

Småhusplanen

Hvilke konsekvenser får departementets vedtak?

Brukermøte

29.10.2015

v/ Karen Marie Glad Visnes

Avdelingsdirektør i avdeling for byggprosjekter



Plan- og
bygningsetaten

Bedre grønn by

– med samspill og kompetanse

Hvilken plan gjelder?

- Fra og med 8. oktober er det den justerte småhusplanen, som ble vedtatt av bystyret 12. juni 2013 som er bindende for all byggesaksbehandling i området regulert av denne
 - Dette følger av plan- og bygningsloven § 12-4, der det står at en plan blir bindende for nye tiltak i det den vedtas av bystyret
- Vi må altså følge de planene som gjelder på vedtakstidspunktet:
 - Byggesaksvedtak skal forholde seg til det til en hver tid gjeldende plangrunnlaget for eiendommen
 - Tidspunktet for innsending av en byggesøknad har ingen betydning

Noen av de viktigste forskjellene mellom 2006 planen og 2013 planen?

Generelt har 2013 planen «strengere» bestemmelser enn 2006 planen

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpassning

Definisjon av begreper:

- Nærområdet
- Bebyggelsesstruktur
- Grøntstruktur
- Store trær

Maksimalt tillatt høyde på terrenginngrep og støttemurer

Begrensning av andel harde vann-ugjennomtrengelige flater

Noen av de viktigste forskjellene mellom 2006 planen og 2013 planen?

§ 7 Utforming av bebyggelse

Tydeliggjort hvordan nye tiltak skal forholde seg til omgivelsene ved angivelse av formingsfaktorer

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Tydeliggjort hvordan det bevaringsverdige «moderhuset» skal tas hensyn til ved plassering av ny bebyggelse

§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttning

Høyde måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen og ikke lenger fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng

Begrepet «total høyde» (HT) innføres som styrer terrenginngrep sett i sammenhengen med husets høyde

Noen av de viktigste forskjellene mellom 2006 planen og 2013 planen?

Størrelsen på anlegg under bakken og plasseringen av disse i forhold til bygg over bakken styres

Størrelse på parkeringsplasser er klart definert og felles parkeringsplasser på terreng kan ikke overbygges

Kun krav til parkeringsplass på terreng ved 4 eller flere boenheter på en tomt og denne kan ikke være overdekket

OBS! Nyere versjon av *Grad av utnytting* skal legges til grunn for beregning av BYA. Det er spesielt utkragede bygningsdeler og bygningsdeler delvis under terreng som blir påvirket

Noen av de viktigste forskjellene mellom 2006 planen og 2013 planen?

§ 12 Uteoppholdsareal

Takterrasser kan nå medregnes i uteoppholdsarealet og de skal være tilbaketrukket fra fasadeliv

Tydeliggjort kvalitetskravene til uteoppholdsareal og angitt minimums størrelser

§ 20 Dokumentasjon

Krav om redegjørelse av lokal håndtering av overvann

Hva gjør du med saken din?

Søknaden er ikke sendt inn ennå

Planlagt tiltak er helt i tråd med kravene i 2013 planen, og søknaden er ferdig laget:

- Søknadsdokumentasjonen må rettes opp i forhold til riktig plangrunnlag
- Ny nabovarsling er ikke nødvendig

Planlagt tiltak er i strid med 2013 planen:

- Tiltaket må omprosjekteres og søknaden endres
- Ny nabovarsling kan unnlates dersom justeringene i det planlagte tiltaket ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere
- Du kan be om møte hvis du trenger veiledning
- Det kan søkes om dispensasjon dersom
 - tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak en bestemmelse
 - og det er en KLAR overvekt av fordeler fremfor ulemper ved tiltaket.

Endret plangrunnlag er i seg selv ikke grunnlag for dispensasjon!

Hva gjør du med saken din?

Søknaden er sendt til etaten men saksbehandlingen har ikke startet opp

Planlagt tiltak er helt i tråd med kravene i 2013 planen:

- Du trenger ikke foreta deg noe, etaten behandler søknaden etter 2013 planen
- I noen tilfeller må vi be om justerte kart og tegninger for eksempel i forholdt til høyder og uteareal

Planlagt tiltak er i strid med 2013 planen:

- Du kan trekke saken eller
- Tiltaket må omprosjekteres og søknaden endres
- Ny nabovarsling kan unnlates dersom justeringene i det planlagte tiltaket ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere
- Du kan be om møte hvis du trenger veiledning
- Det kan søkes om dispensasjon dersom
 - tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak en bestemmelse
 - og det er en KLAR overvekt av fordeler fremfor ulemper ved tiltaket.

