



Møteinnkalling 1/13

Møte: Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen
Møtested: Sørkedalsveien 150 A. Møterom Bogstad
Møtetid: 28.01.2013 kl. 18:00
Sekretariat: 23 47 60 64

SAKSKART

Opprop

Åpen halvtime

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av sakskart

Informasjon

Eventuelt

Saker til behandling

1/13	13/00098-1	Protokoll fra møte i byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 3. desember 2013	3
2/13	13/00134-1	Reglement for bydelsutvalget i Bydel Vestre Aker	4
3/13	12/02001-2	Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om oppføring av garasje - Tårnveien 1 A	5
4/13	12/02002-2	Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om oppføring av tilbygg og dispensasjon fra reguleringsplan - Tennisveien 73	10

5/13	13/00115-2	Klage over Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om oppføring av seks eneboliger. Dispensasjon fra reguleringsplan Jerpefaret 31	15
6/13	12/01769-3	Kunngjøring om oppstart av sykkeltiltak sluttetappe rute Blindernveien - detaljregulering	23
7/13	12/01969-3	Kunngjøring om planforslag til offentlig ettersyn - Risallèen 36 - detaljregulering	25
8/13	12/00447-7	Underretning om politisk planvedtak - Sørkedalsveien detaljregulering	26
9/13	12/00079-9	Underretning om politisk planvedtak - Austliveien 12	27
10/13	13/00079-2	Underretning om politisk vedtak detaljregulering del av gardeleiren - Huseby	28
11/13	13/00087-2	Søknad: Minnesmerke Sigurd Emil Roll - ved Holmenkollen kapell	29
12/13	13/00096-1	Informasjonssaker til byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteens møte 28. januar 2013	30

Bydel Vestre Aker

Arild Gjervan (H)
leder

Saker til behandling

1/13 Protokoll fra møte i byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 3. desember 2013

Arkivsak-dok. 13/00098-1
Arkivkode. 027
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	28.01.2013	1/13

Saksframstilling:

Protokollen fra møte i byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 3. desember 2013 til godkjenning.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen godkjenner protokollen fra møtet 3. desember 2013.

2/13 Reglement for bydelsutvalget i Bydel Vestre Aker

Arkivsak-dok. 13/00134-1
Arkivkode. 026
Saksbehandler Jan Olsen Nytveit

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	28.01.2013	2/13
2 Helse- og sosialkomiteen	31.01.2013	2/13
3 Barn-, ungdom- og kulturkomiteen	31.01.2013	2/13
4 Bydelsutvalg	07.02.2013	4/13

Saksframstilling:

Reglement for bydelsutvalg, komiteer, råd og utvalg for legges her frem for politisk godkjenning. Reglementet tar inn over seg bydelsreglementet og er et supplement til gjeldende overordnede reglement og forskrifter.

Reglementet har vært sendt ut til høring til BU medlemmer og har vært diskutert i seminar for medlemmer høsten 2012.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget godkjenner det fremlagte reglement for bydelsutvalg, komiteer, råd og utvalg i Bydel Vestre Aker

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:
[Reglement](#)

3/13 Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om oppføring av garasje - Tårnveien 1 A

Arkivsak-dok. 12/02001-2
Arkivkode. 531
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	28.01.2013	3/13
2 Bydelsutvalg	07.02.2013	5/13

Saksframstilling:

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er lokalisert i Tårnveien 1A på Frøen. Eiendommen ligger innenfor byggeområde regulert til bolig gjennom reguleringsplan Småhusplanen, S-4220, vedtatt 15.3.2006. Maksimal tillatt bebygd areal, % BYA, er satt til 24%. Området er et småhusområde hovedsakelig bestående av eneboliger, med blokkbebyggelse på motsatt side av Sørkedalsveien. Den aktuelle boligen er en del av et rekkehus med fire enheter. Tomtens størrelse er på 244 m².

Søknad om rammetillatelse/tillatelse

Plan- og bygningsetaten mottok søknad om rammetillatelse 16.8.2012. Tiltaket omfattet oppføring av ny garasje og bruksendring av eksisterende garasje.

Tiltakshaver er Michael Moyses. Ansvarlig søker er Haarklau & Lindeber2 AS.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Det er søkt om dispensasjon fra maksimal utnyttelse, jfr. reguleringsbestemmelse § 10 a) i Småhusplanen og § 29-4, oppføring av tiltak nærmere enn 4 m fra nabogrense.

Dispensasjon fra maksimal utnyttelse er blant annet begrunnet med følgende:

Boligen får bedre funksjon og gir bedre uteoppholdsarealer.

Området hvor tiltaket er planlagt plassert er sterk skrående og nyttbar til uteopphold.

Dispensasjon fra bl. 29-4 vedrørende avstand til naboeiendom er blant annet begrunnet med følgende:

Tiltaket oppføres i ubrennbare materialer.

Tiltaket berører ikke den eksisterende vegetasjon eller steingjerdet som avgrenser eiendommen.

Tiltaket bedrer funksjonaliteten inne og gir vesentlig tilskudd til uteoppholdsmulighetene.

Tiltaket medfører ingen beskrankninger på naboeiendommen.

Avslag

Plan- og bygningsetaten avsto søknad om rammetillatelse i vedtak datert 31.5.2012. Søknaden ble avslått i medhold av reguleringsplanens § 10 a) jfr. pbl. § 19-2. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i e-post av 19.7.2012. Plan- og bygningsetaten gjorde en ny vurdering av søknaden og avsto i vedtak datert 24.10.2012. Søknaden ble avslått i medhold av

reguleringsplanen § 10 a) og pbl. § 29-4, jfr. pbl. § 19-2 og i medhold av reguleringsplan § 7 og pbl. § 29-2.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering ville dispensasjon fra maksimal tillatt utnyttelse vesentlig tilsidesette hensynet bak reguleringsplanens § 10 a). Tiltaket vil medføre at eiendommen ville være mer bebygd enn det reguleringsplanen legger opp til.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering ville en dispensasjon fra pbl. § 29-4 vedrørende plassering nærmere enn 4 m fra nabogrense medført en betydelig sjenanse for naboeiendommen og en begrensning for naboens ønsker og muligheter for disponering av arealet.

Vilkårene for dispensasjoner etter pbl. § 19-2 var dermed ikke oppfylt.

Hva gjelder tiltakets visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene og seg selv ble avslaget begrunnet med at tiltaket ville bryte med symmetrien på bebyggelsen ved oppføring av nytt bygningsvolum på den ene gavlveggen. Etter etatens vurdering ville tiltaket bryte med eksisterende arkitektur og ville ikke være godt nok tilpasset eksisterende bebyggelse. Tiltaket oppfylte dermed ikke kravene i Småhusplanen § 7 og pbl. § 29-2.

Klage

Plan- og bygningsetaten mottok klage på omgjort vedtak fra tiltakshaver Michael Moyses (heretter kalt klager) i e-post av 05.11.2012. Klager har rettslig klageinteresse etter forvaltningsloven (fv1.) § 28. Klagen er innkommet til rett tid, jfr. fv1. § 29.

