



Møteinnkalling 4/13

Møte: Bydelsutvalg
Møtested: Sørkedalsveien 150 A. Møterom over kantinen, 4 etg.
Møtetid: 23.05.2013 kl. 17:00
Sekretariat: 23 47 60 64

SAKSKART

Opprop

Åpen halvtime

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av sakskart

Saker til behandling

75/13	13/00074-7	Protokoll fra møte i bydelsutvalget 25. april 2013	3
76/13	13/00091-7	Bydelsdirektørens driftsorientering	4
77/13	13/00505-3	Rapportering på aktivitet og måltall pr.30.04.2013	11
78/13	13/00662-1	Tertialrapport pr.30.04.2013	12
79/13	13/00616-2	Klagesak til bydelsutvalg - Jegerveien 44	13
80/13	13/00610-3	Vettaliveien 4 - Klage over Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om oppføring av 4 dobbeltgarasjer i rekke. Dispensasjon fra reguleringsplan	17
81/13	13/00604-2	Kunngjøring om offentlig ettersyn - Forslag til detaljregulering - Voksenkollveien 19	22

82/13	12/01565-13	Kunngjøring om offentlig ettersyn, forslag til detaljregulering - Ryghs vei 2	27
83/13	12/01140-3	Brukerundersøkelse i hjemmetjenesten 2012	32
84/13	13/00187-2	Brukerundersøkelse i sosialtjenesten 2012	34
85/13	13/00092-7	Status utkvittering av bydelsutvalgets saker	36
86/13	13/00093-7	Komitereferater til bydelsutvalgets møte 23. mai 2013	39
87/13	13/00094-7	Informasjonssaker til bydelsutvalgets møte 23. mai 2013	41
88/13	13/00723-1	Leiekontrakt for Bydel Vestre Aker	43
89/13	13/00057-4	Slemdalsveien 35-37 Frøen - Varsel om oppstart av detaljregulering	44

Bydel Vestre Aker

Elin Horn Galtung (H)
leder

Saker til behandling

75/13 Protokoll fra møte i bydelsutvalget 25. april 2013

Arkivsak-dok. 13/00074-7
Arkivkode. 027
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Bydelsutvalg	23.05.2013	75/13

Saksframstilling:

Protokollen fra møte i bydelsutvalget 25. april 2013 til godkjenning.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget godkjenner protokollen fra møte 25. april 2013.

76/13 Bydelsdirektørens driftsorientering

Arkivsak-dok. 13/00091-7
Arkivkode. 031
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Bydelsutvalg	23.05.2013	76/13

Saksframstilling:

HENSIKT

Bydelsdirektøren utarbeider en driftsinformasjon til hvert BU-møte. Denne informasjonen erstatter ingen saker, men vil være et supplement om temaer det arbeides med i bydelens fagområder og funksjoner. Driftsorienteringen vil ikke bli forelagt de forskjellige utvalgene da driftsinformasjonen vil bli oppdatert med ny og relevant informasjon i forbindelse med utsendelse av tilleggs sakskart og protokoller 3 dager før BU- møte.

ORGANISASJON – GENERELT

- Det er avholdt lederforum for bydelens ledere og verneombud med tema; medarbeiderundersøkelse og miljøansvar i praksis. Representanter fra NAV- Arbeidslivsenteret snakket om "Lettere psykiske lidelser".
- Bydelens score på medarbeiderundersøkelsen hadde også i år et meget godt gjennomsnittscore på 4,6 på en skala fra 1-6. Svarprosenten var 86 % som ligger godt over måltallet. Med utgangspunktet i resultatet utarbeides det nå handlingsplaner på den enkelte enhet.
- Bydelsdirektøren vil legge frem medarbeiderundersøkelsen på BU- møte i juni.

Enhet for bydelsdirektørens stab

- Stillingen som bydelsoverlege er lyst ut for annen gang da vi ikke lyktes ved første utlysning. Det er inngått en midlertidig beredskapsavtale med bydelsoverlegen i Bydel Ullern.
- Bydelen har mottatt flere skriftlige og muntlige klager på årets russearrangement på Tryvann. Klagene / mishagsytringene dreier seg om for det meste om støy, antall arrangementer og russens generelle adferd og problematiske sider ved denne.
- Det foreligger fire klager på bydelsoverlegens vedtak om dispensasjon fra Oslo kommunes støyforskrift. Bydelsoverlegen vurderer vedtaket på nytt og oversender det videre til Fylkesmannen. Bydelen er invitert til en samlet erfaringsutveksling med alle involverte parter 10.juni.

Enhet for Økonomi (inkl IKT, felles drift og vedlikehold og fagsystemet Gerica)

- Bydelens regnskapsresultat pr.30.04.2013 viser et mindreforbruk på 27 mill. kroner i forhold til budsjettforutsetningene. Egen BU-sak for regnskapssituasjonen
- Bydelen utarbeider tertialrapport og tertialstatistikk for 1 tertial.

Enhet for Sos/NAV

- Navs publikumsmottak har gjennomført en telling på kommunale og statlige henvendelser. Her kommer det frem at kommunale henvendelser er 40 % og statlige

henvendelser er 60 % mot tidligere 20 % kommunale og 80 % statlige. Dette har sammenheng med at den statlige delen av Nav har gjennomført flere effektiviserende tiltak, som elektroniske søknader og selvbetjeningsløsninger.

- Boligkontoret har økt mengde på søknader om startlån. Regelverket for startlån er endret. Søkere som skal etablere seg i bolig for første gang er ikke lenger en prioritert gruppe. Nå rettes startlån mer mot søkere som defineres som vanskeligstilte. Dette innebærer økt mengde avslag fra boligkontoret.
- Nav sosialtjenesten har bosatt rest på 10 flyktninger fra 2012. Av kvote på 34 flyktninger for 2013 har bydelen fått utsøkt 6 flyktninger som skal bosettes. Det er utfordrende å skaffe boliger til nyankomne flyktninger. Det arbeides aktivt både ovenfor det private leiemarkedet og mht kommunale boliger.
- Nav sosialtjenesten ligger litt under måltall for utbetaling av økonomisk sosialhjelp i april. Bruk av døgnovernatting har fortsatt sunket. 94 % av alle søknader om økonomisk sosialhjelp ble saksbehandlet innen 14 dager i april. Nav sosialtjenesten ligger på måltall for Kvalifiseringsprogrammet med 32 deltakere.

Enhet for bestiller

- På tross av en jevn strøm av utskrivningsklare pasienter fra sykehusene ser det nå ut som om bestiller har klart å redusere en del på antall korttidsplasser ut over en bloc. Dette må det imidlertid arbeides videre med framover.
- Enhetsleder har deltatt på et tredagers seminar i ASSS nettverket. ASSS står for Aggregerte Styringsdata for Samarbeidende Storkommuner. Dette gir Oslo en mulighet til å sammenligne en del styringsdata med andre store kommuner i landet. Tallene brytes ikke ned på bydel, men gir allikevel en del interessante sammenligninger. Dessuten utveksles informasjon om gode tiltak og analyser som er gjort i de andre kommunene. Byrådsavdelingen for eldre og sosiale tjenester skal informere om ernæringsprosjektene i Oslo kommune. Enhetsleder for bestiller skal kort gjøre rede for det ernæringsarbeidet som er gjort i Bydel Vestre Aker.
- I slutten av april arrangerte Enhet for bestiller et møte hvor bydelene Frogner, Ullern og Vestre Aker sammen med Diakonhjemmet sykehus var samlet for å evaluere kvaliteten på de meldingene som går elektronisk mellom bydel og sykehus. Meldingene kalles e-link på kommunal side og PLO meldinger på sykehuset. PROSIT (Pleie Rehabilitering Omsorg Informasjons Teknologi) er de som har med denne innføringen i Oslo kommune. Representanter fra PROSIT innledet. Deretter fikk representanter fra sykehuset, bestillerkontorene og hjemmetjenestene ha innlegg om deres erfaringer. Alle bydelene hadde dessuten med sine Gericakonsulenter. Møte ble oppfattet som veldig positivt og alle var enige om at elektronisk meldingsutveksling var svært nyttig. Det var også enighet om at det skal arbeides videre med temaet gode funksjonsvurderinger. Det er godt å ha et sykehus og nabobydeler vi kan ha hyggelige og konstruktive dialoger med!

Enhet for barnehager

- Opptak; 2. runde er sendt ut denne uken. På nåværende tidspunkt er det vanskelig å gi noen eksakte tall på ledighet og antall søkere. Bydelen forventer å kunne gi alle med rett til plass et tilbud.
- Norsk kurs for ansatte i kommunale barnehager har startet opp. 9 deltakere, 3 t pr uke i 10 uker. Tilbakemeldingen fra deltakere og kursholder er positiv.

- Bydelsdirektør og enhetsleder har hatt samarbeidsmøte med FUB, bydelens foreldreutvalg for kommunale og private barnehager.
- Hovseterveien 20 er satt i stand og vil bli brukt som erstatningslokaler for Røa senter i påvente av ferdigstilling av Jarbakken og Liabakken barnehage i forbindelse med rehabiliteringen.
- Åpen barnehage, Tusenben, melder om økt fremmøte og kan ha nærmere 25 barn, dvs nærmere 50 mennesker tilstede samtidig. Økningen i antall barn handler om godt omdømme og innhold samt at tilbudet, som tidligere kostet 20,- kr dagen, er gratis.

Enhet for barnevern

- Enheten har hatt internkontrollbesøk fra Byrådsavdelingen i fht; oppfølging av ungdom over 18 år- undersøkelser som blir henlagt med bekymring og opplæring i fht innvandreproblematikk. Det vil bli utarbeidet en generell rapport fra alle barneverntjenestene i Oslo. Enheten fikk i møtet god tilbakemelding på sitt arbeid i ovenstående områder.
- Enheten mottar ikke i noen særlig grad bekymringsmeldinger fra våre skoler i fht rusproblematikk, dette fra skoler hvor rus blir beskrevet som et alvorlig problem.
- Enheten har ifm Statlig satsning på kommunalt barnevern fått tildelt 1.5 stillinger. Fylkesmannen ser ut til å ha lagt vekt på å styrke bydeler som i Oslosammenheng har mindre barneverntjenester. Vi har derfor fått større tildeling om man hadde lagt barnevernkriteriene til grunn. Virkningen av tildelingen er fra 01.04.13. Stillingene skal begrenses til saksbehandlerstillinger og stillinger i barnevernet knyttet til oppfølging tiltak. Tildelingen er meget positiv for vår tjeneste.
- Enheten ligger stabilt på innkomne meldinger, men litt lavere enn på samme tid i fjor. Vi har en fått en større økning av antall plasseringer, flere av disse er akutt plasseringer. Det er stort sett klienter vi har jobbet med over tid med noe lettere tiltak. Dette får store konsekvenser for enheten i fht økonomi. Enheten vil igjen i år delta på politiets "Innsats våryr 30.04.13". Hovedfokus på disse aksjonene er ungdom og rus

Ressursenhet for Barn og Unge

- Fordeling av støttepedagoger til høsten er i slutfasen. Det er fortsatt noe usikkert mht. antall barn og deres behov for direkte hjelp i barnehagen fra august 2013. Enheten venter på sakkyndige vurderinger fra PP-tjenesten i forhold til behov for, og omfang av, spesialpedagogisk hjelp på flere barn, som igjen får innflytelse på fordeling av pedagoger.
- Tverrfaglige møter med skolene er avholdt. Dette er også tiden hvor de fleste ansvarsgrupper avholdes, og Individuelle Planer revideres.
- En av fysioterapeutene har hatt to fysioterapistudenter fra mensendiekutdanningen i observasjonspraksis. Det var både positivt og lærerikt for begge parter.
- Oppussing av lokalene til bydelens «Familiesenter» kan starte opp, så snart Treff 88 har flyttet inn på Villa Ly. Denne flyttingen skjer i disse dager. Åpen barnehage skal ha sine lokaler på «Familiesenteret». Øvrig tilbud og innhold på senteret vil bli gitt i neste driftsorientering..