Endret plangrunnlag er i seg selv ikke grunnlag for dispensasjon!

Hva gjør du med saken din?

Søknaden er sendt til etaten og saksbehandlingen har startet opp

Planlagt tiltak er helt i tråd med kravene i 2013 planen:

- Du trenger ikke foreta deg noe, etaten behandler søknaden etter 2013 planen
- I noen tilfeller må vi be om justerte kart og tegninger for eksempel i forholdt til høyder og uteareal

Planlagt tiltak er i strid med 2013 planen:

- Du kan trekke saken eller
- Tiltaket må omprosjekteres og søknaden endres
- Ny nabovarsling kan unnlates dersom justeringene i det planlagte tiltaket ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere
- Du får brev fra oss der vi gir veiledning om hva som må endres og hva slags dokumentasjon vi nå trenger
- Du kan be om møte hvis du trenger veiledning
- Det kan søkes om dispensasjon dersom
 - tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak en bestemmelse
 - og det er en KLAR overvekt av fordeler fremfor ulemper ved tiltaket.

Endret plangrunnlag er i seg selv ikke grunnlag for dispensasjon!

Veiledning

Tidlig avklaring gir forutsigbarhet og enklere og raskere prosesser!

Veilederen til småhusplanen

Veilederen rettleder, understreker og forklare betydningen av reguleringsplanens intensjoner og bestemmelser for nye tiltak.

Her finner du blant annet konkretisering av de skjønnstema som angis i bestemmelsene.



Bedre grønn by

– med samspill og kompetanse

Noen av det du finner svar på i veilederen.....

Avviksbestemmelsen i § 6.5 om terrengtilpasning.

Hva som er mindre avvik vil være en helhetlig vurdering på den enkelte eiendom og avhenger av tomtens topografi og utforming. Terrenginngrepets **høyde** og **utstrekning**, om dette er **nødvendig** og den mest **skånsomme løsningen**, er forhold av betydning for vurderingen. Avviket omfatter også nødvendige adkomster til boligen , f.eks. utvendig kjellertrapp. (Side 21 under tema terrenginngrep)

Kravet til uteoppholdsareal i § 12.

Intensjonen bak denne bestemmelsen er å oppnå **samlede, brukbare og solfylte** uteoppholdsareal av en viss størrelse i **direkte tilknytning** til hver boenhet. På grunn av tomtens egenskaper ser vi at noen prosjekter har vanskeligheter med å oppfylle kravet om et areal som er nøyaktig 8x8 kvm, men likevel viser høy kvalitet på sine uteoppholdsarealer. I slike tilfeller vil ofte hensynet bak bestemmelsen i planen likevel være oppfylt, og det kan være hensiktsmessig å søke om dispensasjon dersom det samlet sett er klart flere fordeler enn ulemper med en slik løsning. (Side 43 under tema størrelse ved 2-4 boenheter)

Bedre grønn by

- med samspill og kompetanse



Velkommen til Oslo kommune

Hva kan vi hjelpe deg med?



Døgnåpne vaktjenester

Legevakt, barnevernvakt, overgrepsmottak, vann- og avløpsvakt, inntauing av kjøretøy.

Natur, kultur og fritid

Svømmehaller, badeplasser, bibliotek, kunst, museer, fritidsklubber, idrettshaller, markastuer, leie lokaler, tilskudd.

Plan, bygg og eiendom

Byggesøknad, saksinnsyn, planinnsyn, kart, eiendomsinformasjon, seksjonering, plankunngjøringer.

Vann og avløp

Stengt vann, telefonvarslings, drikkevannskvalitet, kart, vann- og avløpsgebyr.

Skole og utdanning

Ferie og fridager, skolekretser, aktivitetsskole, voksenopplæring, fagopplæring, skolehelsetjenesten og PPT.

Helse og omsorg

Legevakt, helsestasjoner, sykehjem, eldreomsorg, psykisk helse, tannlege, vaksine, barnevern, rusomsorg, gravferd.

Avfall og gjenvinning

Gjenbruksstasjoner, kildesortering, hentekalender, behandlingsanlegg, renovasjonsgebyr, Rusken.

