



Møteinnkalling 5/13

Møte: Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen
Møtested: Sørkedalsveien 150 A. Møterom Bogstad
Møtetid: 10.06.2013 kl. 18:00
Sekretariat: 23 47 60 64

SAKSKART

Opprop

Åpen halvtime

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av sakskart

Informasjon

Eventuelt

Saker til behandling

32/13	13/00098-9	Protokoll fra møte i Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 13. mai 2013	3
33/13	13/00694-2	Kunngjøring om planforslag til offentlig ettersyn - Ryghs vei 9 - Setra vannbasseng - detaljregulering	4
34/13	13/00770-3	Røahagan 49 A-F Klage over Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om heving av tak for påbygg av loftsetasje. Dispensasjon fra reguleringsplan	5

35/13	13/00277-8	Lybekkveien 18 - Anmodning om bydelsutvalgets kommentarer til klage	10
36/13	13/00096-9	Informasjonssaker til møte i Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 10. juni 2013	11

Bydel Vestre Aker

Arild Gjervan (H)
leder

Saker til behandling

32/13 Protokoll fra møte i Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 13. mai 2013

Arkivsak-dok. 13/00098-9
Arkivkode. 027
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	10.06.2013	32/13

Saksframstilling:

Protokoll fra møte i Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 13. mai 2013 til godkjenning.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen godkjenner protokollen fra møte 13. mai 2013.

Vedlegg:

[Protokoll fra møte 13.5.2013](#)

33/13 Kunngjøring om planforslag til offentlig ettersyn - Ryghs vei 9 - Setra vannbasseng - detaljregulering

Arkivsak-dok. 13/00694-2
Arkivkode. 512.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	10.06.2013	33/13
2 Bydelsutvalg	20.06.2013	99/13

Saksframstilling:

Setra vannbasseng foreslås regulert med eksisterende grunnflater og høyder til vannforsyningsanlegg. En sikringssone for vannforsyningsanlegg foreslås regulert over hele planområdet for å sikre driften av anlegget og drikkevannet mot forurensning. Resten av planområdet sikres som lek- og rekreasjonsområde ved å regulere dette til friområde. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Bydelsutvalget har i BU-sak 115/10 gitt innspill til område- og prosessavklaring og i BU-sak 19/11 gitt kommentarer i forbindelse med oppstart av detaljregulering. I begge sakene har bydelsutvalget gått i mot planinitiativet da tomten har vært ønsket til barnehage.

Bydelen har ikke lenger behov for denne tomten til barnehage.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget støtter planforslaget for Ryghs vei 9 – Setra vannbasseng.

Jan Olsen Nytveit
Bydelsdirektør

Vedlegg:
[Planforslag](#)

34/13 Røahagan 49 A-F Klage over Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om om heving av tak for påbygg av loftsetasje. Dispensasjon fra reguleringsplan

Arkivsak-dok. 13/00770-3
Arkivkode. 512
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	10.06.2013	34/13
2 Bydelsutvalg	20.06.2013	100/13

Saksframstilling:

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold Gjeldende reguleringsplan for området er Småhusplanen, S- 4220, vedtatt 15.3.06. Området reguleres til boligformål. Reguleringsplanen har blant annet begrensninger på 24 % BYA per eiendom, og bestemmelser for høyder på tiltak. Reguleringsbestemmelsene § 10 b) setter høydebegrensningene til 9 meter for møne og 6, 5 meter for gesims fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er høydebestemmelsene det dispenseres fra i vedtaket om rammetillatelse.

Den omsøkte eiendommen er i henhold til Gab registeret på 1299m². Eiendommen strekker seg fra veien: Røahagan i vest til friluftsområdet Merradalen i øst. Det er relativt store høydeforskjeller på eiendommen, da terrenget i området er kupert og skråner veldig fra vest, med bebyggelsen ovenfor Røahagan og ender i Mærradalen i øst. Terrenget på eiendommen er terrassert slik at de tre "delene" av rekken har hvert sitt uteområde, og slik at bebyggelsen trapper seg ned mot Mærradalen.

Eiendommen har i dag BYA på 33, 98 %, som ble godkjent i 1992, under daværende reguleringsbestemmelser.

Søknad om rammetillatelse

Søknad om rammetillatelse ble mottatt Plan- og bygningsetaten den 23.11.12. Søknaden omhandler påbygg av loftsetasje, med heving av tak i eksisterende 2. etasje på rekkehusrekke i Røahagan 49 A- F. pa Roa i Bydel Vestre Aker. Søknaden inneholder søknad om dispensasjon fra høydebestemmelsene i reguleringsplanen, da det høyest beliggende av de tre sammenhengende husene vil få for høy møne- og gesims høyde. Det søkes også om dispensasjon for gesimshøyder på den midterste av de tre delene.