Enhet for boliger, dagsentra og psykisk helse

- 13. mai var det overtakelsesbefaring på Villa Ly i Tennisveien 2G på Slemdal. Treffstedet flytter fra Hovseter og inn i Tennisveien etter pinse. Kontoret for psykisk helse flytter inn når datalinjene er klare.

Cafe Lydia åpner også i løpet av mai og vil foreløpig være åpen to dager i uken. Det er flere gode søkere til stillingen som leder på cafeen.

- Det er stor oppslutning fra utviklingshemmede i bydelen til årets VIVIL-leker. Lekene går av stabelen i månedsskifte mai-juni. Her vil deltakerne konkurrere i ulike friidrettsgrener, i svømming og i fotball. Hele arrangementet avsluttes med bankett.
- Sommerferie-avviklingen planlegges i de samlokaliserte boligene. Det jobbes iherdig med å få tak i vikarer og ekstravakter.
- Bydelen har sagt ja til å ta imot ca 50 høgskolestudenter fra Høgskolen i Oslo og Akershus og fra Diakonhjemmets høyskole for skoleåret 2013/2014. Dette er studenter innenfor barnevern, sosialfag, sykepleie, fysioterapi, vernepleie og ergoterapi.

Enhet for hjemmetjenester

- Hjemmetjenesten har hatt en markering i forbindelse med gode resultater i brukerundersøkelsen 2012 og Anne Røes pris som «Årets sykepleier» i Oslo. Hun fikk også blomster og gratulasjoner fra bydelsutvalget. Resultatene i brukerundersøkelsen skal gjennomgås og tiltak igangsettes for å bedre resultatene på de områder brukerne mener det er et forbedringspotensiale.
- Hjemmetjenesten deltar i ulike kompetansehevende prosjekter. Det som nå har størst fokus er ernæringsprosjektet, prosjekt oppfølging av KOLS syke i hjemmet i samarbeid med Diakonhjemmet sykehus. Tjenestene har mottatt eksterne midler til ulike kompetansehevende tiltak.
- Hjemmetjenesten tester nå ut et system for innsatsstyrt finansiering ISF av de ulike tjenestene. Systemet har som hensikt å styrke styring og kontroll og få raskere oversikt over aktivitetssendringer slik at tjenesten er effektiv. Best- ut prosjektet som er et samarbeidsprosjekt mellom bestillerkontoret og hjemmetjenesten er ferdigstilt og hjemmetjenesten fokuserer nå på tettere samhandling med bestiller for å sikre at tildelte tjenester til enhver tid er i tråd med brukers behov.
- Hjemmetjenesten har nå kartlagt språklige ferdigheter hos aktuelle ansatte som skal få tilbud om norskspråklig kompetanseheving, og er klare for å igangsette relevante opplærings tiltak til disse.
- Hjemmetjenesten og Pilotveien boliger har stort «trykk» på rekruttering av sykepleiere for å dekke tjenestenes behov for kompetanse. Bydelen skal delta prosjekt TAF-helse som har som hensikt å få flere elever og lærlinger ute i bydelene fra høsten 2014.
- Pilotveien boliger har tatt i bruk Gerica som dokumentasjonsverktøy, og jobber kontinuerlig med forbedring av dokumentasjon. Ansatte i Pilotveien mottar veiledning fra Alderspsykiatrisk avdeling ved Diakonhjemmet

Enhet for forebygging og rehabilitering

- Røa eldresenter vil ha en mellomperiode fra august og ut desember med stedfortreder for daglig leder, da nyansatt daglig leder Arne Harald Foss avvikler pappaperm. Cecile Håland går inn som delvis stedfortreder, og staben er styrket noe midlertid for å sikre god drift.
- Enheten har gjennomført et heldags fagseminar med tema «den geriatiske bruker». Midlene kom fra Kompetanseplanen. Hjemmetjenesten og bestiller var invitert og representert. Tilbakemeldingene har vært gode.
- Enhet for bestiller og enhet for forebygging og rehabilitering har diskutert videreutvikling av det eksisterende gode samarbeidet. Fokus nå er på bedre identifisering av brukere med potensiale for å oppnå bedre funksjon og gjenerobre

tapte ferdigheter. Vi samarbeider nå om tilbudet til disse brukerne, og samarbeidet omfatter både intensiv oppfølging, blant annet hverdagsrehabilitering, og rask revurderingen av tiltak og behov. Henvisninger til hverdagsrehabilitering har økt. De to enhetene vil fortsette å ha samarbeidsmøter hvor faglige spørsmål og – avklaringer vil være tema.

- Enhetsleder er oppnevnt som medlem av referansegruppe (representer bydelene Frogner, Ullern og Vestre Aker) for utredning av områdepsykiatri - alderspsykiatri. Gjelder Diakonhjemmets ansvarsområde. En sammenslåing av OUS, Vidaråsen og Tåsen alderspsykiatriske avdeling skal gjøres med tanke på å skape et sterkere kompetansemiljø innen alderspsykiatri. En målsetting for bydelen må være mer etablerte samarbeidsformer med dette miljøet.

Enhet for helsestasjon og skolehelsetjeneste

- Fortsatt stor aktivitet på helsestasjonen og det blir viktig å opprettholde tilstrekkelig bemanning også i sommermånedene for å dekke nødvendig behov
- Stadig flere takker ja til hjemmebesøk etter fødsel. Vi har 200 registrert nyfødte frem til 01.mai.og av disse har 152 mødre takket ja til hjemmebesøk.
- Trygghetssirkelen ønskes som et daglig verktøy på helsestasjonen. Erfaringene så langt er svært gode. Dette er et lettfattelig og godt verktøy i samtaler med foreldre. Foreldrene får bevissthet på å være den trygge og kjærlige havnen som gir base for barnets naturlige utforskning.



- Vinderen DPS tilbyr veiledning en gang pr mnd. til et begrenset antall deltagere. Disse er helsesøstre og barnevernsansatte fra bydelene Frogner, Ullern og Vestre Aker, psykologer og andre ansatte ved Vinderen DPS. Fra oss deltar to helsesøstre.
- Det koker igjen på helsestasjon for ungdom. Vi har nå 29 ungdommer på urinprøvekontrakt i samarbeid med politiet. Vi tok 62 urinprøver i april måned. Helsesøster har flere konsultasjoner med ungdommer til og fra toalettet. Tiden inne på toalettet kan også noen ganger ta sin tid. Ungdommen får jo ikke være i fred, men blir overvåket av helsesøster hele tiden. Det er omtrent som å stå vakt på wc. Kanskje noen angrer etter hvert. Det er det vi ønsker, å være noen omsorgsfulle «plageånd» for de som ruser seg på cannabis. Det er lov å feile, og samtidig er det gode muligheter for å hente seg inn igjen. Arbeidet er meningsfylt.

Enhet for forebygging barn og unge

- Ungdomsklubben har vært stengt i to uker grunnet tyveri av dyrt datautstyr (tre maskiner med programvare). Da det ikke var tegn til innbrudd, antas det at det er noen med god kjennskap til klubben og utstyret. Det mistenkes også at vedkommende har nøkkel. Låssystemet på klubben er derfor nå byttet.
- Det er gjennomført to lørdagsarrangement siden midten av mai. Ett av dem en konsert med svært gode besøkstall.
- Vi har bestemt at det skal være minimum fire, helst fem på jobb hver ungdomsklubbkveld. Vi setter inn ekstra vikarer de dagene behovet er størst. Dette er nødvendig for at vi skal kunne gjøre en god jobb for de ungdommene som bruker klubben. Vi har blant annet et samarbeid med Oslo friomsorgskontor, som i en periode fremover bidrar til at dette går bra.
- Det utlyses tre stillinger på klubben nå i mai. Dette er klubbleder ungdom, klubbleder band og en assistentstilling på juniorklubben.
- På Det Gule Huset arbeides det med skatearrangementet, som nå er satt til første uka i juni.
- Uteteamet har hatt heldagsmøte. Vi har laget individuelle planer for ungdommer som har «særskilte» utfordringer og som vi må følge tett opp. Disse ungdommene tilhører et miljø på Hovseter.
- Enheten har hatt økt satsing på barneskolen og har fått til et godt samarbeide med Vinderen skole rundt enkeltelever som sliter.
- Persbråten basketklubb har hatt basket turnering. Uteteamet fulgte tre barn. Sport har mye å si for den psykiske helsen og gir god mestringsfølelse.
- Mai er eksamenstid, og mange sliter med prestasjonsangst. Vi har bidratt med leksehjelp der det har vært behov.
- En ansatt har vært på kurs om anabole steroider.
- Felting på Ris og Midtstuen skole har gitt resultater, vi får flere henvendelser fra ungdom og har gode samtaler.
- Uteteamet har hatt med jentegruppe på Økologisk barnegård, guttegruppe på fotballkamp og go-cart.
- Ansatt på Uteteamet som har spesialkompetanse på spilleavhengighet, har undervist på et arrangement i regi av SALTO.
- Sommerskolen nærmer seg. Vi søkte om plasser for fem barn, og vi tror alle de vi hjalp fikk plass.
- Natt til 1. mai var teamet ute. Det var få yngre ungdommer ute. Eldre ungdom var opptatt av voldtektene på Tryvann, og dette la nok en demper på feststemningen. For å kartlegge om bydelens ungdom er i sentrum har vi valgt å felte i området rundt Sentralbanestasjonen. Vi har kartlagt en gruppe på ca. 8 ungdommer som vi har truffet flere ganger, noen over 18 år, noen under. Tiltak vil bli satt inn i samarbeid med SALTO.
- Orientering om Hovseter mek. utsettes til neste driftsorientering.
- Bydelen har fått 500 000,- til ny nærmiljøkontakt. Stillingen vil bli knyttet opp mot Voksen og Huseby barneskole.
- Bydelen ved enheten har fått 100 000,- til ny Brotherhood gruppe og 50 000,- til unge gjengangere.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar bydelsdirektørens driftsinformasjon til orientering.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

77/13 Rapportering på aktivitet og måltall pr.30.04.2013

Arkivsak-dok. 13/00505-3
Arkivkode. 120.2
Saksbehandler Stein Vesterkjær

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Bydelsutvalg	23.05.2013	77/13

Saksframstilling:

Aktivitetene har i 1 tertial hatt en vekst. Resultatet pr. 30.4.2013 inkludert årsprognose viser en aktiv prognose på et resultat lik 27 mill. i forhold til budsjettforutsetningene for 2013. Endringene i den enkelte enhet i prognosen kommenteres i vedlegg 2.

Vedlegg 1: Tabell 1 viser bydelens totale oversikt fordelt på kontogrupper samlet for alle funksjonsområder. Tabell 2 viser oversikt fordelt på enheter.

Vedlegg 2: Viser oversikt med kommentarer til avvik i henhold til prognose angitt i tabell 2.

Vurdering

Bydelen har hatt en aktivitetsvekst innenfor barnevern, hjemmesykepleie og korttidsplasser somatikk. Det er igangsatt kostnadsbesparende tiltak for disse tjenestene noe som gjenspeiles i aktiv prognose. Det er liten risiko for merforbruk i 2013 noe som skyldes mindreforbruket fra 2012. Målet med kostnadsbesparende tiltak er å komme i driftsbalanse i 2013.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar redegjørelsen om bydelens økonomiske situasjon til orientering.

Jan O. Nytveit
Bydelsdirektør

Vedlegg:
[Tabell 1&2](#)

[Forklaring til tabellene](#)

[Måltall](#)

78/13 Tertialrapport pr.30.04.2013

Arkivsak-dok. 13/00662-1
Arkivkode. 120.1
Saksbehandler Stein Vesterkjær

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Bydelsutvalg	23.05.2013	78/13

Saksframstilling:

Vedlagt følger rapportert tertialrapport i henhold til rundskriv 12/2013.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar tertialrapporten til etterretning.

Jan Olsen Nytveit
Bydelsdirektør

Vedlegg:

[Tertialrapport med vedlegg pr 30.04.2013](#)

[Agresso spørremaler](#)

[Tabell for rapportering om måltall](#)

79/13 Klagesak til bydelsutvalg - Jegerveien 44

Arkivsak-dok. 13/00616-2
Arkivkode. 531
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	13.05.2013	27/13
2 Bydelsutvalg	23.05.2013	79/13

Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen har behandlet saken i møte 13.05.2013 sak 27/13

Møtebehandling

Votering

Bydelsdirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen behandlet saken i møte 13.5.2013 og innstiller overfor bydelsutvalget å fatte følgende vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 21.2.2013 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder U- grad.