Klager har i korthet anført følgende:

- Eksisterende bolig er oppført før Småhusplanen og bestemmelsen om maksimal utnyttelse på %- BYA = 24 % ble vedtatt.
- Området der tiltaket er planlagt er skrående og farlig når det er vått.
- Tiltaket vil gi skjermet uteoppholdsarealer. Videre vil ikke tiltaket medføre innsyn for naboeiendom da eiendommen benyttes til biloppstillingsplasser.
- Overvann fra naboeiendom gjør det vanskelig å plante vegetasjon på det arealet. Overvann medfører også skader på gavlvegg.

Dispensasjonsvurderinger jfr. Småhusplanen § 10 a) og pbl. § 29-4, jfr. pbl § 19-2

Kommunens adgang til å gi dispensasjon fra gjeldende lov eller plan er hjemlet i pbl. § 19-2 første ledd, hvor det fremgår at kommunen kan gi "varig (...) dispensasjon fra bestemmelser fastsatt (...) i medhold av denne lov".

Vilkårene for å gi dispensasjon etter første ledd, er i følge bestemmelsens annet ledd at "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (ikke) blir vesentlig tilsidesatt". Videre kreves det at "fordelene ved å gi dispensasjon (må) klart være større enn ulempene etter en samlet vurdering". Vilkårene er kumulative og begge vilkår må følgelig være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon.

Dispensasjon fra Småhusplanen § 10 a)

I forarbeidene, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) pkt. 6.19 er det uttalt følgende om dispensasjonsadgangen:

"Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene".

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser vedrørende maksimal utnyttelse, § 10 a). Etter bestemmelsen fremgår det at:

"Maksimal grad av utnytting og høyder kan bare tillates dersom tiltaket samlet sett har en god helhetsløsning. Følgende (...) utnyttelse kan tillates: inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt."

Hensynet bak bestemmelsen i § 10 a) vedrørende maksimal utnyttelse er å begrense volumene, å ivareta en viss størrelse på uteoppholdsarealet rundt bygninger i småhusområder, styring av utformingen av bebyggelse, sikre lys og luft i planens virkeområde, slik at småhuskarakteren opprettholdes og styrkes.

Problemstillingen blir etter dette om en dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser vedrørende maksimal tillatt utnyttelse vesentlig tilsidesetter hensynene bak § 10 a).

Plan- og bygningsetaten viser til redegjørelse i vedtak datert 24.10.2012.

"Grense for maksimal tillatt bebygd, %-BYA, er for denne eiendommen satt til 24 %. Eksisterende bebyggelse på eiendommen har %-BYA lik 35 %. Det vil si at grense for maksimal bebygd areal er allerede overskredet. Omsøkte tiltak vil medføre en økning i bebygd areal med 33,4 m², hvilket vil tilsvare ny %-BYA lik 48%, det dobbelte av maksimalt tillatte bebygd areal.

Eiendommen er tettbebygd og omsøkte tiltak vil medføre en ytterligere økning i volum, gjenbygging av eiendommen og fortetting av verdifullt grøntområde. Dette medfører at eiendommen vil være mer bebygd enn det reguleringsplan legger opp til. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering vil en volumøkning også medføre at bebyggelsen på eiendommen vil bryte med resten av rekkehuset, og at småhuskarakteren svekkes.

Plan- og bygningsetaten vurderer at hensynet bak maksimal tillatt utnyttelsesgrad blir vesentlig tilsidesatt."

Dispensasjon fra pbl. §29-4 vedrørende avstand til nabogrense

Det søkes om dispensasjon fra pbl. § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense. Etter bestemmelsen fremgår det at:

"Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 m."

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 m når eier av

naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. Et slikt samtykke foreligger ikke og tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4.

Hensynet bak pbl. § 29-4 er i hovedsak å begrense bygningers høyde, sikre avstand og tilstrekkelig lys og luft mellom bygninger, avstand til nabogrenser, og brannvern hensyn.

Plan- og bygningsetaten viser til vedtak datert 24.10.2012:

"Tiltaket har god avstand til eksisterende bebyggelse på naboeiendom. Plan- og bygningsetaten vurderer således tiltaket til å være i tråd med hensynene til brannvern hensyn og, lys og luft mellom bygninger. Plan og bygningsetaten kommer etter dette til at hensynene bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Spørsmålet blir i det følgende om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Fordelene med å gi omsøkte dispensasjon er at eksisterende garasje kan benyttes som hovedareal og det gir noe bedre uteoppholdsarealer. Garasjetaket vil bli benyttet til uteoppholdsarealer, tiltaket medfører dermed at det etableres en terrasse som mot vest ligger ca 2 m over terreng og kun 1 m fra nabogrense. Etaten vurderer det som en ulempe at tiltaket plasseres så tett på nabogrensen. Tiltakets plassering kan etter etatens vurdering medføre betydelig sjenanse for naboeiendom. Selv om det er stor avstand til nærmeste bygning på naboeiendommen, har etaten lagt vekt på at tomten i Sørkedalsveien 31 er stor og har potensial for endret disponering for bruk av tomten i fremtiden. Plassering av tiltaket så nær grensen kan ha betydning for naboens ønsker og muligheter for disponering av arealet til for eksempel uteområde, oppføring av mindre bygninger og annet.

Sivilombudsmannen har i en sak gjengitt i årsmelding for 1995 s. 224, vedrørende dispensasjon fra minste avstand til nabogrensen for oppføring av tiltak, tydeliggjort at det skal vises varsomhet med å gi dispensasjon når det gjelder forhold det klart er tatt stilling til i lov. Uttalelsen gjaldt den tidligere dispensasjonsbestemmelsen i pbl. 1985 § 7, men vil etter etatens mening ha overføringsverdi til den nye og strengere dispensasjonsbestemmelsen i pbl. 2008 § 19-2. Uttalelsen lyder slik:

"Jeg er således ikke enig med fylkesmannen i at "det må kunne foretas en avveining mellom den sjenansen den ene parten eventuell vil bli påført mot de fordelene som dispensasjonssøkeren vil kunne oppnå". Siden det er tale om å dispensere fra lovbestemte avstandskrav, kan det vanskelig bli tale om en ren interesseavveining. I denne konkrete saken måtte således utgangspunktet etter min mening være at A hadde krav på å få beholde den lovbestemte 4 meters avstand til naboen, selv om fylkesmannen skulle mene at bygging nærmere ikke ville være til sjenanse. Jeg viser til at loven oppstiller et positivt vilkår for dispensasjon og at det er dispensasjonssøker som må kunne påberope seg "særlige grunner" for å få innvilget tillatelse. Det er videre grunn til å vise tilbakeholdenhet med å dispensere til fordel for utbygger på naboens bekostning når det gjelder forhold som det klart er tatt stilling til i loven."

Plan- og bygningsetaten har konkludert med at fordelene ikke er klart større enn ulempene, og at tiltakshavers interesser ikke er av så tungtveiende karakter at avstandskravet kan fravikes."

Plan- og bygningsetaten oppretter disse vurderingene av dispensasjonsforholdene og bemerker videre følgende: Overvann skal håndteres på egen eiendom og skal ikke føres over til offentlig vei eller naboeiendom. Plan- og bygningsetaten anbefaler at tiltakshaver gjør nabo oppmerksom på dette og løser dette evt. privatrettslig.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 24.10.2012 om i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, å ikke gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder maksimal tillatt utnyttelse, jfr. reguleringsbestemmelsene § 10 a).