I søknaden om rammetillatelse hadde ansvarlig søker regnet gjennomsnittlig planert terreng rundt hver enkelt av de tre sammenhengende delene, fordi de ligger på ulike nivåer. Dette er feil, en skal regne gjennomsnittlig planert terreng rundt hele tiltaket når det henger sammen og/ eller fremstår som et tiltak. Dette ble senere rettet opp av ansvarlig søker.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger ikke uttalelse fra annen myndighet.

Protester

Det forelå protester til søknaden. Protestene var fra naboer Odd og Grete Thoresen, Arild Sponland og Hilde Søråas, Tove og Per Dybwad, Charlotte og Thomas Stephansen og Harald og Randi Benestad.

Hovedpunkter i naboers klager er:

- Det omsøkte tiltaket vil oppleves som ruvende i nabolaget, dette vil resultere i dårligere bokvalitet for naboene pga. redusert sol- og lysforhold. Dette gjelder spesielt naboene mot nord og nabo i sør øst. Naboer mener naboer mot nord generelt vil få meget reduserte sol forhold og at naboer i sør øst vil få redusert sin ettermiddags- og kvelds sol.
- Eiendommen har meget høy BYA i forhold til hva som i dag blir godkjent etter dagens reguleringsplan. Dagens reguleringsplan er strengere enn den da rekkehusene ble bygget, og tiltaket bør dermed stoppes, som det ble 1992.
- Bebyggelsen i Røahagan 49 er allerede betydelig større enn annen bebyggelse i området. En ytterligere påbygning vil gjøre at bygningen voluminøst skiller seg ytterligere ut. Selv ved fjerning av takarker vil ikke bebyggelsen bli bedre tilpasset nærområdet, visuelt sett.
- Naboer er uenige i ansvarlig søkers beskrivelse av områdets bebyggelse som hovedsakelig 2 etasjes hus med loft og/ eller kjeller. I en av naboklagene står det: "Arkitektens fremstilling av at bebyggelsen i området består av to- og fire mannsboliger i to fulle etasjer med loft og kjeller medfører ikke riktighet, da det kun er nr. 43 som tilfredsstiller arkitektens beskrivelse."
- Det er ikke slik at en kan regne med å bo i samme bolig gjennom alle livsfaser. Flytting må påregnes.
- Naboers hovedpunkter går altså på at tilpasningen til området ikke er god nok jfr. § 7 i reguleringsbestemmelsene. Tiltaket vil redusere naboers sol- og lysforhold betraktelig.

Ansvarlig søker bemerker til protestene:

- Soldiagram som er vedlagt søknaden og nabovarselet viser at tiltaket på Røahagan 49 A- F vil påvirke naboer i nord noe. Men fordi nr. 49 A- F ligger direkte syd for nr. 51 A og B er påvirkningen ikke så stor. På det tidspunktet nr. 49 ligger rett foran nr. 51 står solen på sitt høyeste, og dermed faller ikke skyggene langt inn i hageområdene og skyggelegger hagene. Når uteopphold er mest aktuelt om ettermiddagen står solen i vest. Da er det annen bebyggelse som skygger for solen sammen med åsryggen i vest. Mot nord er avstanden til naboer i Røahagan 51 A og B henholdsvis 9, 5 og 16, 5 meter.
- Bebyggelsen ble oppført under daværende gjeldende reguleringsplan, og BYA på eiendommen er således ut i fra denne planen.
- Bebyggelsen trapper ned i terrenget, og volumet er brutt opp, slik at det ikke er en sammenhengende fasade på 34 m. Mønehøyden er lik på alle enhetene, men kotehøyden på mønet har ikke samme høyde ettersom bebyggelsen trapper nedover i terrenget.
- Oppløft med en vertikal dør er helt nødvendig for å ivareta rømningsforhold i tilfelle brann. Det er ikke snakk om en terrassedør, og det vil ikke være plass til varig opphold på brannbalkongen. Tradisjonelle norske trehus har ofte oppløft i takflaten.
- Ny takflate er formet med henblikk på å få et uttrykk som er mer ensartet i forhold til omkringliggende bebyggelse. Eksisterende takflate har mye utbygg i form av takarker og er visuelt dominerende fordi det skjer veldig mye. Ny takflate vil bli visuelt mindre dominerende. Takvinduer som flukter med takflate vil være mindre synlig fra bakkeplan enn dagens arker, og vil således være lite synlig for omkringliggende

bebyggelse. Arkitekt mener fortsatt at ny takflate vil være mindre visuelt dominerende enn eksisterende. Videre vil uttrykket, som nevnt tidligere, samsvare mer med de rene volum omkringliggende bebyggelse består av. "