Klagen fra Kjersti Skjold Rønning tas ikke til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Saksfremlegg

Saksframstilling:

Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om rammetillatelse er påklaget av Kjersti Skjold Rønning.

Klagen beskriver klagers eiendoms spesielle beliggenhet i forhold til nabo eiendommene. Klager mener tomtens spesielle posisjon bør tillegges mer vekt og at en godkjennelse av tiltaket vil gi vesentlige ulemper for hennes eiendom. Videre er hun opptatt av at en evt. godkjennelse vil skape presidens for andre tiltak i området.

Historikk

Plan- og bygningsetaten mottok 26.4.2010 søknad om tiltak på Jegerveien 44. Søknaden omfattet mindre rivearbeider som skulle erstattes av ny tilbygd del ved inngang (øst), samt tilbygd innglasset sommerstue og bod på husets nordre fasade. Søknaden ble avslått av Plan- og bygningsetaten i vedtak datert 24.6.2010 da tiltaket ble ansett å være i strid med plan- og bygningsloven av 1985 (pb1.) § 70.2 vedrørende minste tillatt avstand til nabogrense uten at det forelå samtykke fra nabo eller grunnlag for å gi dispensasjon. Avslaget ble påklaget av

ansvarlig søker og Fylkesmannen opphevet etatens vedtak i avgjørelse datert 26.4.2011 (Fylkesmannens saksnr: 2010/22626 FM-J) da ansvarlig søker i mellomtiden hadde fremlagt nabosamtykke fra hjemmelshaver i Jegerveien 46.

Plan- og bygningsetaten fattet vedtak om rammetillatelse den 21.6.2011. Det ble her gitt dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pb1. § 70-2 da Plan- og bygningsetaten etter en gjennomgang av saken, og Fylkesmannens tilbakemeldinger, vurderte at det på grunn av prinsippet om likebehandling måtte tillegges særlig vekt på at det innenfor planområdet er gitt tillatelse for oppføring av tiltak som innebærer at hensynene bak avstandsbestemmelsen allerede var fraveket. Dette, sammen med at det nå faktisk forelå et samtykke fra nabo, var etter Plan- og bygningsetaten sin vurdering avgjørende for vedtaket.

På bakgrunn av naboklage varslet Plan- og bygningsetaten mulig omgjøring av vedtaket i brev datert 29.2.2012, da etaten konkluderte med at tiltaket var avhengig av dispensasjon fra maks tillatt utnyttingsgrad. Ansvarlig søker sendte tilleggsopplysninger til rammesøknad/ behandling av dispensasjonssøknad i e-post datert 15.3.2012. Her fremgår det at utnyttelsesgraden for tiltaket er $U=0,43$. Ansvarlig søker begrunnet søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 vedrørende utnyttelsesgrad på maks 0,35, med at utnyttelsesgraden for eiendommen for ombygging er på $U=0,40$ og at økningen av U - graden således var beskjeden. Ansvarlig søker viste til at eksisterende utnyttelsesgrad skyldtes utnyttelse for hele prosjektet ved utbygging av "Jegerkollen", hvoretter tomtesituasjonen senere har blitt fradelt i mindre tomter.

Ny rammetillatelse gis 11.4.2012. Denne påklages og Plan- og bygningsetaten gjør en ny vurdering der etaten blir oppmerksomme på at veggen mot vest bygget igjen under eksisterende utbygg. Dette medførte at ytterligere areal skulle medregnes og at opprinnelige vedtak var ugyldig og varsler omgjøring av vedtak 21.9.2012.

Etter dialog og avklaring på ledernivå avgjorde Plan- og bygningsetaten at søker måtte komme med ny revidert søknad med nytt nabovarsel og korrekt tegningsgrunnlag. Denne ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 19.1.2013. Plan- og bygningsetaten behandler i dette vedtaket kun ny revidert søknad. Alt tidligere materiale sees bort ifra i samråd med søker.

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger eiendom reguleringsplan S- 2833 vedtatt 11.12.85. Byggetomten ligger i et etablert boligområde på Slemdal/ Vettakollen, Bydel Vester Aker. Boligen er en del av bebyggelsen "Jegerkollen"

Det fremgår av reguleringsbestemmelse § 2: *"Området reguleres til byggeområde for boliger med utnyttelsesgrad maks 0,35.*

Tiltaket er oppgitt å ha et bruksareal (BRA) på 30m² i ny søknadsdokumentasjon og et bebygd areal (BYA) 111 m². U -grad som følge av tiltaket er oppgitt å bli $U =0,43$, og er følgelig avhengig av dispensasjon fra U - gradsbestemmelsen.

Tomten størrelse er oppgitt å være 382+ 128 (Andel av fellesareal) Totalt 510 m². Totalt BRA er oppgitt til BRA 224 m². Eiendommene på "Jegerkollen" ligger svært tett og kan nesten oppfattes som rekkehus. Aktuelle eiendom har nabo tett inntil mot øst (Jegerveien 46), men har godt med luft på sine andre fasader i forhold til mange av de andre boligene i (Jegerkollen) som har naboer tett innpå på flere sider.

Søknad om rammetillatelse

Ny revidert søknad for Jegerveien 44 ble mottatt 19.1.2013. Søknaden omfatter mindre rivearbeider som erstattes med nytt tilbygg/bod samt en dispensasjonssøknad i forbindelse med økt utnyttelsesgrad for innbygging av nisje i fasade vest og nytt inngangsparti. Videre er det søkt om mindre fasadeendringer.

Uttalelser fra annen myndighet

Fylkesmannen opphevet Plan- og bygningsetaten opprinnelige avslag på søknad om rammetillatelse i avgjørelse datert 26.4.2011. Fylkesmannen la til grunn at det for klageinstansen forelå et spesifisert nabosamtykke til plassering av nytt inngangsparti nærmere nabogrense enn hva lovens vilkår tilsier. Dette medførte at tiltaket ikke lenger ble vurdert å være dispensasjonsavhengig, og således skulle behandles etter den "enklere" vurderingen, jfr. pb1 § 70 nr.2.

Tillatelse/rammetillatelse, avslag eller annet enkeltvedtak.

Rammetillatelsen ble gitt 21.2.2013 og omfatter rivearbeider som erstattes med nytt tilbygg/bod samt en dispensasjonssøknad i forbindelse med økt utnyttelsesgrad for innbygging av nisje i fasade vest og nytt inngangsparti fasade ost. Videre er det søkt om mindre fasadeendringer. Grunnlaget for beregning av U- grad er utarbeidet av søker. Kommunen har ingen grunn til å betvile grunnlaget.

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens § 2 vedrørende utnyttelsesgrad og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Huset i tre plan har et målbart areal BTA på 242 m². Tomten på 510 m² inkl. andel fellesareal gir en utnyttelse i dag på U=0,40. Utnyttelsen må derfor i sin tid ha vært en forutsetning for hele prosjektet "Jegerkollen", hvoretter tomteinndeling har blitt tilpasset situasjonen. Dispensasjonen begrunnes med henvisning til at gjeldende utnyttelse ikke kan vurderes for eiendommen isolert sett i forhold til gjeldende U- grad. Ny U- grad oppgis til U= 0,43.

Hensikten med bestemmelsen er i utgangspunktet å begrense utbyggingen i småhusområdene for å sikre gode uteoppholdsarealer med sol og at småhusområdene skal opprettholde en viss åpenhet og luftighet.

Flytting av bod og etablering av terrasse med tak medfører liten eller ingen ytterligere økning av bygningens fotavtrykk og hensynet bak u-gradsbestemmelsen anses derfor ikke å være vesentlig tilsidesatt. Fasaden mot nord er den fasade med lengst avstand til naboer og gjenboere og medfølgende minst ulemper for berørte naboer.

Utvidelsen av inngangsparti med tilhørende tak er en meget begrenset utvidelse. Avstanden til nabogrensen i nordøst er allerede behandlet med samtykke fra nabo og kommunens godkjennelse. Hensynet bak bestemmelsen anses derfor ikke å være vesentlig tilsidesatt. Samme vurdering er gjort i forhold til innbygging av nisje i fasade vest. Innbyggingen vil flukte med eksisterende fasadeliv. U- grad er allerede overskredet. Dette gjelder store deler av området. Plan- og bygningsetaten anser økningen i U-grad som liten.

Fordelene med å innvilge dispensasjonen er at boligen blir noe større og bedre tilpasset familiens behov. De valgte grepene gir en relativt stor gevinst for boligen, men utgjør en svært liten økning av u-graden. Plan- og bygningsetaten ser fa ulemper med tiltakene. Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og innvilgelse av søknad om dispensasjon anbefales opprettholdt fra kommunens side.

Klager

Klagen har innkommet fra Kjersti Skjold Rønning. Hun har rettslig klageinteresse, jfr. fv1. § 28. Klagen innkom 29.1.2013 og er således rettidig innkommet jfr. fv1. § 29. Klagen går ut på følgende: Klagen beskriver klagers eiendoms spesielle beliggenhet i forhold til nabo eiendommene. Klager mener tomtens spesielle posisjon bør tillegges mer vekt og at en godkjenning av tiltaket vil gi vesentlige ulemper for hennes eiendom. Videre er hun opptatt av at en evt. godkjenning vil skape presidens for andre tiltak i området.

Det har pr. dags dato ikke kommet inn svar på anmodning om uttalelse til klage sendt 18.3.2013.

Utsatt iverksetting av vedtak

Klagen er ikke gitt oppsettende virkning, fordi tiltaket kan reverseres og tilbakeføres uten store konsekvenser for terreng eller andre omgivelser. Det er ikke gitt igangsettelsestillatelse.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Plan- og bygningsetaten anser at klagers argumenter bringer lite nytt i saken. At nisje i fasade vest blir bygget igjen og at ny uteplass/ terrasse sannsynligvis blir etablert nærmere nabo er en antagelse, og kommunen presiserer at den ikke har mulighet for å bestemme hvordan eier av eiendommen benytter sitt uteareal, herunder hvilken type dekke som velges. Hvorvidt eier vil benytte arealet mot protesterende nabo som uteoppholdsareal er ikke noe kommunen kan avgjøre. Tillatelsen gir ikke anledning til å bygge nærmere protesterende nabo en eksisterende fasadeliv. Tiltaket er godkjent med lov til å bygge igjen nisje i vegg slik at ny vegg flukter med resten av fasaden. Vedr. klagers anførsler om at en godkjenning av dispensasjonen vil skape presidens for å bygge inn overdekkete terrasser, vil Plan- og bygningsetaten presisere at tillatelsen som er gitt ikke gjelder innbygging/innglassing av overdekket terrasse. Vedr. dispensasjonen fra U-grad viser Plan- og bygningsetaten til sin vurdering av spørsmålet under avsnittet tillatelse/ rammetillatelse, avslag eller annet enkeltvedtak.

Forslag til vedtak

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 21.2.2013 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder U- grad.

Klagen fra Kjersti Skjold Rønning tas ikke til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 24.4.2013](#)

[Saksdokumenter](#)

80/13 Vettaliveien 4 - Klage over Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om oppføring av 4 dobbeltgarasjer i rekke. Dispensasjon fra reguleringsplan

Arkivsak-dok. 13/00610-3
Arkivkode. 531
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	13.05.2013	28/13
2 Bydelsutvalg	23.05.2013	80/13

Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen har behandlet saken i møte 13.05.2013 sak 28/13

Møtebehandling

Votering

Bydelsdirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen behandlet saken i møte 13.5.2013 og innstiller overfor bydelsutvalget å fatte følgende vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 21.1.2013 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder formålsgrænse felles opphold (lek).

Klagen fra Morten Hals og Jon D. Bjerkem tas ikke til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse."

Saksfremlegg

Saksframstilling:

Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om oppføring av fire dobbeltgarasjer i rekke på felleseid grunn er påklaget av Morten Hals og Jon D. Bjerkem.

