i veibyggesaken (egen søknad til Plan- og bygningsetaten)
- oppdatert utomhusplan som viser minst et felles uteoppholdsareal med minste størrelse 8x12m

### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann og avløpsetaten
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse på at søknad om fradeling av veigrunn er ferdigbehandlet (egen søknad til Plan- og bygningsetaten)

### Vilkår for ferdigattest

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

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

- bekreftelse på at veigrunnen er utskilt, matrikkelført og overdratt til Oslo kommune

### 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=201710214>

### Andre forhold som har betydning for tiltaket

Byggesaken er en del av en seriesak, jf. Saksnr. 201710783, 201710781 og 201710784.

Utomhusplan og avkjørselsplan godkjennes i denne saken og gjelder for de andre byggesakene på samme eiendom.

Opparbeidelse av vei sendes inn som egen byggesak.

Vi ber om at dokumentasjon til videre søknad om tillatelser sendes inn med saksnummer søknaden gjelder for.

### Rammetillatelsens varighet og klageadgang

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klagefristen er tre uker

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

### Plan- og bygningssetaten

Avdeling for områdeutvikling

Områdeutvikling vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.05.2018 av:

Mari Haraldsen - saksbehandler

Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Kopi til:

TOMTUM AS, Postboks 233, 0213 OSLO, [bjarne@ulnica.no](mailto:bjarne@ulnica.no)

Vedlegg:

<b>Vedlegg i sak 201710214-23</b>	
<b>Nr</b>	<b>Beskrivelse</b>
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Gebyrskjema (Unntatt publisering)
3	Vedlegg vann - Oberst Angells vei 11, 12, 13, 16 - Oppføring av
4	Veierklæring-6m opparbeidelse av vei
5	Veierklæring orientering opparbeidelse av vei
6	Veiledning for tiltakshaver - løfteinnretninger



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

HAPTIC ARCHITECTS AS  
Torggata 38  
0182 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201711498-24  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Oda Sivesind Holthe

Dato: 20.04.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SLYNGVEIEN 21	Eiendom:	27/1251/0/0
Tiltakshaver:	BONUM PROSJEKT 24 AS	Adresse:	Parkveien 37, 0258 OSLO
Søker:	HAPTIC ARCHITECTS AS	Adresse:	Torggata 38, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

## Rammetillatelse - Slyngveien 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknadene om oppføring av to rekkehus med til sammen 8 boenheter, som vi mottok 28.07.2017. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. De to tiltakene i Slyngveien 21 og 25, saksnr. 201711498 og 201710258, er vurdert samlet. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at på grunn av krav om veiopparbeidelse for Slyngveien 21 er rammetillatelsene noe ulike og de har ulike vilkår.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Reguleringsplan: § 6.7 for felling av et tre i Slyngveien 21 og § 6.5 for oppføring av støttemur i Slyngveien 25.**

**Vei til og langs tomten skal opparbeides jf. pbl. § 18-1. Søknaden om dispensasjon fra pbl. § 18-1 vedrørende krav til opparbeidelse av vei er avslått.**

**Søknaden er nabovarselet, jf. pbl. § 21-3. 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

Tiltaket omfatter oppføring av to rekkehus med til sammen 8 boenheter i Slyngveien 21 og 25 i bydel Vestre Aker. Tomtene skal sammenføres og nyttes under ett. Det plasseres et bygningsvolum på hver av eiendommene. I tillegg til de to bygningsvolumene skal det anlegges en levegg og en støyskjerm i tilknytning til bebyggelsen i Slyngveien 25 for å oppnå tilfredsstillende støyforhold på utearealene. Det oppføres flere støttemurer på begge eiendommene, alle murene oppføres i forbindelse med etablering av adkomst og adkomstveien til tomtene. Eiendommene grenser til en bekk i øst og omfattes av byggegrense mot bekk. Maks bebygd areal (BYA) på tomtene er 18 %.





### Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	3564 m <sup>2</sup> (begge tomtene)
Tiltakets bruksareal (BRA)	Slyngveien 25: 768 m <sup>2</sup> , Slyngveien 21: 609 m <sup>2</sup> . Total BRA: 1377 m <sup>2</sup> .
Grad av utnyttning	18 % BYA
Tiltakets høyde	Gesims: 7 meter
Antall boenheter	8 boenheter omsøkt / 8 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	16 parkeringsplasser. 4 på terreng i Slyngveien 21 og resten i garasjer
Uteoppholdsareal	1310 m <sup>2</sup> , av dette er 279 m <sup>2</sup> på private takterrasser

### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål *bebyggelse og anlegg og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* i reguleringsplan *Småhusplanen, S- 4220*, vedtatt 15.03.2006 med revideringer vedtatt 12.06.2013 og 17.03.2015 .

Eiendommen er omfattet av hensynssone H320\_2 – Flomfare (elveflom).

Eiendommen befinner seg i et område med *støy og blågrønn struktur*. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015) og temakart T7 for blågrønn struktur (04.03.2015).

Eiendommen har mindre funnpotensiale for automatisk fredete fortidsminner.

Eiendommen har naturmangfold mot øst, uønskede arter.

### Tidligere saksbehandling

Det er i sak 201711511 gitt rammetillatelse til riving av enebolig og garasje i Slyngveien 21 og i sak 201711512 er det gitt rammetillatelse til riving av garasje/uthus i Slyngveien 25.

### Spesielle forhold som har betydning for saken

Det foreligger en servitutt på eiendommen i Slyngveien 21 fra naboeiendommen Slyngveien 19 fra 1961. Det er pekt på i innsendt klage fra Slyngveien 19A at utbyggingen er i strid med denne heftelsen på eiendommen. Søker opplyser at det er inngått en avtale og at servitutten skal slettes. Vi viser til e-post datert 17.11.17 hvor det bekreftes at klagen trekkes.

### Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Det er innhentet forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV) datert 16.08.17 som anbefaler rammetillatelse.

Det er innhentet uttalelse fra Bymiljøetaten (BYM) datert 21.08.17 som fraråder en utbygging som omsøkt, spesielt på grunn av avstand til vassdrag og overvannshåndtering. De vurderer det også som negativt at et relativt stort antall større trær planlegges felt.

### ***Merknader fra naboer og gjenboere***

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

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Tom og Usha Hartgill, Slyngveien 19B, gnr.27, bnr.2442, Elisabeth Rambøl og Peter Benard Julsrud, Slyngveien 32, gnr.27, bnr.534, Marianne Lodgaard og Sverre Lodgaars, Slyngveien 30, gnr.27, bnr.489, Jan Aukner, Slyngveien 23, gnr.27, bnr.481, Cathrine Novsett, Slyngveien 30, gnr.27, bnr.489, Bård og Camilla S. Valasjø, Slyngveien 7, gnr.27, bnr.463 og Sameiet Aspehaugveien 2, gnr.27, bnr.480.

- *Trafikk og veisikkerhet.* Slyngveien er ikke tilfredsstillende, og tiltakene vil gi en økt risiko for ulykker. Naboer mener utkjøringen fra Slyngveien 25 er trafikkfarlig og ikke tilfredsstillende gjeldende krav til avkjørsler. Det pekes spesielt på tilgjengelighet for tyngre kjøretøy, som f.eks. brann- og redningsetaten. Nabo mener avkjørselen i Slyngveien 21 overskrider tomtegrensen til Slyngveien 19 på tegningene. Videre påpekes det at avkjørselen har en farlig vinkel, smal bredde og plasseres midt i en sving. Man er bekymret for at parkeringsplassene langs adkomstveien vil rygge ut i Slyngveien i stedet for å benytte seg av avsatt snuplass og at avkjørselen vil kreve større terrenginngrep enn først foreslått. I tillegg påpekes det at tiltakene vil medføre vesentlig mer trafikk i området.
- *Parkering.* Naboer mener parkeringsbehovet ikke er dekket på tomte og er bekymret for gateparkering i Slyngveien.
- *Takterrasser.* Takterrassene i Slyngveien 21 medfører økt støy og innsyn til naboeiendommene og vil av denne grunn være til sjenanse for naboene i Slyngveien 7 og 19B.
- *Innsyn.* Nabo i Slyngveien 19B mener at boligene i Slyngveien 21 vil få betydelig innsyn til både deres bolig og eiendommen generelt. I tillegg påpekes det at bebyggelsen vil ha negativ påvirkning for lysforholdene.
- *Trær.* Naboene i Aspehaugveien 2 ønsker at det beholdes så mange trær som mulig mot deres eiendom.

### **Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader**

Søker understreker at det ikke er lagt opp til gateparkering og at siktproblematikken for avkjørsel i Slyngveien 25 skal løses ved dialog med nabo i Slyngveien 23. Søker opplyser at alternative løsninger for atkomstsituasjonene er vurdert, men det er funnet at foreslått løsning er den beste. Vedrørende adkomst for større kjøretøyer i Slyngveien 25 redegjør søker for at adkomstveien er prosjektert slik at tilkomst for redningsmannskap og annen trafikk, f.eks. ved flytting, kan håndteres. Under byggeperioden vil det besørges at byggearbeidene utføres forsvarlig med tanke på tilkomst til tomten.

Vedrørende avkjørselen i Slyngveien 21 redegjør søker for at avkjørselen ikke overskrider grensen til Slyngveien 19 og at det på korte strekk vil settes opp en mur på opptil 0,5 meter langs tomtegrensen for å sikre eksisterende terreng hos nabo. Søker redegjør for at det er anlagt snuplass for gjesteparkeringsplassene og at alle boenhetene har manøvreringsareal foran sine garasjer.

Høyden på husene er tilpasset omgivelsene og terrengfallet mot øst gjør at bebyggelsen vil ligge lavere i terrenget. Det er foretatt solstudier som viser at den nye bebyggelsen ikke vil få negative konsekvenser for naboene. Vedrørende støy og innsyn fra takterrasser og uteoppholdsareal

redegjør søker for at vegetasjon og normal avskjerming vil sørge for tilstrekkelig privathet. Vedrørende trær opplyser søker at det er et sterkt ønske å bevare flest mulig trær på tomtene.

Til Bymiljøetatens uttalelse til tiltaket har søker følgende kommentarer. Tiltaket er trukket minimum 1 m fra byggegrense mot bekk og hensynssonen vil ikke bli berørt av graving. Det vil etableres marksikringsgjerde i byggegrensen. Det er utført flomsonekartlegging på tomten og tiltaket ligger utenfor flomsone ved enn 200-års flom. Skjøtsel av kantvegetasjon og fjerning av uønskede arter ved bekk vil utføres i tråd med retningslinjer. Søker opplyser at det vil utføres geoteknisk undersøkelse i forkant av søknad om igangsettingstillatelse.

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

## **Plan- og bygningsetatens vurdering**

### **Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket**

Kommuneplanen har ingen 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**

Eiendommen i Slyngveien 25 er kun bebygd med en garasje/uthus og Slyngveien 21 er i dag bebygd med en enebolig og garasje. Vi vurderer det slik at eiendommene har et utbyggingspotensiale og vurderer det som positivt at tiltaket medfører nye boenheter på eiendommene. Tomtene er i dag naturtomter med mye vegetasjon og med et betydelig fall ned mot Holmenbekken i øst. Tiltaket gir boliger med god tilknytning til naturen hvor mye av tomtenes vegetasjon og større trær bevares, og boligene får en verdifull tilknytning til bekken som gir unike kvaliteter. Videre er boligene utformet med store vindusflater mot øst som gir god kontakt med vegetasjon og bekkedrag også inne fra boligene. Vi mener tiltaket har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til sin funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Eiendommen er svært støyutsatt og er utsatt for mye støy fra Holmenkollveien. Dette medfører at deler av eiendommene ligger i rød støysone og så å si hele resten av eiendommene er i gul støysone. Det er derfor nødvendig med støytiltak mot øst for å oppnå skjermede utearealer for boligene. Nord for bebyggelsen i Slyngveien oppføres en levegg med høyde 1,7 meter. Leveggen etableres som en forlengelse av bebyggelsen og oppføres med samme trekledning som rekkehuset. Dette muliggjør etablering av et felles uteoppholdsareal på 8 x 12 meter i hvit støysone som egner seg godt for ulike aktiviteter utendørs. Dette utearealet er godt tilgjengelig fra boligene i Slyngveien 25, men har dårlig tilgjengelighet for boligene i Slyngveien 21. Dette medfører at det er nødvendig å etablere et fellesareal til på sørsiden av rekkehusene i Slyngveien

25. Her etableres det et felles uteareal som har et areal på 96 m<sup>2</sup>, tilsvarende 8 x 12 meter, men med mål tilpasset bevaring av trær og skråning. For å oppnå hvit støysone på dette utearealet er det nødvendig å oppføre en støyskjerm med en høyde på 3 meter og en lengde på 15 meter i nord-sør retning. Støyskjermen er en forlengelse av bebyggelsen og oppføres med samme utforming som rekkehusene, men med innslag av glassfelter. Støyskjermen er trappet ned i takt med terrenget noe som bidrar til å bryte opp skjermens lengde. All vegetasjon langs bekken bevares og støyskjermen vil bli lite synlig fra Holmenkollveien i vekstsesongen. Det planlegges i tillegg beplantning på innsiden av støyskjermen, for eksempel med klatreplanter, som vil gjøre at skjermen i større grad oppleves som en grønn vegg sett fra vest. Utearealene planlegges med sitteplasser og lekeinstallasjoner som en buldrevegg som gjør at arealet er godt egnet til uteopphold. Etablering av dette utearealet medfører at Slyngveien 21 får lettere tilgang til felles utearealer, både gjennom visuell kontakt med utearealet og ved en kortere avstand. Tilgjengeligheten er noe begrenset av terrengfall og at man må krysse kjørbare arealer, men med tanke på tomtens svært utfordrende forutsetninger for å anlegge utearealer med tilfredsstillende kvaliteter mener vi dette er en løsning som kan aksepteres for Slyngveien 21.

Søker understreker at en utbygging i Holmenkollveien 22 (rammetillatelse gitt i sak 201617354) vil ha positiv effekt for støyforholdene i Slyngveien 21 og 25, og dersom dette prosjektet blir gjennomført vil støyskjermens høyde kunne reduseres. I tillegg til de felles utearealene nord og sør for bebyggelsen i Slyngveien 25 har alle boligene private takterrasser i hvit støysone og boligene i Slyngveien 21 har private utesoner mot vest. Tiltaket har tilfredsstillende utearealer og tilfredsstillende kravene i reguleringsplanen § 12.

### *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 registrert uønskede arter, Kjempebjørnekjeks, langs bekken på begge eiendommene. Det er innhentet uttalelse fra Bymiljøetaten (BYM) i saken hvor de refererer til at spredning som følge av gravearbeider er uønsket og at det er svært viktig at man håndterer masser fra dette området i henhold til vedlagt prosedyre.

Øst på begge eiendommene renner Holmenbekken og det er derfor anlagt byggegrense mot bekk på eiendommene. Tiltaket er trukket minimum 1 meter fra byggegrensen slik at ingen tiltak eller gravearbeider/byggegrep skal gjennomføres utenfor byggegrensen.

Det er forsøkt bevart flest mulig trær i forbindelse med tiltakene, men begge tomtene har mye og tett vegetasjon og noe vegetasjon må følgelig fjernes for å kunne bygge ut tomtene. Det fjernes kun trær som er plassert under bebyggelsen og/eller i byggegroppen. I tillegg omsøkes det en dispensasjon for felling av ett tre. Vi mener tiltaket tilpasser seg vegetasjonen på eiendommen på en god måte og bevarer så mye som mulig av vegetasjonen. Dette gjør at tomtene også etter tiltaket vil fremstå som grønne og fulle av vegetasjon, og det grønne bekkedraget bevares.