Gate, transport og parkering

Veiarbeid, sykkelkart, pigge-dekkgebyr, parkering, TT-kort, transportløyver, støy, luftkvalitet.

Barnehage

Oversikt barnehager, søke eller bytte barnehage, si opp plass, pris, kvalitetskrav, drift og etablering.

Bolig og sosiale tjenester

NAV-kontor, startlån, bostøtte, sosialhjelp, økonomisk rådgivning, fri rettshjelp, tolketjenesten.

Skatt og næring

Arbeidsgiveravgift, skatteattest, bevillinger, etablerer- og kunnskapsprøver, entreprenørskap og etableringer.

Brannvern, ildsted og feiing

Brannsikkerhet, feiing og tilsyn, krav til ildsted og brannmur.



Plan, bygg og eiendom

Saksinnsyn

Sjekk status i byggesaker, plansaker, heissaker og postliste.

Seksjonering, deling og oppmåling

Dele og slå sammen eiendommer, byggeskute og inne, kartlegge grense.

Send inn reguleringsplan

Bestill oppstartsmøte, send inn detaljregulering.

Heiskontroll

Bestille, avbestille heiskontroll

Skal du bygge, rive eller endre?

Sjekk om du må søke, slik søker du, behandlingstid, pris, klage.

Veiledere, føringer og skjemaer

Inkluderer veiledere, retningslinjer, normer, skjemaer, område- og planprogrammer og kommunedelplaner.

Plankunngjøringer

Se og abonnér på kunngjøringer, si din mening.

Kulturminner og bevaring

Gul liste og arkeologi.

Eiendomsinformasjon og kart

Hva gjelder for eiendommen, planinnsyn, reguleringsplan, kart, heftelser.

Plan- og bygningsetatens kundesenter

Åpningstider, veiledningstelefonen, besøksadresse, veiledning for digital post.

Klage

Klag på vedtak, meld om ulovlighet, gi merknad til nabovarsel, serviceklage.

Plan- og bygningsetaten

Kontakt, administrasjon, årsberetning, postjournal, ledige stillinger.

Byantikvaren

Kontakt, administrasjon, årsberetning, aktivitetskalender, ledige stillinger.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Kontakt, administrasjon, årsberetning, postjournal, ledige stillinger.

Fant du det du lette etter?

Ja

Nei

Bedre grønn by

- med samspill og kompetanse



Veiledere, føringer og skjemaer

Veiledere

Alle veiledere, informasjonsark og eksempler på gode tegninger.

Kommuneplan

Gjeldende kommuneplan, arealstrategikart, planstrategi, høringsutkast kommende kommuneplan.

Oppslagsverk

Inkluderer gebyrregulativet, gul liste, kulturminnesøk og kulturminneatlas for Groruddalen.

Normer og retningslinjer

Inkluderer parkeringsnormen, skilt- og reklameplan og retningslinjer for gate- og veiutforming.

Kommunedelplaner

Alle kommunedelplaner.

Skjemaer

Inkluderer dispensasjonsskjema, begjæringer, egenmeldingsskjema og nabosamtykke.

Område- og planprogrammer

Inkluderer område- og planprogrammer for Fjordbyen, Ensjo og hovedsykkelveinettet.

Fant du det du lette etter?

Ja

Nei

Bedre grønn by

- med samspill og kompetanse

[Plansaker - Byantikvarens rolle - Informasjonsark \(PDF, 0,1MB\)](#)

R

[Rivesaker - Byantikvarens rolle - Informasjonsark \(PDF, 0,1MB\)](#)

[Rivesak på dagen - Byantikvarens behandling - Informasjonsark \(PDF, 0,1MB\)](#)

[Rolleveileder - Veileder for roller i byggesak \(PDF, 0,7MB\)](#)

S

[Skilt og reklamebruk- veileder for bevaringsverdige fasader \(PDF, 21MB\)](#)

[Slette heftelse - Veileder for å få samtykke fra kommunen \(PDF, 0,1MB\)](#)

[Småhusplanen - Reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, S-4220 Ø, vedtatt mars 2006, revidert juni 2013 og mars 2015](#)

[Småhusplanen - Veileder til reguleringsplan i småhusområder, oppdatert oktober 2015 \(PDF, 902MB\)](#)

[Småhusplanen - boligeksempler for småhusområder \(PDF, 4MB\)](#)