Det klages på omfanget av dispensasjon fra regulert formål 'felles opphold/lek'. Det anføres at tiltaket vil medføre fare for skade på, evt. felling av to grantrær på areal regulert til felles opphold/lek. Det anføres videre at tiltaket er i strid med sameiets interne vedtekter, samt at det påligger kommunen å kontrollere hvordan parkeringsarealet opparbeides og disponeres.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til felles avkjørsel og felles parkering gjennom reguleringsplan for Skådalsveien 38, S-2319, vedtatt 3.5.1978. Planens § 2.3 fastslår at: ”Det skal være 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet + 0,2 plass pr. leilighet som reserve”.

Tiltaket overskrider delvis markagrensen og formålsgrense mot areal regulert til felles areal lek. Dispensasjon i henhold til Markaloven er gitt i vedtak av 7.1.2013.

Søknad om rammetillatelse

Det ble søkt rammetillatelse til oppføring av fire kjedede dobbeltgarasjer på en felleseid eiendom i Vettaliveien 4, den 6.9.2012. Tiltaket overskrider markagrensen og er avhengig av dispensasjon. Uttalelse fra fylkesmannen ble innhentet, og dispensasjon fra Markaloven gitt 7.1.2013. Rammetillatelse til oppføring av garasjene ble gitt i Plan- og bygningsetatens vedtak av 21.1.2013.

Uttalelser fra annen myndighet

Tiltaket er i strid med markalovens § 5 vedrørende bygge- og anleggsforbud i Osломarka. Søknaden er derfor forelagt Fylkesmannen for uttalelse. Fylkesmannen har ingen merknader til at det gis dispensasjon for tiltaket, skjønt det ble anmodet om en generell gjennomgang og justering av markagrensen for dette og tilsvarende tilfeller.

Protester

Tiltaket er nabovarslet. Det innkom samlet protest fra Morten Hals, og Audhild og Jon D. Bjerkem, nabo i henholdsvis Vettaliveien 4 E og F.

Nabo Morten Hals i Vettaliveien 4e har sammen med Audhild og Jon D. Bjerkem i Vettaliveien 4f innsendt et brev datert 28.7.2012 med følgende merknader til tiltaket:

- Man motsetter seg bredden på de prosjekterte garasjer. Nytt tiltak vil totalt stikke ca. 3 meter lengre inn på areal regulert til felles opphold (lek) enn det eksisterende, samt innebære at de enkelte garasjer blir noe bredere enn de eksisterende. Hals m.fl. mener garasjer med bredde 520 cm vil være tilstrekkelig.
- Det anføres at man er villig til å godta at nytt tiltak strekker seg marginalt lengre inn på areal regulert til felles opphold enn eksisterende bebyggelse, forutsatt at ingen av de store grantrærne som står på parsellen blir berørt. Felling av grantrærne vil være til sjenanse for beboerne i 4 e-f, da boliger har kjøkken med utsikt mot grantrær som kan bli berørt av tiltaket.
- Det anføres avslutningsvis at parkeringsforholdene har vært uryddige i lengre tid, og det vedlegges saksdokumenter fra tidligere saker på eiendommen.

Nytt brev fra Morten Hals, og Audhild og Jon D. Bjerkem er innsendt som kommentar til ansvarlig søkers tilsvaret datert 19.9.2012 anføres følgende:

- Naboene mener det fremstår uklart hvorvidt reduksjonen i bredde er tilstrekkelig til å hindre at tiltaket kommer i konflikt med de omtalte grantrærne. Det anføres at terrengarbeidene sannsynligvis vil føre til felling av tre grantrær (hvilke trær dette gjelder er ikke presist beskrevet).
- Naboene fastholder innsigelsene. Det bes om at det utarbeides en tegning som viser forhold mellom nødvendige oppfyllinger og eksisterende trær.

Ansvarlig søkers tilsvare til protester

Ansvarlig søker Jan Terje Iversen gir i brev datert 4.9.2012 tilsvare til nabobemerkningene. Vedrørende de vanskelige parkeringsforholdene kommenterer Iversen at det sannsynligvis ble avsatt for lite areal da området ble regulert, og at dette er grunnlaget for de vanskelige forholdene. Det anføres at økt bilhold, økt størrelse på biler, og forfall av eksisterende anlegg har forverret situasjonen. Omsøkte tiltak beskrives som et forsøk på å forbedre situasjonen.

I forhold til garasjenes bredde anføres det at en reduksjon til 520 cm, slik Hals m.fl. har foreslått, vil gi lite brukbare garasjer. Innkjøringsforholdene beskrives som vanskelige, og en smal garasje vil derfor ha liten bruksverdi. Det foreslås som kompromiss at bredden på garasjene reduseres til 560 cm.

I forhold til bevaring av trær tilbyr tiltakshaver å rydde og beplante den delen av det berørte området som blir synlig fra naboeiendommene i 4 e-f. Det anføres at dette sammen med tiltaket vil innebære en oppgradering av området med tanke på utsikt og estetikk.

I nytt tilsvare datert 28.9.2012 sier ansvarlig søker videre at tegning som viser konsekvenser for trær på området avsatt til felles opphold vil kreve befaring, evt. også med arborist for å vurdere forholdene. Det fremlegges ellers en ny situasjonsplan med den reduserte garasjebredden inntegnet. Sistnevnte tegning antas å være identisk med den som er innsendt i søknaden.

Tillatelse/rammetillatelse, avslag eller annet enkeltvedtak

Rammetillatelse til tiltaket ble gitt i Plan- og bygningsetatens vedtak den 21.1.2013. Det ble gitt dispensasjon fra formålsbestemmelse felles opphold / lek. Dispensasjon fra markaloven ble gitt i eget vedtak av 7.1.2013 og er ikke påklaget.

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

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det søkes dispensasjon fra formålsbestemmelsene i reguleringsplan, slik at tiltaket kan plasseres delvis inne på areal regulert til felles opphold (lek). Søknaden begrunnes i at de avsatte parkeringsarealene ikke er tilstrekkelige til å løse parkeringsbehovet, og at tiltaket kun marginalt går lengre inn på areal til felles opphold enn eksisterende bebyggelse.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig areal til felles opphold, lek for barn og unge m.m. Plan og bygningsetaten kan ikke se at en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

Fordelene ved å gi dispensasjon vil i hovedsak være vesentlig forbedrede parkeringsforhold for beboerne i sameiet. Garasjenes antall og dimensjonering fremstår rimelige i forhold til behovet for parkering, og det er etatens vurdering at tiltakets utforming i stor grad bidrar til å minimere inngrepet i arealet til felles opphold. Ulempene ved å gi dispensasjon vil være at felles areal til opphold og lek reduseres noe.

Plan- og bygningsetaten vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges. Det stilles som vilkår for dispensasjonen at inngrep i terreng og vegetasjon begrenses til det nødvendige.

Klage

Vedtaket ble påklaget den 24.1.2013 av Morten Hals og Jon D. Bjerkem, nabo i henholdsvis Vettaliveien 4E og 4F. Etter korrespondanse med Plan- og bygningsetaten ble et utfyllende klagebrev innsendt 14.2.2013.

Plan- og bygningsetaten anser at klagerne har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28.

Plan- og bygningsetaten anser klagen som rettidig, jfr. fvl. § 29.

Klagers anførsler går i korthet ut på:

- At omfanget av dispensasjon fra formål felles opphold/lek må reduseres slik at to eksisterende trær kan bevares.
- At tiltaket kommer i strid med sameiets egne vedtekter.
- At kommunen som reguleringsmyndighet har et ansvar for å rydde opp i en utilfredsstillende parkeringssituasjon for eiendommene.
-

Ansvarlig søkers uttalelse til klage

Ansvarlig søker Jan Terje Iversen Sivilarkitekt MNAL ga den 20.02.2013 uttalelse til klagen.

Ansvarlig søker mener intern uenighet i sameiet om det er hensiktsmessig å gjennomføre tiltaket i det omfang det er gitt tillatelse til er et spørsmål som ligger utenfor søknadsprosessen og utenfor søkers ansvarsområde.

Tiltakshavers uttalelse til klage

Tiltakshaver har ikke kommet med en formell uttalelse, men opplyst at det vil bli gjennomført et møte i sameiet for å drøfte saken. Da ingen ytterligere uttalelse er innkommet innen fristen, oversendes saken til behandling uten tiltakshavers uttalelse.

Utsatt iverksetting av vedtak

Vedtaket er ikke gitt utsatt iverksettelse. Dette begrunnes med at felling av trær ikke anses som et uopprettelig tiltak, og at dette videre ikke i seg selv er omfattet av søknadsplikten og derfor kan gjennomføres uavhengig av spørsmålet om tillatelse til tiltaket. Det er ikke søkt eller gitt igangsettingstillatelse til tiltaket.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Søknaden gjelder oppføring av fire kjedede dobbeltgarasjer på felleseid grunn regulert til felles parkering og felles areal (lek). Tiltaket erstatter to eksisterende dobbeltgarasjer som det er gitt rivingstillatelse til. Tiltaket er del av en omdisponering av parkeringsarealet med sikte på å etablere bedre parkeringsforhold for sameiet. Eiendommen inngår i et eget planområde for eiendommene i Vettaliveien 2 A-B og 4 A-H. Parkering og avkjøring for eiendommene er

i planen forutsatt løst på omsøkte eiendom, innenfor areal regulert til felles parkering og felles avkjørsel.

Saken dreier seg i hovedsak om to temaer: nødvendigheten og omfanget av den gitte dispensasjonen kontra hensynet til bevaring av eksisterende vegetasjon, og spørsmålet om tiltakets lovlighet i henhold til sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Plan- og bygningsetaten bemerker at det kun er førstnevnte forhold som skal avgjøres i Bydelsutvalgets behandling.

Arealet avsatt til parkering har vist seg utilstrekkelig til å dekke parkeringsbehovet for eiendommene. Dette skyldes til dels at det ved planleggingen av området ble tatt utgangspunkt i en lavere standard og bredde på parkeringsplassene enn det som i dag er vanlig. Plan- og bygningsetaten vurderer at de omsøkte dispensasjonene er nødvendige for å avbøte de problemer som har oppstått på eiendommen med tanke på parkering. Omsøkte tiltak er ikke tilstrekkelig til å etablere det antall parkeringsplasser planen krever, men vurderes av Plan- og bygningsetaten som en vesentlig forbedring fra dagens situasjon både med tanke på antall plasser og brukbarhet. Plan- og bygningsetaten vurderer videre at en reduksjon av garasjenes bredde i vesentlig grad vil redusere garasjenes brukbarhet, og dermed ikke medføre en særlig bedring av parkeringsforholdene totalt sett.

Til dispensasjonsvurderingen vil plan- og bygningsetaten legge til at det ble særlig vektlagt at nytt tiltak kun innebar en mindre utvidelse av parkeringsarealet inn på område regulert til felles opphold. Det ble videre vurdert at bruken av arealet til felles opphold ikke vesentlig svekkes av tiltaket, især da arealet som berøres antas å være den del av felles oppholdsareal som er minst egnet som uteoppholdsareal.

Plan- og bygningsetaten fastholder sin vurdering av at vilkårene for dispensasjon er tilstede, og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 21.1.2013 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder formålsgranse felles opphold (lek).

Klagen fra Morten Hals og Jon D. Bjerkem tas ikke til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse."

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 2.5.2013](#)

[Øvrige saksdokumenter del 1](#)

[Øvrige saksdokumenter del 2](#)

81/13 Kunngjøring om offentlig ettersyn - Forslag til detaljregulering - Voksenkollveien 19

Arkivsak-dok. 13/00604-2
Arkivkode. 512.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	13.05.2013	30/13
2 Bydelsutvalg	23.05.2013	81/13

Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen har behandlet saken i møte 13.05.2013 sak 30/13

Møtebehandling

Votering

Bydelsdirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen behandlet saken i møte 13.5.2013 og innstiller overfor bydelsutvalget å fatte følgende vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg støtter forslaget til detaljregulering – Voksenkollveien 19.