Arborist har også vurdert tre nr.14, se marksikringsplan, som står på naboeiendommen i Slyngveien 23. Konklusjonen er at dette treet har dårlig helse og også bør fjernes. Søker opplyser at dette forholdet vil være opp til naboen å avgjøre da treet står på naboeiendommen.

### ***Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området***

Nærområdet er et uensartet område uten noen klar bebyggelsesstruktur. Nærområdet domineres av frittliggende småhus, ene- og tomannsboliger, oppført i tre og hovedsakelig med saltak. Det er et eldre villastrøk, som i senere tid har opplevd en fortetting ved utbygging i hagene. Dette gjør at området preges av boliger fra ulike tidsepoker. Bebyggelsen er ikke plassert med noen tydelig bebyggelsesstruktur eller avstand fra Slyngveien, og tiltakene vil videre ha en begrenset tilknytning til veien da tomtene kun har et lite areal til avkjørsel mot veien. Bebyggelsen i Slyngveien 25 og 21 plasseres ned mot bekken i øst og i god avstand fra Slyngveien. Tiltaket vil bli lite synlig fra Slyngveien, og i sommerhalvåret vil tiltaket også være lite synlig fra Holmenkollveien på grunn av mye og tett vegetasjon. Vinterstid vil tiltaket i større grad være synlig fra Holmenkollveien.

Tomtene er begge bratte og bebyggelsen er plassert på et flatere parti for best å kunne tilpasse seg tomtenes topografi. Siden bebyggelsesstrukturen i nærområdet er såpass variert synes ikke dette å bryte med strukturen i nærområdet. Videre synes denne plasseringen av bebyggelsen som den beste plasseringen, også med tanke på tomtenes relativt begrensede muligheter for plassering på grunn av topografi, byggegrense og støyforhold.

### ***Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten***

Tomtene i Slyngveien 21 og 25 er svært bratte og faller mye ned mot bekken i øst. Søker opplyser at tomte i Slyngveien 25 har et fall på 1:2,6 og tomte i Slyngveien 21 har et fall på 1:2,9 (dette inkluderer ikke den smale delen av tomte som kun kan benyttes til avkjørsel). Begge eiendommene har terrengfall mer enn 1:3 og faller innenfor reguleringsplanen § 6.5 andre ledd bokstav c, på slike tomter tillates samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer opptil 1,5 meter.

Terrengfallet gir utfordringer både med hensyn til plassering av bebyggelsen og etableringen av tilfredsstillende fall på adkomstveiene. Spesielt Slyngveien 25 er plassert svært hensiktsmessig med tanke på å ta opp i seg terrengfallet, hvor boligene får to etasjer mot vest og innkjøring og inngang i første etasje, mens boligene får tre etasjer mot øst. Slyngveien 21 har også en hensiktsmessig plassering med tanke på å ta opp i seg terrengfallet.

Tomtene har i dag begge en utstrakt bruk av støttemurer spesielt for etablering av adkomstveiene, og det er derfor naturlig å videreføre dette også i det nye prosjektet da det er begrensede muligheter for andre adkomstveier enn de som i dag er eksisterende.

For Slyngveien 21 er det nødvendig med en støttemur på opptil 1,5 meter samt fjerning av en eksisterende fylling på opptil 1 meter for å oppnå tilfredsstillende stigningsforhold for avkjørselen. Vi mener terrenginngrepene i Slyngveien 21 er begrenset så mye som mulig uten at dette går på bekostning av en trygg avkjørsel til boligene. Avkjørselen etableres med et fall på 1:7 og med varmekabler. Videre er det få alternative avkjørselsmuligheter for tomte. Terrenginngrepene er begrenset til det mest nødvendige, men viktigheten av at det etableres en sikker avkjørsel er vektlagt og vi mener tiltaket ivaretar begge disse hensynene på en god måte. Videre vil muren i Slyngveien 21 plasseres mot øst og være lite synlig både fra veien og fra naboeiendommene. Vi anser derfor terrenginngrepene i forbindelse med avkjørsel i Slyngveien 21 i tråd med reguleringsplanen § 6.5 og innenfor de avvikene som kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering. Vi understreker imidlertid viktigheten av at rekkverket som skal plasseres over

muren ikke forsterker murens høydevirkning. Vi vil derfor sette som vilkår at rekkverket får en åpen og/eller transparent utforming for å motvirke dette.

Søker opplyser i tillegg at det er nødvendig med en mur på opptil 0,5 meter på enkelte strekninger mot nabogrense i Slyngveien 19A og B. Dette er i tråd med § 6.5 fjerde ledd. Det etableres også en mindre mur mot Slyngveien 23 for etablering av adkomsten til boligene i Slyngveien 25. Denne muren overstiger ikke 1,5 meter og er i tråd med reguleringsplanen § 6.5.

Eksisterende støttemur for adkomstveien i Slyngveien 25 rives og gjenoppføres, og er avhengig av en dispensasjon fra reguleringsplanene § 6.5. Se vår dispensasjonsvurdering for vurdering av dette.

### **Tiltakets utforming**

Reguleringsplanens § 7 sier at «Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.»

Området som tiltaket plasseres i har ingen enhetlig utforming og preges av småhusbebyggelse fra ulike tidsepoker. Området karakteriseres av frittliggende småhusbebyggelse med trekledning og saltak. Videre er det en ganske stor variasjon i grunnflate, hvor nabobebyggelsen i Aspehaugveien 2, som er et boligkompleks, har en betydelig større grunnflate enn resten av nabobebyggelsen.

Rekkehusene oppføres med mørk brun/sort trekledning og med store vindusarealer mot øst og vest. Hovedmaterialet i nærområdet er tre og tiltaket tilpasser seg derfor godt nærområdets materialpallett. Bygningene har flatt tak med takterrasse. Det finnes enkelte eksempler på flatt tak i nærområdet, som i Slyngveien 26, men den dominerende takformen i området er saltak. Ved at bygningene får flatt tak kan takflaten benyttes som private uteoppholdsarealer for hver enkelt boenhet. Vi anser dette som svært positivt for en eiendom som har problematiske utearealer på grunn av støy og terrengfall. Takterrassene vil ifølge støyprosjekterende ligge i hvit støysone og tilføre viktige bokvaliteter til hver enkelt boenhet, og et privat uteareal som er svært brukbart til ulike typer opphold. Takterrassene er trukket 1 meter inn fra fasadelivet og er i tråd med § 12 sjette ledd.

Bygningsvolumene får en høyde på to etasjer mot vest og tre etasjer mot bekkedraget i øst. Dette har bakgrunn i tilpasning til tomtens terreng og bebyggelsen holdes innenfor maks tillatte høyder i reguleringsplanen § 10. Begge bygningsvolumene får en gesimshøyde på 7 meter. Tiltakets høyde skiller seg ikke ut fra nærområdet som domineres av småhus i to etasjer, noen med loft.

Bygningens bredde er gjenkjennbar i nærområdet, men tiltaket har en lengde som vi finner få eksempler på i nærområdet, unntaket er Aspehaugveien 2 som har en lengde på om lag 25 m. For å bryte ned denne lengden er det skapt sprang i fasadene mot øst og vest som gir et mer oppbrutt uttrykk. Vi mener tiltakene fremstår som rekkehus som har en tydelig småhuskarakter. Hver boenhet har en relativt liten grunnflate på omkring 60-70 m<sup>2</sup> som i mindre grad er gjenkjennbar i nærområdet med villabebyggelse med større grunnflater. Nærområdets bebyggelse har en ganske stor variasjon i grunnflate som spenner fra mindre nyere bebyggelse med grunnflate omkring 100 m<sup>2</sup> og større eldre bebyggelse med grunnflate over 200 m<sup>2</sup>. Tiltaket har en grunnflate på omkring 250 m<sup>2</sup> og er større enn de meste av nærområdets bebyggelse, men kan ikke sies å skille seg

betydelig fra den største villabebyggelsen i grunnflate. Vi mener at tiltakets grunnflate er innenfor den variasjonen nærområdet ellers har og ikke skiller seg betydelig ut fra nabobebyggelsen.

Rekkehusenes lengde og grunnflate medfører at de får et noe større volum enn det som er vanlig i nærområdet, med unntak av boligkomplekset i Aspehaugveien 2 på nabotomta som har et betydelig større volum. Det er benyttet arkitektoniske grep for å minimere volumets massivitet ved å innføre sprang i fasaden og forskyvninger av boenhetene. Dette bidrar til å bryte ned bygningsvolumet på en god måte slik at det bedre relaterer seg til nærområdets villabebyggelse, og bidrar også til tiltakets småhuskarakter.

Vi mener tiltakene samlet sett har en småhuskarakter og er innenfor nærområdets grad av variasjon. Det er gjort flere grep for å bryte ned bygningsvolumet samt fasadelengden i nord-sør retning, noe som er viktige grep for å tilpasse tiltaket til nærområdet. Tiltaket har hentet materialbruk, høyde, volumoppbygging, grunnflate og lengde/bredde fra eksisterende bebyggelse og tilfredsstiller planens § 7.

Utover dette vil vi påpeke at det er gitt rammetillatelse til oppføring av omsorgsboliger i Holmenkollveien 22, sak 201617354, som ligger øst for eiendommene på andre siden av bekken. Boligene er planlagt som et samlet volum hvor enhetene er forskjøvet for å bryte opp volumet. Foreslått bebyggelse i Slyngveien 21 og 25 vil forholde seg godt til dette prosjektet dersom det blir oppført.

#### *Tilgjengelig boenhet*

Boligene har ikke alle hovedfunksjonene på inngangsplanet og gangadkomsten oppfyller vilkårene for unntak i TEK17 § 8-5 andre ledd. Kravet til tilgjengelig boenhet gjør seg ikke gjeldende. Alle boenhetene har ett tilgjengelig bad og toalett og oppfyller kravene i TEK17 § 12-9.

Eiendommene ligger i svært bratt terreng med støyproblematikk og byggegrense mot bekk, dette gjør det utfordrende å etablere trinnfri gangadkomst til boligene og mellom boligene og utearealene. På grunn av tomtens terrengfall er de lite egnet for adkomst med rullestol fra Slyngveien, og det er derfor vanskelig for bevegelseshemmede å ankomme boligene uten bil. Det er også svært vanskelig å oppnå trinnfri gangadkomst fra gjesteparkeringsplassene og til boenhetene. Det vil være svært vanskelig å bebygge tomten og oppnå trinnfri gangadkomst til boligene og uteområdene uten å gjennomføre betydelige terrenginngrep, noe som vil sette hensynene i reguleringsplanen tilside.

TEK17 § 8-5 stiller krav om trinnfri gangadkomst til boenheter. Det åpnes imidlertid for unntak for spesielt bratte tomter, der bebyggelsens plassering og andre forhold gjør det vanskelig å tilfredsstille kravene til trinnfrihet. Tomtene i Slyngveien er svært bratte og har begrensede muligheter for plassering av bebyggelsen. I tillegg har de svært begrensede muligheter til anleggelse av utearealer. Dette medfører at kravene til trinnfrihet til boligene og mellom boligene og utearealene ikke kan tilfredsstilles i tiltaket. På bakgrunn av dette mener vi tiltakene oppfyller vilkårene for unntak fra trinnfri gangadkomst, jf. TEK17 § 8-5.

Søker opplyser at man vil opparbeide en standard for boligene som tilsvarer tidligere besøksstandard, og bevegelseshemmede vil kunne komme til boligene og benytte hovedfunksjonene med assistanse fra gjesteparkering og/eller parkering.

## Vår vurdering av nabomerknader

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

Vi viser til vårt krav om veiopparbeidelse i forbindelse med byggesakene og vi har således vurdert at tiltakene vil medføre en så betydelig økt trafikk at det er nødvendig å oppgradere veien. Videre er tiltakets parkeringskrav dekket på eiendommene, gjesteparkeringene som anlegges i Slyngveien 21 er felles for alle boenhetene. Kravene i gjeldene parkeringsnorm inkluderer også gjesteparkering, og tiltaket tilfredsstillende kravene til parkering, jf. reguleringsplanen § 13.

Vedrørende innsyn og sjenanse for naboeiendommene til Slyngveien 21 viser vi til at tiltaket er plassert i tråd med avstandkravet i pbl. § 29-4 og at takterrassene er inntrukket fra fasadelivet for å minimere sjennerende innsyn til naboeiendommene. Videre påpeker vi at en utbygging på eiendommene må kunne påregnes og vi anser derfor ikke at tiltaket medfører økt sjenanse mht. innsyn og støy fra menneskelig aktivitet annet enn det som må kunne påregnes.

## Dispensasjon

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

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

### *Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse*

#### Dispensasjon fra § 6.5:

Dispensasjonen omfatter oppføring av en mur med total høyde 2,5 meter i Slyngveien 25. Maks tillatt høyde på støttemurer er 1,5 meter, jf. § 6.5 andre ledd bokstav c. § 6.5 femte ledd sier at mindre avvik fra unntakene i § 6.5 andre ledd bokstav c kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering. Muren er en reetablering av eksisterende mur som rives, men den nye muren får en økning på opptil 0,5 meter. Muren anlegges for å etablere adkomstveien til boligene.

Søker begrunner dispensasjonen med at den eksisterende muren er i dårlig stand og at det derfor er hensiktsmessig å rive denne og gjenoppføre en ny mur i forbindelse med etablering av adkomst til ny bebyggelse. Muren gjenoppføres i naturstein, tilsvarende eksisterende mur. For å sikre et flatt parti mot regulert veikant hvor bilen kan stoppe må murens høyde øke med 0,5 meter ift. eksisterende mur. Muren vil ikke endre eller berøre naboenes interesser i nevneverdig grad eller medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og uterom. Muren ligger vesentlig lavere i terreng enn nabobebyggelsen i Slyngveien 23. Ved at murens høyde øker med 0,5 meter oppnår man forbedret sikkerhet for avkjørselen. Avviket ift. eksisterende mur er begrenset til et minimum, og avkjørselen er anlagt med maksimalt fall. Tomten har ingen alternative plasseringer for adkomstveien og alternative adkomster er vurdert men det er konkludert med at disse løsningene vil være lite hensiktsmessig bl.a. med tanke på terrenginngrep.

---



Dispensasjon fra § 6.7:

Dispensasjonen omfatter felling av et bjørketre ved adkomstveien i Slyngveien 21, tre nr.11 på marksikringsplanen. Treet ligger utenfor byggegropen. Treet faller innenfor det som defineres som større trær i reguleringsplanen § 6.7 og er avhengig av dispensasjon for å kunne felles.

Søker har innhentet en uttalelse fra arborist Joe Bevan i Treglede AS som har vurdert at det er stor sannsynlighet for at treet kommer til skade under byggeperioden. Treet vokser ved siden av adkomstveien som vil benyttes av tunge kjøretøy og dette vil kunne medføre at jorden rundt røttene komprimeres og vann- og oksygeninnholdet reduseres. Graving og legging av vei vil også kunne komprimere jorda rundt røttene. Dette vil gi treet helseproblemer og arborist anbefaler at treet felles i forbindelse med tiltaket. Videre er treet i dårlig stand også i dag, med flere spiker og spikerhull. Hullene gir dyr rett tilgang inn i stammen, noe som kan skade treet og gjøre at det råtner. Arborist anbefaler at treet felles uavhengig av tiltaket.

Dispensasjon fra pbl. § 18-1:

Det er søkt om dispensasjon fra pbl. § 18-1 for krav om veiopparbeidelse til regulert veibredde for Slyngveien.

De to tomtene ligger tilbaketrasket fra veien og har en svært begrenset areal regulert til vei, henholdsvis 75 m<sup>2</sup>/ 12 lengdemeter for Slyngveien 21 og 29 m<sup>2</sup>/ 6,2 lengdemeter for Slyngveien 25. I tillegg har tomtene avkjørsel i begynnelsen av Slyngveien og vil kun benytte veiens første 80 meter. Søker peker videre på at opparbeidelse av veien vil medføre store ulemper som konsekvenser for vegetasjonsbeltet langs veien (deriblandt et fredet tre), vesentlige terrengendringer, stor innvirkning på naboeiendommene og utforholdsmessige kostnader sett i sammenheng med prosjektets omfang.

***Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra Småhusplanen § 6.5***

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at eksisterende terreng i småhusområdene i størst mulig grad bevares, og hindre at det utføres terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for. Videre er hensikten å ivareta overvannshåndtering på egen eiendom.

Tomta i Slyngveien 25 har i dag en utstrakt bruk av murer for å etablere adkomst. Siden tiltaket innebærer en riving av eksisterende mur og en reetablering av denne med en økt høyde på 0,5 meter er muren avhengig av en dispensasjon fra § 6.5. Murens totalhøyde blir opptil 2,5 meter. Muren er ikke oppført for å oppnå en høyere utnyttelse av eiendommen eller en annen plassering av bebyggelsen enn det terrenget legger til rette for. Muren muliggjør heller ikke en annen høyde på bebyggelsen enn det topografien legger til rette for. Den er derimot nødvendig for å etablere en brukbar adkomst til eiendommen. Eksisterende adkomst er avhengig av en 2 meter høy mur, og en riving av denne muren og en reetablering av muren med noe økt høyde vil ikke endre eksisterende terreng i betydelig grad. Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Vi mener det er begrensede ulemper ved å innvilge en dispensasjon for oppføring av muren. Muren vil ikke medføre ulemper for naboene og vil bli lite synlig både fra vei og naboeiendommer. Muren er riktignok synlig for naboene i Aspehaugveien 2, men det anses som en begrenset ulempe da tiltaket innebærer en gjenoppføring av en eksisterende mur og endringen

fra dagens situasjon er således relativt liten. En økning av muren på opptil 0,5 meter vil ha liten ulempe for naboene. Dagens avkjørsel til Slyngveien 25 er allerede avhengig av en høy mur. Ved at muren reetableres med en økt høyde på opptil 0,5 meter vil man kunne anlegge en sikrere avkjørsel med bedre fallforhold. Samtidig har avkjørselen et fall på 1:7 og er avhengig av at det anlegges varmekabler, vi mener derfor at hensynene ved å begrense murens høyde og samtidig etablere en sikker avkjørsel er godt vektet. En reetablering av eksisterende mur begrenser også inngrep i resten av terrenget ned mot elva. 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, og vi gir derfor dispensasjon.

#### ***Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra Småhusplanen § 6.5***

Hensynet bak bestemmelsen er at større trær i småhusområdene bevares og at byggetiltak tilpasser seg tomtens naturlige vegetasjon.

Tiltaket strekker seg langt i å bevare større trær på tomta og vi mener tiltaket har begrenset felling av trær til et minimum. Tomten er utfordrende å bebygge og den valgte plasseringen av bebyggelsen tilpasser seg tomtens naturlige vegetasjon på en god måte og bevarer store deler av vegetasjonen. Arborist anbefaler at treet felles uavhengig av byggetiltaket, og det må derfor anses som hensiktsmessig at treet felles da det etter en faglig vurdering uansett vil måtte felles på et senere tidspunkt. Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Treet som ønskes felt, tre nr.11, er plassert uhensiktsmessig i forhold til byggeperioden og er i dag allerede skadet. Vi anser det som en ulempe at treet må felles, men ser det som en ulempe av mindre betydning fordi treet allerede er skadet. Det planlegges planting av fem nye trær, tre av disse langs adkomstveien i Slyngveien 21, og treet vil således erstattes av tre nye trær. Dette begrenser ulempen ved felling av treet og medfører at tomta beholder sitt grønne preg også etter tiltaket. Dette må anses som en betydelig fordel. 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, og vi gir derfor dispensasjon.

#### ***Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 18-1 vedrørende krav om opparbeidelse av veg***

Hensynene bak bestemmelsen er å oppnå hensiktsmessig infrastruktur og trafikkikkerhet som kan tilfredsstillende områdets behov.

Dere har søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1. Vi har avslått dispensasjonssøknaden i parallelt vedtak om å opparbeide vei. Vi gjentar fra vedtaket om å opparbeide vei;

Paragraf 18-1 i pbl. er en spesiell bestemmelse. Den pålegger dere en absolutt plikt til å opparbeide veien som dere har atkomst fra i regulert bredde før dere får byggetillatelse. Dere har, sammen med øvrige refusjonspliktige eiendommer, en ufravikelig økonomisk forpliktelse til å bære kostnadene med å opparbeide vei som kommunen skal overta vederlagsfritt.

Etter vår vurdering ville hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 18-1 blitt vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Vi avslår derfor dispensasjonssøknaden. Dette betyr at dere må ha opparbeidet veien før vi kan gi brukstillatelse for noen av bygningene på eiendommen.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201711498			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Marksikringsplan	D08_B-02	01.02.2018	17/17
Plan underetasje	A P 00 200	18.01.2018	17/19
Plan 1.etasje	A P 01 200	18.01.2018	17/20
Plan 2.etasje	A P 02 200	18.01.2018	17/21
Snitt B	A S 00 200	18.01.2018	17/22
Fasade nord	A F 00 201	18.01.2018	17/23
Fasade sør	A F 00 202	18.01.2018	17/24
Fasade øst	A F 00 203	18.01.2018	17/25
Fasade vest	A F 00 204	18.01.2018	17/26
Snitt A-A - Mur i skråning	L-102	25.01.2018	17/27
Avkjørselsplan	D05_revB-01	09.03.2018	22/3

### Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket i Slyngveien 21 skal plasseres 4 meter fra nabogrensen mot sør og 4,2 meter fra nabogrensen mot vest og tiltaket i Slyngveien 25 skal plasseres 6,4 meter fra nabogrensen mot vest og 8,6 meter fra nabogrensen mot nord. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv første etasje og fastsettes til kote c+111,4 for Slyngveien 25 og kote c+116,35 for Slyngveien 21.

### Avkjørsel og opparbeidelse av vei

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen  
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. vegloven §§ 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.

I dag er det et stakittgjerde i Slyngveien 23 som hindrer frisikt for avkjørselen fra Slyngveien 25. Søker har redegjort for at dersom veien opparbeides i full bredde vil dette gjerdet uansett måtte fjernes og frisikt for Slyngveien 25 oppnås. Avkjørselen får fall 1:7 og skal opparbeides med varmekabler.

### Slyngveien må opparbeides

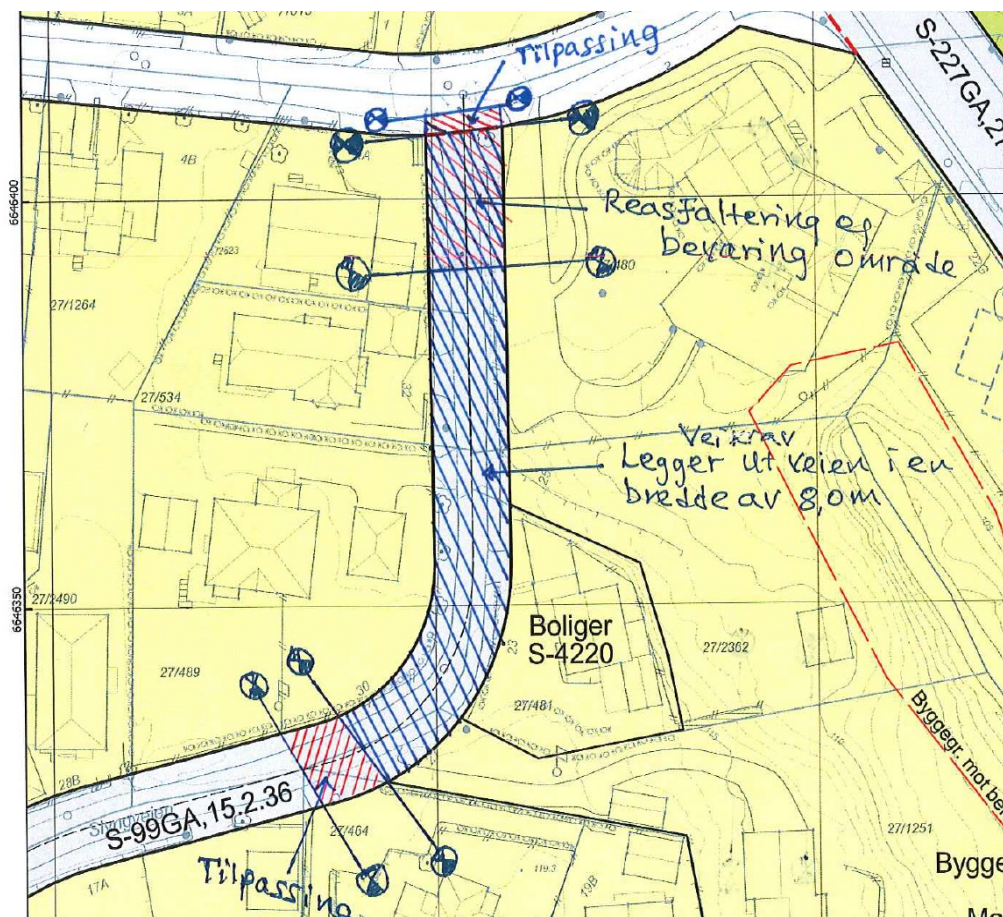
Plan- og bygningsetaten krever at dere opparbeider Slyngveien i henhold til reguleringsplan S-99GA vedtatt 15.02.1936. Veien skal opparbeides fra Aspehaugveien og ned mot Slyngveien 21.

Innenfor sone for naturmangfold ved huleika i krysset Aspehaugveien og Slyngveien legger kommunen opp til at dere kun reasfalterer veistrekningen. Sonen er vist på side to av vedlagte reguleringskart, og er vist med en radius på 16 meter.

Vi krever at dere legger ut veien i en bredde av 8,00 meter: sideareal med bredde på 0,5 meter på vestsiden, deretter en kjøresterk veiskulder på 1,0 meter, kjørebane på 5,0 meter, og med 1,0 meter bred kjøresterk skulder og 0,5 sideareal på østsiden av veien. Veiopparbeidelsen må skje etter dagens kommunale standard, jf. Oslo kommunes gate- og veinormaler.

Syd for eksisterende avkjørsel til Slyngveien 25 må dere utvide kjørebanelen i kurven med ytterligere 0,5 meter.

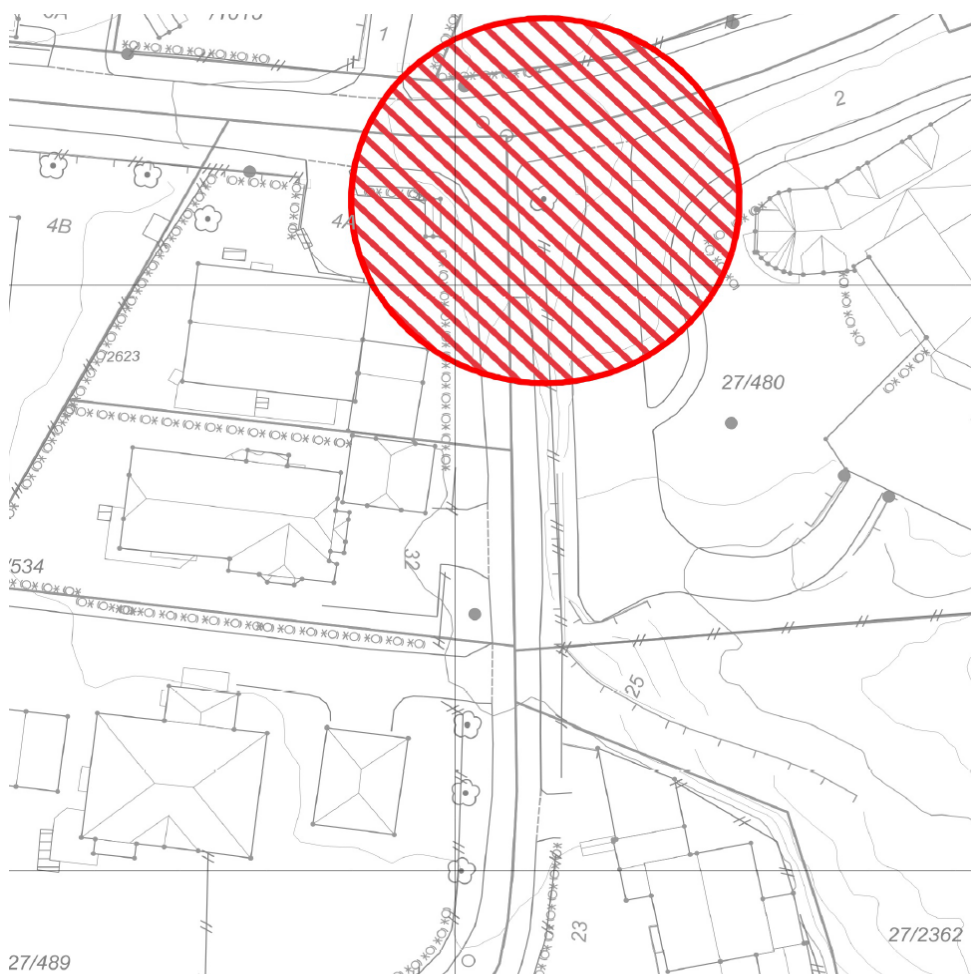
### **Veikrav**



### Om trær

Eika er markert som fredet naturminne, og må bevares. I tillegg må de store trærne i eiendomsgrensen mot veien sikres gode vekstvilkår. Dersom kravet om veitutvidelse vil berøre store trær, må det finnes en løsning som ikke feller eller skader trærne.

Tiltakshaver må kontakte Bymiljøetaten angående dette temaet. Send planene til Bymiljøetaten, seksjon for idrett og grønnstruktur for godkjenning.



### Ansvar, kontroll og tilsyn

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201711498	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
990379386 BAR BAKKE LANDSKAPSARKITEKTER AS	PRO, Tkl 2, Prosjektering av utearealer og landskapsutforming
995993198 HAPTIC ARCHITECTS AS	SØK, Tkl 3, Ansvarlig søker PRO, Tkl 2, Arkitektur PRO, Tkl 2, Bygningsfysikk
992426829 MOE RÅDGIVENDE INGENIØRER AS	PRO, Tkl 3, Utomhus VA
820857062 SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS	PRO, Tkl 3, Oppmålingsteknisk prosjektering for plassering av tiltak UTF, Tkl 3, Utføre utstikking i høyde/plan
930463167 UNIONCONSULT AS	PRO, Tkl 3, Lydforhold - Støy fra veitrafikk

### *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. Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll av pro bygningsfysikk.

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Rammetillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

## Vilkår i den videre prosessen

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 overvannshåndtering minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1

## Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
- Sammenføyning
  - Før igangsettingstillatelse kan gis må søknad om sammenføyning av tomtene være godkjent.
- Obligatorisk uavhengig kontroll PRO bygningsfysikk
  - Erklæring om ansvarsrett Kontroll av PRO bygningsfysikk. Følger av SAK10 § 14-2
- Ansvarsrett geoteknikk
  - Området geoteknikk må ansvarsbelegges og det skal gjennomføres geoteknisk undersøkelse av grunnen. Bakgrunnen for dette er Bymiljøetaten anbefaling.
- Rekkverk oppå mur i Slyngveien 21
  - Rekkverket som etableres oppå mur mot øst i Slyngveien 21 skal være åpent og/eller transparent slik at murens høyde ikke forsterkes av rekkverket.
- Ansvarsrett arborist
  - Ansvarsområdet arborist må ansvarsbelegges til søknad om IG. Dette for å sikre at marksikringsplanen er mulig å gjennomføre og at trærne som skal bevares er mulig å bevare.
- tinglyst erklæring om utsettelse av plikten til å opparbeide offentlig vei
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent prosjekteringen av veianlegget. -Plan for bevaring av trær i byggeperioden skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse. Denne planen skal være forelagt Bymiljøetaten, seksjon for idrett og grønnstruktur til uttalelse.



