



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Haugrud Sivilarkitekt
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO
nhaugrud@online.no

Dato: 27 MAI 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200902931-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Elisabeth Alvilde Stalvik

Arkivkode: 531

Byggeplass: BERNHARD HERRES VEI 11 Eiendom: 27/676/0/0
Tiltakshaver: Bernhard Herres vei 11 AS Adresse: Skovveien 20, 0257 OSLO
v/T.V.Vale
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - BERNHARD HERRES VEI 11 – HUS A

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av en enebolig i to etasjer med kjeller. Hus A er ett av to hus som omsøkes for samme tomt. Bruksareal (BRA) er oppgitt å være på 254m² pr hus med en total BRA på 508m² for hus A og B. Bebygd areal er oppgitt å være på 94m² pr hus og med et samlet BYA på 188m² for hus A og B. Eiendommen er oppgitt til å få en grad av utnyttning lik %-BYA = 23,6% etter tiltak. Øverste møne- og gesims er oppgitt til å være på henholdsvis 9,0meter og 6,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå for hus A og B.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 13.03.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres inntil 14,3meter fra midt regulert Helleveien.

Det foreligger ikke godkjent avkjørselsplan.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 22 66 24 94

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

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Bortfall av tillatelse:

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i to etasjer med kjeller. Hus A er ett av to hus som omsøkes for samme tomt. Bruksareal (BRA) er oppgitt å være på 254m² pr hus med en total BRA på 508m² for hus A og B. Bebygd areal er oppgitt å være på 94m² pr hus og med et samlet BYA på 188m² for hus A og B. Eiendommen er oppgitt til å få en grad av utnyttning lik %-BYA = 23,6% etter tiltak. Øverste møne- og gesims er oppgitt til å være på henholdsvis 9,0meter og 6,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå for hus A og B.

Godkjenninger:

Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt og Loft	E-1.1	17.02.2009	1/14
Kjeller - 1. etasje - 2. etasje	E-1.2	17.02.2009	1/15
Fasade Vest og Øst Hus A	E-2.1	17.02.2009	1/16
Fasade syd og nord	Hus A	17.02.2009	1/17

Fasade Syd og Nord godkjennes med unntak av garasje.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970148469 ARKITEKT NILS HAUGRUD	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner - tiltaksklasse 2 Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner - tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner - tiltaksklasse 2

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by", vedtatt av Oslo bystyre den 15.03.2006, S-4220. Eiendommen er i denne planen avsatt til boligformål med en maks grad av utnyttning %-BYA lik 24% og med maks møne- og gesimshøyder på henholdsvis 9,0meter og 6,5meter.

Spesielle forhold:

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av to garasjer for plassering inntil 3,5meter til kant regulert Helleveien. På situasjonsplanen og utomhusplanen kan det se ut til at disse er tegnet en meter fra kant regulert Helleveien. Det gjøres oppmerksom på at Helleveien på denne strekningen er regulert i henholdsvis 10,0meter bredde for kjørefelt og i 15,0meter bredde totalt, inklusiv tilhørende annet veiareal som sideareal til kjørefelt.

Plassering av garasjer omsøkes ikke i forbindelse med denne søknaden og det presiseres derfor at søknad om dispensasjon i forbindelse med oppføring av garasje nærmere vei enn hva veglovens § 29 tilsier, ikke behandles i dette vedtak.

Byggetomten:

Eiendommen har et areal på 1387m² og er bebygd med en enbolig fra ca 1958. Boligen er ikke oppført på Byantikvarens "gule liste". Tomten er relativt flat, men har noe skrånende terreng mot syd. Eiendommen har atkomst fra Helleveien og ligger ved Makrellbekken innenfor bydel 7 – Vestre Aker.

Estetiske krav:

Området defineres til å være begrenset av Holmenkollveien i vest, Holmenveien i øst, begrenset av Helleveien 6 og Holmenveien 61 i nord og begrenset av eiendommene Holmenkollenveien 9 og Holmenveien 72 i sør. Sør for tomten, mellom Holmenkollveien og Holmenveien finner man bebyggelse som har forholdsvis enhetlig utforming og struktur. Utforming og struktur løses noe opp nord i området. Ellers består området av sammensatt bebyggelse både når det gjelder variasjon i utforming og uttrykk og hvor stilarter fra ulike tidsepoker er representert. Dette gjør seg gjeldende ved at det blant annet er forskjellige takformer som saltak og valmtak. Videre er det store forskjeller i husenes volum og med tilbygg i forskjellige varianter.

