

VEILEDNING FOR UTBYGGING I VESTSKRENTEN BORETTSLAG

Har du planer om å utvide bod, bygge terrasse, utvide boligen, sette opp gjerder rundt hagen, eller bygge balkong? Selv om du har fått godkjenning fra borettslaget, må du også sjekke med kommunen (Plan- og bygningsetaten, heretter PBE). Kanskje du må søke. Det er også lurt å sjekke grense for bebyggelse før du bygger terrasse hvis du bor i utkanten av borettslaget. Med denne veiledningen håper vi at du kan se muligheter og unngå feil når du planlegger utbygging.

Reguleringsplan for Vestskrenten

For Vestskrenten borettslag har kommunen en reguleringsplan som viser maksimal tillatt grad av utnyttelse (U-grad) samt en bebyggelsesplan som viser hvordan blokkene og husene er plassert i området, og hvor store disse er. Dette er for å regulere bebyggelsenes høyde, volum og plassering på vår eiendom. Det er også regulert **grenser for bebyggelse** som sikrer at bygningsvolumene er plassert i riktige avstander både til private og kommunale gangveier, og til andre områder som ball-/lekeplasser, andre bygninger, andre eiendommer. Dersom du har utbyggingsplaner, er du ansvarlig for å overholde disse reguleringsforholdene.

I denne veiledningen kan du finne anbefalinger for:

1. Gjerde
2. Støttemur
3. Bod
4. Balkong/Veranda/altan
5. Tilbygg

1. Gjerde

Husk avstand til gangvei/asfalt, helhetlig preg i "gaten"

Gjerde skal ikke plasseres nærmere enn 0,6 m fra asfalten. På hver side av gangveien skal det være "skulder" for snømåking. Du må derfor ikke plassere gjerder og støttemur inkl. fundament, samt, annen innretning eller beplantning inntil asfalten og/eller innenfor 0,6 m fra asfalten. Gjør du det, blir det veldig trangt på gangveien, og du kan bli pålagt å fjerne/flyttes. Tenk på brannbiler og ambulanser som må ha god plass for å kjøre inn når det er nødvendig. Dessuten risikerer du å få grus på blomsterbedet eller få ødelagt gjerder etter en vinter.

Gjerde som er tillatt i borettslaget er åpent gjerde (f. eks. stakittgjerde). Tett gjerde (levegg) tillates kun mellom husene og ikke mer enn 3 m ut fra husveggen. Ved utforming av gjerder må du tenke helhetlig. Gjerdenes høyde må være den samme som hos naboene. Se hele gateløpet før du bestemmer hvilken type gjerde du skal kjøpe. Borettslaget kan anbefale stående spiler/bord eller liggende bord som er tilpasset områdets stil og arkitektur. Gjerder skal ikke være høyere enn 90 cm.

Du trenger ikke søke i kommunen (PBE) for oppsetting av gjerder fordi åpent gjerde ikke omfattes av plan- og bygningsloven, men av *grannegjerdeloven*. Tett gjerde er derimot søknadspliktig. Du bør sjekke påvisning dersom gjerdet etableres i nærheten av ledninger i bakken.

2. Støttemur

Husk murens høyde, avstand til nabogrense

Støttemur mot gangvei skal ikke plasseres nærmere enn 0,6 m fra asfalten. For mur inntil 1 meter høyde minst 2 meter fra *nabogrensen*, og mur på inntil 1,5 meters høyde og minst 4

meter fra nabogrense, trenger du ikke søke i kommunen, men du må sende en søknad til styret.

Nabogrense for borettslaget er grense mot et annet borettslag eller en annen eiendom, for eksempel kommunal eiendom (barnehager, friområder, kommunale gangveier osv.). Du kan sjekke dette i PBE, Vahls gate 1. Dersom støttemuren ligger utenfor grense for bebyggelse, må du søke PBE om dispensasjon fra regulert grense for bebyggelse. Du bør sjekke påvisning dersom gjerdet etableres i nærheten av ledninger i bakken.

3. Bod

Husk takfall, grense for bebyggelse, 1,5 m ut fra bodens vegg

I følge forskriften kan du bygge bod uten tillatelse fra PBE dersom boden har maksimalt areal 15 m² med gesimshøyde opptil 2,5 og mønehøyde opptil 3,0 meter, jf. Byggeforskriften SAK 10 § 4-1. I vårt borettslag er det ikke tillatt å bygge så store boder. Det tillates å utvide boden ca 1,5 m ut mot gangveien eller inn mot huset. Styret må vurdere fra sak til sak. Bodene må ikke stå alt for nær gangveiene, og styret må se hvordan det vil bli i forhold til gateløpet. Taket over den nye delen må følge eksisterende takfall. Du må lage en tegning i målestokk 1:50. Husk å målsette avstand til gangvei og til eksisterende hus.

Selv om det er god plass mot gangvei, må boden med utvidelse være innenfor grense for bebyggelse. Dette kan du sjekke i kommunen.

4. Balkong/Altan

Husk byggelinje og arkitektur

I vårt borettslag er det mange balkonger. I forbindelse med mindre vesentlig endring av reguleringsplan i 2003 er det fastsatt byggelinjer for tilbygg. Denne grensen gjelder også for balkong, men husk at balkongs dybde bør ikke være mer enn 2,0m fordi en større dybde reduserer mengde av dagslys i oppholdsrommet under balkongen.