- Tiltakshaver må kontakte Bymiljøetaten angående bevaring av trær. Send planene til Bymiljøetaten, seksjon for idrett og grønnstruktur for godkjenning.
- bekreftelse på at dere har fått igangsettingstillatelse i veibyggesaken (egen søknad til Plan- og bygningsetaten)

#### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann og avløpsetaten
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse på at søknad om fradeling av veigrunn er ferdigbehandlet (egen søknad til Plan- og bygningsetaten)

#### Vilkår for ferdigattest

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

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at veigrunnen er utskilt, matrikkelført og overdratt til Oslo kommune

#### 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=201711498>

#### Rammetillatelsens varighet og klageadgang

##### Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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



**Klagefristen er tre uker**

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

**Plan- og bygningssetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2018 av:

Oda Sivesind Holthe - saksbehandler

Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Vedlegg:

<b>Vedlegg i sak 201711498-24</b>	
<b>Nr</b>	<b>Beskrivelse</b>
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Prosedyre for behandling av masser ved forekomster av svartelistede arter
3	Vedlegg vann - Slyngveien 21 - Oppføring av fire rekkehus - hus
4	Gebyrskjema

Kopi til:

BONUM PROSJEKT 24 AS, Parkveien 37, 0258 OSLO, kh@bonum.no

Tom &amp; Usha Hartgill, Slyngveien 19 B, 0376 OSLO, usha.hartgill@gmail.com

Peter Bernard Julsrud m/flere, Slyngveien 32, 0376 OSLO, peterij@online.no

Cathrine Novsett, Slyngveien 30, 0376 OSLO

Bård og Camilla S. Valasjø, Slyngveien 7, 0376 OSLO, bsv@malling.no

Sameiet Aspehaugveien 2, Aspehaugveien 2, 0376 OSLO, Ingrid.Malnes@ngi.no



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

<b>Deres ref.</b> Kent Horne	<b>Vår ref.</b> 17/02418-15	<b>Saksbehandler</b> Inger Marie Eldøy	<b>Dato</b> 11.06.2018
---------------------------------	--------------------------------	---	---------------------------

### Rammetillatelse - Gnr 133 Bnr 53 - Tømmeråsen 25 - Enebolig

Det vises til søknad mottatt 02.03.2018.

Tiltakets adresse:	Tømmeråsen 25
Gnr./bnr./fnr./snr.:	133/53/0/0
Ansvarlig søker:	Mellomrom Arkitektur & Design AS, c/o Kent Horne Waldemars hage 2, 0175 OSLO
Tiltakshaver:	Thor Linge, Skiferveien 7, 1555 SON. Trude Fjærli Linge, Skiferveien 7, 1555 SON

### Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra kommuneplanen § 6 krav til leke- og uteoppholdsarealer, og det gis dispensasjon fra reguleringsplanens § 5, bokstav c krav til at bebyggelsen skal ha saltak for oppføring av enebolig med flatt tak.

Søknad om tillatelse til enebolig, med BRA = 325,8m<sup>2</sup> og U-grad = 0,2, godkjennes med plassering som vist på kart, datert 27.02.201, Rev. 1, mottatt her 11.04.2018, og med utforming som vist på tegninger plan 0 (underetasje), plan 1, snitt 1-2 og fasadetegning med alle fasader inntegnet, datert 06.02.2018, mottatt her 02.03.2018.

Det foreligger ikke nabomerknader til søknaden.

### Vilkår for tillatelsen:

1. Alle krav i kommuneplanbestemmelsene, reguleringsplan/reguleringsbestemmelser og lov med forskrifter skal oppfylles.
2. Før utvendig rørleggerarbeid kan igangsettes må det foreligge godkjent søknad om sanitærabonnement/rørleggermelding. (For mer informasjon se våre hjemmesider: <https://www.vestby.kommune.no/behandling-av-soeknad-om-sanitaerabonnement-roerleggermelding.407140.no.html>).

<b>Postadresse</b> Postboks 144 1541 Vestby <a href="mailto:post@vestby.kommune.no">post@vestby.kommune.no</a>	<b>Besøksadresse</b> Rådhusgata 1 1540 VESTBY <a href="http://www.vestby.kommune.no">www.vestby.kommune.no</a>	<b>Telefon</b> <b>Telefax</b>	64 98 01 00 +47 64980101	<b>Org.nr.</b> <b>Bankgiro</b>	943 485 437 1613.07.00342
---	---	----------------------------------	-----------------------------	-----------------------------------	------------------------------

### Vilkår for igangsettingstillatelse:

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse før:

1. Kvittering for innbetaling til veifond er mottatt. Det må foretas innbetaling av kr 133 232 til kommunalt veifond, alternativt må adkomst opparbeides i kommunal standard.
2. Erklæring om vederlagsfri avståelse av regulert veigrunn er mottatt. Denne må tiltakshaver tinglyse.
3. Eksisterende vegetasjon på tomta søkes bevart.

---

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.**

**Tillatelsen er gyldig innen tre år fra vedtaks dato.**

---

### GODKJENTE OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

TILTAK							
Utnyttelsesgrad: U-grad = 0,2		Bygningstype: 111		Næringsgr.: X			
BYA: 229,4m <sup>2</sup>		BRA: 325,8 m <sup>2</sup>		BRA U01:125m <sup>2</sup> BRA 1.etg H01:200m <sup>2</sup>			
Bruksenheter (hoveddel)							
Bolignummer:H0101			BRA:326m <sup>2</sup>				
Rom: 9		Bad:4		WC:5		KJØK:JA	
Pipe antall: 1							
Merknader:							

### BESKRIVELSE OG VURDERING

#### Søknaden

Søknad om rammetillatelse ble mottatt 02.03.2018, og komplettert av ansvarlig søker 11.04.2018. Det søkes om oppføring av enebolig over 2 etasjer med flatt tak. Det søkes om dispensasjon fra krav i kommuneplanen § 6 om krav til leke- og uteoppholdsareal og dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 5 bokstav c) krav til saltak.

#### Gjennomføringsplan og ansvarlige foretak

Det er levert revidert gjennomføringsplan datert 11.04.2018, versjon 1 og erklært ansvar for de nødvendige fagområdene og ansvarsområdene av omsøkt tiltak. Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kvalitetssikret og kontrollert i

samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket. Gjennomføring av det aktuelle ansvarsområdet skal stanses dersom ansvarlig foretak melder opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt og nytt ansvarlig foretak ikke har erklært ansvar. Ved endringer i ansvarsforhold skal ny gjennomføringsplan samt melding om opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt, og ny erklæring om ansvar oversendes kommunen.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at kontrollarbeidet utføres og dokumenteres, samt at systemkravene i byggesaksforskriften er oppfylt.

### **Plangrunnlag**

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Son Ytre område, felt B43, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Det følger av reguleringsbestemmelsene at bebyggelse kan oppføres i 1 etasje og maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er  $U = 0,2$ . I områder der terrenget ligger til rette for det kan det tillates innredning av underetasje.

Maksimalt tillatt tomteutnyttelse er  $U\text{-grad} = 0,2$ . Utnyttelsesgraden er definert slik: forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelsen og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veggrunn og tilstøtende friareal, maksimalt 10,0 m.

Bebyggelsen kan maksimalt dekke 30 % av tomta. Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel  $22^\circ - 45^\circ$

### **Byggetomta**

Det har vært fritidseiendom og eksisterende hytte blir revet. På tomten er det en kolle som skal bevares og huset legges rundt og bak denne. Det er skrånende terrenget slik at det er naturlig at det bygges underetasje på huset. På tomten er det vegetasjon som består av furu og bjørketrær. Vegetasjonen på tomten bør i størst mulig grad bevares.

### **Opparbeidelse av infrastruktur**

Tømmeråsen som eiendommen har adkomst fra er ikke utført i kommunal standard med asfalt-dekke, gatebelysning, grøfter mm. Dette tiltaket utløser derfor krav til opparbeidelse av vei m.m. jf. plan- og bygningsloven § 18-1.

Følgende fremgår av «Bestemmelser til Vestby kommuneplan» § 5, «Opparbeidelse av offentlig vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 4):

*«Krav om opparbeidelse av offentlig vei etter PBL § 18-1 kan fravikes dersom tiltakshaver innbetaler sin andel av kostnadene til kommunalt veifond. Det forutsettes at tiltaket kan nås tilfredsstillende med eksisterende veianlegg og at tiltakshaver vederlagsfritt avgir grunn som er regulert til offentlig vei eller tinglyser en erklæring om slik vederlagsfri avgivelse.»*

Tiltakshaver må innbetale innbetalt kr 133 232,- til kommunalt veifond.

Fondsinnbetalingsbeløpet beregnes for den del av eiendommen som er regulert til boligformål  $1514 \text{ m}^2 \times \text{strøkspris kr } 88,-\text{pr. m}^2$ .

Tiltakshaver har sendt inn en erklæring om vederlagsfri avståelse av regulert veigrunn. Denne erklæringen må tinglyses av tiltakshaver og sendes inn til kommunen.

### **Naturmangfold**

Tiltaket er vurdert i forhold til naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er ikke funnet forhold som er i strid med disse bestemmelsene. Artskart og naturbase er sjekket 05.06.2017. Det er ikke registrert naturtyper eller arter på eiendommen.

### **Visuelle kvaliteter**

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Huset har form som et atriumhus og bygges i materialer av betong, tre og glass. Fargene på huset skal gjenspeile fargetonene i trær, fjell, lyng og mose som er i naturen på tomta som. Fargene og materialvalgene vil gjøre at huset fremstår som dempet, og at huset går mest mulig i ett med naturomgivelsene.

### **Uttalelser**

#### RO kommunalteknikk vann- og avløp

Ingen merknad.

#### RO kommunalteknikk vei

«Det skal være felles avkjørselsvei med naboeiendom Tømmeråsen 27 gnr 133 bnr 206. Det er i gjeldende plan regulert snuhammer som går inn på eiendommen. Den private avkjørselsveien til eiendommen må flyttes dersom Tømmeråsen skal bygges slik gjeldende reguleringsplan tilsier. Dersom dagens reguleringsplan endres vil snuhammer trolig bli flyttet. Erklæring om avståelse av grunn skal tinglyses på eiendommen.»

### **Dispensasjoner**

Dispensasjon 1: Tiltaket er i strid med Vestby kommuneplanens arealdel 2014-2016 § 6.  
Dispensasjon 2: Det søkes om oppføring av enebolig med flatt tak, og dette er i strid med kravet til at bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 45 grader i reguleringsbestemmelsene § 5 bokstav c).  
Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det gis dispensasjon fra disse bestemmelsene

Søknad om dispensasjon skal grunngis, jf. pbl. § 19-1.

#### Dispensasjon 1:

Det er søkt om dispensasjon fra Vestby kommuneplanens arealdel 2014-2016 § 6.

Søknaden om dispensasjon begrunnes slik av ansvarlig søker:

*»paragraf 6 i KPL tar ikke i tilstrekkelig grad hensyn til private småhusutbyggere i teksten. Den aktuelle tomten det søkes bygget på tilfredsstillende plan- og bygningslovens krav til målbart uteoppholdsareal (MUA), jamfør Kommunal- og Moderniseringsdepartementets veiledning for «Grad av utnyttning» §5.6, og som vist i*

*tidligere innsendt MUA-plan (665 m<sup>2</sup> MUA med åpne arealer der fall er < 1:3, og med god margin til kommuneplanens krav om «Minste uteoppholdsareal MUA=30 m<sup>2</sup> pr. boenhet.*

*Omtrent 50 meter unna tomten befinner det seg 2 mål avsatt til offentlig friområde (gbnr. 133/429) og tilsvarende, i gangavstand 100 meter ned i bakken ligger strandtomter (Langesand) på godt og vel 20000m<sup>2</sup> med tennisbane, stier og mange flotte lekemuligheter for barna (gbnr. 133/10 og 124).*

*Store deler av tomten tiltaket søkes bygget på er i seg selv forholdsvis flatt og godt egnet for opphold og diverse typer lek. Vi ber derfor om fritak for de kravene som måtte gjelde i KPL's §6 for en småhusutbygging som tiltakshaveren i denne byggesaken.»*

### **Bygningssjefens vurdering**

Søknaden er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, estetiske og øvrige forutsetninger.

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første kan ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det andre vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Det er søkt om dispensasjon fra Vestby kommuneplanens arealdel 2014-2016 § 6 som omfatter krav til leke- og uteoppholdsareal. Det er krav om det skal være sandlekeplass på 150m<sup>2</sup>, kvartalslekeplass på min. 1000m<sup>2</sup> og et større lekefelt på min. 4000m<sup>2</sup> i en maks avstand på 400 meter fra eiendommen som skal bebygges.

Det første som må vurderes er om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Hensynene bak bestemmelsen er å ivareta barn og unge. Bestemmelsen er ment for å sikre at det finnes arealer i nærmiljøet hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Eiendommen har tilstrekkelig uteoppholdsareal som er egnet til lek - og opphold. I en avstand på ca. 50 meter i trafikksikker gangavstand fra planlagt bolig er det regulert friområde på ca.2000m<sup>2</sup> (F14) gnr/bnr 133/429. Fra eiendommen er det i gangavstand på 150 meter nordover i Tømmeråsen regulert 2 eiendommer til friområde. Disse 2 eiendommene er til sammen ca 20 000 m<sup>2</sup>. På område befinner det seg bl.a. stier, tennisbane og Sonstranda. For å komme dit må man krysse Brevikveien. Det er ikke oppmerket fotgjengerovergang, men det er fortau der man står for å krysse veien. Det er god sikt i begge retninger. Å krysse veien vil ikke være trafikksikkert slik bestemmelsen legger opp til, men det vil heller ikke være direkte trafikksikkert å komme seg over veien.

Selv om kommuneplanens arealdel § 6 ikke oppfylles i sin helhet, menes det at områdene som er tilgjengelige for lek- og uteopphold er store nok og egner seg for formålet, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike

aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne. Bygningssjefen kan derfor ikke se at hensynene bak verken plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller hensynene bak bestemmelser i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt ved at det dispenseres fra Vestby kommuneplans arealdel 2014-2016 § 6.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at det vil kunne skape forventning om likebehandling i tilsvarende saker. Konsekvensen av det er at kommuneplanen kan bli svekket som styringsverktøy. Fordelene ved å gi dispensasjon er at det vil bli etablert en bolig der det er ment å være en bolig, med bokvaliteter som ivaretar hensynet til barn og unge. Det skal benyttes eksisterende muligheter og fasiliteter. Planlegging etter plan- og bygningsloven legger opp til at arealene skal være effektive. Det menes i dette tilfelle at å avsette ytterligere områder til lek- og uteoppholdsareal kan føre til overflødig areal til formålet. Etter en samlet vurdering mener bygningssjefen at fordelene ved å gi dispensasjon fremstår som klart større enn ulempene. Bygningssjefen er av den oppfatning at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Bygningssjefens konklusjon er at det gis dispensasjon fra Vestby kommuneplans arealdel 2014-2016 § 6, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

#### Dispensasjon 2

Tiltaket er i strid med kravet til at bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 45 grader i reguleringsbestemmelsene § 5, bokstav c, da det søkes om oppføring av enebolig med flatt tak. Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det gis dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Søknaden om dispensasjon begrunnes med:

*«At selv om huset vil oppleves moderat og tilpasset omgivelsene med flatt tak selv om det plasseres øverst på en kam i Tømmeråsen. Valg av takform er et av virkemidlene for å oppnå dette. Bygget deles i flere volumer med ulike gulvnivåer som følger eksisterende terreng. Ved hjelp av horisontale bygningsvolumer, liggende åpningsfelt for dører og vinduer, og flate takformer med varierende gesimshøyder fremstår bygget moderat i høyde og gir den fordel at både nabobebyggelsen og egne uteområder får mer sol og lys enn for eksempel med en saltaksløsning.*

*Estetisk representerer tiltaket en klassisk modernistisk tradisjon der flat takform er nokså vanlig, også i Norge. Dette viser seg ved at det allerede er bygget og gitt tillatelse til flatt tak i området tidligere, senest ved dispensasjoner til boliger i samme gate på tomt med gnr. 133 bnr. 689. Tiltaket vil derfor ikke avvike vesentlig fra normen i området med hensyn til takform, men snarere bidra til å forsterke en tendens "i tiden" og "lokalt i gaten".*

*Benyttet takform i Son, ytre område er variert. Man finner både saltak, valmet tak, pulttak og flatt tak. I nærheten av eiendommen finner vi foreløpig en overvekt av saltak, men også boliger med flatt tak, og flere boliger som er under bygging eller planlegging i samme gate er planlagt med flatt tak. I sum mener vi med dette fordelene er klart flere enn ulempene med hensyn til takform»*

#### **Bygningssjefens vurdering**

Søknaden er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, estetiske og øvrige forutsetninger.