Klagen fra tiltakshaver Michael Moyses tas ikke til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 20.12.2012](#)

[Øvrige saksdokumenter](#)

4/13 Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om oppføring av tilbygg og dispensasjon fra reguleringsplan - Tennisveien 73

Arkivsak-dok. 12/02002-2
Arkivkode. 531
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	28.01.2013	4/13
2 Bydelsutvalg	07.02.2013	6/13

Saksframstilling:

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Tiltaket er lokalisert i Tennisveien 73 på Gråkammen. Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.41 bnr.136, Tennisveien 31 som reguleres til byggeområde for boliger, S- 2833, vedtatt 12.12.1985. Maks utnyttelsesgrad er satt til 0,35.

Eksisterende bolig er del av kjedehus og er oppført i 1987. I henhold til GAB – registeret er eiendommens areal 239 m2. Boligen har bruksareal, BRA, på 110,4 m2.

Det er søkt om dispensasjon for plassering av tiltak utenfor regulerte byggegrenser.

Søknad om rammetillatelse

Plan- og bygningsetaten mottok søknad på rammetillatelse 10.02.2012. Tiltaket omfattet oppføring av tre tilbygg og fasadeendring.

Tiltakshavere er Dagrun Haugen Osnes og Kåre Osnes. Ansvarlig søker er Tyrén AS.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) §19-2. Det er søkt om dispensasjon for plassering av tiltak utenfor regulerte byggegrenser.

Dispensasjon for plassering av tiltak utenfor regulerte byggegrenser er blant annet begrunnet med følgende:

- Tilsvarende overskridelser av denne byggegrensen er godkjent blant annet på de to Tilgrensende eiendommene gnr. 41 bnr. 1147 og gnr. 41 bnr. 1168.
- Tiltaket medfører beskjedent fortetning og ikke endrer ikke området i negativ retning.
- Det er behov for ekstra gjesterom og tiltaket vil gi fullverdig familiebolig uten at det etter tiltakshavers mening går utover bokvaliteten for naboene.
- Tiltaket overskrider ikke byggegrensen mer enn den opprinnelige boligen.
- Området der tilbygget er planlagt har etter tiltakshavers mening liten verdi som grøntområde/bruksområde.

Avslag

Plan- og bygningsetaten avslo søknaden i vedtak av 02.07.2012. Søknaden ble avslått i medhold av pbl. § 29-2 og i medhold av pbl. § 19-2.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering tilfredsstilte ikke tiltaket de krav som stilles til visuelle kvaliteter i seg selv og fordi en dispensasjon for plassering utenfor regulerte byggegrenser ville vesentlig tilsidesette hensynet bak byggegrensene. Vedtaket ble påklaget av tiltakshavere i brev av 17.7.2012. Som følge av nye opplysninger fremlagt i klagen omgjorde etaten delvis vedtaket mens selve avslaget ble opprettholdt i vedtak av 12.11.2012.

Klage

Plan- og bygningsetaten mottok klage fra Dagrun Haugen Osnes og Kåre Osnes på delvis omgjort vedtak i brev av 21.11.2012. Klagere har rettslig klageinteresse etter forvaltningsloven (fvl.) § 29. Klagen er innkommet til rett tid, jfr. fvl. § 29.

Klager har i korthet anført følgende:

- Tiltakshavere er klar over forslaget til tilbygget er et kompromiss mellom estetikk, funksjonalitet og forhold til naboer, der det siste har det viktigste. Tiltakshavere mener at det prosjekterte tiltaket har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forholdet til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, men at forholdet til naboer (når det gjelder lysforhold) har veid tyngre enn rene visuelle hensyn.
- Det er behov for ekstra gjesterom og tiltaket vil gi fullverdig familiebolig uten at det etter tiltakshavers mening går utover bokkvaliteten for naboene.
- Tiltaket overskrider ikke byggegrensen mer enn den opprinnelige boligen.
- Området der tilbygget er planlagt har etter tiltakshavers mening liten verdi som grøntområde/bruksområde.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Tiltakets visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal ”tiltak etter kapittel 20 (...) prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og det bygde og naturlige omgivelser og plassering”

Kravet om ”gode visuelle kvaliteter” er en rettslig standard. Ordlyden åpner for en dynamisk tolkning ut i fra skiftende samfunnsoppfatninger og lokale forhold. Vurderingen vil måtte bero på faglige kvalitetsnormer, ikke personlige oppfatninger, jfr.. Ot.prp. nr. 45 (2007 – 2008), s. 229 – 230.

Når det gjelder vurderingen av om omsøkte tiltak innehar gode visuelle kvaliteter i ”seg selv” knytter denne vurderingen seg til byggets utforming, volum, dimensjonering, formuttrykk, materialbruk og fargevalg. I vurdering av om tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter i forhold til ”omgivelser” vil Plan- og bygningsetaten måtte se hen til blant annet eksisterende terreng på eiendommen, vegetasjon og tilstøtende bebyggelse.

Plan- og bygningsetaten viser til vurderinger i vedtak datert 12.11.2012.

”Bebyggelsen i nærområdet er oppført i strukturalistisk arkitektur. Strukturalismen består typisk av modulære enheter som ofte danner cellelignende regelmessige strukturer som kan

funksjonsbestemmes på ulik vis. I området rundt Tennisveien skapes det definerte uterom, variasjoner i fasaderekken og gateforløp ved å variere plasseringen av de valgte modulære bygningsrekker. Omsøkte tiltak forholder seg ikke til denne bakenforliggende modulære grunnstruktur, men utvisker helheten og tilslører slik bebyggelsens kulturelle referanser.

Tilbygget mot øst er plassert slik at gavlveggen ligger parallelt med nabogrense. Utformingen på tiltaket virker etter Plan- og bygningsetaten vurdering motivert av avstanden til nabogrense. Det medfører at vinkelen mellom huset og tilbyggets gavl fremstår tilfeldig valgt uten relasjon til strukturen i den eksisterende bebyggelse.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er verken takvinkelen eller utformingen på vinduene på tilbygget tilstrekkelig tilpasset eksisterende bebyggelse.

Det er planlagt å sette inn to vinduer i 2.etasje på fasade mot øst. Hensikten med å sette inn vinduene er å dele et soverom i to mindre soverom. Etter etatens vurdering fremstår vinduene, isolert sett, som godt tilpasset eksisterende bolig og vil kunne tillates i en eventuell ny søknad.

Tiltaket i sin helhet tilfredsstillende ikke krav til visuelle kvaliteter, jfr. plan- og bygningsloven § 29-4.”

Etaten opprettholder disse vurderingene. Tiltaket i sin helhet tilfredsstillende ikke krav til visuelle kvaliteter, jfr. plan- og bygningsloven § 29-2.

Dispensasjonsvurderingen, jfr. regulerte byggegrenser, jfr. pbl. §19-2.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplaner er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 første ledd, hvor det fremgår at kommunen kan gi ”varig (...) dispensasjon fra bestemmelser fastsatt (...) i medhold av denne lov”.