Omsøkte tiltak har en enkel utforming som representerer en enkel og akseptabel arkitektur som hensyntar omkringliggende bebyggelse. Tiltaket har gjennom sin høyde, lengde og materialbruk klart å samspille med eksisterende bygninger i nærområdet. Etaten vurderer tiltaket til å være utformet med tilstrekkelig respekt for omgivelsene og oppfyller kravene i plan- og bygningslovens § 74.2 og reguleringsbestemmelsenes § 7. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til å ha en akseptabel helhetsløsning samt at tiltaket tilfredsstiller ovennevnte estetiske krav.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde fastsettes til kote + 98.8 (hus A)

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Veiplikt (pbl § 67):

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger. Det er nok med en tinglyst veierklæring for eiendommen. Veierklæring til tinglysning vedlegges denne sak.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protester fra nabo:

eiere av gnr. 27 bnr. 426 og 421, Hauk Petersen, Helleveien 1 og Arne T. Petersen, Helleveien 2, som blant annet sier at:

- Det protesteres mot for tett utbygging, at dette ikke fremstår som villabebyggelse som resten av området bærer preg av samt at luften mellom husene forsvinner og det hele framstår som en stor klump.
- Høyden på boligene er for stor. Når det skal oppføres to boliger på en villatomt må høyden reduseres
- At det søkes om dispensasjon fra veglovens bestemmelser for å kunne oppføre flere bygninger samtidig med at det ønskes maksimal tillatte høyder på begge boligene. I tillegg at det blir for mange kvadratmeter bygg i forhold til tomtens areal.

eier av gnr. 27 bnr. 724, Dagfinn Arne Klausen, Holmenveien 67, 0376 Oslo, som blant annet sier at:

Det kommenteres at føringer gitt i etatens avslag av 04.07.2008, sak 200707259, ikke er etterfulgt:

- Plassering av to store bygningskropper på en tomtestørrelse som ellers i området kun rommer en, utgjør også et brudd med områdets strukturelle oppbygging.
- I overgangen fra området sør for Bernhard Herres vei, som er spesielt homogent i sitt uttrykk, vil tiltaket fremstå som et klart brudd med bebyggelsesstrukturen. Slik bebyggelsen nå fremstår, fungerer den som en smidig overgang til et noe mer blandet område lenger opp, rundt Østre Holmensvingen.
- I henhold til tegninger og planer ser det ut som eksisterende vegetasjon må vike.
- Tiltaket er planlagt i et område som ligger like inntil spesialområde bevaring. Dette synes ikke å ha blitt tatt hensyn til i planleggingen, og er heller ikke omtalt i søknaden.
- Plan- og bygningsetaten vurderer bygningens arkitektoniske fremtoning å være i strid med reguleringsintensjon fordi det i stor grad avviker fra omkringliggende bebyggelses form og inntrykk. I tillegg strider tiltaket mot PBL § 74 nr. 2 ved at det ikke tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn i forhold til seg selv

Det stilles spørsmål vedrørende planlagt mønehøyde på 9 meter, som er langt høyere enn omkringliggende boliger og hvorvidt terrenginngrep bryter med reguleringsbestemmelsenes § 6. Videre vises det til tinglyst servitutt på eiendommen og at det planlagte bygget er i strid med denne og kan ikke tillates.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

- Dersom man vurderer den omsøkte bebyggelsen med nabobebyggelsen i strukturen på vestsiden av Helleveien ser man at det kun er møneretning og byggelinjer som er lesbare fellestrekk
- Klager påpeker at bebyggelsen på sydsiden av Bernhard Herres vei er spesielt homogent og mener det er viktig å la Bernhard Herres vei 11 være en overgang mot den mer sammensatte bebyggelsen på nordsiden. Denne overgangen er allerede etablert ved at de nordligste boligene i det homogene feltet på sydsiden av Bernhard Herres vei er sterkt avvikende fra den øvrige bebyggelsen ved at de er smale bygninger med saltak, slik som det som er foreslått i det omsøkte forslaget. Det er likeledes viktig å merke seg at mens bebyggelsen på nordsiden av Bernhard Herres vei består av

noe utflytende og mangeartede boliger med relativt stor innebyrdes avstand, så er bebyggelse på sydsiden plassert med en innebyrdes avstand som er omtrent den samme som i det aktuelle utbyggingsforslaget