[Sol og skyggediagram - Veileder for hvordan lage sol- og skyggediagram ved hjelp av Google SketchUp, oppdatert 06.03.2014 \(PDF, 1,5 MB\)](#)

[Solfangere og solcellepaneler - Veileder for etablering \(PDF, 0,1MB\)](#)

[Støttemur og terrengendring - Veileder for unntatt søknadsplikt \(PDF, 1,4MB\)](#)

T

[Tegninger - eksempel på gode tegninger](#)

[Tilbygg - Veileder for når tilbygg er unntatt søknadsplikt \(PDF, 0,5MB\)](#)

[Tilgjengelighet - Veileder for plassering til bevaringsverdig bebyggelse \(PDF, 16MB\)](#)

[Tilskudd til istandsetting av kulturminner - Informasjonsark \(PDF, 1,2MB\)](#)

[Tilstandsvurdering av bevaringsverdige bygninger - Informasjonsark \(PDF, 0,5MB\)](#)

[Torg og møteplasser - analyse \(2009, PDF, 14MB\)](#)

[Trær - instruks for arbeider nær trær og i friområder \(2014\) \(pdf\)](#)

Bevar grønne by

- med samspill og kompetanse

Veiledning – oppmøte i kundesenteret

Åpningstider

Mandag: 09:00 - 15:00

Tirsdag: 09:00 - 15:00

Onsdag: 09:00 - 15:00

Torsdag: 12:00 - 18:00

Fredag: 09:00 - 15:00

Lørdag: Stengt

Søndag: Stengt

Saksbehandlere sitter i kundesenteret også!

Bedre grønn by

– med samspill og kompetanse

Veiledning – «tidligmøte»

Tidligavklaring av gjeldende regulering og andre planbestemmelser

Målsetning:

Kommunen gir veiledning på hva slags muligheter og begrensninger som foreligger for en eiendom og hvilke overordnede rammer som må tas hensyn til som kommunale planer, normer mv. (ref. kommunens prosjektanalyse)

- Egner seg for nybyggs-prosjekter hvor det etableres nye boenheter, næringsareal eller transformasjon av etablert bygningsmasse
- Ved anmodning om møte må det angis konkret eiendom og prosjektets formål
- Ingen krav til innsendelse av dokumentasjon i forkant av møte
- Forberedelse fra kommunens side begrenses til å undersøke gjeldende reguleringsgrunnlag og overordnet rammeverk av generell karakter for eiendommen
- Møtet avholdes i løpet av 1 – 2 uker
- Møtet er ikke juridisk bindende, men kan føres et enkelt referat ved behov

Bedre grønn by

– med samspill og kompetanse

Veiledning – forhåndskonferanse

Tidligavklaring av gjeldende regulering og andre planbestemmelser knyttet til et konkret prosjekt

Målsetning:

Å avklare muligheter og begrensninger knyttet til et konkret prosjekt på et tidlig tidspunkt. Kommunen svarer på konkrete spørsmål som ansvarlig søker har knyttet til lover, bestemmelser og normer. Kommunen tar også opp andre problemstillinger som kommunen vurderer som aktuelle.

- Ved anmodning om forhåndskonferanse må det komme tydelig fram hva tiltaket dreier seg om og hvilke konkrete spørsmål ansvarlig søker eller tiltakshaver har.
- Det skal sendes inn dokumentasjon i forkant av forhåndskonferansen. Dokumentasjonen kan være skissemessig.
- Kommunen forbereder seg ved å skrive et utkast til referat. I tillegg legger kommunen til punkter / vurderingsemner hvor det er nødvendig underveis i møtet.
- Møtet avholdes innen 2 uker.
- Det føres referat fra møtet
- Møtet er førende for den videre prosessen, men det er ikke juridisk bindende.

Veiledning – «underveismøte»

Etappevis avklaring av byggesaksdokumentasjon og materielt innhold

Målsetning:

Avstemme om prosjektering forholder seg til føringer gitt i forhåndskonferansen

- Behov for underveismøte bør avklares i forhåndskonferansen
- Møtet avholdes i løpet av 1- 2 uker
- Møtet er retningsgivende for videre arbeid i henhold til et enkelt referat
- Ved særskilte behov kan det avholdes flere underveismøter eller underveismøte kan avholdes også etter innsendelse av søknad

Erfaringsmessig har vi en del møter etter at vi har anmodet om omprosjektering, dette er underveismøter

Bedre grønn by

– med samspill og kompetanse

Eiendomsinformasjon og kart

Planinnsyn

Se reguleringskart over hele Oslo.