Rammetillatelse

Rammetillatelse for påbygning av eksisterende bebyggelse vertikalt, med en ny loftsetasje, og dermed heving av tak i eksisterende 2.etasje, ble gitt 11.04.13. Rammetillatelsen gjelder for alle 6 boenhetene i rekkehusrekken. Fordi tiltaket kun gjelder påbygg på eksisterende bebyggelse påvirker det ikke eiendommens fotavtrykk; BYA. Tiltaket gjelder påbygning på en rekkehus rekke bestående av 3 "deler". med 2 boenheter i hver "del". Hver "del- ligger på ulike terrengnivå. Praksis i Plan- og bygningsetaten er at når et tiltak henger sammen skal det regnes gjennomsnittlig planert terreng rundt hele tiltaket, og ikke rundt hver enkelt enhet. Høydene på tiltaket skal angis, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt hele tiltaket, i dette tilfellet rundt alle 3 "delene". Det ble i rammetillatelsen gitt dispensasjon fra reguleringsplanens høydebestemmelser. Den høyest beliggende av de tre delene av bygningskroppen er avhengig av dispensasjon fra møne- og gesims høyde. Mønehøyden etter utføring av tiltaket vil her bli på 10, 1 meter, og gesimshøyden på 9. 07 (pga. takopplett for brannbalkong) over gjennomsnittlig planert terreng. Den midterste av delene er kun avhengig av dispensasjon fra gesimshøyde. På grunn av prosjekterte takopplett for brannbalkong vil denne bli på 7, 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Den nederste av de tre delene er ikke avhengig av noen dispensasjoner. Ved å gi dispensasjonen økes boligens bruksareal betraktelig. Dette gjør at gjennomstrømningen av beboere blir mye mindre, som igjen skaper et mer stabilt nabolag. Samtidig anses ikke dispensasjonen å medføre vesentlig ulempe for naboene, da solforholdene deres fortsatt anses å være tilstrekkelige, samtidig som lys og luft rundt tiltaket også anses å være ivaretatt.

Klager

Det er naboene Odd og Grete Thoresen, Arild Sponland og Hilde Søråas, Harald og Randi Benestad, Per og Tove Dybwad, Thomas og Charlotte Stephansen representert ved advokatfirmaet Ræder DA, som har klaget på vedtaket. Klager har rettslig klageinteresse jf. Fv1. § 28. Klagen ble mottatt Plan- og bygningsetaten den 30.4.13. og er således kommet innenfor klagefristen.

Klageanførslene går i hovedsak ut på:

- Klager mener hensynet bak planen blir tilsidesatt fordi påbygget, med heving av eksisterende tak vil påvirke lys og luft rundt tiltaket, som igjen påvirker naboene og området.
- Klager mener videre at Pbe's grunner for dispensasjonen kun er privat anliggende for beboerne i Røahagan 49 a- f og ikke samfunnsnyttig. Pbe viser i vedtaket til at hver enkelt bolig vil få større og mer brukbart bruksareal i boligen, slik at gjennomstrømningen av beboere blir mindre, og det dermed blir et mer stabilt nabolag.
- Videre skriver klager at BYA på tomten allerede er overskredet, og at en påbygning på tiltaket vil forverre opplevelsen av tiltaket som ruvende og stort i området.

Ansvarlig søker bemerker i sin uttalelse til klagen:

- Det omsøkte tiltaket skiller seg ikke ut i nrområdet. og fremstår ikke som en 34 meter lang vegg i nrområdet. Fasadelivet er forskjøvet, og følger terrenget nedover mot øst. Slik fremstår bygningen som oppdelt i 3 felter med 2 boenheter. Tiltaket

anses å være tilstrekkelig tilpasset bebyggelsen i nærområdet. Bebyggelsen i området består av både småhus, rekkehus og blokker.