Balkong er *fasadeendring* og er derfor søknadspliktig i forhold til Plan- og bygningsloven. Dette betyr at søknaden må forestås av en *ansvarlig søker*. Ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende må kunne bli godkjent av PBE. En arkitekt, en ingeniør eller et byggefirma kan være ansvarlig søker. Husk å be om referanseprosjekter slik at du kan sjekke i PBE om vedkommende har fått godkjenninger før.

Det har vært ulike typer rekkverk for balkong. Styret har i 2010 utarbeidet ny type balkong som er tilpasset vårt borettslag. Se borettslagets tegninger utarbeidet av arkitekt Ola Sandvik.

5. Tilbygg

Husk felles utbyggingsplan, søknad til kommunen med fagmessige utført tegninger

I 2000 godkjente Plan- og bygningsetaten (PBE) en *mindre vesentlig endring av reguleringsplanen*. Kommunens sak har ref. nr. 199901119. Dette innebærer en **felles utbyggingsplan** som gir mulighet til å utvide både rekkehusene og blokkene. Utbygging av blokkleilighetene er fasademessig problematisk og teknisk komplisert. Utbygging av blokkleilighetene er også og uforholdsmessig dyrt i forhold til det areal man vinner. På generalforsamlingen etter at planen ble godkjent, ble det bestemt at det ikke tillates å bygge ut i blokkene.

Utbyggingsprosedyre

- a) Velge en utbyggingstype (preakseptert løsning) fra den felles utbyggingsplanen
- b) Søke om samtykke fra styret (se nedenfor)
- c) Søke om godkjenning fra kommunen ved Plan- og bygningsetaten (se nedenfor)

a) Velge en utbyggingstype (preakseptert løsning) fra den felles utbyggingsplanen

Utbyggingsplanen for rekkehusene inneholder "preaksepterte" typer tilbygg som Plan- og bygningsetaten (PBE) har godkjent. Du må sjekke denne godkjenningen for å se hvilken løsning du kan bruke. Det er en adresseliste i planen. Sjekk hvilken modul du kan bruke. Modulen viser hvor du har utbyggingsmulighet og hvor stort tilbygget kan være. Godkjenning for mindre vesentlig endring av reguleringsplan og modulene ligger i styrerommet. Du kan også se på www.vestskrenten.no eller ta kontakt med PBE.

Du må skaffe/lage plan- snitt- og fasadetegninger. PBE krever ikke at tegningene skal være tegnet av en arkitekt, men at det er "fagmessig utført". Dette betyr at de skal være i målestokk og at det er tegnet på en riktig måte slik at tegningene kan arkiveres i husets byggemappe som ligger i kommunes arkiv. Du kan ta kontakt med arkitektfirmaet O.M. Sandvik & co, og kostnader for slike tegninger må du selv dekke.

Ola Sandvik,
Postboks 5836 Majorstuen, 0308 Oslo
ola.sandvik@omsandvik.no,
mob. tlf 99214992

Det gjøres oppmerksom på at kr. 5000,- betales til borettslaget for hvert tilbygg. Dette er til å dekke arkitekthonorar i forbindelse med utarbeidelse av felles utbyggingsplanen.

b) Søke om godkjenning fra styret

- Du må varsle de naboene som er direkte berørt av din utbyggingsplan.(eget underskriftsark)
- Skriv til styret for å få godkjenning. Sjekk når styret skal ha møte, og husk å levere tegningene senest 10 dager før møtet.
- Når/hvis styret har godkjent, får du en *egenerklæring og avtale om utbygging* som du skal skrive under på. Se egen veiledning for retningslinjer for tilbygg, egenerklæring og avtale.

c) Søke om godkjenning fra kommunen ved Plan- og bygningsetaten

Dette trenger du når du har fått samtykke fra styret og vil sende en søknad om tiltak:

- **Skjema for søknad om tiltak etter pbl § 20-2:** Ta kontakt med Plan- og bygningsetaten (PBE) eller se <http://www.dibk.no/>
- **Samtykke fra styret:** Ta en kopi av dette og legg det ved søknaden.
- **Nabovarsel:** I utgangspunktet holder det med samtykke fra styret. Nabovarsel trenger du kun når boligen din grenser til en annen tomt, for eksempel et annet borettslag eller en tomt som kommunen eier. Slike naboer må varsles, gjenpart av nabovarsel *med kvittering fra naboer* sendes sammen med meldingen. Skjemaene

kan hentes hos PBE. Husk at du må varsle dine naboer i borettslaget i forbindelse med godkjenning fra styret, se under pkt b)

- **Reguleringskart:** Ta kontakt med PBE for å kjøpe kart (Vahls gate 1, tlf. 02180). Du vil få kart i farger og i sort/hvitt. Tilbygget skal inntegnes og målsettes på det kartet i sort/hvit.
- **Godkjent modul:** Ta en kopi av den preakseterte løsningen som gjelder for ditt hus.
- **Tegninger:** Snitt-, fasade- og plantegninger. Disse må være fagmessig utført fordi de skal skannes og arkiveres i kommunen. Det kan hende at fasadetegningene i fellesplanen ikke stemmer med huset ditt fordi det er bygd balkonger eller nye vinduer er innsatt. Du må derfor kontrollere tegningene nøye og rette dem før du bruker dem.
- **Fotografier:** Du trenger ikke sende inn fotografier til kommunen, men hvis du vil ha en litt annerledes fasade (dør, vinduer osv.) må du dokumentere at din løsning ikke skiller seg fra den arkitektoniske helheten i borettslaget. Fotografier er da en god måte å dokumentere på. Ta bilder av andre hus i nærområder.

Se også egen veiledning for retningslinjer for tilbygg, egenerklæring og avtale.