- Vedrørende vegetasjon som må vikes har omsøkte tiltak en avstand til kant regulert Bernhard Herres vei på 8 meter, noe som muliggjør bevaring av trerekken.
- En stiller seg undrende til naboens påstand; at tiltaket ikke tar hensyn til område regulert til bevaring på naboeiendommen.
- Det er ikke innsendt søknad sammen med nabovarselet. Omsøkte tiltak er plassert inn i et stramt bebyggelsesmønster som ligger 11 meter fra den aktuelle regulering, det er ikke planlagt noen terrengendringer eller bebyggelse i dette området og vegetasjonen kan stå urørt.
- Vedrørende terrengingrep anses disse for å være minimale, og i den grad det foreligger endringer, er disse helhetlig senket og ikke hevet.
- Privatrettslig forhold ikke er relevant for byggesaksbehandling i henhold til plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Tinglyste bestemmelser og heftelser på en eiendom anses å være av privatrettslig art. Kommunen skal behandle søknader på bakgrunn av gjeldende lovverk og bestemmelser. Dette kan imidlertid gjøre at kommunens vedtak går på tvers av tinglyste bestemmelser/heftelser som setter begrensninger for at en eiendom allikevel ikke kan bebygges.

Videre presiserer Plan- og bygningsetaten at det er gjeldende reguleringsplan for den enkelte tomt som legges til grunn for etatens vedtak og ikke nabotomtens plangrunnlag.

For øvrig henvises det til avsnittet under Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren av 20.09.2007, i forbindelse med søknad om rammetillatelse i sak 20070725, for samme tomt. Byantikvaren uttaler der at det ikke kreves en arkeologisk registrering, men minner likevel om at kulturminnelovens § 8, annet ledd gjelder generelt.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Plan- og bygningsetaten minner om at kulturminnelovens § 8, annet ledd gjelder generelt og forutsetter at dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan (veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser) og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67, vedrørende veiplikten (opparbeidelse av Helleveien).

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, PBL § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Helleveien).

Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra veglovens § 29 (veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser), vedrørende avstand til vei.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres inntil 14,3 meter fra midt regulert Helleveien.

Begrunnelse: Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Søknaden omfatter oppføring av en enebolig, hvor hus A er ett av to hus som omsøkes for samme tomt, med en tradisjonell utforming med trekledning og saltak med møne lagt i samme retning som hus sør og nord for tomten. Begge husene følger for øvrig samme linje som bebyggelse sydover i området og opprettholder således samme struktur. Bygningene oppføres i to etasjer over terreng samt at deler av kjeller ligger delvis over terreng. Det foregår lite terrengarbeider som følge av tiltaket. Tiltaket har en enkel utforming og Plan- og bygningsetaten vurderer dette til å representere akseptabel arkitektur med et rent og enkelt uttrykk. Tiltaket har gjennom sin høyde, lengde og materialbruk klart å samspille med eksisterende bygninger i nærområdet.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og legger til rette for en utvikling i småhusområder i Oslos ytre by. Innenfor de begrensninger som settes i reguleringsplanen vil fortetting kunne finne sted. Det må påregnes over tid at det vil kunne etableres ny bebyggelse innenfor området. Den ulempe dette påfører nabo ligger innenfor hva som må påregnes når man er bosatt i tettbygd strøk og naboer kan ikke regne med å opprettholde samme kvaliteter fullt ut når et område eller en eiendom bygges ut.

Tiltaket er lagt i et område som består av frittliggende eneboliger og noen flermannsboliger med et klart definert hageareal som igjen danner tydelige grønne drag i området. Omsøkte tiltak hensyntar det grønne draget og omkringliggende bebyggelse med hensyn til størrelse, utforming og volum. Omsøkte tiltak bidrar ikke til å løseopp eksisterende struktur nettopp ved at det gjentar rytmen og opprettholder samme plassering, spesielt med tanke på at det opprettholder samme struktur og viderefører samme linje som fortsetter sydover.

Dette tiltaket viser en god helhetsløsning både når det gjelder utforming og plassering. Med sitt enkle formspråk viser tiltaket at det samspiller med omgivelsen ved at det viderefører småhusområdets preg. Tiltaket er noe mindre og tettere enn hva som er vanlig i området uten at dette oppleves som at harmonien i området brytes.