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første kan ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det andre vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Det er søkt om dispensasjon fra kravet til at bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 45 grader i reguleringsbestemmelsene § 5, bokstav c.

Det første som må vurderes er om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak bestemmelsen som stiller krav om saltak er et ønske om et relativt ensartet uttrykk på byggene i området. Takutforming er avgjørende for et byggverks arkitektoniske uttrykk. Intensjonen er at bebyggelsen skal følge samme stil, der saltak blir som en rød tråd i området.

Benyttet takform i Son, ytre område er variert, der saltak, valmtak, pulttak og flatt tak er representert. I umiddelbar nærhet til eiendommen registreres stort sett saltak, men også boliger med flatt tak.

Det er over tid innvilget en rekke dispensasjoner fra reguleringsplanen, som har resultert i klare avvik mellom faktiske forhold og planbestemmelser, særlig når det gjelder takform. Bygningssjefen kan derfor ikke se at hensynene bak verken plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller hensynene bak bestemmelser i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt ved at det dispenseres fra kravet til saltak.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at boligen får en lavere totalhøyde. Flatt tak vil gjøre at det blir mere sol og lys både for naboer og på boligens uteområdene enn om boligen blir oppført med saltak.

Ulempen ved å gi dispensasjon fra både gesimshøyde og takform er dispensasjonen i seg selv, som bryter med en plan som er et resultat av en omfattende beslutningsprosess, og å fravike fra bestemmelsene går i motsatt retning av det som Vestby kommune har planlagt for Son, ytre område.

Enhver dispensasjon som gis vil øke muligheten for presedensdannelse. Bygningssjefen er imidlertid av den oppfatning at det er gitt så mange dispensasjoner for takform i området at det allerede foreligger en presedensdannelse og at et avslag således vil kunne være usaklig forskjellsbehandling.

Selv om det er en klar overvekt av saltak i området, vil ikke det flate taket skille seg negativt ut. Uttrykket er tidsriktig, men enkelt og det flate taket bidrar til å holde byggets høyde relativt lav.

Bygningssjefen mener det er klart flere fordeler ved å gi dispensasjon fra kravet til saltak enn ved å ikke gi det.



Bygningssjefen er av den oppfatning at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Bygningssjefens konklusjon er at det gis dispensasjon fra kravet til saltak, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

### **Konklusjon søknad**

Det er ved behandlingen av søknaden for øvrig ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering.

Det foreligger ingen nabomerknader.

Bygningssjefens konklusjon er at søknaden godkjennes i henhold til de vilkår nevnt ovenfor.

Tiltaket vil etter endelig vedtak bli ført inn i matrikkelen for den enkelte eiendom.

### **Rammetillatelsens gyldighet**

Rammetillatelsen [og dispensasjonen] er gyldig i tre år fra vedtaksdato jf. pbl § 21-9. Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn to år. For at tiltaket skal anses som satt i gang, må selve byggeprosessen, altså det fysiske arbeidet, være i gang. Det er ikke nok at forberedende arbeider er igangsatt eller at søknad om igangsettingstillatelse er sendt inn. Verken søknad om eller vedtak om igangsettingstillatelse er fristavbrytende.

Hvis tillatelsen faller bort, må søknadsprosessen startes på nytt. Den nye søknaden vil da vurderes etter gjeldende regelverk.

### **Igangsetting av tiltaket**

Før tiltaket settes i gang må det være søkt om og gitt igangsettingstillatelse. Søknaden fremsettes med dokumentasjon i henhold til Saksbehandlingsforskriften.

### **Beliggenhet og høydeplassering**

Godkjent plassering og høyde på kote +40,45 overkant gulv i underetasje er bindende.

### **Øvrige betingelser:**

1. Behandlingsgebyr skal betales. Regning ettersendes.
2. Vannmåler må installeres. Vannmåler til boliger og fritidsboliger hentes etter avtale med avdeling for kommunalteknikk sammen med vannmålerskjema. Når kommunal eller privat vannmåler er installert skal utfylt vannmålerskjema sendes til [post@vestby.kommune.no](mailto:post@vestby.kommune.no) (merkes «kommunalteknikk»).
3. Det skal være montert skilt på yttervegg som viser beliggenhet av utvendig stoppekran for vann.
4. Utsatte grensemerker må ikke fjernes. Dersom de forsvinner eller blir borte må de utsettes for hjemmelshavers regning.
5. Godkjent husnummerskilt skal være montert.

### **Håndtering av husholdningsavfall**

Tiltakshaver plikter å gjøre seg kjent med og overholde krav i:

- Forskrift om håndtering av husholdningsavfall, Vestby kommune, Akershus (<https://lovdata.no/dokument/OV/forskrift/2015-04-20-473?q=vestby> kommune) og
- Renovasjonsteknisk avfallsnorm (<http://www.movar.no/renovasjonsteknisk-avfallsnorm.html>)

### **Krav til fri sikt**

Vi gjør oppmerksom på at kravene til fri sikt skal overholdes. Siktkrav i avkjørsler defineres med sikttrekanter. For beregning av frisiktsonen/sikttrekanten se kapittel E.1.4.2 i Statens vegvesens Håndbok N100:

[http://www.vegvesen.no/attachment/61414/binary/964095?fast\\_title=H%C3%A5ndbok+N100+Veg-+og+gateutforming+%28+MB%29.pdf](http://www.vegvesen.no/attachment/61414/binary/964095?fast_title=H%C3%A5ndbok+N100+Veg-+og+gateutforming+%28+MB%29.pdf)

Innenfor frisiktsonen/sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer, herunder terreng, vegetasjon, gjerder/støttemurer, ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende som ikke hindrer sikten kan tillates.

Støttemur/gjerde e.l. inkludert fundament skal i sin helhet plasseres på egen eiendom og må ikke hindre opparbeidelse av grøfter.

### **Gebyr**

Giroblankett for behandlingsgebyr kr 57 000,- sendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er fastsatt etter gjeldende gebyrregulativ for Vestby kommune:

- Kap. 3-2 Enebolig over 250m<sup>2</sup> kr. 35 000,-
- Kap. 3-8 Dispensasjon fra kommuneplan § 6 kr. 10 000,-
- Kap. 3.8 Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 5 c) kr. 10 000,-
- Kap. 3-12 Tilleggsgebyr for utsendelse av mangelbrev kr. 2000,-

En utvidelse av bruksarealet ved nybygg, tilbygg og påbygg i boliger tilknyttet offentlige VA-ledninger utløser tilknytningsavgift til kommunen. Avgiften skal betales senest to måneder etter at igangsettingstillatelse er gitt, i henhold til kommunens vedtatte forskrift om kommunale vann- og avløpsgebyrer.

### **Klagerett**

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Vestby kommune uvedkommende.

Med hilsen

Jack Hatlen  
RO-leder PBG

Inger Marie Eldøy  
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Vedlegg:

134671160\_Tegning\_ny\_plan2  
134671160\_Tegning\_ny\_fasade  
134671160\_Tegning\_ny\_fasade2  
Situasjonskart\_rev 1  
134671160\_Tegning\_ny\_snitt  
134671160\_Tegning\_ny\_plan3  
134671160\_Tegning\_ny\_plan6

Kopi:

Kommunalteknikk, Torleif Lesteberg, Postboks 144, 1541 VESTBY  
Geodata, Vida Kvilhaugsvik, Postboks 144, 1541 VESTBY  
MIB - Mossregionen interkommunale brann- og redning, Postboks 716, 1509 MOSS  
MOVAR - Avdeling husholdningsrenovasjon, Kjellerødveien 30, 1580 RYGGE  
Thor Linge, Skiferveien 7, 1555 SON  
Trude Fjærli Linge, Skiferveien 7, 1555 SON

Mottakere:

Mellomrom Arkitektur & Design AS, c/o Kent Horne  
Waldemars hage 2, 0175 OSLO

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **KLAGEORGAN**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

### **KLAGEADRESSAT**

Klagen skal sendes til:

Vestby kommune, Postboks 144, 1541 VESTBY.

### **KLAGEFRIST**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

### **INNHALDET I KLAGEN**

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

### **UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET**

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### **RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING**

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

### **KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.



Sted helhet arkitektur - Shark AS  
Postboks 143  
1411 KOLBOTN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	16/03512-8	Ida Johanne Holm Espenes	22.02.2017

### Rammetillatelse - Gnr 133 Bnr 207 - Tømmeråsen 29 - Ny enebolig med dispensasjon

Det vises til søknad mottatt 06.12.2016.

Tiltakets adresse: Tømmeråsen 29  
Tømmeråsen 29

Gnr./bnr./fnr./snr.: 133/207/0/0  
133/207/0/0  
133/207/0/0

Ansvarlig søker: Sted helhet arkitektur - Shark AS, Postboks 143, 1411 KOLBOTN. Sted helhet arkitektur - Shark AS, Egil Magnar Haugstad, Postboks 143, 1411 KOLBOTN

Tiltakshaver: Terje Skarpnord, Jutulveien 21, 1827 HOBØL. AA elektro installasjon AS, Roy Magne Aasen, Kråkstadveien 1 , 1400 SKI

### Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra bestemmelser til reguleringsplan for Son, ytre område § 5 bokstav c) for oppføring av enebolig med flatt tak.

Søknad om rammetillatelse for oppføring av ny enebolig, med BRA = 237,7 m<sup>2</sup> og BYA = 276 m<sup>2</sup>, godkjennes med plassering som vist på kart, datert og mottatt her 21.02.2017, og med utforming som vist på tegninger, tegningsnummer A 110, A 120, A 150, A 160, A 170, A 180 datert og mottatt her 21.02.2017, samt utomhusplan, datert og mottatt her 21.02.2017.

### Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Postadresse  
Postboks 144  
1541 Vestby  
[post@vestby.kommune.no](mailto:post@vestby.kommune.no)

Besøksadresse  
Rådhusgata 1  
1540 VESTBY  
[www.vestby.kommune.no](http://www.vestby.kommune.no)

Telefon 64 98 01 00  
Telefax +47 64980101

Org.nr. 943 485 437  
Bankgiro 1613.07.00342

1. Alle krav i kommuneplanbestemmelsene, reguleringsplan/reguleringsbestemmelser og lov med forskrifter skal oppfylles.
2. Før utvendig rørleggerarbeid kan igangsettes må det foreligge godkjent søknad om sanitærabonnement/rørleggermelding. (For mer informasjon se våre hjemmesider: <https://www.vestby.kommune.no/behandling-av-soeknad-om-sanitaerabonnement-roerleggermelding.407140.no.html>).
3. Eksisterende vegetasjon på tomta skal søkes bevart.
4. Minst 1 av biloppstillingsplassene må ha eller være forberedt for lademulighet for elbil.
5. Minst 2 sykkelparkeringsplasser skal opparbeides under tak og nær inngangspartier.

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.**

**Vilkår for igangsettingstillatelse:**

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse før:

1. Kvittering for innbetaling til veifond er mottatt. Det må foretas innbetaling av kr 109 975,- til kommunalt veifond, alternativt må adkomst opparbeides i kommunal standard.
2. Tinglyst erklæring om vederlagsfri avståelse av regulert veigrunn er mottatt. Alternativt må regulert veigrunn overdras vederlagsfritt til kommunen.
3. Tinglyst erklæring om veirett over annens grunn fram til offentlig vei er mottatt.
4. Ferdigattest for riving av eksisterende fritidsbolig er utstedt.
5. Bekreftelse på sluttømming/sanering/fjerning av eventuelt eksisterende anlegg for spredt avløp er mottatt.

**Det foreligger ikke nabomerknader til søknaden.**

**Tillatelsen er gyldig innen tre år fra vedtaksdato.**

**GODKJENTE OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING**

<b>TILTAK</b>			
Utnyttelsesgrad: U-grad = 0,2	Bygningstype: 111	Næringsgr.: X	
BYA: 276 m <sup>2</sup>	BRA: 237,7 m <sup>2</sup>	BRA u U01: 85,1 m <sup>2</sup> BRA 1.etg H01: 152,6 m <sup>2</sup>	
Bruksenheter (hoveddel)			
Bolignummer: H0101		BRA: 237,7 m <sup>2</sup>	
Rom: 6	Bad: 2	WC: 3	KJØK: 1
Vann: <i>Offentlig</i>		Avløp: <i>Offentlig</i>	
Pipe antall: 1			

## BESKRIVELSE OG VURDERING

### Søknaden

Søknad om rammetillatelse ble mottatt 06.12.2016, og komplettert av ansvarlig søker 21.02.2017.

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av enebolig i 2 etasjer. Boligen oppføres med flatt tak og BRA = 237,7 m<sup>2</sup> og BYA = 276 m<sup>2</sup>.

Gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng = 4,97 meter.

Det er også søkt om rammetillatelse for riving av eksisterende fritidsbolig og tilhørende uthus, oppføring av garasje med dispensasjon og oppføring av basseng. Søknadene behandles i egne vedtak.

### Gjennomføringsplan og ansvarlige foretak

Det er levert revidert gjennomføringsplan datert 17.02.2017 og erklært ansvar for de nødvendige fagområdene og ansvarsområdene av omsøkt tiltak. Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kvalitetssikret og kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket. Gjennomføring av det aktuelle ansvarsområdet skal stanses dersom ansvarlig foretak melder opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt og nytt ansvarlig foretak ikke har erklært ansvar. Ved endringer i ansvarsforhold skal ny gjennomføringsplan samt melding om opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt, og ny erklæring om ansvar oversendes kommunen.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at kontrollarbeidet utføres og dokumenteres, samt at systemkravene i byggesaksforskriften er oppfylt.

### Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Son ytre område, felt B43, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Det følger av reguleringsbestemmelsene at bebyggelse kan oppføres i 1 etasje og maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er  $U = 0,2$ .

Utnyttelsesgraden er fastsatt som det gulvareal eiendommen kan bebygges med, unntatt garasje, målt i forhold til eiendommens nettoareal med tillegg for halvparten av tilstøtende veggrunn og med tillegg av inntil 10 m bredde på tilstøtende friareal.

Det kan oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende uthus/garasje/carport. For bebyggelse i 1 etasje kan bygningsrådet tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det.

Det fremgår også at bebyggelsen maksimalt kan dekke 30 % av tomta.

Garasje og/eller uthus skal til sammen ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje/uthus plassert 1 m fra regulert veikant til kommunal vei når utkjøring på egen gårds plass er mulig. For øvrig skal garasje plasseres innenfor de angitte byggegrenser, og slik at biloppstillingsplass foran garasje anlegges på eiendommen. Garasje/uthus/biloppstillingsplass skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelsen.

Gesimshøyden for en-etasjes bebyggelse, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 5,0 m, og mønehøyden skal ikke overstige 7,5 m. Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 45 grader.