Vilkårene for å gi dispensasjon etter første ledd, er i følge bestemmelsens annet ledd at ”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (ikke) blir vesentlig tilsidesatt”. Videre kreves det at ”fordelene ved å gi dispensasjon (må) klart være større enn ulempene etter en samlet vurdering”. Vilkårene er kumulative og begge vilkår må følgelig være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon.

I forarbeidene, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) pkt. 6.19 er det uttalt følgende om dispensasjonsadgangen:

”Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene”.

Det søkes om dispensasjon for plassering av tilbygg utenfor regulerte byggegrenser.

Plan- og bygningsetaten viser til redegjørelse i vedtak datert 12.11.2012 hvor det fremgår at:

”Hensynet bak regulerte byggegrenser er å styre plassering av bebyggelse, og ivareta en viss størrelse på grøntområdene rundt bygninger i småhusområder slik at området karakter opprettholdes og styrkes.

Det omsøkte tiltaket ligger utenfor byggegrenser i nord og øst. Det oppføres ny bod mot nord, og deler av omsøkt tilbygg plasseres utenfor regulerte byggegrenser i øst. Deler av boligen ligger allerede utenfor regulerte byggegrenser.

Plan- og bygningsetaten vurderer at etablering av nytt soverom og bodarealer ikke er grunn nok i seg selv til å bygge ytterligere i strid med regulert byggegrense. Tiltakene vil medføre at man bryter med overordnet struktur og ytterligere fortetter og bygger igjen verdifullt grøntområde i ellers tettbebygd strøk.

Plan- og bygningsetaten vurderer at hensynet bak regulerte byggegrenser blir vesentlig tilsidesatt.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen, vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt, og dispensasjonssøknaden avslås.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges ikke.”

Plan- og bygningsetaten opprettholder disse vurderingene. Hensynet bak regulerte byggegrenser er i tillegg til å plassering av bebyggelse og ivareta grøntområdene, å sikre lys og luft rundt bebyggelsen og en viss avstand mellom bebyggelsen og Tennisveien. Ifølge klager har området der tilbygget er planlagt liten verdi som grøntområde og benyttes i dag som oppbevaringsplass. Plan- og bygningsetaten kan ikke styre bruken av grøntområdene, men tiltaket vil etter etatens vurdering svekke området karakter og redusere opplevelsen av lys og luft rundt bebyggelsen.

Det er også søkt om dispensasjon fra pbl. § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense. Plan- og bygningsetaten kan tillate en plassering nærmere enn 4 m til nabogrense dersom det foreligger skriftlig samtykke fra eier av naboeiendom. Plan- og bygningsetaten har ikke behandlet søknaden om dispensasjon da byggesøknaden avslås av andre grunner. I følge tiltakshaver er tiltaket utformet i tråd med naboers ønsker og etaten anser det derfor som nærliggende å tro at tiltakshaver ville ha fått samtykke fra nabo. Plan- og bygningsetaten vil videre gjøre oppmerksom at en søknad om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i pbl. § 29-4 blir behandlet strengt og en dispensasjon ikke kan påregnes.

Etaten vil videre gjøre oppmerksom på at tilbygget vil inneholde gjesterom i følge tiltakshaver. Etter etatens vurdering er det fullt mulig å etablere et soverom til i boligens 2.etasje, hvilket vil gi boligen tre soverom totalt, slik det nevnes i klagen.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 12.11.2012 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å ikke gi dispensasjon fra gjeldende

regulering hva gjelder plassering av tiltak utenfor regulerte byggegrenser.

Klagen fra tiltakshaverne Dagrund Haugen Osnes og Kåre Osnes anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:
[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 20.12.2012](#)

[Øvrige dokumenter](#)

5/13 Klage over Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om oppføring av seks eneboliger. Dispensasjon fra reguleringsplan Jerpefaret 31

Arkivsak-dok. 13/00115-2
Arkivkode. 531
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	28.01.2013	5/13
2 Bydelsutvalg	07.02.2013	7/13

Saksframstilling:

Sakshistorikk

Rammetillatelse datert 12.9.2012 erstatter tidligere avslag datert 21.3.2012.

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for området langs veien Jerpefaret, S- 2662, vedtatt 19.5.1983. Adkomst til tomten skjer ved via offentlig gang- og sykkelvei regulert i S-2401, vedtatt 10.07.1979, jfr. § 10.

Eiendommen ligger på Skogen i Bydel Vestre Aker og har i henhold til GAB- registeret et areal på 3120 m². Tomten ligger i en vestvendt helling vest for Skogen stasjon. Nærområdet avgrenses av t-banen i øst og marka i vest og består i sør og øst av variert småhusbebyggelse, mens området mellom tomtene og marka er bebyggt med terrasseblokker.

Søknad om rammetillatelse

Plan- og bygningsetaten mottok søknad om rammetillatelse i e-post datert 17.08.2011. Søknaden omfatter rivning av eksisterende bolig og garasje samt oppføring av seks eneboliger med felles garasjekjeller. Eksisterende bolig med garasje har BRA på 204 m².

Tiltaket har et oppgitt areal på 937m² hvilket tilsvarer en u-grad på 0,25. BRA er oppgitt til å være 1793,1m².

Det ble søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til bebyggelsesplan. Det ble også søkt om dispensasjon fra veiopparbeidelseskravet, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1, bokstav a.

Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren har uttalt seg i brev datert 31.8.2011. Bolighuset er oppført i 1928 og garasjen er oppført i 1985. Det rivemeldte bolighuset er sterkt transformert ved ombygging og tilbygging i 1972 og er uten erkjent kulturminneverdi. Byantikvaren har ingen merknad til rivning av bolighus og garasje i Jerpefaret 31.

Kollektivtransportproduksjon AS har uttalt seg til nabovarsel i brev datert 11.5.2011. De har ingen innvendinger til tiltaket slik det er vist på mottatt dokumentasjon.

Rammetillatelse

Det ble i vedtak datert 12.9.2012 gitt rammetillatelse til rivning av eksisterende bolig og til oppføring av seks eneboliger med felles garasjekjeller.

Tiltaket vil ha et areal på 937m² hvilket tilsvarer en u-grad på 0,25.

Dispensasjoner:

Det ble gitt dispensasjon fra reguleringsplanens krav til bebyggelsesplan, jf. § 3. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering ville ikke hensynene bak kravet til bebyggelsesplan tilsettes ved en dispensasjon. Videre forelå det overvekt av fordeler for å gi en slik dispensasjon. Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 annet ledd var dermed oppfylt.

Det ble gitt midlertidig dispensasjon fra pbl § 18-1 første ledd bokstav a med hensyn til krav om opparbeidelse av vei. Veiforholdene til og langs eiendommen ble vurdert som tilfredsstillende med dagens veistandard.

Klage

Plan- og bygningsetaten mottok klage fra Frode Sæter (heretter kalt klager) i brev datert 04.10.2012. Klager har rettslige klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Klagen er innkommet til rett tid, jf. fvl. § 29.

Klager har i hovedsak anført følgende:

- Jerpefaret 31 har ikke veirett i det omfang tiltaket forutsetter.
- Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse §§ 3 og 4.
- Tiltaket er i strid med pbl. §§ 29-1 og 29-2.
- Tiltaket overstiger terskelen for hva naboer må tåle med hensyn til ulemper.
- Det foreligger ikke grunnlag for å dispensere fra reguleringsplanens krav til bebyggelsesplan.
- Vilkårene for dispensasjon fra kravet til veiopparbeidelse er ikke oppfylt.