Utnyttelsen på 23,6% BYA, inklusive parkeringsplasser, er innenfor det som er tillatt i gjeldende reguleringsplan. Tiltakets gesimshøyder og mønehøyder ligger innenfor reguleringsbestemmelsenes tillatte maksimale høyder, henholdsvis 9,0 meter for mønehøyde og 6,5 meter for gesimshøyde.

Tiltaket viser tilstrekkelig utomhusareal til å tilfredsstillere reguleringsbestemmelsene krav som sier 200m² pr enebolig. Uteoppholdsarealet er oppgitt til å bli på 749m² til sammen for begge boligene. Kravet til uteoppholdsarealet er dermed ivaretatt. Plan- og bygningsetaten vurderer kvaliteten i uteoppholdsarealene til å ligge godt tilgjengelig for boligen, at størsteparten av arealene henvender seg mot syd og vest er positivt i forhold til sol- og lysforhold og arealene egner seg til lek og opphold. Området på nabotomt, vest for eiendommen, er regulert til park – turvei og har rikelig med vegetasjon.

Parkering er vist med to plasser på terreng og i to atskilte garasjer. Garasjene er ikke omsøkt som en del av dette tiltaket, Plan- og bygningsetaten ser at det lar seg gjøre å plassere to parkeringsplasser pr boenhet.

Det presiseres at Plan- og bygningsetaten forutsetter at eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad og at verdifull vegetasjon som fjerne, reetableres.

Alle krav i gjeldende reguleringsplan er ivaretatt.

Med gitte dispensasjoner og med henvisning til hva som er anført foran, finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltaket å være i henhold til gjeldende lov og forskrift og kan godkjennes.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan/Miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning, se vedlegg.
3. Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge. Det er nok med en tinglyst veierklæring for eiendommen. Veierklæring til tinglysning vedlegges sak 200902931, hus A, for samme tomt.
5. Godkjent avkjørselsplan (kfr. vl §§ 40-43) med vist parkering og snumulighet for 4 biler på egen tomt, må foreligge.
6. Situasjonsplan med tiltaket inntegnet og målsatt, må foreligge. Situasjonsplanen skal være i samsvar med avkjørselsplan.
7. Det skal foreligge endelig uttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV) før igangsettingstillatelse kan gis. Tiltaket må avklares før igangsettingstillatelse kan gis; med hensyn til tilknytning av stikkledninger for vann og avløp med hensyn til overvannshåndtering, se vedlegg.
8. Det må være gitt igangsettingstillatelse for riving av eksisterende bolig på tomten og rivingen av denne må være gjennomført før igangsettingstillatelse for omsøkte tiltak kan gis.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Vest

Jør
Lisbeth Nordli
enhetsleder

EA. Stalvik
Elisabeth Alvilde Stalvik
saksbehandler

Kopi til:

Bernhard Herres vei 11 AS v/T.V.Vale, Skovveien 20, 0257 Oslo (med faktura, uten vedlegg)

Hauk Petersen, Helleveien 1, 0376 Oslo (uten vedlegg)

Arne T. Petersen, Helleveien 2, 0376 Oslo (uten vedlegg)

Dagfinn Arne Klausen, Holmenveien 67, 0376 (uten vedlegg)

Vedlegg:

Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning

Avfall vurdert

Vedlegg vann

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dato: 18032009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200902931-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: John Philip Santillan

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERNHARD HERRES VEI 11 HUS-A	Eiendom:	27/676
Tiltakshaver:	Bernhard Herres vei 11 AS v/T.V.Vale	Adresse:	Skovveien 20, 0257 OSLO
Søker:	Nils Haugrud Sivilarkitekt	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

VEDLEGG VANN - BERNHARD HERRES VEI 11 (HUS-A)

Etaten ber om at tilleggsdokumentasjon som er krevd sendes PBE merket med saksnummer slik at saksbehandlingen kan gå raskest mulig.

Behov for avklaring med Vann- og avløpsetaten (VAV) som ledningseier / forurensningsmyndighet.

Tiltaket må avklares før igangsettingstillatelse kan gis;

- med hensyn til tilknytning av stikkledninger for vann og avløp.
- med hensyn til overvannshåndtering.

Tinglyst rettighet skal foreligge (dokumenteres) dersom prosjektert ledningsanlegg krysser over annen eiers grunn og rettighet for tilknytning til privat eller fellesledningsanlegget før igangsettingstillatelse kan gis.