### **Lademulighet for elbil og sykkelparkering**

Det fremgår av kommuneplanbestemmelsene § 7 at:

*«Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet for elbil med egne elbilkontakter eller være forberedt for lademulighet (plass til egen strømkurs i sikringsskap og trekkerør fram til parkeringsplassen).*

[...]

*Det skal som minimum opparbeides sykkelparkeringsplasser tilsvarende antall krevet biloppstillingsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal plasseres under tak og nær inngangspartier.*

*Kravet til antall parkeringsplasser skal avrundes opp til nærmeste hele plass.»*

Dette innebærer at minst 1 av biloppstillingsplassene som opparbeides må ha eller være forberedt for lademulighet for elbil, samt at det må opparbeides minst 2 sykkelparkeringsplasser under tak og nær inngangspartier.

### **Byggetomta**

**Tiltaket gir ny adkomst. Tomta har adkomst til privat veg. Erklæring om veirett over annens grunn skal tinglyses.**

Tomta tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

Minste avstand fra planlagte enebolig til nærmeste nabobygning vil være 8,0 meter. Minste avstand fra planlagte enebolig til vegmidte vil være 12,78 meter. Minste avstand fra planlagte enebolig til nabogrense vil være 4,0 meter.

### **Opparbeidelse av infrastruktur**

**Adkomst til eiendommen er ikke utført i kommunal standard med asfalt-dekke, gatebelysning, grøfter mm. Dette tiltaket utløser derfor krav til opparbeidelse av vei m.m. jf. plan- og bygningsloven § 18-1.**



Følgende fremgår av «Bestemmelser til Vestby kommuneplan» § 5, «Opparbeidelse av offentlig vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 4):

*«Krav om opparbeidelse av offentlig vei etter PBL § 18-1 kan fravikes dersom tiltakshaver innbetaler sin andel av kostnadene til kommunalt veifond. Det forutsettes at tiltaket kan nås tilfredsstillende med eksisterende veianlegg og at tiltakshaver vederlagsfritt avgir grunn som er regulert til offentlig vei eller tinglyser en erklæring om slik vederlagsfri avgivelse.»*

Fondsinnbetalingsbeløpet beregnes for den del av eiendommen som er regulert til boligformål. For denne eiendommen vil beløp som skal innbetales til kommunalt veifond være kr 109 975,- (1325 m<sup>2</sup> x strøkspris kr 83,-).

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før kvittering som viser innbetaling til veifond er mottatt, alternativt at adkomst til eiendommen er utført i kommunal standard.

Innbetaling til veifond skal skje til kontonr. 1613.07.00342 og må merkes med "Innbetaling til kommunalt veifond, gnr./bnr. og angivelse av område; «Son, ytre»."

29 m<sup>2</sup> av eiendommen er regulert til «gang-/sykkelvei». Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før det er tinglyst en erklæring om vederlagsfri avståelse av regulert veigrunn eller regulert veigrunn er overdratt vederlagsfritt til kommunen.

### **Støttemurer**

Det skal oppføres noen mindre, ikke søknadspliktige støttemurer i forbindelse med tiltaket. Høyde på støttemurene vil være fra 0,4 meter til 1,1 meter og de plasseres ikke nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

### **Naturmangfold**

Tiltaket er vurdert i forhold til naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er ikke funnet forhold som er i strid med disse bestemmelsene.

Artskart og naturbase er sjekket 20.02.2017. Det er ikke registrert naturtyper eller arter på eiendommen.

### **Visuelle kvaliteter**

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

### **Uttalelser**

RO Kommunalteknikk har vurdert og godkjent avkjørselen under forutsetning av at kravene til fri sikt overholdes.

Det er planlagt avkjørsel på regulert snuhammer. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre krav om endring når snuhammeren eventuelt skal bygges.

## **Nabomerknader**

Det har ikke kommet inn noen nabomerknader.

## **Dispensasjon**

Tiltaket er i strid med kravet til at bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 45 grader i reguleringsbestemmelsene § 5 bokstav c), da det søkes om oppføring av enebolig med flatt tak.

Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det gis dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Søknad om dispensasjon skal grunngis, jf. pbl. § 19-1.

Det er søkt om dispensasjon fra kravet om saltak.

Søknaden begrunnes med at innenfor reguleringsområdet, og i umiddelbar nærhet av Tømmeråsen 29, er det minst 6 nyere tiltak, hvor majoriteten av disse har dispensasjoner på utnyttelse, etasjetall eller takform, eller en kombinasjon av disse. Det påpekes at det allerede er etablert en viss variasjon innenfor reguleringsområdet og at hensynet bak bestemmelsen om takform derfor blir mindre viktig.

Det vises videre til at tiltaket vil ha en lavere total høyde enn eksisterende fritidsbolig, slik at naboer i øst dermed vil få mer sol og lys fra vest enn tidligere. Det anføres at takformen tilpasser seg nyere bebyggelse i området og at kombinasjonen av gammel og ny bebyggelse skaper en flott variasjon. Tiltaket innordner seg omkringliggende arkitektur og medfører ikke ulemper for naboeiendommer. Fordelene ved en dispensasjon vil være større enn ulempene.

## **Bygningssjefens vurdering**

Søknaden er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, estetiske og øvrige forutsetninger.

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første kan ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det andre vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Det er søkt om dispensasjon fra kravet til at bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 45 grader i reguleringsbestemmelsene § 5 bokstav c).

Det første som må vurderes er om hensynene bak bestemmelse(n) det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak bestemmelsen som stiller krav om saltak er et ønske om et relativt ensartet uttrykk på byggene i området. Takutforming er avgjørende for et byggverks arkitektoniske uttrykk. Intensjonen er at bebyggelsen skal følge samme stil, der saltak blir som en rød tråd i området.

Benyttet takform i Son, ytre område er variert, der saltak, valmtak, pulttak og flatt tak er representert. I umiddelbar nærhet til eiendommen registreres stort sett saltak, men også boliger med flatt tak.

Det er over tid innvilget en rekke dispensasjoner fra reguleringsplanen, som har resultert i klare avvik mellom faktiske forhold og planbestemmelser, særlig når det gjelder takform. Bygningssjefen kan derfor ikke se at hensynene bak verken plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller hensynene bak bestemmelser i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt ved at det dispenseres fra kravet til saltak.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at boligen får en lavere totalhøyde. Dette vil blant annet medføre at naboer i øst vil få mer sol og lys fra vest enn tidligere.

Enhver dispensasjon som gis vil øke muligheten for presedensdannelse. Bygningssjefen er imidlertid av den oppfatning at det er gitt så mange dispensasjoner for takform i området at det allerede foreligger en presedensdannelse og at et avslag således vil kunne være usaklig forskjellsbehandling.

Selv om det er en klar overvekt av saltak i området, vil ikke det flate taket skille seg negativt ut. Uttrykket er tidsriktig, men enkelt og det flate taket bidrar til å holde byggets høyde relativt lav.

Bygningssjefen mener det er klart flere fordeler ved å gi dispensasjon fra kravet til saltak enn ved å ikke gi det.

Bygningssjefen er av den oppfatning at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Bygningssjefens konklusjon er at det gis dispensasjon fra kravet til saltak, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det er ved behandlingen av søknaden for øvrig ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering.

Det foreligger ingen nabomerknader.

Bygningssjefens konklusjon er at søknaden godkjennes i henhold til de vilkår nevnt ovenfor.

Tiltaket vil etter endelig vedtak bli ført inn i matrikkelen for den enkelte eiendom.

### **Igangsetting av tiltaket**

Før tiltaket settes i gang må det være søkt om og gitt igangsettingstillatelse. Søknaden fremsettes med dokumentasjon i henhold til Saksbehandlingsforskriften.

## Beliggenhet og høydeplassering

Godkjent plassering og høyde på kote 39,95 er bindende.

### Øvrige betingelser:

1. Behandlingsgebyr skal betales. Regning ettersendes.
2. Vannmåler av type Elster må installeres. Denne kan hentes på Vestby kommunes lager, sammen med vannmålerskjema. Kommunalteknisk avdeling skal ha melding når vannmåler er montert.
3. Det skal være montert skilt på yttervegg som viser beliggenhet av utvendig stoppekran for vann.
4. Utsatte grensemerker må ikke fjernes. Dersom de forsvinner eller blir borte må de utsettes for hjemmelshavers regning.
5. Godkjent husnummerskilt skal være montert.

### Håndtering av husholdningsavfall

Tiltakshaver plikter å gjøre seg kjent med og overholde krav i:

- Forskrift om håndtering av husholdningsavfall, Vestby kommune, Akershus (<https://lovdata.no/dokument/OV/forskrift/2015-04-20-473?q=vestby> kommune) og
- Renovasjonsteknisk avfallsnorm (<http://www.movar.no/renovasjonsteknisk-avfallsnorm.html>)

### Krav til fri sikt

Vi gjør oppmerksom på at kravene til fri sikt skal overholdes. Siktkrav i avkjørsler defineres med sikttrekanten. For beregning av frisiktsonen/sikttrekanten se kapittel E.1.4.2 i Statens vegvesens Håndbok N100:

[http://www.vegvesen.no/attachment/61414/binary/964095?fast\\_title=H%C3%A5ndbok+N100+Veg-+og+gateutforming+%28+MB%29.pdf](http://www.vegvesen.no/attachment/61414/binary/964095?fast_title=H%C3%A5ndbok+N100+Veg-+og+gateutforming+%28+MB%29.pdf)

Innenfor frisiktsonen/sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer, herunder terreng, vegetasjon, gjerder/støttmurer, ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebaneivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende som ikke hindrer sikten kan tillates.

Støttmur/gjerde e.l. inkludert fundament skal i sin helhet plasseres på egen eiendom og må ikke hindre opparbeidelse av grøfter.

For spørsmål vedrørende krav til fri sikt kan kommunens avdeling for kommunalteknikk kontaktes.

### Gebyr

Giroblankett for behandlingsgebyr kr 32 900,- sendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er fastsatt etter gjeldende gebyrregulativ for Vestby kommune:

- Kap. 3-2 Enebolig 151-250 m<sup>2</sup>: kr 27 400,-
- Kap. 3-8 Dispensasjon takform: kr 5 500,-

*En utvidelse av bruksarealet ved nybygg, tilbygg og påbygg i boliger tilknyttet offentlige VA-ledninger utløser tilknytningsavgift til kommunen. Avgiften skal betales senest to måneder etter at igangsettingstillatelse er gitt, i henhold til kommunens vedtatte forskrift om kommunale vann- og avløpsgebyrer.*

### **Klagerett**

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Vestby kommune uvedkommende.

Med hilsen

Jack Hatlen  
Bygningssjef/RO-leder PBG

Ida Johanne Holm Espenes  
Juridisk rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Vedlegg:  
Tømmeråen - Utomhusplan.pdf  
Tømmeråsen - Situasjonkart.pdf

Kopi:  
Terje Skarpnord, Jutulveien 21, 1827 HOBØL

Mottakere:  
Kommunalteknikk, Postboks 144, 1541 VESTBY  
Kommunalteknikk, Torleif Lesteberg, Postboks 144, 1541 VESTBY  
Geodata, Marit Berg Henriksen, Postboks 144, 1541 VESTBY  
Sted helhet arkitektur - Shark AS, Postboks 143, 1411 KOLBOTN  
Sted helhet arkitektur - Shark AS, Egil Magnar Haugstad, Postboks 143, 1411 KOLBOTN

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **KLAGEORGAN**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

### **KLAGEADRESSAT**

Klagen skal sendes til:

Vestby kommune, Postboks 144, 1541 VESTBY.

### **KLAGEFRIST**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

### **INNHALDET I KLAGEN**

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

### **UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET**

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### **RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING**

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

### **KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.



Tiltakshaver  
**Helene & Terje Skarpnord**

Prosjektnummer/-navn/-type  
**1617 Tømmeråsen 29, Son**

Tegning  
**Utomhusplan**

Fase  
**Rammesøknad**

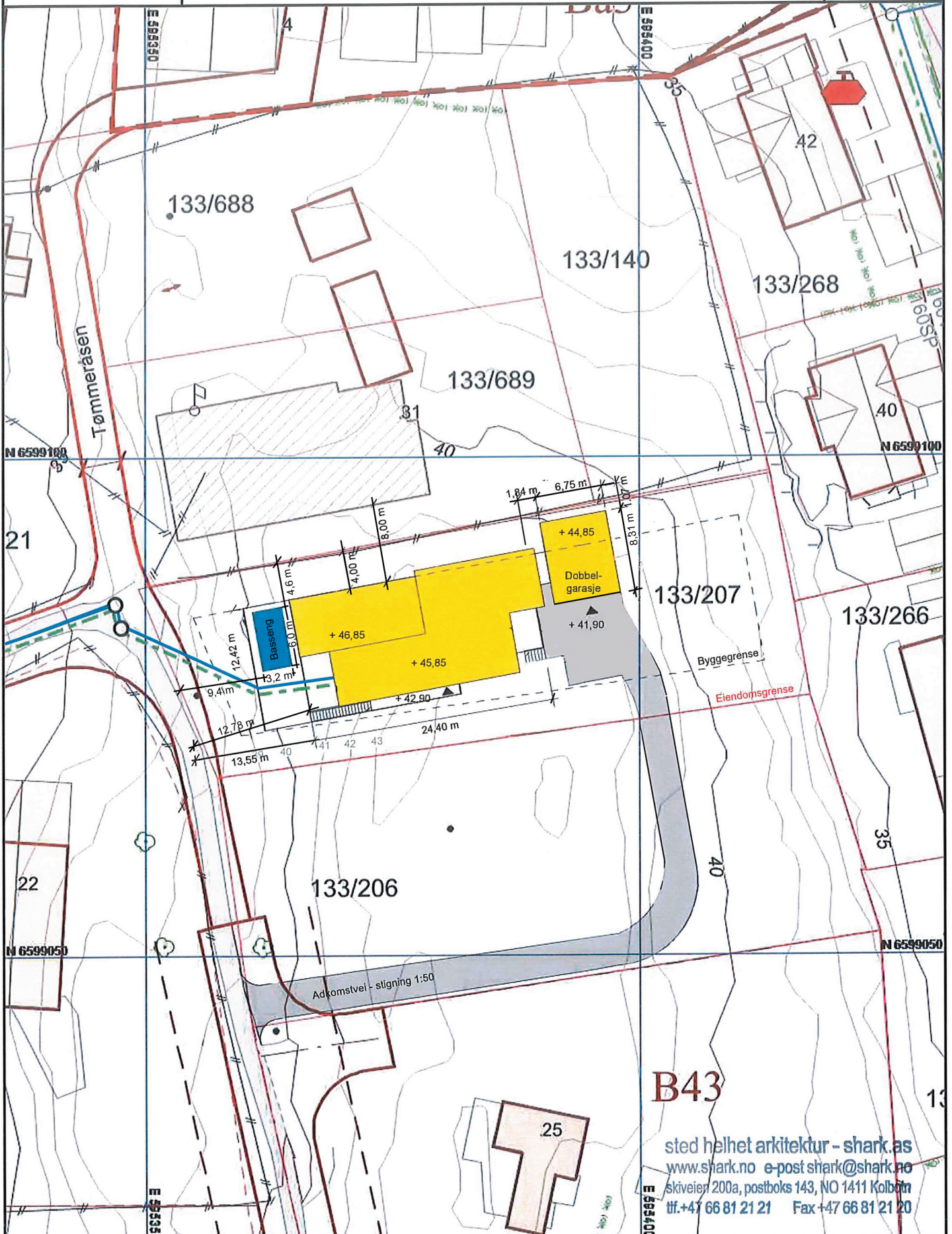


sted › helhet › arkitektur

Sted helhet arkitektur as  
 Sivilarkitekt MNAL NPA  
 Boks 143, Skiveien 200a  
 1411 Kolbotn  
 Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20  
 Mail: shark@shark.no

© Saksbehandler/tegn. <b>ACJ</b>	Utskriftsdato <b>21.02.2017 12:54:2</b>
Målestokk <b>1 : 200</b>	Tegn. nr. <b>A 100</b>





B43

sted helhet arkitektur - shark.as  
 www.shark.no e-post shark@shark.no  
 skiveien 200a, postboks 143, NO 1411 Kolbotn  
 tlf. +47 66 81 21 21 Fax +47 66 81 21 20



# VEILEDER

## PANTEDOKUMENT OG VEIERKLÆRING

### SOM

## ALTERNATIV TIL VEIOPPARBEIDELSE ETTER PBL § 18-1



## VEILEDER PANTOBLIGASJONER OG VEIERKLÆRING

### **Sammendrag**

I eldre byggestrøk med blandingsbebyggelse hytter/boliger slik tilfellet er i Son, Tønnesmarka, Søndre Brevik, Labo, Hølen, Berg, Hvitsten m.fl., har kommunen regulert større områder til boligformål. I tillegg kan det i medhold av kommuneplanen bygges boliger i en del andre områder. Gjennomføringen av disse planene med deling eller bygging forutsetter normalt at tomteeierne bygger ferdig trafikksystemet for egen regning slik plan- og bygningslovens (pbl) § 18-1 fastsetter. En slik gjennomføring i eldre byggeområder (hytteområder) er praktisk vanskelig fordi mange tomteeiere er involvert, og disse har sjelden sammenfallende interesser i å bekoste og bygge ferdig veinettet slik planene forutsetter. Følgen av dette er at områdene blir liggende i mange år uten at eierne kan få bygget i henhold til godkjente planer.