Plan- og bygningsetaten viser for øvrig til anførsler under *punktet protester*.

Torkildsen, Tennøe & Co har på vegne av tiltakshaver kommentert klagen fra Frode Sæter og i hovedsak anført:

- Anførsler som fremmes av klager gjelder temaer som allerede er påpekt tidligere i saken.
- Klager henviser flere steder til deling av eiendommen. Det er ikke søkt om fradeling, og de ulike boenhetene planlegges seksjonert etter eierseksjonslovens regler.
- Veiretts spørsmålet er grundig belyst og dokumentert hhv i vår klage på avslag av 23 april 2012 og i vårt kommentarbrev til varslet omgjøring av 21. juni 2012.
- Klagers anførsel om at tiltaket fremstår som sammenknyttet blokkbebyggelse kan ikke høres.
- Tiltakets estetikk er grundig vurdert i rammetillatelsen.
- Ulempene tiltaket medfører overstiger ikke det som en normalt må forvente ved utbygging i fortetningsområder.

- Vilkårene for dispensasjon fra kravet til bebyggelsesplan er oppfylt.
- Økningen i antall boenheter tiltaket medfører nødvendigvis ikke noe opparbeidelse av vei.

Utsatt iverksetting av vedtak

Plan- og bygningsetaten har ikke funnet grunn til å gi klagen oppsettende virkning i medhold av fv1. § 42, da vilkårene for dette ikke anses som oppfylt. Tiltakshaver og ansvarlig søker er orientert om at rammetillatelsen er påklaget. Igangsettelse skjer på egen risiko.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Veirett

Plan- og bygningsetaten registrerer innledningsvis at det synes å være enighet om at det foreligger veirett for eksisterende hus i Jerpefaret 31. Etaten viser for øvrig til rammetillatelse datert 12.9.2012, jf. Punktet *vedrørende veirett*.

Problemstillingen med hensyn til veirett knytter seg i hovedsak til hvorvidt veiretten omfatter en utvidelse til kjøring for nye boenheter.

Plan- og bygningsetaten viser til redegjørelse i vedtak datert 12.9.2012:

"Videre må etaten ta stilling til hvilket omfang veiretten har, og dette vil avhenge av en tolkning av stiftelsesgrunnlaget I denne saken kan ikke etaten se at det er kommet fi-am opplysninger i innsendte dokumenter som sier noe om veirettens omfang. Nabo har argumentert for at veiretten ikke gir "ubegrenset" rett til bruk for Jerpefaret 31 og at veiretten for alle eiendommene langs Jerpefaret må ses i lys av stiftelsesgrunnlaget Det følger av rettspraksis i Rt. 1915 s.20 at eiere/råderettshavere av en eiendom med veirett i utgangspunktet kan gi denne retten videre også til andre. Dette er også lagt til grunn i nyere rettspraksis i Oslo tingretts dom av 26.3.2012.

Spørsmålet blir deretter om det foreligger særlige forhold, jfr. servituttloven § 2. I dette ligger det at ulempe for tjenende eiendom skal vurderes. Formålet for eier av Jerpefaret 31 med den utvidede bruken av veiretten er et ønske om å rive eksisterende bolig og oppføre seks nye eneboliger. En slik fortetting av boligmassen er avhengig av at nåværende eier gir veiretten videre til også disse boligene for å oppfylle kravet om atkomst til offentlig vei. Ifølge Oslo tingretts dom er endringer i måten veien brukes på innenfor det de andre rettighetshaverne må akseptere når bruken er i tråd med samfunnsutviklingen. Oslo tingrett har i den sammenheng lagt vekt på at forarbeidene til servituttlova § 2 poengterer at rådighetsutøvelsen skal fastlegges med tanke på en tidsmessig og framtidsrettet utnyttelse. Plan- og bygningsetaten mener at økt utnyttelse av eiendommer og økt bruk av transportmidler ligger innenfor det som må forventes i henhold til samfunnsutviklingen. Tomten er stor og det var således nærliggende å tro at den ville bli utbygd ytterligere.

Spørsmålet blir derfor hvilke konkrete ulemper som følger av den utvidede bruken av veiretten for andre rådighetshaverne. Naboers anførsels omhandler hovedsakelig økt trafikk. Plan- og bygningsetaten kommer til at økning i trafikkmengde som følge av oppføringen av seks boliger i en vei som allerede benyttes som avkjøring ligger innenfor det som må kunne påregnes i henhold til samfunnsutviklingen. Det kan heller ikke karakteriseres som urimelig skade eller ulempe for de øvrige rettighetshaverne. Parkering og snu muligheter er ordnet på egen grunn. På bakgrunn av dette har Plan- og bygningsetaten kommet til at kravene i plan- og bygningsloven § 27-4 vedrørende adkomst er oppfylt for samtlige boliger på eiendommen.

Plan- og bygningsetaten understreker at den privatrettslige vurderingen om hvorvidt eiendommen er sikret atkomst er en prejudisiell vurdering".

Etaten opprettholder vurderingen og har ikke ytterligere bemerkninger.

Tiltakets utforming, eksisterende terreng, vegetasjon

Etter reguleringsplanens § 3 fremgår det at ... "Maksimum 4 boligenheter kan "knyttes sammen". Hver boligenhet bor ved volum markeres i eksteriøret slik at blokkformer unngås."...

Etaten viser til redegjørelse i rammetillatelse:

"Omsøkte tiltak omfatter etablering av seks eneboliger som gjennom utforming og avstander imellom seg fremstår som frittliggende eneboliger. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene".

Etaten opprettholder vurderingen og bemerker videre at boliger i bakkant ikke ligger på linje, de er forskjøvet seg i mellom slik at opplevelsen av boligene som frittliggende volum forsterkes. Når det gjelder boliger i forkant, skiller disse seg vesentlig fra boliger i bakkant med hensyn til utforming, herunder høyde og lengde.

Etaten har ikke ytterligere bemerkninger.

Når det gjelder reguleringsbestemmelse § 5 skal *"Ny bebyggelse (...) søkes plassert slik at verdifull vegetasjon og opprinnelig terreng i størst mulig grad bevares. Bebyggelsen skal søkes plassert slik at erosjon unngås og på en slik måte at det er mulig å gjenskape tomtens grønne karakter der dette i byggeperioden er ødelagt"*.

Plan- og bygningsetaten viser til redegjørelse i rammetillatelse datert 12.9.2012, jf. punktet tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur:

"Det omsøkte tiltaket består av seks eneboliger med felles garasjekjeller. Eneboligene er plassert slik at de følger terrenget. Garasjekjelleren er planlagt lagt ned i terreng og det skal etableres felles innkjøring til alle garasjeplassene, slik begrenses terrenginngrepene i forbindelse med atkomsten. Over garasjekjeller etableres et relativt flatt tun som gir brukbare uteoppholdsarealer for beboerne. Plasseringen av eneboligene vil gjøre at eiendommens naturlige topografi og grønne terreng fortsatt vil være ivaretatt, samtidig som man får gode uteoppholdsarealer over garasjekjeller i en ellers skrånede terreng. Tiltaket medfører terrenginngrep som Plan- og bygningsetaten vurderer som akseptable".