- Boligene anses ikke av dagens beboere å være midlertidige mellomboliger, tvert imot er det ønske om å fortsatt bo her som er grunn til ønske om påbygg av loftsetasje.
- Tiltaket ble godkjent under tidligere reguleringsplan, hvorvidt tiltaket ikke er i henhold til dagens plans BYA beregning er irrelevant. Etter dagens regler for utregning av BYA påvirker ikke det omsøkte tiltaket eiendommens BYA, ettersom bygningens fotavtrykk ikke endres.
- En ny mønehøyde på 8, 7 meter tilsvarer høyden på bebyggelsen i området, som hovedsakelig er to etasjer pluss loft eller kjeller.
- Bygningen er i dag mer eller mindre 2 fulle etasjer på grunn av arker på hver side av bygningen. En ny loftsetasje vil kun øke høyden med 1, 6 meter.

Utsatt iverksetting av vedtak

Klagen er ikke gitt oppsettende virkning. Dette begrunnes med at iverksetting av tiltaket ikke medfører irreversible inngrep. Det er ikke gitt igangsettingstillatelse for tiltaket.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Klager mener hensynet bak planen blir tilsidesatt fordi påbygget vil påvirke lys og luft forholdene rundt tiltaket vesentlig. Plan- og bygningsetaten mener hensynet bak planen ikke blir tilsidesatt. Pbe gjorde ved gjennomgåelsen av saken en ulempe vurdering. Pbe sa da at ulempene for naboer er begrenset, blant annet på grunn av høydeforskjellene i terrenget. Pbe anser nabo mot nord øst som mest påvirket av tiltaket, da denne eiendommen ligger lavere enn de andre naboeiendommene, og morgensolen kommer fra øst. Etter en vurdering av både sol- og lys forhold mener Pbe at tiltaket fortsatt ikke kan sies å medføre vesentlig ulempe for naboen. Det vil fortsatt være gode lys- og solforhold i utearealene til denne eiendommen. Det er også denne delen av det omsøkte tiltaket som ikke er avhengig av dispensasjon. Pbe mener heller ikke tiltaket fører til vesentlig ulempe for naboer mot nord vest. I sommer halvåret, når uteområdene naturligvis blir mest brukt, står solen såpass høyt på himmelen at det anses å fortsatt være meget gode solforhold her. Samtidig ligger nabobebyggelsen godt vest for tiltaket, slik at påvirkningen anses å generelt være liten, og kveldsolen blir heller hindret av terrengskråningen mot vest enn av det omsøkte tiltaket. Det vises til soldigram innsendt av ansvarlig søker som viser tiltakets påvirkning på nærområdet.

Ved utregning av gjennomsnittlig planert terreng skal det regnes rundt hele tiltaket, i dette tilfellet rundet alle tre "delene" av rekkehus rekken. Dette gjør at den nederste "delen" (lengt øst) fint holder seg innenfor reguleringsplanens høydebestemmelser, men gjør at den øverste "delen" er avhengig av dispensasjon. Hvis en regner høydene ut ifra det planerte terrenget rundt hver enkelt del, er alle delene innenfor høydebestemmelsene. Det er altså kun den høyest beliggende delen av rekkehusrekken som er avhengig av dispensasjon fra møne- og gesims høyde. Det midterste av husene i rekken er avhengig av dispensasjon for gesimshøyde. Dette på grunn av takopplett for brannbalkong. Plan- og bygningsetaten mener at ved å ikke gi en dispensasjon ender en opp med en meget uheldig situasjon ved at de to nederste rekkene bygger på en etasje, og ikke den øverste. Dette vil gjøre at bebyggelsen fremstår som arkitektonisk meget feil, rotete og estetisk meget uheldig. Plan- og bygningsetaten ser at tiltaket kan oppfattes som noe ruvende, men mener at alternativet til situasjonen hvor noe er påbygget og noe ikke, er betydelig mer uheldig for området, da det også vil gjøre bygget mer fremtredende og i øyenfallende. Plan- og bygningsetaten mener det er riktig å gi dispensasjon fra høydebestemmelsene til deler av tiltaket, slik at bebyggelsen estetisk er tilfredsstillende.

I dagens reguleringsbestemmelser skal hovedsakelig kun bygningers grunnflate regnes med i % BYA beregningen. Det er klart at summen av et tiltak, også påbygg som dette, har påvirkning på en eiendoms utnyttelse og hvordan den påvirker nærområdet. Et påbygg i høyden vil ofte ha innvirkning på naboer, og på lys og luft rundt tiltaket, som reguleringsplanen ønsker å ivareta. Høydene på tiltaket her er vurdert av Pbe, også med tanke på hva det har å si for helhetsoppfattelsen av bebyggelsen og eiendommens % BYA, selv om tiltaket ikke påvirker eiendommens % BYA etter hvordan det regnes ut i fra dagens bestemmelser.