Heftelse på eiendom

Søk om samtykke fra oss til å slette tinglyst heftelse hos Statens kartverk.

Kommunal eiendom

Oversikt, salg og utleie av kommunens eiendommer og tomter.

Hva gjelder for eiendommen

Reguleringsplaner, finn størrelse, gårdsnummer og bruksnummer.

Bolignummer

Bestill klistremerke med bolignummer til dørkarmen.

Bestill kart

Kjøp digitale kart, eiendomsmeglerpakker, byggemeldingspakker.

Forretningsfører for sameier

Søk og finn forretningsfører for sameier i Brønnøysundregistrene.

Hva gjelder for eiendommen?

Her får du informasjon om eiendommen og planer i området.



Informasjon om eiendommen - Vahls gate 1

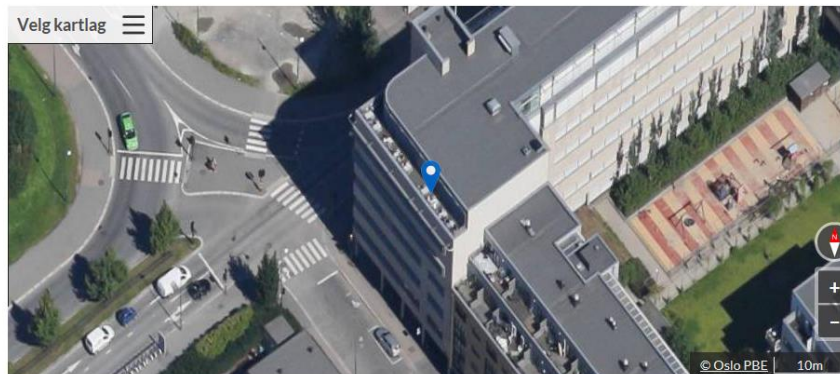
Gårds-/bruksnummer
230/437

Beregnet eiendomsareal
2322.9 m²

Registrerte bygg
Kontor- og adm.bygning rådhus
Garasjeuthus anneks til bolig

Se tidligere byggesaker 

Velg kartlag 



Gjeldende reguleringsplaner

S-198GO 

KDP-4 

S-3478 

Skal du bygge, rive eller endre?

Må jeg søke?

Sjekk om du må søke om tillatelse, eller om du må ha hjelp av fagfolk.

Slik søker du

Søknadsskjema, vedlegg, dispensasjoner, krav.

Plan- og bygningsetatens kundesenter

Åpningstider, veiledningstelefonen,

Behandlingstid

Frister og behandlingstid for ulike søknader.

Priser

Hvor mye det koster å søke om tilleggsgbryrer.

Ferdigattest og brukstillatelse

Søk om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Veiledere, for

Inkluderer veiledningsskemaer, områdekommunedelplan

Byggetilsyn

Kontroll av at byggetillatelse og lovverk følges.

Forurenset gr

Plikt til å sjekke,

Innhold og vedlegg i søknaden

Beskrivelse av hva du søker om

Et kort følgebrev som gjør det enkelt for saksbehandler å sette seg inn i hva det søkes om.

Nabovarsel

Når du skal gjøre byggearbeider, må du varsle naboer. Naboene skal få se tegninger og situasjonsplan som viser hva du skal gjøre. De skal også få minst 14 dager til å uttale seg om byggearbeidene.

Du kan bruke en egen tjeneste for å finne ut hvem du skal varsle, og lage de dokumentene du trenger for å sende nabovarsel.

[Lag dokumentene du trenger for å nabovarsle \(krever pålogging\)](#)

Når du sender inn søknaden, skal du legge ved:

- en kopi av nabovarselet
- en kvittering som viser at naboene har
- eventuelle merknader fra naboene

[Les mer om nabovarsling](#)

 **OSLO KOMMUNE**

SØK I HELE NETTSTEDET  **BIRGER FOS SAUS** [Logg ut](#)

OSLO KOMMUNE > SKAL DU BYGGE, RIVE ELLER ENDRE? > NABOVARSEL

Nabovarsel

1 - Hva gjelder for eiendommen?

Hvilken adresse skal du bygge eller rive på?

Skriv inn adresse.