Saksfremlegg

Saksframstilling:

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Kommuneplanen angir at fjorden og marka gir Oslo et blågrønt preg som skal bevares og styrkes. Grøntplanen angir hele dette nordvestre området av byggesonen som en -buffersone mot marka". I forbindelse med arbeidet med den nye grøntplanen er Voksenåsen angitt som en av de karakteristiske trekkene i Oslolandskapet. Hele Voksenåsen er registrert som del av større helårsgrønne arealer som er svært viktige for lokalklima og luftkvalitet og bør bevares.

Natur- og ressursgrunnlaget

Tomten skråner mot sør/sørøst og består av kupert terreng med en del fjell i dagen. Øst for midten av tomten løper det en ravine med bratte vegger og kampestein i bunnen. Nord på tomten er det en uttørket dam, og området rundt denne er fuktig av overvann som før ble samlet opp i dammen. Forslagsstiller har bestilt en marksikringsplan av Multiconsult som viser tomtas tresorter og stammeomkrets, samt tilstand på de største trærne. Plan- og bygningsetaten forutsetter at registreringen er gjort etter tidligere nevnte hugst av trær på eiendommen.

Planen er grunnlagt på premisset om å fylle igjen ravinen selv om den gjeldene reguleringen har særlige landskapshensyn. Etaten har ved planinitiativ og planskisse gått imot at ravinen kan fylles igjen, og dette støttes av Bymiljøetaten. Imidlertid ble de fleste bekymringspunktene til etaten tilbakevist i et mellomavklaringsmøte 16.06.2011. Gjenfylling av deler av ravinen gjør at andre og mer attraktive deler av tomten kan bevares med opprinnelig terreng og vegetasjon.

Etaten stiller ikke lenger krav til at det reetableres dam på eiendommen, men åpen fordrøyning av overvann vil kunne være positivt.

Naturmangfold

Planskissen er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens (nml) § 1, forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, samt prinsippene i §§ 8-12, jfr § 7.

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase.

Innenfor planområdet er det en dam som ble registrert i 1996 med padde og vanlig frosk, men ingen fisk. Dammen var uttørket i 2001. Det hersker tvil om registreringen i 1996 gjelder dammen på eiendommen, da denne aldri har vært nevneverdig dyp, og det finnes en registrering på dammen med dybde på 3-4 meter. Dammen virker ikke å ha vært naturlig, men skapt av en oppdemming. Imidlertid er vannsaget på tomten naturlig, og overvann ledes ned i ravinen.

Inntil sørligste del av planen, i grensen mot innkjøringen til Åsbrekka har problemlantene kjempebjørnekjeks spredd seg. Disse plantene har negativ virkning på vårt biologiske mangfold ved å fortrenge stedeigne arter og endre naturtypene de invaderer. Kommunen ved Bymiljøetaten bør kontaktes før byggesak for fjerning av plantene, for å unngå at de sprer seg til planområdet.

Både naboer og Bymiljøetaten henviser til at ravinen er tråkket opp av vilt. Forslagsstiller med Multiconsults undersøkelser i ryggen peker på at ravinen leder ut i en blindvei med tanke på boligfeltet i sør, og planlagt utbygging på eiendommen.

Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området. Biologisk mangfold har i planprosessen vært et eget utredningstema og har bidratt til å belyse forhold rundt dammen på eiendommen og avkrefte den som biologisk mangfoldlokalitet. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9 og forvaltningslovens § 17.

Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses ivaretatt i tilstrekkelig grad i planarbeidet.

Kulturminner

Det er ikke kjennskap til kulturminner i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Kongsseteren ligger 300 meter nordvest for planområdet.

Miljøfaglige forhold

Byplankontoret (Plan- og bygningsetaten) utga 22.10.1990 notatet om *Holmenkollen - utbyggingsmuligheter og konsekvenser*. På side 16 er klima utredet: "Voksenåsen-/Holmenkollen området belastes i vinterhalvåret av kalde høydelagsvinder fra nordøst, og av mobile lavtrykk som slår ut i Osloområdet fra øst og avtar mot vest. (...) Vegetasjonen virker som en stabiliserende faktor på lokalklimaet, og reduserer i vesentlig grad værslitasjen på terreng og bebyggelse. Behovet for vernende vegetasjon øker mot toppen av Voksenåsen, hvor vindpåkjenningen er størst. Barskogen er spesielt viktig i klimasammenheng, fordi den gir like god skjerming hele året. Ved riktig plassering og utforming kan bebyggelsen være med på å redusere den klimatiske belastningen. Husrekker kan få lune kroker og formes slik at vind og nedbør ikke sliter unødige på overflatene." Planområdet ligger i topplataet av Holmenkollen og er utsatt for kald innlandsvind i vinterhalvåret.

Det er sendt inn illustrasjon som viser sol- og skyggeforhold som viser planområdet ovenfra. Illustrasjonen viser at forholdene til sol og skygge er ivaretatt innen for planområde, og at planforslaget ikke vil ha negative virkninger på nabobebyggelsen.

Trafikkforhold

Avkjøringen fra Voksenkollveien til Åsbrekka som nå er regulert gang- og sykkelvei, kan aksepteres omregulert til felles avkjørsel. Samferdselsetaten (nå Bymiljøetaten) vurderte i forhåndsuttalelse av 17.1.2011 at forhåndsvarslet adkomstløsning til eiendommen er akseptabel selv om normen ikke er tilfredstilt. Den foreslåtte løsningen er bedre enn dagens situasjon med tanke på stigningsforhold og vegbredder. Åsbrekka fra Voksenkollveien må utbedres i henhold til forventet belastning. Felles avkjørsel prosjekteres langs vestsiden av eiendommen Voksenkollveien 19 (gnr. 33 bnr. 21), og inkluderes i planområdet. Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser som sikrer at atkomsten godkjennes av Bymiljøetaten før det kan gis igangsettingstillatelse for boligene og at veien er ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boligene.

Intern kjørevei er inntegnet på bindende marksikringsplan. Reguleringsbestemmelsene henviser til planen.

Siden det nå også foreligger et forslag til detaljregulering på naboeiendommen, Thorleif Haugs vei 12 (gnr. 33 bnr. 28), som ønsker å håndtere turveikoblingen på sin egen eiendom, ser etaten det som hensiktsmessig at turveien tas ut av planområdet til Voksenkollveien 19.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som viser at det kan oppstå utrygge situasjoner under anleggsfasen i forbindelse med at Åsbrekka er en viktig gangforbindelse. Selv om Åsbrekka er bratt enkelte steder kommer det frem at krysset Voksenkollveien og Åsbrekka ikke vil være spesielt trafikkfarlig etter utbedring. Ekstremnedbør kan gi skader ved at finstoff vaskes vekk der vegetasjon er fjernet. Plan- og bygningsetaten anser ROS- analysen som tilfredsstillende.

Sosial infrastruktur

Etaten vurderte ved område- og prosessavklaring at tomtens beliggenhet i forhold til boligtetthet, arbeidsplasser og atkomst gjør at planområdet ikke er aktuelt for barnehage.

Teknisk infrastruktur

Planområdet er ikke tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger. Ledningene i Åsbrekka er private og en tilknytning må avtales med eier. Vann- og avløpsetaten er interessert i å overta som eier da det planlegges å forlenge ledningene fra Vettakollveien 19 og opp til Voksenkollen hotell. Forslagsstiller har samarbeidet med Vann- og avløpsetaten om infrastrukturen. Dokumentasjon på dette er sendt inn sammen med planforslaget.

Estetikk og byggeskikk

Notatet hvor fjernvirkning er utredet (Multiconsult 22.2.2011) fastslår at planområdet ikke er synlig fra sentrale deler av Oslo da det ligger i en forsenkning nedenfor åskammen. Planområdet kan ikke ses fra Kongsseteren og gir ikke negative fjernvirkningskonsekvenser. Bebyggelsen skal som hovedregel ha møneretning som følger terrenget. Illustrert plassering av bebyggelsen viser at dette i all hovedsak er innarbeidet, men de to nederste husene sørvest i planområdet avviker fra dette. Plasseringen forholder seg ikke til terrenget og illustrasjonene i planbeskrivelsen viser at denne plasseringen medfører en høy underetasje mot sør.

Barns interesser

Barn og unge trenger stimulerende omgivelser for lek og opphold. Tomtens utgangspunkt gir muligheter for å bevare naturlig terreng og vegetasjon, og la dette bli et hyggelig uteoppholdsareal for store og små.

Universell utforming

Reguleringsbestemmelsene må oppdateres slik at de ivaretar kravet til at 5 % av parkeringsplassene avsettes til orienterings- og bevegelsehemmede. Det må dokumenteres hvordan atkomst til de nye boligene og utearealene får tilgjengelighet for alle. Det er ikke tilgjengelig kollektivtransport i nærområdet.

Juridiske forhold

Det må stilles rekkefølgekrav vedr. veiutbyggingen som sikrer at Åsbrekka er opparbeidet i tråd med føringer fra bymiljøetaten før det kan gis brukstillatelse til boligene.

Foreløpig konklusjon

Planområdet utgjør en bratt og krevende tomt som det er vanskelig å bebygge. Forslagstiller har fremlagt flere skisseprosjekter i forbindelse med planprosessen. I alle forslagene har ønsket om bevaring av naturlig terreng og felles uteoppholdsareal kommet i konflikt med bevaring av ravinen. Utfra en totalvurdering ser PBE at gjennom gjenfylling av deler av ravinen, vil andre og mer attraktive deler av tomten kunne bevares med opprinnelig terreng og vegetasjon, og at dette arealet også er bedre egnet til felles opphold. Plan- og bygningsetaten vil derfor ikke kreve at ravinen bevares i sin helhet.

Etaten stiller ikke lenger krav til at det reetableres dam på eiendommen, men at en åpen fordrøyning av overvann vil kunne være positivt.

Avkjøringen fra Voksenkollveien til Åsbrekka som nå er regulert gang- og sykkelvei, kan aksepteres omregulert til kjørevei (felles avkjørsel). Samferdselsetaten (nå Bymiljøetaten) vurderte i forhåndsuttalelse av 17.1.2011 at forhåndsvarslet adkomstløsning til eiendommen er akseptabel selv om normen ikke er tilfredsstillt. I forbindelse med at Åsbrekka skal omreguleres og opparbeides til kjørevei, mener Plan- og bygningsetaten at bør det opparbeides fortau langs veien for å sikre dagens bruk som en viktig og trygg gangforbindelse.

Bebyggelsen skal som hovedregel ha møneretning som følger terrenget. Illustrert plassering av bebyggelsen viser at dette i all hovedsak er innarbeidet, men de to nederste husene sørvest i planområdet og bygningen som erstatter den gamle tunet, avviker fra dette. Illustrasjonene i planbeskrivelsen viser at denne plasseringen medfører at bygningene får en unødvendig høy underetasje mot sør. Dette bør bearbeides i det endelige forslaget slik av byggegrenser og bindende illustrasjoner sikrer en god plassering av bebyggelsen.

En utbygging av planområdet vil medføre store terrenginngrep. Det er viktig at mark sikringsplanen gjøres bindende og at intensjonen om bevaring av naturlig terreng og vegetasjon sikres i bestemmelsene.

Planforslaget viser fire avkjørsler fra Åsbrekka. Plan- og bygningsetaten forutsetter at dette er forhold som er avklart med Bymiljøetaten i forbindelse med detaljutformingen av veien. Dersom en reduksjon av avkjørsler fører til mer veiareal, er ikke det en løsning Plan- og bygningsetaten vil legge opp til.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg støtter forslaget til detaljregulering – Voksenkollveien 19.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 18.4.2013](#)

[Saksdokumenter](#)

82/13 Kunngjøring om offentlig ettersyn, forslag til detaljregulering - Ryghs vei 2

Arkivsak-dok. 12/01565-13

Arkivkode. 512

Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	13.05.2013	29/13
2 Bydelsutvalg	23.05.2013	82/13

Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen har behandlet saken i møte 13.05.2013 sak 29/13

Møtebehandling

Høyre fremmet følgende forslag til vedtak:

Vestre Aker bydelsutvalg mener tomten egner seg godt til en høyere utnyttelse da den ikke har påvirkning på det overordnede vedtaket om å bevare den blå-grønne profilen, et viktig aspekt ved Holmenkollplanen. I dette strøket er det heller ingen ledende bebyggelse da nærområdet består av villaer, rekkehus, leilighetsbygg og blokker. Vestre Aker bydelsutvalg mener også at den store trafikken i denne delen av Ankerveien medfører at en høyere utbygging på denne tomten kan virke som en buffer mot bakenforliggende bebyggelse.