PBE anbefaler at vedlegg vann sendes sammen med anmodning om forhåndsuttalelse til VAV.

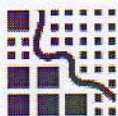
Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV)

Tiltaket må være avklart med VAV bla. med hensyn til tilknytning av stikkledninger.

Forhåndsuttalelse med ledningskart / tegninger attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse kan gis.

Øvrige forhold for tiltaket som kan være relevante å avklare med VAV er beskrevet i veileder for tiltakshaver / ansvarlig søker om VA-forhold 72-0551.

Forhåndsuttalelse med vedlegg attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse kan gis.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

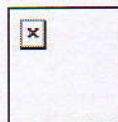
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 22 66 24 94

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

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Om riving av tiltak

Dersom tiltaket er tilkoblet vann og avløp, må plugging av ledninger for vann og avløp utføres i samsvar med PBEs veiledning 72-0564, sanitærreglement for Oslo og øvrige rutiner fra VAV.

Vilkår for at ferdigattest kan gis

Tiltaket må være dokumentert avklart i forhold til at sluttokumentasjon er innsendt VAV.

Dokumentasjon som skal sendes til VAV

Anmodning om forhåndsuttalelse fylles ut i henhold til PBEs veiledning 72-0551 og sendes VAV vedlagt redegjørelse for tiltaket og situasjonskart/ledningskart i målestokk 1:500 med tiltaket og utvendige private vann- og avløpsledninger inntegnet og som viser ønsket tilknytningspunkt til kommunens eller private vann- og avløpsledninger. Det kan også være behov for relevante tegninger over innvendige installasjoner i målestokk 1:50 alt. 1:100.

Tinglysing

Tinglyst og dagbokført dokument vedrørende eventuell stikkledning over annen eiers grunn må være innsendt PBE.

Tinglyst og dagbokført dokument for eventuell felles stikkledning må være innsendt PBE.

Overvannshåndtering

Det må prosjekteres for lokal overvannshåndtering.

Kontaktpunkt

Veiledning i forhold til anmodning om forhåndsuttalelse, ledningskart, skjemaer og rettledning kan fås ved henvendelse til VAVs kundesenter, **Herslebs gate 5, tlf 23 43 72 00** eller sentralbord tlf 02180 alt. vav.kundesenter@vav.oslo.kommune.no
Kart, dokumenter etc. kan også bestilles hos <http://www.infoland.no/>

Alle skjemaer kan også hentes på følgende link:

<http://www.vann-og-avlopsetaten.oslo.kommune.no/kundeinformasjon/>

Informasjon og veiledning om VA-tekniske forhold kan også fås ved henvendelse til kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, **Vahls gate 1, tlf 23 49 10 00** eller sentralbord tlf 02180 alt. <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> Se spesielt veileder om VA-forhold 72-0551 under tjenestetilbud "Byggesak".



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dato: 20032009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200902931-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Lene Baastad

Arkivkode: 531

Byggeplass: BERNHARD HERRES VEI 11 Eiendom: 27/676/0/0
Tiltakshaver: Bernhard Herres vei 11 AS Adresse: Skovveien 20, 0257 OSLO
v/T.V.Vale
Søker: Nils Haugrud Sivilarkitekt Adresse: Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

AVFALL - VURDERT - BERNHARD HERRES VEI 11

Manglene under må være avklart før tillatelse/igangsettingstillatelse kan gis

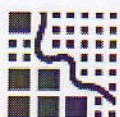
Avfallsplan

Avfallsplan må innsendes for godkjenning. Oslo kommune anbefaler at SFTs skjema for avfallsplan og sluttrapport benyttes. Avfallsplanen skal inkludere alt avfall som genereres i forbindelse med tiltaket, også de arbeider som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

Generelt

I prosjekter med flere søknader som har felles tiltakshaver, avfallshåndtering og/eller håndtering av gravemasser skal det sendes inn felles avfallsplan, eventuelt miljøsaneringsbeskrivelse og/eller tiltaksplan. Innsendt dokumentasjon skal merkes med alle berørte saksnummer. Hvis rive- og oppføringsarbeidene er delt i flere søknader, skal det utarbeides en avfallsplan med tilhørende miljøsaneringsbeskrivelse for rivearbeidene og en avfallsplan for oppføringsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at listen over påpekte mangler ikke nødvendigvis er komplett. Den videre saksbehandling kan vise at det er behov for ytterligere dokumentasjon.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