[Jernbanetorget 1](#)

[Jernbanetorget 2](#)

[Jernbanetorget 4](#)

[Jernbanetorget 6](#)

[Neste](#)

[Lagre utkast](#) [Avbryt](#)

Utkastet er lagret i [Min side](#).

Sak- og planinnsyn på mobil



Søk alle saker
Saker i kart
Reguleringskart
Heissaker
Postliste
Plankunngjøringer
Avansert søk
Om saksinnsyn
Til mobilversjon

Finn saker og reguleringskart

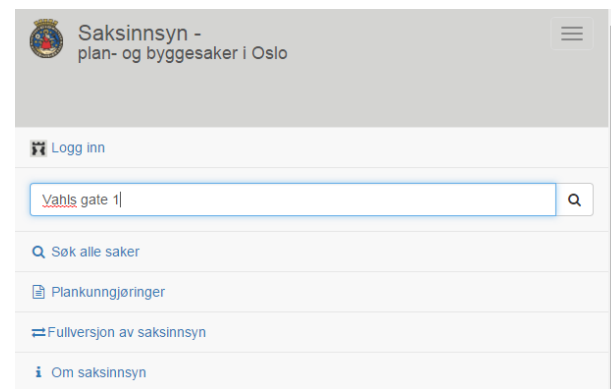
Søk på adresse, saksnummer eller gårds- og bruksnummer

Avansert søk

Søk i sak

Søk i kart

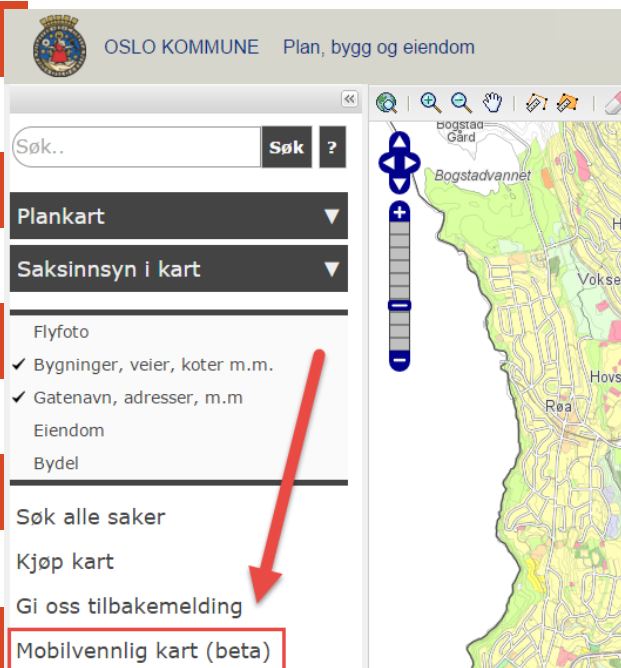
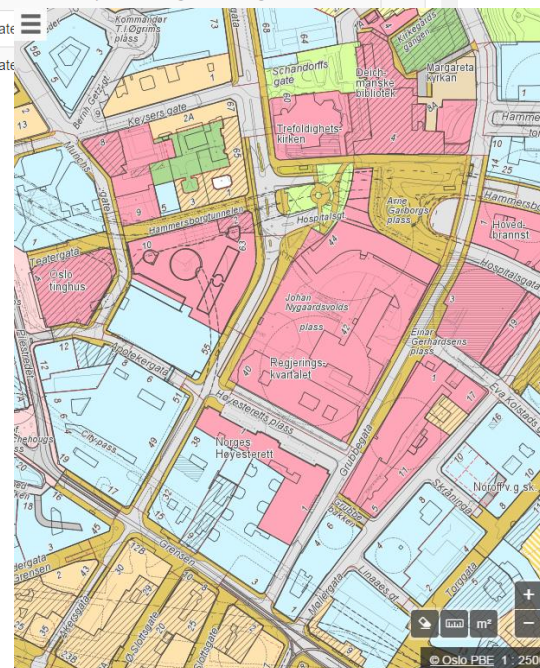
Nå er det enklere å sende inn post i plan- og byggesaker



Status: I arbeid Avsluttet sak

Filter på:

Sak	Tittel
201408447	Vahls gate 1 - 3 - Samtykke til sletting av erklæring
201408386	Vahls gate
201213659	Vahls gate





Spørsmål?

Bedre grønn by

- med samspill og kompetanse