Vestre Aker bydelsutvalg anser bevaring av store trær å være viktig da nettopp den utsatte beliggenheten så tett mot Ankerveien gjør at vegetasjonen på den sydlige delen av tomten gir en bevaring av områdets karakter, og derfor må denne beholdes.

Vestre Aker bydelsutvalg anbefaler at tomten omreguleres til en utnyttelse på 24 % som er gjeldende for Småhusplanen og med bestemmelser i tråd med denne.

Votering

Høyres forslag ble enstemmig vedtatt.

Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen behandlet saken i møte 13.5.2013 og innstiller overfor bydelsutvalget å fatte følgende vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg mener tomten egner seg godt til en høyere utnyttelse da den ikke har påvirkning på det overordnede vedtaket om å bevare den blå-grønne profilen, et viktig aspekt ved Holmenkollplanen. I dette strøket er det heller ingen ledende bebyggelse da nærområdet består av villaer, rekkehus, leilighetsbygg og blokker. Vestre Aker bydelsutvalg mener også at den store trafikken i denne delen av Ankerveien medfører at en høyere utbygging på denne tomten kan virke som en buffer mot bakenforliggende bebyggelse.

Vestre Aker bydelsutvalg anser bevaring av store trær å være viktig da nettopp den utsatte beliggenheten så tett mot Ankerveien gjør at vegetasjonen på den sydlige delen av tomten gir en bevaring av områdets karakter, og derfor må denne beholdes.

Vestre Aker bydelsutvalg anbefaler at tomten omreguleres til en utnyttelse på 24 % som er gjeldende for Småhusplanen og med bestemmelser i tråd med denne.

Saksfremlegg

Saksframstilling:

Området foreslås regulert til boligbebyggelse med maksimalt tillatt bebygd areal på 24 %. Hensikten med planen er å nærme seg småhusplanen heller enn gjeldende regulering. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Det er et potensiale for ytterligere fortetting i Holmenkollen i dag, men det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse og landskap. Ikke minst er det et mål at Holmenkollen skal fremstå som grønn fra Oslos byggesone, og det er denne vurderingen som ligger bak utnyttelsesgraden som er satt i gjeldende regulering. Eiendommen grenser mot områder regulert til småhusplanen, men Plan- og bygningsetaten kan ikke se bort i fra hensikten med Holmenkollens feltregulering. Selv om Oslo må fortettes med hensyn til befolkningsvekst vil det kunne skape presedens å ta ut enkelttomter av Holmenkollenplanen og gradvis utviske planens utstrekning.

Landskap

Planområdet ligger i sørvendt skråning, med gode solforhold. Det er fornuftig å plassere bebyggelsen i nord-nordøst, der eksisterende enebolig ligger i dag. Dette tilgodeser tomtens uteområde og ivaretar eksisterende vegetasjon i hagen.

Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase. Kunnskapsgrunnlaget ansees derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes. Da det ikke er registrert naturmangfold innenfor planområdet eller relevante tilgrensede områder, vil ikke §§ 10,11 og 12 komme til anvendelse.

Kulturminner

I nærområdet er det hovedsakelig boliger. De nærmeste tomtene har et klart villapreg med hovedsakelig eneboliger, samtidig som det finnes rekkehus og blokker i relativt kort avstand fra eiendommen. Plan- og bygningsetaten ga rammetillatelse til rivning av den eksisterende eneboligen på tomten den 23.3.2012, og Byantikvarens uttalelse ble innhentet i forbindelse med behandling av rivesøknaden. Byantikvaren hadde ingen merknader til rivningen, da eneboligen er uten erkjent kulturminneverdi. Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet.

Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. I vinterhalvåret belastes Holmenkollenområdet av kalde høydelagsvinder fra nordøst, og plassering av bebyggelsen nordøst på eiendommen vil skjerme utearealene. Eiendommen har god orientering i forhold til sol, den egner seg til boligformål og plassering av bebyggelsen gir solfylte uteoppholdsarealer. Eiendommen ligger i rød og gul støysone, og det vil i reguleringsbestemmelsene for eiendommen stilles krav om støyprosjektering i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-1442/2012.

Stedsutvikling

Plan- og bygningsetaten mener at Holmenkollen kan fortettes noe, men at utnyttelsesgraden for den mulige fortettingen er satt i gjeldende regulering. Kraftigere fortetting av Oslo tenkes først og fremst hensiktsmessig å gjøre i indre by og i stasjonsnære områder / knutepunkter. Holmenkollen tåler noe fortetting, men %-BYA er satt av flere årsaker. Omregulering av enkelte eiendommer innenfor Holmenkollplanen vil uthule planen og kunne gi presedens. Det pågår et arbeid med å vurdere hvilke områder innenfor planen som tåler en høyere utnyttelse og økte høyder.

Trafikkforhold

Det er fornuftig å stenge atkomsten fra Ankerveien som er mer trafikkert med blant annet kollektivtransport, og legge atkomsten til Ryghs vei. Parkering under bakken vil kunne være en utfordring i forhold til å bevare eksisterende terreng og gi gode nok vekstvilkår over garasjekjeller. På en annen side er det en fordel å få biler vekk fra utearealene. Plan- og bygningsetaten forutsetter at dette eventuelt gjøres med stort fokus på bevaring av vegetasjon.

Risiko - og sårbarhet

Ryghs vei 2 ligger i et område med mye nedbør. Dette medtas i reguleringsbestemmelse, jf. § 11 som stiller krav om lokal overvannshåndtering.

Sosial infrastruktur

Barn som bor i området sokner til Voksen skole (trinn 1 til 7) og Hovseter skole (trinn 8 til 10). Det ligger flere private barnehager nær planområdet (8 innenfor en radius av 0,5km)

Teknisk infrastruktur

Det må tas hensyn til vannledningen som ligger langs Ankerveien. Byggegrense for bebyggelse både over og under terreng trukket vekk fra vannledningen.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget legger til rette for varierte boliger med et spennende og moderne uttrykk. Men selv om det foreslåtte prosjektet i seg selv er bra, er Plan- og bygningsetaten skeptiske til om dette er riktig beliggenhet for et slikt prosjekt.

Gjeldende plan for Holmenkollen legger kun opp til oppføring av eneboliger og tomannsboliger, til forskjell fra det nye planforslaget som legger opp til hele fem nye boenheter. Illustrert forslag er ikke tilpasset de nærmeste tomtene som har klart villapreg med hovedsakelig eneboliger, samtidig som det er rekkehus og blokker i relativt kort avstand fra eiendommen. Det innsendte forslaget bevarer store deler av eksisterende hage med vegetasjon, men er i mindre grad tilpasset nærmeste omkringliggende bebyggelse.

Plan- og bygningsetaten vurderer at området vil være tjent med et prosjekt som i større grad ivaretar strøkets småhuskarakter. Det bør ikke bygges høyere enn to etasjer på denne tomten. Plan- og bygningsetaten stiller ikke krav om saltak.

Videre må planen sikre gode uteoppholdsarealer for opphold og lek. Bevaring av eksisterende vegetasjon og terreng er også vesentlige premisser for utbyggingen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at forslaget til bestemmelser framstår som lite robuste med tanke på fremtidige endringer på eiendommen, fordi beskrivende vendinger ikke gir juridisk hjemmel til å saksbehandle en byggesak. For eksempel gir forslag til reguleringsbestemmelser § 5 føringer for at "volumets størrelse og oppdeling / terrassering skal ta hensyn til nabobebyggelsens skala og viktige siktlinjer." Plan- og bygningsetaten stiller her spørsmål ved hvem som skal få definere hva som er viktige siktlinjer i området? Dersom en slik bestemmelse skal kunne håndheves må det også defineres spesifikt hvilke siktlinjer som skal sikres gjennom byggesaksbehandlingen.

I forslag til reguleringsbestemmelser § 8 settes det av 10 % av bruksarealet til privat utomhusareal. Dette vil i praksis tilsvare utearealet til en gjennomsnittlig leilighet i Oslo sentrum. Plan- og bygningsetaten er skeptiske til det begrensede utearealet som er avsatt per boenhet, sett i sammenheng med eiendommens beliggenhet i ytre by. Plan- og bygningsetaten mener at man bør øke andelen privat uteareal. Det er heller ikke stilt noe krav til fellesareal. Reguleringsbestemmelse § 9 gir føringer for at utomhusarealer skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

I henhold til reguleringsbestemmelse § 4 skal ny bebyggelse plasseres slik at "spesielt bevaringsverdig vegetasjon bevares". Dette er en svært generell bestemmelse, som overlater til forslagsstiller / hjemmelshaver å definere hva som er bevaringsverdig vegetasjon. Den foreslåtte bestemmelsen gir et svakt vern til eksisterende vegetasjon, og Plan- og bygningsetaten foreslår derfor at forslagsstiller lager en juridisk bindende tegning til reguleringsbestemmelsene som viser hva som regnes som bevaringsverdig vegetasjon. I tillegg bør reguleringsbestemmelsene kreve at det sendes inn en marksikringsplan med redegjørelse for sikring av eksisterende vegetasjon sammen med søknad om rammetillatelse.

Det er viktig for Plan- og bygningsetaten at planområdet får et grønt preg. Vegetasjon som ikke lar seg beholde, bør i størst mulig grad erstattes av stedsegen vegetasjon.

Barns interesser

Innsendte utomhusplan viser at det er satt av plass til felles hage der eksisterende uteareal og trær bevares. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om utomhusplan, og uteoppholdsareal og lekeareal skal vises i utomhusplanen. Reguleringsbestemmelse § 8 gir føringer for at en del av uteoppholdsarealet skal være felles lekeareal. Dette er en generell bestemmelse, som trolig vil bli vanskelig å håndheve i praksis. Areal avsatt til fellesareal og til lekeareal må spesifiseres før innsendelse til politisk behandling.

Universell utforming

Nye boenheter er tilgjengelige på 1.etasje- nivå. Boligene skal med enkle grep kunne gjøres universelt tilgjengelige, og forutsettes utformet i tråd med gjeldende tekniske forskrift.

Interessemotsetninger

De nærmeste naboene til Ryghs vei 2 er negative til økt utnyttelse og flere etasjer innenfor planområdet. Det protesteres på manglende tilpasning til den nærliggende villabebyggelsen.

Usikkerhet knyttet til formålsgrenser — konsekvenser for beregnet utnyttelse og kartgrunnlag

Det er opprettet en egen veisak vedrørende krav om veiopparbeidelse langs Ryghs vei (veipålegg etter pb1 § 67), med saksnummer 200006715. Kravet ble stillet i 1991 av Oslo Veivesen. Oslo Veivesen fant da behov for opparbeidelse av Ryghs vei. Denne saken vil trolig få konsekvenser for plassering av formålsgrensene på tomten, og dermed også for beregning av boligarealet og planlagt utnyttelse. I materialet som legges ut til offentlig ettersyn har Plan- og bygningsetaten tatt utgangspunkt i at formålsgrensen flyttes, slik at eiendommen Ryghs vei 2 får et større boligareal enn før. Utviklingen i veisaken vil bli fulgt opp og grensejusteringer foretatt.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten opprettholder sin vurdering og konklusjon av saken, slik den fremkom i Område- og prosessavklaringen etter planforum, datert 19.12.2012. Plan- og bygningsetaten støtter ikke planforslaget, dette begrunnes i følgende hovedpunkter:

- Plan- og bygningsetaten vil ikke motsette seg utvikling av eiendommen, men en økning av utnyttelsen i gjeldende regulering kan ikke anbefales. Holmenkollenplanen kan av prinsipielle årsaker ikke tilsidesettes.
- Noen av bestemmelsene må omarbeides slik at de i praksis gir et rettslig vern man kan saksbehandle byggesaker etter.
- Eksisterende vegetasjon må gis et bedre vern, og reguleringsbestemmelse § 4 bør konkretiseres slik at det kommer tydelig frem hva som egentlig inngår i uttrykket "spesielt bevaringsverdig vegetasjon". En tegning som gjøres juridisk bindende og som angir hva som er bevaringsverdig vegetasjon bør følge reguleringsbestemmelsene. I tillegg bør man vurdere å stille krav om en egen marksikringsplan ved innsending av rammesøknaden.
- Uteoppholdsarealene må være store nok for lek og opphold. I planforslaget er 10 % av bruksarealet avsatt til privat utomhusareal. Sett i lys av at eiendommen ligger i ytre by, vurderer Plan- og bygningsetaten at dette er for lite avsatt areal per boenhet, og at arealet må økes. Det må også stilles krav til hvor stort utomhusareal som er avsatt til boligene totalt.
- Plan- og bygningsetaten mener at området vil være tjent med et prosjekt som i større grad ivaretar strøkets småhuskarakter.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg støtter Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon.