Etaten opprettholder vurderingen og kan ikke se at prosjekterte tiltak kommer i strid med reguleringsbestemmelse § 5. Etaten kan heller ikke se at prosjekterte løsninger kommer i strid med de bærende hensyn i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, jf. § 1.

Ulemper hus D

Etter pbl. § 29-4 første ledd skal plan- og bygningsetaten godkjenne "Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde". Bestemmelsen skal ikke forstås som en materiell hjemme for å avslå byggesøknaden i sin helhet. Den gir etaten anledning til å avslå omsøkte plassering og høyde. Avslås prosjekterte plassering og/eller høyde vil tiltakshaver måtte foreslå en annen plassering og gjeller høyde som i større grad ivaretar de kryssende

hensyn. Det vises i denne sammenheng til Rt. 1995 s. 1939 og Sivilombudsmannens årsmelding 1987 s. 74.

Hvorvidt tiltakets plassering og gjeller høyde kan godkjennes, beror på en konkret vurdering, hvor offentlige og private interesser vil være relevante momenter. Offentlige interesser gjør seg ikke gjeldende mot at prosjekterte høyde og plassering kan godkjennes.

Aktuelle interesser vil være usjenert uteplass med mest mulig sol både for tiltakshaver og klager. Byggherrens ønsker skal imøtekommes, med mindre *tungtveiende hensyn* taler i mot, jf. NOU 2005:12 s. 338. I Kommunaldepartementets rundskriv H-18/90 forutsettes bestemmelsen praktisert slik at byggherrens ønsker imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner siktes det til plassering og høyde som medfører *betydelig ulempe* for naboene. Etaten viser også til Sivilombudsmannens årsmelding 1987 s. 172, hvor ombudsmannen kunne slutte seg til Fylkesmannens lovforståelse:

"Det må kunne fastslås som lovgivers forutsetning generelt at det bare er kvalifiserte tilfelle av utsiktsforringelse for naboer som kan begrunne avslag på en byggesøknad. I praksis skal det særdeles mye til for at naboer i slike tettbygde strøk som det aktuelle, blir hørt med klage over utsiktsforringelse."

Det må altså foreligge betydelig ulempe for nabo før plan- og bygningsmyndighetene kan kreve en annen plassering og/eller høyde enn det byggherren ønsker.

Problemstillingen blir etter dette om tiltakets plassering og høyde medfører *betydelig ulempe* for klager.

Etaten viser til redegjørelse i rammetillatelse datert 12.9.2012:

"Naboeiendom kan få noe redusert solforhold og innsyn som følge av tiltaket. Nye byggetiltak kan for naboer og omkringliggende miljøer oppleves som en belastning. Etaten kan likevel ikke se at tiltaket i Jerpefaret 31 er av en art og omfang som overstiger en vesentlighetsterskel for hva tilstøtende eiendommer må tåle. Det må i denne vurderingen tillegges avgjørende vekt at tiltakets utnyttelse, plassering og høyder ligger innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser. Ulempene er ikke større enn det som må påregnes i tettbebygde strøk".

Plan- og bygningsetaten opprettholder vurderingen og har ikke ytterligere bemerkninger.

Utforming, visuelle kvaliteter

Etter pbl § 29- 1 skal *"ethvert tiltak etter kapittel 20 prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold"* av pbl.

Etter pbl. § 29- 2 skal *"tiltak etter kapittel 20 (...) prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og det bygde og naturlige omgivelser og plassering"*.

Kravet om "gode visuelle kvaliteter" er en rettslig standard. Ordlyden åpner for en dynamisk tolkning ut i fra skiftende samfunnsoppfatninger og lokale forhold. Vurderingen vil måtte

bero på faglige kvalitetsnormer, ikke personlige oppfatninger, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007 — 2008), s. 229 — 230.

Når det gjelder vurderingen av om omsøkte tiltak innehar gode visuelle kvaliteter i "seg selv" knytter denne vurderingen seg til byggets utforming, volum, dimensjonering, formuttrykk, materialbruk og fargevalg.

I vurderingen av om tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter i forhold til "omgivelser" vil Plan- og bygningsetaten måtte se hen til blant annet eksisterende terreng på eiendommen, vegetasjon og tilstøtende bebyggelse.

Plan- og bygningsetaten viser til punktet tiltakets *visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv* i rammetillatelse datert 12.9.2012:

"Bygningene oppføres i nyfunksjonalistisk stil med stramme og rette volumer og flat tak. De fire boligene nærmest Skogen stasjon fores opp med tre plan over to etasjer, det nederste planet medregnes ikke i etasjetantall da himlingen ligger lavere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå. På grunn av terrengfallet vil de fire boligene ligge nærmest nedgravet i terreng mot øst og samtidig ligge høyere enn de to boligene nærmest veien. På øverste plan etableres det takstue med utgang til takterrasse. De to boligene nærmest Jerpefaret oppføres med to etasjer og har noe annerledes utforming enn boligene nærmest Skogen stasjon.

Bygningsvolumene vil få mørk trekledning tilpasset strøkets karakter og fargebruk, og vil dermed være lite eksponert. Bygningsmassen fremstår gjennom utforming og materialbruk som enhetlig og harmonisk.

Plan- og bygningsetaten vurderer de omsøkte tiltakene å tilfredsstillende krav til visuell kvalitet som gitt i plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2".

Etaten opprettholder vurderingen og har ikke ytterligere bemerkninger.

Vedrørende dispensasjon fra kravet til bebyggelsesplan

Det er gitt dispensasjon fra kravet til bebyggelsesplan, jf. § 3.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplaner er hjemlet i pbl. § 19-2 første ledd, hvor det fremgår at kommunen kan gi "*varig (...) dispensasjon fra bestemmelser fastsatt (...) i medhold av denne lov*".

Vilkårene for å gi dispensasjon etter første ledd, er i følge bestemmelsens annet ledd at "*hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (ikke) blir vesentlig tilsidesatt*". Videre kreves det at "*fordelene ved å gi dispensasjon (må) klart være større enn ulempene etter en samlet vurdering*". Vilkårene er kumulative og begge vilkår må følgelig være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon.

I forarbeidene, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) pkt. 6.19 er det uttalt følgende om dispensasjonsadgangen:

"Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte

organ, kommunestyret Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Utfra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene".

Etter reguleringsbestemmelse § 3 skal det "For det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger, (...) foreligge bebyggelsesplan for vedkommende eiendom godkjent av bygningsrådet".

Etaten viser til redegjørelse i rammetillatelse datert 12.9.2012:

"Hensynet bak bestemmelsen om bebyggelsesplan er at det ved enhver utbygging i området skal kunne sikres en hensiktsmessig utnyttelse av tomten med hensyn på byggenes plassering, etablering av uteoppholdsarealer, atkomst og parkering og forholdet til den eksisterende bebyggelse.

Det er innsendt utomhusplan i saken, som redegjør for uteoppholdsarealer, atkomst og terrengbearbeiding. Plan- og bygningsetaten anser at den innsendte dokumentasjonen i tilstrekkelig grad beskriver de forholdene en bebyggelsesplan som beskrevet i reguleringsbestemmelsen er ment å ivareta og konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes. Reguleringsplanen gir detaljerte føring for byggenes plassering og volum, og begrenser utnyttelsen, i tillegg er det relativt små arealer som gjenstår som ubebygde.

En bebyggelsesplan (detaljregulering etter ny pb1) kan være en omfattende og tidkrevende prosess og etaten kan i dette tilfelle ikke se at en planbehandling av tomtene skal kunne gi vesentlig andre føringer enn hva som kan avklares gjennom byggesaksbehandlingen.

Etaten mener at det er en fordel for saken at det i stedet godkjennes en utomhusplan i saken som i tillegg kan beskrive terreng og vegetasjon. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er ulemper ved å gi den omsøkte dispensasjonen og konkluderer dermed at det foreligger en overvekt av fordeler fremfor ulemper ved at dispensasjonen gis.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges".

Etaten opprettholder vurderingen og har ikke ytterligere bemerkninger.

Vedrørende dispensasjon fra krav til veiopparbeidelse

Plan- og bygningsetaten viser til redegjørelse i rammetillatelse datert 12.9.2012:

"Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 vurderes av etatens veikompetanse i henhold til rutiner. Veiens status vurderes opp mot den økning i trafikk tiltaket vil generere. Dersom veien vurderes å kunne tåle den trafikk tiltaket generer gis det dispensasjon fra veikravet mot at det avgis veierklæring. Plan- og bygningsetaten og

Bymiljøetaten avdeling samferdsel har vært på besiktigelse i området og vurdert veiforholdene som tilfredsstillende".

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, pb1 § 18-1 første ledd bokstav a) vedrørende veiplikten (opparbeidelse av Jerpefaret). Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr .i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pb1 § 18-1 første ledd bokstav a). Dispensasjonen er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger".

Etaten opprettholder vurderingen. Vilkårene for dispensasjon med hjemmel i pb1. § 19-2 er oppfylt. Etaten har ikke ytterligere bemerkninger.

Det presiseres for ordens skyld at bydelsutvalget kun skal ta stilling til dispensasjonsforholdet med hensyn til § 3 i reguleringsplanen.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget ved bydel Vestre Aker finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 12.9.2012 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra reguleringsplanens § 3 hva gjelder kravet til bebyggelsesplan.

Klagen fra Frode Sæter tas ikke til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 9.1.2013](#)

[Øvrige dokumenter 1](#)

[Øvrige dokumenter 2](#)

6/13 Kunngjøring om oppstart av sykkeltiltak sluttetappe rute Blindernveien - detaljregulering

Arkivsak-dok. 12/01769-3
Arkivkode. 611.5
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	28.01.2013	6/13
2 Bydelsutvalg	07.02.2013	8/13

Saksframstilling:

Bydel Vestre Aker har mottatt ovennevnte kunngjøring med planavgrensning (12/01769-2) fra Hjellnes Consult as, som utarbeider reguleringsplanen på vegne av Bymiljøetaten. 12.02.2013 er frist for merknader av betydning for planforslaget, som legges ut til offentlig høring når ferdig.

Rute «Blindernveien» er omhandlet i BU-saker 136/11 og 182/12. Den aktuelle strekningen er del to (sluttetappen) av prosjektet og kalles i kortform «Slemdalsveien». Bymiljøetaten p.t. vil avvike fra anbefaling i forprosjektet og heller gå inn for følgende trasé og løsning for strekningen:

Det anlegges sykkelvei (toveis ferdsel) med fortau på østsiden av Slemdalsveien fra Slemdal T-banestasjon til Gaustadkrysset; traséen krysser deretter Ring 3 på eksisterende gang- og sykkelbro, kobler seg på eksisterende gang- og sykkelanlegg østover langs Ring 3, følger Forskningsveien til enden uten spesiell sykkeltilrettelegging, krysser grøntareal diagonalt til Gaustadalléen til Rasmus Winderens vei som følges til Blindern T-banestasjon, der ruten stopper. I følge saksbehandler i Bymiljøetaten foreligger planer for oppgradering av gangbroen som krysser T-banelinjen her. Dette vil fremme mulighetene for å fortsette i retning sentrum via Blindernveien, som har sykkelfeltløsning østover fra Universitetet.

En alternativ løsning for strekningen langs Slemdalsveien var tosidig sykkelfelt. Dette ville være en god løsning for dem som allerede sykler (les: inkludert treningssyklister), men at sykkelvei med fortau trolig ville være en bedre løsning for en bredere gruppe syklister, også potensielle nye syklister. Sistnevnte løsning vurderes ikke å endre dagens situasjon vesentlig til det verre for dem som allerede sykler og benytter veibanen til dette.

Trasé og løsning beskrevet i innrykket avsnitt ovenfor imøtekommer bydelsutvalgets vedtak 136/11, i større grad enn alternativ løsning skissert innledningsvis i påfølgende avsnitt.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Det anlegges sykkelvei (toveis ferdsel) med fortau på østsiden av Slemdalsveien fra Slemdal T-banestasjon til Gaustadkrysset; traséen krysser deretter Ring 3 på eksisterende gang- og sykkelbro, kobler seg på eksisterende gang- og sykkelanlegg østover langs Ring 3, følger Forskningsveien til enden uten spesiell sykkeltilrettelegging, krysser grøntareal diagonalt til

Gaustadalléen til Rasmus Winderens vei som følges til Blindern T-banestasjon, der ruten stopper.

Dette vil fremme mulighetene for å fortsette i retning sentrum via Blindernveien, som har sykkelfeltløsning østover fra Universitetet.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:
[Brev fra Hjellnes Consult as av 18.12.2012](#)

7/13 Kunngjøring om planforslag til offentlig ettersyn - Risallèn 36 - detaljregulering

Arkivsak-dok. 12/01969-3
Arkivkode. 512
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	28.01.2013	7/13
2 Bydelsutvalg	07.02.2013	9/13

Saksframstilling:

Bydel Vestre Aker mottok brev fra Plan- og bygningsetaten 13.12.2012 vedrørende kunngjøring om planforslag til offentlig ettersyn – Risallèn 36 – frist 17.12.2012 – 4.2.2013 – detaljregulering.

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – bolig/barnehage.

Hensikten med planen er å etablere barnehage tilsvarende 3 avdelinger og samtidig opprettholde boligreguleringen. Foreslått grad av utnytting er % BYA = 24 %. Gesimshøyde er satt til maksimum 8,5 meter, og mønehøyde maksimum 10,5 meter. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget slutter seg til forslaget om regulering av området til bebyggelse og anlegg – bolig/barnehage.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 13.12.2012](#)

8/13 Underretning om politisk planvedtak - Sørkedalsveien detaljregulering

Arkivsak-dok. 12/00447-7
Arkivkode. 512
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	28.01.2013	8/13
2 Bydelsutvalg	07.02.2013	10/13

Saksframstilling:

Vedlagt følger underretning om politisk planvedtak – Sørkedalsveien detaljregulering, vedtatt av bystyret 21.11.2012. Bystyret fattet vedtak i tråd med bydelsutvalgets vedtak sak 81/12 hvor det fremgår av bydelsutvalget mener at det må etableres Gangfelt/sykkelfelt i plan over Sørkedalsveien ved Persbråtan.