For å avhjelpe dette problemet, vedtok Vestby kommunestyre i 1989 en unntaksordning som åpnet for at det kan gis bygge- eller deletillatelse selv om regulert offentlig vei ikke er opparbeidet fram til og forbi tomta. Unntaksordningen består i at kommunen kan gi midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelseskrevet i pbl § 18-1, mot at tomteeier:

1. Lar tinglyse en pantobligasjon pålydende tomtens andel av strøkets kalkulerte veiopparbeidelseskostnader med årlig rentebelastning på 5 % p.a. fram til veien blir opparbeidet. Pantobligasjonen skal ha prioritet umiddelbart etter 1. prioritets pantelån innenfor 60 % av lånetakst.

Alternativt kan denne "veirefusjonen" innbetales direkte til kommunen som setter beløpet på rentebærende øremerket fond som sikrer at beløpet inngår i senere opparbeidelse av vei i riktig område. Innbetaling skal bestandig merkes med "pantobligasjon, gnr./bnr. og angivelse av området".

2. Lar tinglyse en veierklæring som overfører regulert offentlig trafikkareal som inngår i tomten. Alternativt overskjøtes regulert veigrunn til kommunen i forbindelse med delesaken.

Bruk av pantobligasjon og veierklæring er en del av resultatområde plan, bygg, geodata (PBG) sitt forvaltningsansvar etter plan- og bygningsloven. Vedtak fattes som midlertidig dispensasjon fra pbl § 18-1, etter at kommunalteknisk avdeling har fastlått at den faktiske veistandarden ikke er i samsvar med kommunes planer/krav.

Pantobligasjonsordningen er et tilbud til tomteeiere som ønsker å bygge eller dele eiendom, men hvor interessemotsetninger i strøket og manglende samarbeid om fellesopparbeidelse av vei gjør det vanskelig å etterleve veiopparbeidelseskrevet i pbl § 18-1. Tomteeier kan fritt velge å gjennomføre veiopparbeidelsen selv eller avvente bygge- eller delesaken til tomteeierne langs veien i fellesskap kan forestå veiopparbeidelsen. Tomteeier kan også gjennomføre veiopparbeidelsen som refusjonsanlegg etter plan- og bygningslovens refusjonsregler og gjennom dette få kostnadene fordelt på andre eiendommer som har nytte av

tiltaket. Dette er imidlertid en komplisert og i noen grad usikker løsning i slike eldre byggeområder; en løsning som krever bruk av spesielt fagkyndige.

Pantobligasjonsordningen skal kun anvendes innefor rammen av pbl § 18-1.:

*I regulert strøk kan grunn bare bebygges, eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres dersom:*

- a) *offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. ....*

Med andre ord kan ikke pantobligasjon benyttes for tomter eller bebyggelse med atkomst til offentlig vei som fullt ut er ferdig opparbeidet til godkjent kommunal standard. Ordningen kan heller ikke benyttes for utvidelse av eksisterende boliger, hvor utvidelsen ikke er vesentlig (vesentlig i denne sammenheng må sees i forhold til mulig økt trafikkbelastning).

Når tomteeiere langs en sammenhengende veistrekning har tinglyst pantobligasjoner eller innbetalt direkte til øremerket rentebærende fond, vil kommunen hente ut de avsatte beløpene og benytte dem til opprustning av veistrekningen til kommunal standard. Deretter overtar kommunen veien og veigrunnen til kommunal drift og vedlikehold. Fordi en boligfortetting i eldre strøk kan gå over lang tid, vil det kunne gå mange år før kommunen opparbeider veien.

### **Bakgrunn for ordningen**

Plan og bygningslovens § 18-1, 1.ledd bokstav a) fastsetter at byggetomt i regulert strøk bare kan bebygges eller deles dersom vei er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den siden av tomta hvor den har sin atkomst. Også vesentlig bruksendring (fra hytte til bolig) og vesentlig utvidelse av eksisterende bolig rammes av opparbeidelsesplikten. Vesentlig utvidelse må vurderes med grunnlag i at utvidelsen medfører trafikkøkning.

Etter Vestby kommunes tolkning av pbl § 18-1, 1. ledd bokstav a), omfatter opparbeidelsesplikten inntil 6 meter regulert kjørebane, hertil fortau/gang-/sykkelvei med grøfter innenfor en samlet opparbeidet veibredde på inntil 10 meter (sum kjørebane, grøfter og fortau/gang-/sykkelvei) og i tillegg nødvendig grunn til skjæringer og fyllinger. Lovens § 18-1 fastsetter at offentlig vei m/veigrunn som omfattes av opparbeidelsesplikten, vederlagsfritt skal overtas av kommunen til drift og vedlikehold når den er bygget.

Opparbeidelsesplikten er ofte vanskelig å praktisere i eldre blandingsstrøk (hytter/boliger) regulert til boligformål, fordi tomteeierne som oftest ikke har felles opparbeidelsesinteresser. Noen tomteeiere ønsker å bygge eller dele mens andre tomteeiere lenger framme i veien ikke er interessert. Dette er typisk i områdene Labo, Son ytre område, Tønnesmarka, Søndre Brevik, Hvitsten m.fl. hvor eldre hytteområder/blandingsområder er regulert til boligformål.

## Unntaksordningen m/pantobligasjon og veierklæring

For å lette gjennomføringen av reguleringsplaner i slike strøk, vedtok Vestby kommunestyre i k-sak 51/89 en unntaksordning fra opparbeidelsesplikten for vei etter plan- og bygningslovens § 18-1, 1.ledd, bokstav a). Unntaksordningen medfører at tomteeier kan få tillatelse til å bygge eller dele uten at vei er opparbeidet til kommunal standard, hvis følgende vilkår oppfylles:

- Tomteeier lar tinglyse en pantobligasjon på eiendommen med prioritet umiddelbart etter 1. prioritets pantelån definert som 60 % avlånetakst. Pantobligasjonens pålydende skal tilsvare tomtens andel av kalkulerte veiopparbeidelseskostnader for strøket. Pantobligasjonen er rentebærende med 5 % p.a. hvor rentene faktureres hvert år. Rentenivået er begrunnet i byggesaksforskriftens § 17-10 som fastslår at refusjonsrenter skal belastes med fastsatt rente for Husbankens fastrentelån for fem år (for tiden 2,4 %) med et tillegg på 3 %, samlet 5,4 %, som kommunen har rundet av til 5 %).

For de eiere som i stedet for å tingslyse pantobligasjon ønsker å innbetale refusjonsbeløpet til kommunen direkte, bl.a. for å unngå rentebelastning og tinglyskostnader, har kommunen opprettet rentebærende øremerkede fond for de enkelte byggeområdene slik at midlene benyttes i riktig område. Altså ett veifond for Labo, ett for Son, ett for Tønnesmarka, ett for Hølen, ett for Søndre Brevik, ett for Hvitsten o.s.v. Kommunen anbefaler direkte innbetaling fordi tomteeier sparer tinglysning og årlige rentekostnader og fordi ordningen er enklere å håndtere for kommunen.

Sum kalkulerte veiopparbeidelseskostnader skal fordeles på strøkets refusjonspliktige areal (hyttetomter som bruksendres, ubebygde tomter og nye tomter ved fradeling fra eksisterende boligtomter). Pantobligasjonsbeløpet varierer fra kr 70,- til kr 100,- pr m<sup>2</sup> tomteareal avhengig av strøkets veiopparbeidelseskostnader. Obligasjonen tinglyses som en rentebærende obligasjon med 5 % rente p.a. og forfall etterskuddsvis hvert nyttår. Det årlige rentebeløpet faktureres tomteeiere og rentebeløpet settes inn på et øremerket veifond. Beløpene justeres annethvert år med noe mer enn prisstigningen da det viser seg at kostnadsnivået for veibygging har blitt vesentlig høyere enn det som kan dekkes inn via pantobligasjonsordningen.

- Tomteeier lar tinglyse en veierklæring som gir kommunen rett til å overta eiendommens regulerte veigrunn vederlagsfritt på et senere tidspunkt når veien skal bygges. Alternativt kan eiendommens regulerte veigrunn overdras vederlagsfritt til kommunen allerede i tilknytning til bygge- eller delingssaken. Kommunen overtar ikke drift og vedlikehold av veien før den er ferdig opparbeidet, med tilhørende anlegg som for eksempel veilys dersom det er planlagt.

Pantobligasjon og veierklæring skal være tinglyst før det i byggesaker gis igangsettingstillatelse, i delesaker samtidig med tinglysning av målebrev. Ved direkte innbetaling til øremerket veifond skal tomteeier i tilknytning til byggesaken og før tillatelse gis ha bedt om faktura på fastsatt beløp merket ”pantobligasjon, gnr./bnr. og område (f.eks Hølen)” og ha innsendt kvittering til bygningsavdelingen.

Det skal fremgå av kommunens vedtak at bruk av pantobligasjon/veierklæring er en midlertidig dispensasjon etter pbl § 19-3 fra opparbeidelseskravet i § 18-1. Dette gjelder ikke der det planbestemmelsene er åpnet for en slik løsning.

Det understrekes at tomteeier har rett til å velge naturaliaopparbeidelse etter pbl § 18-1 i stedet for pantobligasjon.

Når samtlige tomteeiere over en nærmere angitt samlet veistrekning har avgitt pantobligasjoner eller innbetalt til øremerket fond krever kommunen innfrielse av obligasjonene, bygger veien i samsvar med vedtatt reguleringsplan og etter den standard kommunen bestemmer, og overtar veien for drift og vedlikehold. Fram til dette tidspunkt er veien privat og driftes og vedlikeholdes av oppsitterne. Det understrekes at det kan gå mange år fra bygge-/deletillatelse til kommunal innløsning av pantobligasjoner og bygging av kommunal vei.

### **Pantobligasjon/innbetaling til fond og veierklæring kan benyttes i følgende situasjoner**

Unntaksordningen praktiseres først og fremst i regulerte strøk hvor det er praktisk vanskelig å sikre opparbeidelseskravet etter § 18-1, 1. ledd bokstav a), f. eks på grunn av mange parter/eiere og ulik interesse til samtidig gjennomføring av veiopparbeidelsen. Unntaksordningen praktiseres også ved tillatelser til bygging eller deling i uregulert strøk etter kommuneplanen, i det opparbeidelseskravet også kommer til anvendelse i slike tilfeller, jfr § 18-1, 2. ledd.

Den typiske situasjonen i Vestby er hytte- eller blandingsområder regulert til boligformål og hvor det ligger private hytteveier med lav standard (regulert som offentlig kjørevei) som munner ut i offentlig vei. Eiendommer med atkomst til den private veien rammes av opparbeidelseskravet i pbl § 18-1, og dermed av pantobligasjonsordningen (hvis de ikke ønsker å opparbeide selv). Eiendommer langs den offentlige veien rammes kun hvis det er opparbeidelseskrav knyttet til denne (utbedring, fast dekke, fortau, gang- eller sykkelvei, belysning).

Pantobligasjon m/veierklæring eller innbetaling til øremerket veifond kan kun benyttes i de tilfelle kommunen har hjemmel til å kreve opparbeidelse etter pbl § 18-1, og kun i de tilfelle tomteeier ikke ønsker å opparbeide veien selv etter kravet i § 18-1. Kommunen kan ikke kreve veiopparbeidelse lenger en fram til nærmeste vei som er opparbeidet i full regulert bredde. Hvis det er flere alternativer atkomstveier, kan grunneieren kreve å få opparbeidet det for ham gunstigste alternativ.

Opparbeidelsesplikten etter pbl § 18-1 og dermed pantobligasjonsordningen, gjelder for følgende typer tiltak:

1. Bygging på eller deling av ubebygd eiendom. Obligasjonsbeløpet beregnes for den del av eiendommen som er regulert til boligformål.

2. Bruksendring fra hytte til bolig eller annet byggeformål i samsvar med reguleringsplan (omfatter også saneringsmoden bebyggelse eller bebyggelse med klart lavere verdi enn tomteverdien). Obligasjonsbeløpet beregnes for den del av eiendommen som er regulert til boligformål.
3. Ved bygge- eller delesaker i uregulerte strøk etter kommuneplanen.
4. Ubebygde deler av boligeiendom som kan bebygges med et nytt boligbygg eller ved fradeling av bebygd eiendom til ny tomt. Obligasjonsbeløpet beregnes for den del av eiendommen som omfattes av nybygg eller deling; altså den nye "tomten"
5. Del av bebygd boligeiendom som ikke kan bebygges selvstendig, dersom eksisterende bebyggelse sammen med medregnet krav til parkering på 36 m<sup>2</sup> (gjelder hvor utnyttelsesgrad er definert ved BYA) utgjør mindre enn 2/3 av tillatt utnytting.  
Det er en forutsetning at utvidelsen er vesentlig. Vesentlig i denne sammenheng må bedømmes ut fra hvilken trafikkbelastning utvidelsen medfører. Tilbygg som ikke gir grunnlag for klart målbar trafikkøkning, kan det ikke kreves opparbeidelsesplikt på, og dermed heller ikke pantobligasjon.

Obligasjonsbeløpet skal beregnes for byggemuligheten som ikke er benyttet. Den beregnes som forholdstallet mellom maksimalt tillatt bruksareal og eksisterende bruksareal. Eksempel: regulert netto boligtomt 1000 m<sup>2</sup>. Maksimalt tillatt bruksareal 300 m<sup>2</sup>, eksisterende bruksareal 100 m<sup>2</sup>. Refusjonspliktig tomteareal skal beregnes slik:  

$$\text{Byggemulighet} = (300 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2) / \text{Maks.bebyggelse} = (300 \text{ m}^2) \times \text{tomteareal} (1000 \text{ m}^2)$$
dvs.  $200/300 \times 1000 = 666 \text{ m}^2$  skal multipliseres med kr. pr. m<sup>2</sup>.