Jan Olsen Nyteveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten med saksdokumenter av 25.4.2013.](#)

83/13 Brukerundersøkelse i hjemmetjenesten 2012

Arkivsak-dok. 12/01140-3
Arkivkode. 225
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Helse- og sosialkomiteen	15.05.2013	23/13
2 Bydelsutvalg	23.05.2013	83/13

Helse- og sosialkomiteen har behandlet saken i møte 15.05.2013 sak 23/13

Møtebehandling

Anita Asdahl Hoff (H) fremmet følgende forslag til vedtak:

Bydelsutvalget tar resultatene fra brukerundersøkelsen i hjemmetjenesten 2012 til orientering.

Vestre Aker scorer 4. best av alle bydelene på brukerundersøkelsen og omtrent like bra innen private og kommunale tilbydere.
Dette er en stabil positiv situasjon.

Votering

Høyres forslag ble enstemmig vedtatt.

Helse- og sosialkomiteen behandlet saken i møte 15.5.2013 og innstiller overfor bydelsutvalget å fatte følgende vedtak

Bydelsutvalget tar resultatene fra brukerundersøkelsen i hjemmetjenesten 2012 til orientering.

Vestre Aker scorer 4. best av alle bydelene på brukerundersøkelsen og omtrent like bra innen private og kommunale tilbydere.
Dette er en stabil positiv situasjon.

Saksfremlegg

Saksframstilling:

Nå foreligger resultatene for brukerundersøkelsen 2012. Denne undersøkelsen har brukere av praktisk bistand og hjemmesykepleie som målgruppe og formålet med undersøkelsen er både å få en status på brukernes tilfredshet med hjemmetjenesten i 2012, og få kartlagt utviklingen i tilfredshet fra 2011.

Brukerundersøkelsen er ett av fire elementer som inngår i Oslo kommunes system for kvalitetsmåling i hjemmetjenesten. De øvrige elementene er kvalitetsrevisjon, objektive kvalitetsindikatorer og medarbeiderundersøkelser. Kvalitetsmålingene gjennomføres etter samme mal, uavhengig av om driften utføres av kommunal utfører eller privat leverandør.

Hjemmesykepleie

Bydelens hjemmesykepleie kommer også denne gang godt ut med en total tilfredshet på 91 % fornøydhet blant sine brukere. Resultatet gjelder både private leverandører og kommunal

utfører samlet. Bydelens utfører på hjemmesykepleie kommer på 4. plass (93 %), og svært godt ut når en sammenligner med alle private og kommunale leverandører (19).

Brukere av bydelens hjemmesykepleie er mest fornøyd med hjelpen de får til personlig stell, hjelp til å ta medisiner, at personalet behandler dem med høflighet og respekt og at de alltid vet hva personalet skal gjøre hjemme hos dem. De er minst fornøyde med den innflytelse de har på når hjelpen som mottas skal utføres, og dette er gjennomgående i alle bydeler.

Blant de største private leverandørene i bydelen er det Prima omsorg AS som kommer på 1. plass, Unicare Omsorg AS på 9. plass, og Oslo Hele og omsorg AS på 18. plass.

Tallene er tilnærmet uendret fra 2011.

Praktisk bistand

Bydelens Praktisk bistand (hjemmehjelpstjenesten) kommer på en 2. plass med en total tilfredshet på 89 %. Resultatet gjelder både private leverandører og kommunal utfører. Dette er en forbedring på 3 % fra 2011.

I oversikten over både kommunale og private leverandører (25) kommer bydelens praktiske bistand på en 4. plass med 90 % fornøydhet, noe som er svært bra. Blant de største private leverandørene på praktisk bistand i bydelen er City Maid AS som kommer på en 6. plass, Unicare Omsorg AS på 9. plass og Oslo Helse og omsorg AS på 7. plass. Også her sier brukerne at de er mest fornøyd med hjelpen de får til personlig stell, at de vet ha personalet skal gjøre hos dem, opplevelsen å ha innflytelse på hvordan hjelpen de får skal utføres. Det gis generelt gode vurderinger av personalet. De oppleves omsorgsfulle, de kan jobben sin og de snakker klart og tydelig slik at de forstår dem. Igjen er det litt lavere fornøydhet når det gjelder innflytelse på når hjelpen skal utføres.

Generelt

En tydelig trend i undersøkelsen at brukere under 67 år generelt er mindre fornøyd enn de over 67 år. Forskjellene i fornøydhet mellom kommunal utfører og private leverandør i hjemmetjenestene er små. Bydelen har en total responsrate på 40 % men det er store variasjoner i svarprosent hos de ulike leverandørene. Hos Prima Omsorg AS som scoret 100 % og kom på 1. plass var det 10 svar.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar resultatene fra brukerundersøkelsen i hjemmetjenesten 2012 til orientering.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brukerundersøkelse i hjemmetjenesten 2012](#)

[Grafikkrapport kommunal utfører hjemmesykepleie i Bydel Vestre Aker](#)

[Grafikkrapport kommunal utfører praktisk bistand i Bydel Vestre Aker](#)

84/13 Brukerundersøkelse i sosialtjenesten 2012

Arkivsak-dok. 13/00187-2
Arkivkode. 301
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Helse- og sosialkomiteen	15.05.2013	24/13
2 Bydelsutvalg	23.05.2013	84/13

Helse- og sosialkomiteen har behandlet saken i møte 15.05.2013 sak 24/13

Møtebehandling

Anita Asdahl hoff fremmet følgende forslag til vedtak:

Bydelsutvalget tar brukerundersøkelsen i sosialtjenesten 2012 til orientering.

89% av brukerne i Bydel Vestre Aker er fornøyd med sosialtjenesten. Det er 3 prosentpoeng høyere enn andelen samlet i Oslo.

Selv om svarene er få, gir undersøkelsen signaler om at NAV-kontoret scorer høyt på viktige parametre som:

- * at man blir møtt med høflighet og respekt under timeavtalen.
- * at man får den informasjonen man trenger i løpet av timeavtalen.

Votering

Høyres forslag ble enstemmig vedtatt.

Helse- og sosialkomiteen behandlet saken i møte 15.5.2013 og innstiller overfor bydelsutvalget å fatte følgende vedtak

Bydelsutvalget tar brukerundersøkelsen i sosialtjenesten 2012 til orientering.

89% av brukerne i Bydel Vestre Aker er fornøyd med sosialtjenesten. Det er 3 prosentpoeng høyere enn andelen samlet i Oslo.

Selv om svarene er få, gir undersøkelsen signaler om at NAV-kontoret scorer høyt på viktige parametre som:

- * at man blir møtt med høflighet og respekt under timeavtalen.
- * at man får den informasjonen man trenger i løpet av timeavtalen.

Saksfremlegg

Saksframstilling:

Det ble gjennomført brukerundersøkelse i sosialtjenesten i Oslo kommune i 2012 for å kartlegge brukernes opplevelse av servicen de mottar på timeavtaler.

Analysen av resultatene har gitt følgende hovedfunn for Oslo:

- 86 prosent av brukerne som har vært på timeavtaler i sosialtjenesten i Oslo kommune er fornøyd eller svært fornøyd med sosialtjenesten totalt sett.

- Det er høyest ja-andel for brukerne på timeavtaler i sosialtjenesten på spørsmålene "*Gikk det greit å få timeavtale?*" og "*Ble du møtt med høflighet og respekt under timeavtalen?*" (begge 95 prosent).
- Det er lavest ja-andel for brukerne på timeavtale i sosialtjenesten på spørsmålene "*Fikk du informasjonen fra timeavtalen skriftliggjort og med deg hjem?*" (62 prosent), og "*Er det klart for deg hva som skjer videre i saken din?*" (82 prosent).
- Brukertilfredsheten varierer mellom de ulike bydelene. Differansen mellom bydelene med høyest og lavest ja-andel på spørsmål om vurdering av sosialtjenesten totalt sett er 24 prosentpoeng.

Brukerne har gjennom lokale brukerutvalg vært medvirkende i utformingen av undersøkelsen som gir en meget positiv tilbakemelding til sosialtjenesten. Respekt er grunnleggende i tjenesten og det er derfor meget bra at denne faktoren er en av to som scorer høyest i undersøkelsen.

Bydel Vestre Aker godt fornøyd med resultatet for bydelen.

Bydelen fikk lavest ja – andel på spørsmålene:

- Fikk du informasjon fra timeavtalen skriftliggjort og med deg hjem
- Er det klart for deg hva som skal skje videre i saken din

Vi arbeider med å bli bedre på dette. Mange av brukerne har vanskeligheter med å lese og skrive, så det er viktig at den skriftlige dokumentasjonen er klar og enkel.

I mange av timeavtalene blir det fylt ut og levert søknader om sosialhjelp. Disse saksbehandles innen 14 dager. Det kan ikke i timeavtalen svares på utfallet av søknaden. Derfor er det ikke klart for bruker hva som vil skje videre. Men sosialtjenesten er bevisste på å gi tilstrekkelig informasjon om lover og regelverk samt lage avtale med bruker om videre oppfølging.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar brukerundersøkelsen i sosialtjenesten 2012 til orientering.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brukerundersøkelse i sosialtjenesten 2012.](#)

85/13 Status utkvittering av bydelsutvalgets saker

Arkivsak-dok. 13/00092-7
Arkivkode. 026.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Bydelsutvalg	23.05.2013	85/13

Saksframstilling:

50/13	Protokoll fra møte i bydelsutvalget 14.mars 2013	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Godkjent.	Avsluttet
51/13	Politiet orienterer om russituasjonen blant ungdom i bydelen	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Til orientering.	Avsluttet
52/13	Russearrangement på Tryvann 2013	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Til orientering	Avsluttet
53/13	Bydelsdirektørens driftsorientering	Jan Olsen Nytveit	Jan Olsen Nytveit	Til orientering	Avsluttet
54/13	Klage på Plan- og bygningsetatens vedtak på søknad om rammetillatelse. Dispensasjon fra reguleringsplan – Sørkedalsveien 221 C	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Vedtak sendt PBE	Avsluttet
55/13	Samordning av Oslo kommunes uttalelse til Bærum kommunes høringsutkast til kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi	Berit Nilsen	Berit Nilsen	BMS sin uttalelse på vegne av BU sendt PBE 16.4.2013 etter fullmakt fra AU	Avsluttet
56/13	Tilsyn ved Vinderen bo- og servicesenter 11. februar 2013	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Vedtak sendt Sykehjemsetaten	Under arbeid
57/13	Sluttrapport for prosjekt «etablering av demensteam» og «utvikling av samhandlingsmodell om lærings- og mestringstilbud for pårørende til eldre med omfattende omsorgsbehov.»	Marianne Ziesler	Marianne Ziesler	Til orientering	Avsluttet