Bydelsutvalget fattet følgende vedtak i møte 21.6.2012 sak 81/12:

Bydel Vestre Aker viser til tidligere uttalelse datert fra styreprotokoll av 14.4.2011- sak 71/11 om oppstart av planarbeid for kryssing av Sørkedalsveien. Bydel Vestre Aker støtter alternativ 1, og slutter seg til forslagsstillers begrunnelse for det.

Bydelsutvalget mener det vil være en vesentlig bedre løsning at det etableres fotgjengerfelt med trafikkøy ved Persbråtan og Husebygrenda, der alternativ 1 foreslås lagt. Begge må få lysregulering av samme typen som fotgjengerfeltet i Griniveien ved Ekraveien.

Vestre Aker bydelsutvalg forutsetter at Samferdselsetaten etablerer kameraovervåking i bakken fra Gardeleiren til lyskrysset ved Husebygrenda da det er her farten lett økes til over fartsgrensen.

Bydelsutvalget forutsetter også at Bymiljøetaten innleder dialog med naboene slik at de som ønsker støyskjerming mot Sørkedalsveien får dette.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar underretning om politisk planvedtak – Sørkedalsveien detaljregulering, vedtatt av bystyret 21.11.2012 til orientering.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 3.1.2013.](#)

9/13 Underretning om politisk planvedtak - Austliveien 12

Arkivsak-dok. 12/00079-9
Arkivkode. 512
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	28.01.2013	9/13
2 Bydelsutvalg	07.02.2013	11/13

Saksframstilling:

Vedlagt følger underretning om politisk planvedtak – Austliveien 12 vedtatt av 24.10.2012. Bystyret har fattet vedtak i tråd med bydelsutvalgets vedtak sak 114/12.

Bydelsutvalget fattet følgende vedtak i møte 30.8.2012 sak 114/12:

Bydel Vestre Aker støtter Plan- og bygningsetatens disposisjon av tomten i Austliveien 12. Disposisjonen innebærer at området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang- og sykkelvei

Hensikten med planen er å innpasse nye boliger og bade- og treningsanlegg som fortetting ved kollektivknutepunktet.

Vestre Aker bydelsutvalg mener det foreliggende forslag er dekkende for å få etablert et bad på Røa som er i henhold til de enstemmige og tverrpolitiske vedtak vi tidligere har stilt til hva badet må inneholde.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar underretning om politisk planvedtak – Austliveien 12 vedtatt av 24.10.2012 til orientering.

Jan Olsen Nyteit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 3.1.2013](#)

10/13 Underretning om politisk vedtak detaljregulering del av gardeleiren - Huseby

Arkivsak-dok. 13/00079-2
Arkivkode. 512
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	28.01.2013	10/13
2 Bydelsutvalg	07.02.2013	12/13

Saksframstilling:

Vedlagt følger underretning om politisk vedtak detaljregulering del av Gardeleiren – Huseby, vedtatt av bystyret 12.12.2012.

Saken er tidligere behandlet i bydelsutvalgets møte 16.12.2010 sak 239/10 og fattet følgende vedtak:

Bydel Vestre Aker viser til oversendt hørings sak for gardeleiren på Huseby, og har følgende tilleggsbemerkning til planforslaget mht miljø-, risiko og sårbarhet. Foruten spredningsfare av den nevnte Kjempebjørnekjeksken er det også viktig å bekjempe aggressive fremmede arter som Parkslirekne, kjempespringfrø og Canadagullris som er iferd med å kvele all annen vegetasjon i Merradalen og rundt FO-bygget. Det er også et ønske at man etterstreber etablering av edelløvskog som er stedstypisk for Husebyskogen.

Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene vedtatt 12.12.2012 § 5 at «ved gravearbeider skal spredning av fremmede arter forhindres».

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar underretning om politisk vedtak detaljregulering del av Gardeleiren – Huseby vedtatt av bystyret 12.12.2012 til orientering.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 10.1.2013](#)

11/13 Minnesmerke Sigurd Emil Roll - ved Holmenkollen kapell

Arkivsak-dok. 13/00087-2
Arkivkode. 843
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	28.01.2013	11/13
2 Bydelsutvalg	07.02.2013	14/13
3 Barn-, ungdom- og kulturkomiteen	31.01.2013	3/13

Saksframstilling:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har mottatt søknad fra Jan W. Roll om å sette opp et minnesmerke over Sigurd Emil Roll nederst ved trappen opp til Holmenkollen kapell. Søknad som beskriver bakgrunnen for ønsket om minnesmerke og kartfoto følger vedlagt.

Plasseringen vil være på Oslo kommunes eiendom gnr./bnr. 33/4,1088, som forvaltes av Bymiljøetaten.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten ønsker er befarings på stedet for å se hvilken plassering som er riktig. Eiendom- og byfornyelsesetaten ønsker på forhånd å høre om bydelsutvalget har noen spesielle bemerkninger eller føringer til foreslått plassering og om bydelsutvalget ønsker å delta på en felles befarings.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget ser positivt på etablering av minnesmerke og blir gjerne med på en befarings.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra eiendoms- og byfornyelsesetaten av 14.1.2013](#)

12/13 Informasjonssaker til byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteens møte 28. januar 2013

Arkivsak-dok. 13/00096-1
Arkivkode. 027
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	28.01.2013	12/13

Saksframstilling:

Følgende informasjonssaker vedlegges:

1. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 10.12.2012 vedrørende Sikksakkstien, Voksenlia. Oppstartmøte.
2. Kopi av brev fra Bærum kommune av 17.12.2012 vedrørende Underretning om vedtak – Løvenskioldbanen – fastsetting av planprogram.
3. Brev fra Bymiljøetaten av 18.12.2012 vedrørende Utplassering av permanente søppelkasser ved Krakstøtten – Voksenkollen
4. Brev fra Bymiljøetaten av 18.12.2012 vedrørende BU-sak 183/12 Sørkedalsveien – Stenging av gang- og sykkelvei.
5. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 04.1.2013 vedrørende Avslag (omgjort vedtak) – Måltrostveien 33.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 10.12.2012 vedrørende Sikksakkstien, Voksenlia. Oppstartmøte.
2. Kopi av brev fra Bærum kommune av 17.12.2012 vedrørende Underretning om vedtak – Løvenskioldbanen – fastsetting av planprogram.
3. Brev fra Bymiljøetaten av 18.12.2012 vedrørende Utplassering av permanente søppelkasser ved Krakstøtten – Voksenkollen
4. Brev fra Bymiljøetaten av 18.12.2012 vedrørende BU-sak 183/12 Sørkedalsveien – Stenging av gang- og sykkelvei.
5. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 04.1.2013 vedrørende Avslag (omgjort vedtak) – Måltrostveien 33.

Tas til orientering

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

1. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 10.12.2012
2. Kopi av brev fra Bærum kommune av 17.12.2012
3. Brev fra Bymiljøetaten av 18.12.2012 vedrørende
4. Brev fra Bymiljøetaten av 18.12.2012
5. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 04.1.2013