Det anses som bra for et område, og ikke kun de enkelte beboere i tiltaket, at det er mindre gjennomstrømming av beboere i boligene. Det vil da blir en mer stabil beboer "masse" i området, som er spesielt bra i det som anses som et meget barnevennlig område.

Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltaket til å ikke føre til vesentlig ulempe for naboer. Pbe mener hensynet bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt da det fortsatt er tilstrekkelig gode lys- og solforhold for bebyggelsen rundt det omsøkte tiltaket. Det anses at en eventuell påbygning av kun deler av tiltaket (som ikke er avhengig av dispensasjon) vil ha stor påvirkning på området som helhet, da det visuelt og arkitektonisk vil være meget uheldig. Bygningen vil da fremstå som mer ruvende og påfallende enn den vil gjøre ved eventuell påbygning på alle "delene". På bakgrunn av ovenfor nevnte grunner, anbefales klagen ikke tatt til følge.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 11.04.13 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder høydebestemmelser § 10 b).

Klagen fra Odd og Grete Thoresen, Arild Sponland og Hilde Sjøraas, Harald og Randi Benestad, Per og Tove Dybwad og Thomas og Charlotte Stephansen representert ved advokatfirmaet Ræder DA tas ikke til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse."

Jan Olsen Nyteveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 31.5.2013](#)

[Øvrige saksdokumenter](#)

35/13 Lybekkveien 18 - Anmodning om bydelsutvalgets kommentarer til klage

Arkivsak-dok. 13/00277-8
Arkivkode. 531.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	10.06.2013	35/13
2 Bydelsutvalg	20.06.2013	101/13

Saksframstilling:

Det vises til Vestre Akers bydelsutvalgs vedtak av 19.3.2013 om å oppheve Plan- og bygningsetatens vedtak om tillatelse til dispensasjon fra regulerte byggegrenser på en eiendom i Lybekkveien 18.

Vedtaket er påklaget av advokat Thale Sollien på vegne av tiltakshaver Naturbetong AS. Plan- og bygningsetaten foretar på vegne av bydelsutvalget den innledende klagesaksbehandlingen, inkludert oversendelse til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Klager hevder i klagen følgende hovedpunkter:

- at bydelsutvalgets vedtak er mangelfullt, samt at utenforliggende forhold er inntatt i vurderingen
- at bydelsutvalgets vurdering av egen habilitet er mangelfull.

Klagen vedlegges i sin helhet. Plan- og bygningsetaten ber om bydelsutvalgets kommentarer til klagen, slik at disse kan medtas i oversendelsen til Fylkesmannen.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Saken legges frem uten forslag til vedtak fra bydelsdirektøren.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 8.5.2013 med Klage fra Torkildsen, Tennøe & co. Advokatfirma AS av 25.4.2013](#)

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 23.5.13](#)

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 31.5.13](#)

36/13 Informasjonssaker til møte i Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 10. juni 2013

Arkivsak-dok. 13/00096-9
Arkivkode. 027
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	10.06.2013	36/13

Saksframstilling:

Følgende informasjonssaker vedlegges:

1. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 28.5.2013 vedrørende Klagesak til avgjørelse av Fylkesmannen – detaljregulering Voksenkollveien 80 – 88.
2. Kopi av E-post fra Jan Fredriksen av 22.5.2013 vedrørende Reguleringsforslag for utvidet veibane langs Sørkedalsveien – henstilling til Ola Elvestuen.
3. Kopi av brev fra Ris Vel av 27.5.2013 vedrørende Gangvei 9100 mellom Bjørnveien og Dagaliveien.
- 4.

Tas til orientering.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Følgende informasjonssaker vedlegges:

1. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 28.5.2013 vedrørende Klagesak til avgjørelse av Fylkesmannen – detaljregulering Voksenkollveien 80 – 88.
2. Kopi av E-post fra Jan Fredriksen av 22.5.2013 vedrørende Reguleringsforslag for utvidet veibane langs Sørkedalsveien – henstilling til Ola Elvestuen.
3. Kopi av brev fra Ris Vel av 27.5.2013 vedrørende Gangvei 9100 mellom Bjørnveien og Dagaliveien.

Tas til orientering.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

1. [Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 28.5.2013](#)
2. [Kopi av E-post fra Jan Fredriksen av 22.5.2013](#)
3. [Kopi av brev fra Ris Vel av 27.5.2013](#)