58/13	Oslostandard for samarbeid mellom skole og barnevern	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Til orientering	Avsluttet
59/13	Nasjonale mål og prioriterte områder for 2013 innenfor helse- og omsorgsområdet	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Til orientering	Avsluttet
60/13	Årsmelding og årsregnskap for Vinderen seniorsenter	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Til orientering	Avsluttet
61/13	Frivillighetsmidler 2013	Jeannette Wold	Jeannette Wold	Brev sendt søkerne	Avsluttet
62/13	Samarbeid mellom Foreldreutvalg for barnehagene (FUB) og bydelen	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Vedtak levert enhetsleder barnehagene	Avsluttet
63/13	Søknad om salgsbevilling – Rustal Røa Frukt og Grønt Dagligvare, Vækerøveien 165	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Vedtak sendt Næringsetaten	Avsluttet
64/13	Status utkvittering av bydelsutvalgets saker	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Til orientering.	Avsluttet
65/13	Komitereferater til bydelsutvalgets møte 14. mars 2013	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Til orientering	Avsluttet
66/13	Informasjonssaker til bydelsutvalgets møte 14. mars 2013	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Til orientering.	Avsluttet
67/13	Bydelsutvalgets uttalelse til skolebehovsplan 2014-2014	Berit Nilsen	Berit Nilsen	AUs uttalelse på vegne av bydelsutvalget sendt utdanningsetaten	Avsluttet
68/13	Bommene ved T-baneovergangen på Vinderen	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Vedtak sendt Bymiljøetaten	Avsluttet
69/13	Rapportering på aktivitet og måltall pr. 31.3.2013	Stein Vesterkjær	Stein Vesterkjær	Til orientering	Avsluttet
70/13	Reguleringsplan for Thorleif Haugs vei 12 – varsel om igangsetting av planarbeid	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Vedtak sendt Kritt arkitekter AS	Avsluttet
71/13	Tuengen allé – forslag til fartshump	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Vedtak sendt Bymiljøetaten	Avsluttet
72/13	Støy og vibrasjoner langs T-banen i Øvre Smestadvei	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Vedtak sendt KTP AS og Bymiljøetaten,	Avsluttet
73/13	Oppføring av to tomannsboliger i	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Vedtak sendt Byrådsavdeling	Avsluttet

	Ekraveien 24			for byutvikling ved Byråd Bård Folke Fredriksen, Byantikvaren og PBE	
74/13	Søknad om skjenkebevilling – baker Hansen, Slemdalsveien 70	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Vedtak sendt Næringsetaten	Avsluttet
AU behandlet pr. mail	Lillevannsveien 85 Voksenkollen. Invitasjon til innspill fra bydelen, område- og prosessavklaring	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Uttalelse sendt PBE 15.4.2013	Avsluttet
51/13	Navneendring fra Austliveien til navn etter navnekonkurranse.	Berit Nilsen	Berit Nilsen	Sendt puring på svar da kun en har svart innen fristen	Under arbeid

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar status utkvittering av bydelsutvalgets saker til orientering.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

86/13 Komitereferater til bydelsutvalgets møte 23. mai 2013

Arkivsak-dok. 13/00093-7
Arkivkode. 026.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Bydelsutvalg	23.05.2013	86/13

Saksframstilling:

Følgende referater vedlegges:

1. Protokoll fra Arbeidsutvalgets møte 6. mai 2013
2. Protokoll fra Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteens møte 13. mai 2013
3. Protokoll fra Barn-, ungdom- og kulturkomiteens møte 15. mai 2013 **Møtet avlyst**
4. Protokoll fra Helse- og sosialkomiteens møte 15. mai 2013
5. Protokoll fra Eldrerådets møte 15. mai 2013
6. Protokoll fra Rådet for funksjonshemmedes møte 15. mai 2013
7. Protokoll fra Ungdomsrådets møte 13. mai 2013
8. Protokoll fra Arbeidsmiljøutvalgets møte 15. mai 2013
9. protokoll fra Medbestemmelsesutvalgets møte 15. mai 2013

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Protokoll fra Arbeidsutvalgets møte 6. mai 2013
2. Protokoll fra Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteens møte 13. mai 2013
3. Protokoll fra Barn-, ungdom- og kulturkomiteens møte 15. mai 2013 **Møtet avlyst**
4. Protokoll fra Helse- og sosialkomiteens møte 15. mai 2013
5. Protokoll fra Eldrerådets møte 15. mai 2013
6. Protokoll fra Rådet for funksjonshemmedes møte 15. mai 2013
7. Protokoll fra Ungdomsrådets møte 13. mai 2013
8. Protokoll fra Arbeidsmiljøutvalgets møte 15. mai 2013
9. protokoll fra Medbestemmelsesutvalgets møte 15. mai 2013

Tas til orientering

Jan Olsen Nytveit
Bydelsdirektør

Vedlegg:

1. Protokoll fra Arbeidsutvalgets møte 6. mai 2013
2. Protokoll fra Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteens møte 13. mai 2013
3. Protokoll fra Barn-, ungdom- og kulturkomiteens møte 15. mai 2013 **Møtet avlyst**

4. Protokoll fra Helse- og sosialkomiteens møte 15. mai 2013

5. Protokoll fra Eldrerådets møte 15. mai 2013

Trafikkforholdene på Vinderen. Vedlegg til eldrerådets protokoll

6. Protokoll fra Rådet for funksjonshemmedes møte 15. mai 2013

7. Protokoll fra Ungdomsrådets møte 13. mai 2013

8. Protokoll fra Arbeidsmiljøutvalgets møte 15. mai 2013

9. protokoll fra Medbestemmelsesutvalgets møte 15. mai 2013

87/13 Informasjonssaker til bydelsutvalgets møte 23. mai 2013

Arkivsak-dok. 13/00094-7
Arkivkode. 026
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Bydelsutvalg	23.05.2013	87/13

Saksframstilling:

Følgende informasjonssaker vedlegges:

1. Informasjon fra Lysakervassdragets venner - april 2013.
2. Kopi av brev fra Bymiljøetaten av 23.4.2013 vedrørende Informasjonsmøte 23. april 2013 – Den Amerikanske ambassaden i Husebyskogen.
3. Kopi av brev fra byrådsavdeling for byutvikling av 13.5.2013 vedrørende Bærum kommune. Kommuneplan 2013 – 2013. Samfunnsdelen med arealstrategi. Oslo kommunes uttalelse.
4. Brev fra Byrådsavdeling for kultur og næring av 20.3.2013 vedrørende Retningslinjer for barne- og ungdomsrådene i bydelene.
5. Brev fra Byrådsavdeling for kultur og næring av 3.5.2013 vedrørende Retningslinjer for barne- og ungdomsrådene i bydelene.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Informasjon fra Lysakervassdragets venner - april 2013.
2. Kopi av brev fra Bymiljøetaten av 23.4.2013 vedrørende Informasjonsmøte 23. april 2013 – Den Amerikanske ambassaden i Husebyskogen.
3. Kopi av brev fra byrådsavdeling for byutvikling av 13.5.2013 vedrørende Bærum kommune. Kommuneplan 2013 – 2013. Samfunnsdelen med arealstrategi. Oslo kommunes uttalelse.
4. Brev fra Byrådsavdeling for kultur og næring av 20.3.2013 vedrørende Retningslinjer for barne- og ungdomsrådene i bydelene.
5. Brev fra Byrådsavdeling for kultur og næring av 3.5.2013 vedrørende Retningslinjer for barne- og ungdomsrådene i bydelene.

Tas til orientering.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

1. Informasjon fra Lysakervassdragets venner - april 2013.
2. Kopi av brev fra Bymiljøetaten av 23.4.2013
3. Kopi av brev fra byrådsavdeling for byutvikling av 13.5.2013
4. Brev fra Byrådsavdeling for kultur og næring av 20.3.2013
5. Brev fra Byrådsavdeling for kultur og næring av 3.5.2013

88/13 Leiekontrakt for Bydel Vestre Aker

Arkivsak-dok. 13/00723-1
Arkivkode. 175.4
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Bydelsutvalg	23.05.2013	88/13

Saksframstilling:

Saken gjelder inngåelse av leiekontrakt mellom Oslo Kommune v/Bydel Vestre Aker som leietaker og Eiendom Oslo Vest A/S som utleier av Aslakveien 14.

Det tilligger bystyret å fatte vedtak om leiekontrakter av denne størrelsesorden og varighet. Kontrakten med forutsetninger legges i denne sammenheng ut til godkjenning av bydelsutvalget som forberedelse til bystyrebehandling.

Ved å etablere et dagsenter som erstatning for to gi klare gevinster i forhold til fagkompetanse, tilgjengelighet, effektivitet og kvalitet.:

- Kvalitativt bedre lokaler for ansatte og brukere
- Bedre arealeffektivitet og potensiale for en mer rasjonell drift
- Lavere driftskostnader pr bruker
- Et styrket fagmiljø

Årsleien vil utgjøre utgjør kr 1. 023.750 eks. mva. og fellesutgifter/energi med leieavtale på 10 år.

Beløpet er basert på et areal på 975 kvm BTA og en kvm-leie på lokalene ”As is” (dvs. før ombyggings- og tilpasningskostnader) på kr 1.050 pr kvm. Leietiden utløper 31.08.23.

Leietaker har opsjon på forlengelse av leieforholdet for en periode på 5+5 – år fra 0131.08.23.

Leiekontrakten sendes til Kommunadvokaten for uttalelse som vil følge saken til bystyret.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1.

Bydelsutvalget gir sin støtte til inngåelse av leiekontrakt mellom Bydel Vestre Aker og Eiendom Oslo Vest A/S som utleier av Aslakveien 14.

2.

Saken oversendes til bystyret for godkjenning

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Leiekontrakt](#)

89/13 Slemdalsveien 35-37 Frøen - Varsel om oppstart av detaljregulering

Arkivsak-dok. 13/00057-4
Arkivkode. 531
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Bydelsutvalg	23.05.2013	89/13

Saksframstilling:

På vegne av KLP Eiendomsinvest AS, og i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles oppstart av arbeidet med detaljregulering for Slemdalsveien 35-37, på Frøen i Bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 39/53, 39/6, 39/106, 37/12 og 37/250. Planområdet utgjør ca 17,6 dekar.

Hensikten med planen er å omregulere Slemdalsveien 35 og 37 til boligformål med bebyggelse i 3-5 etasjer. Eiendommene benyttes i dag til kontor/næring. Gjeldende Regulering angir forretning, kontor, kino, teater.

Det ble 16.1.2013 i forbindelse med område- og prosessavklaring, Slemdalsveien 35-37, Frøen sendt følgende bemerkninger til Plan- og bygningsetaten:.

Høyres bemerkninger støttet av Arbeiderpartiet og Fremskrittspartiet:

Høyre synes dette området egner seg godt for boligbebyggelse under visse forutsetninger: Høyre støtter Byantikvarens konklusjon om at Hovedbygget ikke rives og at byggets fasade tilbakeføres til opprinnelig uttrykk dersom det bygges nye boliger på tomten. Høyre støtter også at de nye boligene underordner seg de 3 Korsmovillaene i Slemdalsveien.

Høyre ønsker at man i størst mulig grad beholder den parkmessige opparbeidede delen av tomten, og spesielt på tomtens del mot Slemdalsveien.

Venstres bemerkninger

Venstre støtter omregulering fra kontor til boliger. Området er bynært, og nær skole div. Venstre er klinkende klar på at hovedbygningen må bevares ref Byantikvarens forslag og vil definitivt støtte alternativ B. Bebyggelse bak hovedbygningen må tilpasse seg hovedhuset og harmonere med det. Det må avsettes rikelig plass til grøntareal rundt boligene.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg synes dette området egner seg godt for boligbebyggelse under visse forutsetninger:

Bydelsutvalget støtter Byantikvarens konklusjon om at Hovedbygget ikke rives og at byggets fasade tilbakeføres til opprinnelig uttrykk dersom det bygges nye boliger på tomten. Det støttes også at de nye boligene underordner seg de 3 Korsmovillaene i Slemdalsveien.

Bydelsutvalget ønsker at man i størst mulig grad beholder den parkmessige opparbeidede delen av tomten, og spesielt på tomtens del mot Slemdalsveien.

Bydelsutvalget støtter omregulering fra kontor til boliger. Området er bynært, og nær skole div. Hovedbygningen må bevares ref Byantikvarens forslag og vil definitivt støtte alternativ B. Bebyggelse bak hovedbygningen må tilpasse seg hovedhuset og harmonere med det.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra HRTB A/S Arkitekter MNAL av 10.5.2013](#)