### **Pantobligasjonenes størrelse i de enkelte områder, gjeldende fra 01.09.2014**

- Reguleringsplan Son (indre og ytre område): kr 83,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal
- Reguleringsplan Labo: kr 105,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal
- Reguleringsplan N. Brevik-Tønnesmarka: kr 90,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal  
NB. Tomter m/delingsforbud beregnes til maks 1,3 daa, se reg.bestemmelser.
- Reguleringsplan Søndre Brevik: kr 118,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal  
NB. Tomter m/delingsforbud beregnes til maks 1,3 daa, se reg.bestemmelser.
- Reguleringsplan Hølen: kr 83,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal
- Reguleringsplan Hvitsten/Strandåsen  
I områder med BYA 15 %: kr 90,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal  
I områder med BYA 20 %: kr 97,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal  
I områder med BYA 25 %: kr 105,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal
- Reguleringsplan Søndre Brevik båthavn: kr 119,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal
- Andre regulerte områder; udefinerte: kr 83,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal
- Områder i uregulert strøk; § 18-1, 2. ledd kr 83,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal



## **VEILEDER**

### **INNBETALING TIL KOMMUNALT VEIFOND OG VEIERKLÆRING**

#### **SOM**

### **ALTERNATIV TIL VEIOPPARBEIDELSE ETTER PBL § 18-1**



# VEILEDER INNBETALING TIL KOMMUNALT VEIFOND OG VEIERKLÆRING

## 1. Sammendrag

Utgangspunktet er at det stilles krav om opparbeidelse av regulert offentlig vei til godkjent kommunal standard fram til og forbi tomte *før* tomter i regulerte strøk kan bebygges og *før* det kan foretas vesentlig utvidelse eller vesentlig endret bruk av eksisterende bebyggelse, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1 første ledd bokstav a).

Tomteeiere som ønsker å bygge/dele eiendom kan, i stedet for å sørge for veiopparbeidelse før bygging/deling mv., velge å benytte seg av en unntaksordning, vedtatt av kommunestyret, som fremgår av kommuneplanbestemmelsene § 5.

Unntaksordningen består i at veiopparbeidelseskravet i pbl. § 18-1 kan fravikes, mot at tomteeier:

1. Innbetaler tomtens andel av strøkets kalkulerede veiopparbeidelseskostnader til et kommunalt veifond (kontonr. 1613.07.00342).

Satser finner du i pkt. 3.6 nedenfor. Innbetaling skal merkes med *"Innbetaling til kommunalt veifond, gnr./bnr. og angivelse av område (f.eks. «Hølen»)"*.

Kommunen setter beløpet på rentebærende øremerket fond som sikrer at beløpet inngår i senere opparbeidelse av vei i riktig område.

**NB! Kvittering som viser innbetalt beløp må være sendt bygningsavdelingen før det i byggesaker gis igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse, i delesaker før saken kan sendes til tinglysing.**

2. Tinglyser en veierklæring som gir kommunen rett til å overta eiendommens regulerte veigrunn vederlagsfritt på et senere tidspunkt når veien skal bygges.

[Mal for «erklæring – avståelse av regulert veigrunn» finner du her!](#)

Det følger av pbl. § 18-1 femte ledd at vei som er lagt etter bestemmelsen tilfaller kommunen uten vederlag når veien er ferdig og godkjent. Det skal holdes overtakelsesforretning.

Alternativt kan eiendommens regulerte veigrunn overdras vederlagsfritt til kommunen allerede i tilknytning til bygge- eller delingssaken. Kommunen overtar ikke drift og vedlikehold av veien før den er ferdig opparbeidet, med tilhørende anlegg, som for eksempel veilys dersom det er planlagt.

**NB! Tinglysing av veierklæring/overdragelse av veigrunn må skje før det i byggesaker gis igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse, i delesaker sammen med delingen til tinglysing.**

## **2. Utgangspunkt – Krav om veiopparbeidelse før nybygg/tilbygg mv.**

Utgangspunktet er at det stilles krav om opparbeidelse av regulert offentlig vei til godkjent kommunal standard fram til og forbi tomta *før* tomter i regulerte strøk kan bebygges og *før* det kan foretas vesentlig utvidelse eller vesentlig endret bruk av eksisterende bebyggelse, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1 første ledd bokstav a):

*«I regulert strøk kan grunn bare bebygges, eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres dersom:*

- a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. [...]»*

Vesentlig utvidelse må vurderes med grunnlag i at utvidelsen medfører trafikkøkning.

Det fremgår av forarbeidene til bestemmelsen at «Regulert strøk» omfatter strøk som er regulert gjennom arealplan.

Tomter eller bebyggelse med atkomst til offentlig vei som fullt ut er ferdig opparbeidet til godkjent kommunal standard rammes dermed *ikke* av kravet om veiopparbeidelse. Det gjør heller ikke utvidelse av eksisterende boliger, hvor utvidelsen ikke er vesentlig.

Etter Vestby kommunes tolkning av pbl. § 18-1 første ledd bokstav a), omfatter opparbeidelsesplikten inntil 6 meter regulert kjørebane, hertil fortau/gang-/sykkelvei med grøfter innenfor en samlet opparbeidet veibredde på inntil 10 meter (sum kjørebane, grøfter og fortau/gang-/sykkelvei) og i tillegg nødvendig grunn til skjæringer og fyllinger. Lovens § 18-1 fastsetter at offentlig vei m/veigrunn som omfattes av opparbeidelsesplikten, vederlagsfritt skal overtas av kommunen til drift og vedlikehold når den er bygget.

## **3. Unntak – Innbetaling til kommunalt veifond og veierklæring**

### **3.1. Bakgrunnen for unntaksordningen**

Veiopparbeidelsesplikten etter pbl. § 18-1 er ofte vanskelig å praktisere i eldre blandingsstrøk (hytter/boliger) regulert til boligformål, fordi mange tomteeiere er involvert, og disse har ikke alltid sammenfallende interesser i å bekoste og bygge ferdig veinettet slik planene forutsetter. Dette er typisk i områdene Son, Tønnesmarka, Søndre Brevik, Labo, Hølen, Berg, Hvitsten m.fl., hvor kommunen har regulert større områder til boligformål. I tillegg kan det i medhold av kommuneplanen bygges boliger i en del andre områder hvor offentlig vei ikke er fullt ut ferdig opparbeidet til godkjent kommunal standard.

For å unngå at dette hindrer eiere i å få bygget i henhold til godkjente planer, vedtok Vestby kommunestyre i 1989 en unntaksordning som åpnet for at det kan gis bygge- eller deletillatelse selv om regulert offentlig vei ikke er opparbeidet fram til og forbi tomta.

### 3.2. Vilkårene for unntaksordningen

Nåværende unntaksordning fremgår av «Bestemmelser til Vestby kommuneplan», vedtatt av kommunestyret 23.05.2016, § 5 «Opparbeidelse av offentlig vei (jf. pbl. § 11-9 nr 4)»:

*«Krav om opparbeidelse av offentlig vei etter PBL § 18-1 kan fravikes dersom tiltakshaver innbetaler sin andel av kostnadene til kommunalt veifond. Det forutsettes at tiltaket kan nås tilfredsstillende med eksisterende veianlegg og at tiltakshaver vederlagsfritt avgir grunn som er regulert til offentlig vei eller tinglyser en erklæring om slik vederlagsfri avgivelse.»*

Unntaksordningen består i at veiopparbeidelseskravet i pbl. § 18-1 kan fravikes mot at tomteeier:

1. Innbetaler tomtens andel av strøkets kalkulerede veiopparbeidelseskostnader til et kommunalt veifond (kontonr. 1613.07.00342).

Satser finner du i pkt. 3.6 nedenfor. Innbetaling skal merkes med "Innbetaling til kommunalt veifond, gnr./bnr. og angivelse av område (f.eks. «Hølen»)".

Kommunen setter beløpet på rentebærende øremerket fond som sikrer at beløpet inngår i senere opparbeidelse av vei i riktig område.

**NB! Kvittering som viser innbetalt beløp må være sendt bygningsavdelingen før det i byggesaker gis igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse, i delesaker før saken kan sendes til tinglysing.**

2. Tinglyser en veierklæring som gir kommunen rett til å overta eiendommens regulerte veigrunn vederlagsfritt på et senere tidspunkt når veien skal bygges.

[Mal for «erklæring – avståelse av regulert veigrunn» finner du her!](#)

Det følger av pbl. § 18-1 femte ledd at vei som er lagt etter bestemmelsen tilfaller kommunen uten vederlag når veien er ferdig og godkjent. Det skal holdes overtakelsesforretning.

Alternativt kan eiendommens regulerte veigrunn overdras vederlagsfritt til kommunen allerede i tilknytning til bygge- eller delingssaken. Kommunen overtar ikke drift og vedlikehold av veien før den er ferdig opparbeidet, med tilhørende anlegg, som for eksempel veilys dersom det er planlagt.

**NB! Tinglysing av veierklæring/overdragelse av veigrunn må skje før det i byggesaker gis igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse, i delesaker sammen med delingen til tinglysing.**

### **3.3. Kommunens vedtak**

Bruk av denne unntaksordningen er en del av resultatområde plan, bygg, geodata (PBG) sitt forvaltningsansvar etter plan- og bygningsloven.

Det er kommunalteknisk avdeling som vurderer *om* den faktiske veistandarden er i samsvar med kommunens planer/krav.

### **3.4. Unntaksordningen er frivillig**

Ordningen er et *tilbud* til tomteeiere som ønsker å bygge eller dele eiendom, hvor manglende samarbeid om fellesopparbeidelse av vei gjør det vanskelig å etterleve veiopparbeidelseskravet i pbl. § 18-1.

Tomteeier kan fritt velge å gjennomføre veiopparbeidelsen selv eller avvente bygge- eller delesaken til tomteeierne langs veien i fellesskap kan forestå veiopparbeidelsen. Tomteeier kan også gjennomføre veiopparbeidelsen som refusjonsanlegg etter plan- og bygningslovens refusjonsregler og gjennom dette få kostnadene fordelt på andre eiendommer som har nytte av tiltaket. Dette er imidlertid en komplisert og i noen grad usikker løsning i slike eldre byggeområder; en løsning som krever bruk av spesielt fagkyndige.

### **3.5. Nærmere om hvilke tiltak som kan omfattes av unntaksordningen**

Innbetaling til kommunalt veifond kan kun benyttes i de tilfelle kommunen har hjemmel til å kreve opparbeidelse etter pbl. § 18-1, og kun i de tilfeller tomteeier ikke ønsker å opparbeide veien selv etter kravet i § 18-1. Kommunen kan ikke kreve veiopparbeidelse lenger enn fram til nærmeste vei som er opparbeidet i full regulert bredde. Hvis det er flere alternative atkomstveier, kan grunneieren kreve å få opparbeidet det for ham mest gunstige alternativ.

Opparbeidelsesplikten etter pbl. § 18-1 og dermed ordningen for innbetaling til kommunalt veifond og veierklæring, gjelder for følgende typer tiltak:

1. Bygging på eller deling av ubebygd eiendom. Beløpet som skal innbetales til kommunalt veifond beregnes for den del av eiendommen som er regulert til boligformål.
2. Bruksendring fra hytte til bolig eller annet byggeformål i samsvar med reguleringsplan (omfatter også saneringsmoden bebyggelse eller bebyggelse med klart lavere verdi enn tomteverdien). Beløpet som skal innbetales til kommunalt veifond beregnes for den del av eiendommen som er regulert til bolig-/utbyggingsformål.
3. Ved bygge- eller delesaker i uregulerte strøk etter kommuneplanen, når kommunen stiller dette som vilkår for tillatelsen, jf. pbl. § 18-1 fjerde ledd.

4. Ubebygde del av boligeiendom som kan bebygges med et nytt boligbygg eller ved fradeling av bebygd eiendom til ny tomt. Beløpet som skal innbetales til kommunalt veifond beregnes for den del av eiendommen som omfattes av nybygg eller deling; altså den nye "tomten"
5. Del av bebygd boligeiendom som ikke kan bebygges selvstendig, dersom eksisterende bebyggelse sammen med medregnet krav til parkering på 36 m<sup>2</sup> (gjelder hvor utnyttelsesgrad er definert ved BYA) utgjør mindre enn 2/3 av tillatt utnytting.

Det er en forutsetning at utvidelsen er vesentlig. Vesentlig i denne sammenheng må bedømmes ut fra hvilken trafikkbelastning utvidelsen medfører. Tilbygg som ikke gir grunnlag for klart målbar trafikkøkning, kan det ikke kreves opparbeidelsesplikt på, og dermed heller ikke innbetaling til kommunalt veifond

Beløpet som skal innbetales til kommunalt veifond skal beregnes for byggemuligheten som ikke er benyttet. Den beregnes som forholdstallet mellom maksimalt tillatt bruksareal og eksisterende bruksareal. Eksempel: regulert netto boligtomt 1000 m<sup>2</sup>. Maksimalt tillatt bruksareal 300 m<sup>2</sup>, eksisterende bruksareal 100 m<sup>2</sup>. Refusjonspliktig tomteareal skal beregnes slik:

Byggemulighet (300 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>)/Maks.bebyggelse (300 m<sup>2</sup>) x tomteareal (1000 m<sup>2</sup>) dvs. 200/300 x 1000 = 666 m<sup>2</sup> skal multipliseres med kr. pr. m<sup>2</sup>.

### 3.6. Beregning av beløp som skal innbetales til veifond

Sum kalkulerede veiopparbeidelseskostnader skal fordeles på strøkets refusjonspliktige areal (hyttetomter som bruksendres, ubebygde tomter og nye tomter ved fradeling fra eksisterende boligtomter). Beløpet som skal betales inn til kommunalt veifond varierer fra kr 88,- til kr 127,- pr. m<sup>2</sup>-tomteareal avhengig av strøkets veiopparbeidelseskostnader. Beløpene justeres annethvert år.

#### Satser gjeldende fra 01.03.2017:

- Reguleringsplan Son (indre og ytre område): kr 88,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal\*
- Reguleringsplan Labo: kr 112,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal
- Reguleringsplan N. Brevik-Tønnesmarka: kr 96,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal  
NB. Tomter m/delingsforbud beregnes til maks 1,3 daa, se reg.bestemmelser.
- Reguleringsplan Søndre Brevik: kr 126,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal  
NB. Tomter m/delingsforbud beregnes til maks 1,3 daa, se reg.bestemmelser.
- Reguleringsplan Hølen: kr 88,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal
- Reguleringsplan Hvitsten/Strandåsen  
I områder med BYA 15 %: kr 96,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal  
I områder med BYA 20 %: kr 103,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal  
I områder med BYA 25 %: kr 112,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal
- Reguleringsplan Søndre Brevik båthavn: kr 127,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal
- Andre regulerte områder; udefinerte: kr 88,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal
- Områder i uregulert strøk; § 18-1, 2. ledd kr 88,- pr m<sup>2</sup> regulert tomteareal

---

Ansvarlig for utarbeidelsen: Roald Haugberg  
Sist revidert 17.02.2017 av: Ida Johanne Holm Espenes  
Godkjent av bygningssjefen i Vestby kommune

\*NB! Område regulert til «Felles avkjørsel, veg mv.» skal ikke med i «regulert tomteareal»/det skal ikke betales veiopparbeidelseskostnader for disse områdene. For å få oppgitt riktig beløp som skal innbetales til veifond kan kommunen kontaktes på tlf. 64 98 01 00 (be om å bli satt over til bygningsavdelingen).

### **3.7. Tidspunkt for opparbeidelse av veien**

Når tomteeiere langs en sammenhengende veistrekning har innbetalt sin andel til kommunalt veifond eller tinglyst pantobligasjoner etter gammel ordning, vil kommunen hente ut de avsatte beløpene/kreve innfrielse av obligasjonene og benytte beløpet til opprustning av veistrekningen til kommunal standard i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Deretter overtar kommunen veien og veigrunnen til kommunal drift og vedlikehold.

Fram til dette tidspunkt er veien privat og driftes og vedlikeholdes av oppsitterne. Det understrekes at det kan gå mange år fra bygge-/deletillatelse til kommunal innløsning av pantobligasjoner og bygging av kommunal vei.



**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway