Oslo kommune
Bydel Vestre Aker

Møteinnkalling 2/14

Møte: Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen
Møtested: Sørkedalsveien 150 A. Møterom Bogstad, 3 etg.
Møtetid: 03.04.2014 kl. 19:00
Sekretariat: 23 47 60 64

SAKSKART

Opprop

Åpen halvtime

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av sakskart

Informasjon

Eventuelt

Saker til behandling

13/14	14/00020-3	Protokoll fra møte i byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 10. februar 2014	3
14/14	14/00273-2	Haakon den Godes vei 13 - Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om opprettelse av to boenheter, fasadeendring og endret planløsning. Dispensasjon fra reguleringsplan.	4
15/14	14/00316-2	Arnebråtveien 19 i - Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om bruksendring av carport til hobbyrom - dispensasjon fra reguleringsplan	14

16/14	12/01824-14	Nettplan Stor Oslo - Oslo kommunes uttalelse	19
17/14	14/00189-2	Utkast til kommuneplan "Oslo mot 2030-smart, trygg og grønn" til offentlig ettersyn	21
18/14	14/00249-2	Trafikksituasjonen på gamle Hovseter	22
19/14	14/00302-2	Sørkedalsveien 150 og del av 148 - Oppstart av detaljregulering med konsekvensutredning og planprogram til offentlig ettersyn	23
20/14	14/00080-3	Informasjonssaker til Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteens møte 03.04.2014	24
21/14	13/00841-14	Gulleråsen stasjon	26

Bydel Vestre Aker

Arild Gjervan (H)
leder

Saker til behandling

13/14 Protokoll fra møte i byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 10. februar 2014

Arkivsak-dok. 14/00020-3
Arkivkode. 027.9
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.04.2014	13/14

Saksframstilling:

Protokoll fra møte i Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 10. februar 2014 til godkjenning.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen godkjenner protokollen fra møte 10. februar 2014.

Vedlegg:
Protokoll

14/14 Haakon den Godes vei 13 - Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om opprettelse av to boenheter, fasadeendring og endret planløsning. Dispensasjon fra reguleringsplan.

Arkivsak-dok. 14/00273-2
Arkivkode. 531.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.04.2014	14/14
2 Bydelsutvalget	10.04.2014	48/14

Saksframstilling:

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om opprettelse av to boenheter, fasadeendring og endret planløsning samt dispensasjon fra reg. best § 3.1 vedrørende bebygd areal og reg. best. § 4 vedrørende bevarings verdi er påklaget av advokatfirma Klose på vegne as tiltakshaver Jon Øien.

Det anføres i klagen at vilkårene for å innvilge dispensasjon fra reg. best. § 3.1. og § 4 er oppfylt

UTDYPENDE SAKSFRENISTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (bolig) gjennom reguleringsplan "Endret reguleringsplan med reg. best. for Vinderen I, som omreguleres til: Byggeområde boliger, offentlig trafikkområde, gangvei, fellesområde, felles avkjørsel", S- 4022. vedtatt 17.12.2003. Maksimal tillatt bebygd areal er 18 %. Omsøkt tiltak ligger på Vinderen i Bydel Vestre Aker. Nærområdet fremstår som sammensatt med småhusbebyggelse og lavblokker. Mot nord grenser eiendommen til Vinderen skole. Vestre del av eiendommen faller bratt mot Haakon den Godes vei 13.

På eiendommen er det i dag registrert to eneboliger.
Følgende fremgår av reguleringsbestemmelsene. § 3.1 og § 4:

§ 3 Fellesbestemmelser
§ 3.1 Utnyttelse
Tillatt % BYA skal ikke overstige I8 % av tomt Parkeringsplass på terreng skal regnes med i % BYA med 15 m2 per plass.

§ 4. Spesialområde- bevaring (bolig)
Alt arbeid ut over ordinært vedlikehold på bygningenes eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Eksisterende bygninger, trapper, murer gjerder, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren.

Bygningene tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksiterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Der opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Søknad om rammetillatelse
Plan- og bygningsetaten mottok den 28.05.2012 søknad om opprettelse av to boenheter, fasadeendring og endret planløsning samt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3.1 vedrørende bebygd areal og § 4 vedrørende bevarings verdi.

Ansvarlig søker har redegjort for følgende i søknaden:
"Haakon den Godes vei 13 ble allerede for flere år siden seksjonen i 3 boenheter (i tillegg til 1 boenhet i enebolig i hagen). Det ble imidlertid ikke søkt om deling av boligen. I den senere tid har huseier fått pålegg om å rette dette forholdet. Den foreliggende søknad gjelder slik deling av boenheten. For å få tilfredsstillende kvaliteter i kjellerleiligheten er denne noe omarbeidet. Det er satt inn litt større vinduer i to av fasadene for å sikre tilstrekkelig lysinnfall. Dermed er fasadene berørt, slik at søknaden krever en uttalelse fra byantikvaren. I forbindelse med delingen blir bygget brannteknisk plassert i risikoklasse 4 og brannklasse 2. Hver bruksenhet blir utformet som branncelle. De branntekniske prosjekteringsforutsetningene bygger i hovedsak på preaksepterte løsninger, men med tre mindre fravik: I. Dokumenterbarhet av brannmotstand i bærende konstruksjoner 2. avstand til ny enebolig i hagen og 3 Dokumenterbarhet for brannmotstand i branncellebegrensende konstruksjon for rom som har original massiv eikeparkett. Alle fravik er lukket med kvalitativ analyse. Pga. fravikene er ansvarsrett for brannprosjektering plassert i tiltaksklasse 2.

Reguleringsplan 5-4022 setter maksimal utnyttingsgrad til 18 % BYA. Dette er allerede vesentlig overskredet ved at det er bygget en enebolig på eiendommen. I henhold til reguleringsplanen skal det regnes 15m2 BYA pr. nødvendig parkeringsplass. Vi har valgt å tolke parkeringsnormen slik at det aktuelle bygget sammen med eneboligen på samme tomt kan betraktes som et boligkompleks Der gir krav om 1,2 P pr. bolig i den åpne byen (som eiendommen ligger så vidt innenfor). Tiltaket øker P-behovet fra 4 til 5 P, hvilke: innebærer en økning i BYA med 15m2. slik at fraviket fra reguleringsplanen blir større. Det antas at tiltaket ikke setter hensynet bak bestemmelsen i reguleringsplanen vesentlig til side i forhold til dagens situasjon. Da fraviket kun gjelder utvidet parkeringsareal og ikke bygningsmessige tiltak i et allerede seksjonert bygg, mener vi at fordelene ved å gi dispensasjon tydelig overveier i forhold til ulempene."

Videre har tiltakshaver redegjort for endringer som er gjort på boligen de siste årene og viser til at fasadeendringer ble gjort før boligen ble satt på Byantikvarens "gule liste". En del av endringene stammer også så langt tilbake som til 1960 tallet Det ble også godkjent endring av fasade mot øst i 1993. Tiltakshaver skriver videre at endringene som omsøkes i forhold til tilstanden siden 1960 tallet er altså å øke bredden på tre kjellervinduer mot vest og sør samt øke høyden på to kjellervinduer mot sør.

Uttalelse fra annen myndighet
Søknaden omfatter blant annet innsetting av nye og større vinduer i kjellerfasade. Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring og Byantikvaren skriver i brev datert

13.06.2013 at: *"Haakon den Godes vei 13 er et fint eksempel på overgangen mellom 1800 til 1900 tallets trearkitektur, med innslag av jugend i sveitsersalen "Sveitserstilen" "Sveitser-/jugendvillaen hadde to boligetasjer, med andre etasje under skråtak. Kjellervinduene var små, var tilpasset bygningens arkitektur med fast midtpost og ga dagslys til en kaldkjeller."*

"De nye, større kjellervinduene er etter vår vurdering for høye. De er videre endret fra torams vinduer med midtpost til vinduer uten oppdeling. Ut fra fotografier ser det ut som at de nye kjellervinduene er opp mot dobbel høyde av de opprinnelige kjellervinduene. Dette fører til at kjelleretasjen visuelt i større grad blir en fullverdig etasje, og huser fremstår som en treetasjes bygning Dette fratar husets originale fasadeoppbygning, et trehus på en grunnmur med en første etasje som hovedetasjen, en annen etasje under skråtak. Etter fasadeendringen er dette et hus på tre etasjer, hovedetasjen med en underetasje og en annen etasje."

Byantikvaren konkluderer med at: *"De høye kjellervinduene er fremmedelementer for denne arkitekturen. Byantikvaren fraråder fasadeendringen."*

Avslag
Plan- og bygningsetaten avslo den 21.10.2013 søknaden om opprettelse av to boenheter, fasadeendring og endret planløsning samt dispensasjon fra reg. best. § 3.1 vedrørende bebygd areal og § 4 vedrørende bevaringsverdi.

Plan- og bygningsetaten vurderte at tiltaket var i strid med reguleringsbestemmelsene § 4 da tiltaket forringer verneverdien knyttet til bygningen og er ikke tilstrekkelig tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Videre vurderer etaten at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt da tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak reguleringsbestemmelsene § 4 for spesialområde — bevaring.

Når det gjelder reg.best. § 3.1 vurderte etaten at en utnyttelse på 30,75 % mot tillatt 18 % vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen. Økning fra to til fire boenheter vil medføre at en stor del av eiendommens tilgjengelige areal må benyttes til parkering og eiendommen vil fremstå som betraktelig mer fortettet enn hva reguleringsplanen åpner for. Bebygd areal på eiendommen er allerede overskredet og eiendommen er dermed ferdig utbygd i forhold til hva reguleringsplanen tillater. Plan- og bygningsetaten vurderte at hensynene bak bestemmelsen ble vesentlig tilsidesatt.

Klager
Avslaget er påklaget av advokatfirma Klose på vegne av tiltakshaver Jon Øien. den 14.11.2013. Klager anses å ha rettslig klageinteresse, og klagen er innkommet til rett tid. jf. fvl. §§ 28 og 29.

<u>Reg. best. § 4 — spesialområde bevaring:</u>
Det anføres prinsipalt at den omsøkte fasadeendringen ikke strider mot reg. best. § 4. Det er en forsiktig endring av kjelleretasjen. som ved dette "gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet". Subsidiært anføres det at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt. Det vises til at hensynet bak reguleringsbestemmelsen, å verne områdets opprinnelige identitet og karakter ikke blir tilsidesatt ved det omsøkte tiltaket. Etter klagers vurdering blir nettopp dette hensynet ivaretatt. Videre vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Fordelene som angis er bl.a. at søker får anledning til å

videreutvikle sin eiendom, det er en stor kjeller som er egnet for bolig, effektiv arealbruk er positivt for kommunens ønske om fortetning og at det svært begrensede tiltaket har ingen negativ betydning for nærområdet. Klager kan vanskelig se at denne forsiktige endringen innebærer noen reelle ulemper av betydning.

Reg. best. § 31 — Utnyttelse:
Det anføres i klagen at det kun er søkt om dispensasjon fra kravene til BYA fordi den formelle endringen av boligen til totalt 4 boenheter medfører et høyere parkeringskrav. Plan- og bygningsetaten har beregnet at BYA på eiendommen blir 30.75 %, men har ikke forklart hvordan dette er beregnet. Det synes å være en feil ved beregningen. Feilen kan ha skjedd ved innsendelse av søknaden, hvilket beklages. Klager har foretatt en ny vurdering og viser til at riktig BYA er 27,2 %.

I klagen er det også anført at kommune har lagt til grunn at tiltaket krever 7 parkeringsplasser. I denne saken bør det kunne benyttes parkeringsnorm for boligkompleks, hvilket innebærer krav om 5 plasser. Når kommunen avviste at parkeringsdekningsnormen for boligkompleks kunne benyttes, mener klager at etaten skulle ha vurdert om det kunne dispenseres fra parkeringsnormen. Det er ikke uvanlig å gi unntak for parkeringsdekning når eksisterende eiendomsmasse utnyttes mer effektivt. Det er videre god anledning til gateparkering som dekker behovet for gjesteparkering mv.

Videre er det anført at kommunen uansett har aksepterte 6 parkeringsplasser på utearealet ved utbygging av eiendommen i 1985. Det vises i denne sammenheng til innstilling fra Bygningssjefen til bygningsrådets møte 26.09.1985: *Den viste at boligen er tilfredsstillende plassert på eiendommen. men store deler av tomten vil måtte utlegges til parkering, for 6 biler."*

Uansett mener klager at det vil være uproblematisk å gi dispensasjon enten fra kravet til parkeringsdekning eller BYA. Bygningsmassen utvides ikke og det er kun snakk om en forskjell om ytterligere 15 kvm av utearealet som også benyttes til parkeringsareal. Arealet blir heller ikke bebygd med garasje og vil således verken hindre tilgang av lys, luft eller lignende.

Likebehandling:
Det er anført i klagen at det er viktig at innbyggerne i Oslo opplever at like forhold behandles likt av bygningsmyndighetene, og det vil være en rettsstridig forskjellsbehandling hvis søker ikke kan få utvikle sin eiendom i en så begrenset utvikling det her søkes om. Det vises til noen eksempler i nabolaget.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling
Vedrørende reg.best § 4 — spesialområde bevaring
Klager anfører prinsipalt at tiltaket ikke strider mot reg. best. § 4.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering vil tiltaket forringe verneverdiene knyttet til bygningen. Tiltaket er ikke tilstrekkelig tilpasset det bevaringsverdige miljøet, og er dermed ikke i tråd med reg. best. i § 4.

Fra vedtaket hitsettes følgende:

"omsøkte fasadeendring innebærer etablering av større vinduer i sokkeletasje. Omsøkte fasadetegninger som viser eksisterende situasjon viser også at det er satt inn flere nye vinduer i sokkeletasje enn hva som fremgår av siste godkjente tegninger av bygningen.

Plan- og bygningsetaten er enig i Byantikvarens vurdering om at størrelsen på vinduer i sokkeletasje er et fremmedelement i denne type arkitektur Sveitservillaen består av to boligetasjer etablert over en kaldkjeller i mur. Fasadeutformingen gjenspeiler bruken ved at boligetasjene er utformet med større vindusflater som sikrer gode daglysforhold til oppholdsrom. Sokkeletasjen er mer lukket med kun mindre vinduer som ga dagslys til deler av kaldkjelleren. Fasaden markerer en klar forskjell mellom sokkelens lukkede fasade, og de to hovedplanene i tre med et langt lettere fasadeuttrykk. Sokkelen leses som husets tunge base, som trevillaen er satt oppå

Etableringen av større vindusfelt i sokkeletasjen strider klart mot lesningen av sokkelen som trehusets base. Økning av vindusfelt i sokkeletasje medfører at fasaden leses som en bolig med tre boligplan, klart i strid med det opprinnelige utrykker der sokkeletasjen var underordnet bygningens hovedplan både funksjonsmessig og visuelt."

Vedrørende dispensasjon fra reg. best. § 4
Klager anfører subsidiært at vilkårene for dispensasjon fra reg. best. § 4 er oppfylt.

Hjemmelen for å dispensere fremgår av pb1. § 19-2. som etter første til tredje ledd lyder slik:
"Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.
Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler
Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal der legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet."

I lovforarbeidene (01.prp.nr.32 (2007-2008)s. 242)er blant annet følgende uttalt om lovkravet:
"Andre ledd avgrenser kommunens adgang til a gi dispensasjon. Vilkåret "særlige grunner i gjeldende § 7 er erstattet med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke." (Etatens understreking.)

Plan. og bygningsetaten bemerker at dispensasjonsbestemmelsen innehar en høy terskel for dispensasjonsinnvilgelse. Det vises til at lovgiver i den nye dispensasjonsbestemmelsen har strammet inn dispensasjonsadgangen ved å stille som vilkår at "*fordelene ved å gi dispensasjon"* må være *"klart større enn ulempene etter en samlet vurdering "* Etaten bemerker videre at det må påvises en klart større fordel ved å innvilge dispensasjon fremfor å avslå Det presiseres i den sammenheng at individuelle forhold og behov normalt ikke vil være tungtveiende. Begrunnelsen for dette er at bygningsmyndighetenes oppgave er å styre arealbruken og forvalte et regelverk for bygninger og konstruksjoner som oppføres i et

livslangt perspektiv. Eierforhold på stedet vil derimot ofte være skiftende, og individuelle forhold skal av den grunn som hovedregel ikke tillegges særlig vekt.

Plan- og bygningsetaten understreker at det må foretas en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Vurderingen av hvorvidt dispensasjon skal gis er toleddet. For det første må kommunen ta stilling til hvorvidt vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Dersom vilkårene er oppfylt er det opp til kommunens frie skjønn om dispensasjon skal gis eller ikke i det konkrete tilfellet Tiltakshaver har i utgangspunktet ikke noe rettskrav på å få innvilget dispensasjon selv om vilkårene er oppfylt.

Om det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon vil derfor være avhengig av:
- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
- om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Hensynet bak vernebestemmelsen i planens § 4 er å sikre at boligenes kulturminneverdi i forhold til seg selv og omgivelsene bevares.

Plan- og bygningsetaten vurderer at de omsøkte endringene vil føre til en svekkelse av bevaringsverdiene knyttet til boligen. Det vises her til Byantikvarens uttalelse. samt Plan- og bygningsetatens egen vurdering av tiltaket ovenfor. Tiltaket medfører at fasadens opprinnelige hierarki og oppdeling mellom sokkel- og hovedplan i stor grad svekkes, og et viktig historiebærende element forsvinner. I dette tilfellet er det gjennom regulering uttrykkelig vektlagt ønske om å bevare bebyggelsen innenfor et bestemt område. Basert på Byantikvarens uttalelse har Plan- og bygningsetaten vurdert at tiltakene vesentlig forringer boligens bevaringsverdi, og dermed i vesentlig grad tilsidesette hensynet bak bestemmelsen for spesialområde — bevaring i § 4.

Når hensynene er vesentlig tilsidesatt er ikke vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt. jf. pbl. § 19-2. Dersom man skulle komme fram til at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt, mener etaten uansett at fordelene ved å gi dispensasjon ikke vil være klart større enn ulempene.

Fordelene ved å innvilge dispensasjonen er at tiltakshaver får ytterligere to boenheter på tomten Ulempen er at tiltaket svekker bevaringsverdien knyttet til boligen, og vil bidra til at bevaringsplanen i området uthules. Det vises i denne sammenheng til at boligen inngår i en av de 150 eiendommene i planområdet. som Oslo kommune mener utgjør de mest verdifulle miljøene og enkeltbygningene. For å nå målet om å bevare områdets særegne karakter, må derfor reguleringsbestemmelsene her være noe strengere enn for de resterende områdene, jf. Byrådets innstilling til Bystyret i planprosessen. Da dette har vært planens forutsetning må det utøves stor forsiktighet med gi tillatelse til tiltak som klart tilsidesetter hensynene bak bevaringsplanen. Bevaring og vernehensyn er overordnet samfunnsmessige hensyn som etter Plan- og bygningsetatens vurdering veier tyngre enn hensynet til tiltakshavers personlige ønske om å ha flere boenheter på tomten. Etter en konkret vurdering finner etaten at fordelene ved å innvilge dispensasjon ikke er vesentlig større enn de ulempene tiltaket medfører.

Da hensynet bak reg. best. § 4 annet ledd blir vesentlig sidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større en ulempene, anser etaten at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. jf. pbl. § 19-2.

Vedrørende reg. best.§ ti 3.1 — utnyttelse

1. Beregning av BYA

I klagen er det anført at Plan- og bygningsetaten har beregnet % BYA feil. Feilen kan ha skjedd ved innsendelse av søknaden, hvilket beklages. Klager har foretatt en ny vurdering og riktig % BYA er 27,2%.

Plan- og bygningsetaten foretok en kontrollregning på bakgrunn av søknadsmaterialet og fant at med tiltaket blir eiendommens % BYA = 30.75 %. Grunnen til at etaten foretok denne beregning var at antall parkeringsplasser skulle være 7 og ikke 5 slik søker hadde lagt til grunn. I søknaden er det oppgitt at tomten er 1265 m2 og at arealet til eksisterende bebyggelse er 284 m2. Når det i tillegg skal medregnes 7 parkeringsplasser av 15 m2 blir sum areal 389 m2. og ikke 359m2 slik som oppgitt i søknaden. Beregnet grad av utnytting blir således: 389m2/I 265m2 x 100 % = 30.75 %.

I klagen er det lagt til grunn andre tall enn det som fremgikk av søknadsmaterialet. Det legges til grunn at riktig utnyttelse er 27.5 %. Plan- og bygningsetaten bemerker at selv om utnyttelse er 27.5 % er tiltaket fortsatt avhengig av dispensasjon.

2. Vedtak av 1985

Videre er det anført at kommunen akseptene 6 parkeringsplasser på utearealet ved utbygging av eiendommen i 1985. Det vises i denne sammenheng til innstilling fra Bygningssjefen til Bygningsrådets møte 26.09 1985 "*Den viste boligen er tilfredsstillende plassert på eiendommen, men store deler av tomten vil måtte utlegges til parkering for 6 biler."*

Plan- og bygningsetaten vil bemerke at i saken det refereres til ga etaten avslag på søknad om ny enebolig samt avslag på dispensasjon fra tillatt u-grad (på den tiden var tomten underlagt reg. plan S-2864 hvor tillatt u-grad var 0,25). Avslaget ble i midlertidig påklaget og det ble sendt en innstilling til Bygningsrådet. I innstillingen ble det foreslått at avslaget skulle opprettholdes og Bygningssjefen skrev blant annet følgende: "*Den viste boligen er tilfredsstillende plassert på tomten, men store deler av tomten vil måtte utlegges til parkering for 6 biler"*. Oslo kommune har med dette ikke akseptert 6 parkeringsplasser, men argumentert for at det ikke bør gis dispensasjon ved blant annet å vise til at store deler av tomten må benyttes til parkering. I denne saken fant Bygningsrådet grunn til å omgjøre Bygningssjefens vedtak og innvilget dispensasjonen fra tillatt u-grad. Det er imidlertid viktig å bemerke at parkeringsplasser ikke var en del av u-gradsberegningen. Dispensasjonen som ble gitt omfattet derfor ikke parkeringsplasser, men kun arealet som medgikk til bebyggelse. På bakgrunn av dette er det klart at Oslo kommune ikke har godkjent 6 parkeringsplasser, slik det legges til grunn i klagen

3. Parkeringsnorm for boligkompleks

Det er også anført i klagen at det i denne saken bør kunne benyttes parkeringsnorm for boligkompleks, hvilket innebærer krav om 5 plasser. Når kommunen avviste at parkeringsdekningsnormen for boligkompleks kunne benyttes, mener klager at etaten skulle ha vurdert om det kunne dispenseres fra parkeringsnormen.

Etaten bemerker at tiltaket som omsøkes er to nye boenheter, som medfører at eiendommen vil bestå av en enebolig og en tremannsbolig. En enebolig og en tremannsbolig er å anse som småhus, og ikke boligkompleks slik klager legger til grunn. Det vises til Veileder

parkeringsnormer for boliger i Oslo punkt 2.5 hvor boligkompleks er definert som bygninger med mer enn fire boenheter og småhus er bygninger med inntil 4 boenheter.

For småhus kreves det 2 biloppstillingsplasser pr boenhet. og 1.7 dersom tre eller flere boenheter har felles parkering. Da det er fellesparkering i denne saken kreves det 7 biloppstillingsplasser (4 x 1.7) som medfører at eiendommens bebygde areal blir 30.75%.

Når det gjelder anførselen om at etaten burde ha vurdert om det kunne dispenseres fra parkeringsnormen, bemerkes det at en slik dispensasjon gis ytterst sjelden. I veilederen er det lagt til grunn at "dispensasjoner normalt ikke må gå på bekostning av normens intensjon om at offentlig tilgjengelig vei ikke skal belastes. Parkeringskravet er satt for å dekke både egen parkering og gjesteparkering, slik at nettopp gateparkering unngås. Gateparkering vil kunne hindre fremkommelighet og er ikke en ønskelig utvikling i Oslo kommune. Da slike dispensasjoner hører til sjeldenhetene, og forholdene i saken ikke tilsier at det kan være aktuelt med en slik dispensasjon. så ikke etaten behov for å opplyse om det kan dispenseres fra parkeringsnormen Etaten vil også minne om at ligger innenfor søkers oppgaver og ansvarsområde å vurderer hvordan man skal gå fram i en søknadsprosess.

Vedrørende dispensasion fra reg. best. 3.1
Reguleringsbestemmelsene § 3 I angir at maksimal bebygd areal er 18 %. Søknaden omfatter opprettelse av to nye boenheter og medfører økt bebygd areal i form av økt krav til parkering (7 parkeringsplasser). Ut i fra søknadsmaterialet er eiendommens bebygde areal i dag på 26.4 %, og tiltaket vil medfører at det bebygde areal blir 30.75 %. Dersom del legges til grunn de nye tallene som er oppgitt i klagen er dagens bebygde areal 23.8 % mens tiltaket vil medføre at det bebygde areal blir 27.2 %. Uansett hvilke tall som legges til grunn vil tiltaket være avhengig av dispensasjon da tillatt % BYA på tomten er 18%.

Om det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon vil være avhengig av:
- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
- om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Som presisert ovenfor innehar dispensasjonsbestemmelsen en høy terskel for dispensasjonsinnvilgelse. Det vises til at lovgiver i den nye dispensasjonsbestemmelsen har strammet inn dispensasjonsadgangen ved å stille som vilkår at "*fordelene ved a gi dispensasjon- må være -klart større enn ulempene etter en samler vurdering".* Individuelle forhold og behov vil normalt ikke være tungtveiende. Begrunnelsen for dette er at bygningsmyndighetenes oppgave er å styre arealbruken og forvalte et regelverk for bygninger og konstruksjoner som oppføres i et livslangt perspektiv. Eierforhold på stedet vil derimot ofte være skiftende, og individuelle forhold skal av den grunn som hovedregel ikke tillegges særlig vekt.

Etaten bemerker at hensynet bak bestemmelsen om maksimalt tillatt BYA er. sammen med maksimal tillatt høyde, å begrense bygningsvolum og konstruksjoner på eiendommen i forhold til eiendommens størrelse slik at lys og luft mellom eiendommer sikres, og at en tilstrekkelig del av eiendommen fremstår som åpen.

I denne saken søkes det om dispensasjon for overskridelse av bebygd areal. Ytterligere overskridelse skjer i form av flere parkeringsplasser som følge av nye boenheter og økt krav

til parkeringsdekning. Økning av boenheter vil medføre at en stor del as eiendommens tilgjengelige areal må benyttes til parkering, og eiendommen vil fremstå som betraktelig mer fortettet enn hva reguleringsplanen åpner for. Bebygd areal på eiendommen er allerede overskredet og eiendommen er dermed ferdig utbygd i forhold til hva reguleringsplanen tillater. Plan- og bygningsetaten vurderer hensynene bak bestemmelsen som vesentlig tilsidesatt.

Når hensynene er vesentlig tilsidesatt er ikke vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt. jf. pbl. § 19-2. Dersom man skulle komme fram til at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt, mener etaten uansett at fordelene ved å gi dispensasjon ikke vil være klart større enn ulempene.

Fordelene ved å innvilge dispensasjonen er at tiltakshaver får ytterligere to boenheter på tomten. Ulempen er at store deler av eiendommens tilgjengelige arealer må benyttes til parkering. og vil oppta en stor del av grøntarealene på tomten Når det er flere boenheter på tomten er det særlig viktig med store og gode uteoppholdsarealer, og at det sikres tilstrekkelig lys og luft på tomten. I klagen er det vektlagt at det ikke bygges en garasje og at tiltaket således ikke hindrer tilgang på lys og luft Etaten er ikke er enig i dette og mener at parkeringsplasser med biler også vil fortette eiendommen. Det er derfor reguleringsplanen legger til grunn at parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA. Plan- og bygningsetaten kan på bakgrunn av det forannevnte ikke se at fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

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

Vedrørende forskjellsbehandling
Klager har anført at avslaget innebærer en forskjellsbehandling under henvisning til tillatelser gitt i Haakon den Godes vei 12 A og B, Ivar Aasens vei 14, Haakon den Godes vei 11A, Aasmund Vinjes vei 34 og Aasmund Vinjes vei 35.

Plan- og bygningsetaten bemerker at det forvaltningsmessige utgangspunktet er at like tilfeller skal behandles likt. Kommunen kan likevel gjøre forskjell når det er saklig grunn til å behandle to saker på ulik måte. Forskjellsbehandling blir først usaklig når de relevante forhold i saken er like og det ikke er skjedd en endring i rettstilstanden eller en generell endring i praksis.

Haakon den godes vei 12 A og B (saksnr. 200300043) og Haakon den godes vei 1 A (saksnr. 200211208) var på søknadstidspunktet underlagt reguleringsp1an S-2864. som er en annen plan enn den som gjelder i denne saken. (Til informasjon er Haakon den godes vei 11A i dag underlagt reguleringsplan S-4022, men tomten faller innenfor det området i planen som er regulert til byggeområde for boliger og ikke spesialområde bevaring.) Ivar Aasens vei 14 (saksnr. 200411537) er underlagt reguleringsplan S-4022, men også denne tomten faller innenfor det området i planen som er regulert til byggeområde for boliger. Siden ingen av disse tomtene på søknadstidspunktet var underlagt samme plan som Haakon den godes vei 13 eller var en del av det området i reguleringsplanen S-4022 som er regulert til spesialområde bevaring, kan ikke etaten se at sakene er like og at det foreligger forskjellsbehandling.

I byggesakene i Aasmund Vinjes vei 34 og Aasmund Vinjes vet 35 avslo etaten tiltakene, men vedtakene ble omgjort av Bydel Vestre Aker. Plan- og bygningsetaten kan derfor ikke se at det foreligger forskjellsbehandling ved etatens saksbehandling.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens vedtak av 21.10.2013 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å avslå søknad om dispensasjon fra gjeldende reg. best. § 3.1 vedrørende bebygd areal og reg. best. § 4 vedrørende bevaringsverdi for opprettelse av to boenheter, fasadeendring og endret planløsning

Klagen fra advokatfirma Klose på vegne av tiltakshaver Jon Øien tas ikke til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:
Brev fra Plan- og bygningsetaten av 11.03.2014 med saksdokumenter

Orientering til tiltakshaver

15/14 Arnebråtveien 19 i - Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om bruksendring av carport til hobbyrom - dispensasjon fra reguleringsplan

Arkivsak-dok. 14/00316-2
Arkivkode. 531
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.04.2014	15/14
2 Bydelsutvalget	10.04.2014	49/14

Saksframstilling:

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om bruksendring av carport til hobbyrom og bod er påklaget av Leif Bjørgo og Elisabeth Kolflaath.

Det anføres at omsøkte situasjon vil gi en bedre løsning en nåværende. Det vises i denne sammenheng til at carport er lite i bruk og lite praktisk som parkeringsløsning. Løsningen vil heller ikke gi en uheldig situasjon med hensyn til trafikksikkerhet.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, småhusplanen, vedtatt 15.03.2006. rev.‘ 12.06.2013.

Tiltaket er lokalisert på Holmen i Bydel Vestre Aker. Området er et småhusområde med varierende bebyggelsesstruktur hovedsakelig bestående av eneboliger og tomannsboliger. I henhold til GAB-registeret er eiendommens areal på 619m2. Eiendommens nettoareal, tomtearealet fratrukket areal regulert til annet enn bolig, er i følge ansvarlig søker 574.5m2. Boligen er en enebolig med tilhørende carport. Carporten er tilknyttet nabohuset.

Søknad om rammetillatelse

Søknaden mottatt 25.07.2013 omfatter bruksendring av carport til hobbyrom og bod. I følge ansvarlig søker medfører tiltaket en total BYA på I88.68m2. hvilket tilsvarer en %-BYA på 32.84%. Tiltaket var dermed avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens § 10 første ledd, grad av utnytting for å kunne godkjennes.

Det foreligger særskilt samtykke fra nabo 27/2230. Arnebråtveien I9H. for bruksendring og fasadeendringer nærmere nabogrensen enn 4m.

Protest

Dei er kommet inn protest fra nabo Geir S. og Bente Vaage i Arnebråtveien 19 H, jf brev datert 12.08.2013.Kort oppsummert går protestene ut på:

- Parkeringsplassene er teoretisk anlagt og ikke praktisk gjennomførbar.
- Bekymring for virkningene som nabo og at deler av deres tomt vil bli brukt som

Parkeringsformål.

Det er også kommet inn protest fra Truls Haugen i Arnebråtveien 19 A. jf. brev dalen 05 08 2013

- Det anføres at det i forbindelse med et eventuelt tiltak ikke vil tillates at masser inne på Arnebråtveien 19 A fjernes.

Kommentarer til protester
Tiltakshaver har i brev 21.08 2013 kommentert merknad fra Truls Haugen.

- Det påpekes at tiltaket ikke vil påvirke masser som ligger innenfor Arnebråtveien 19 A.

Geir S og Bente Vaage har samtykke til plassering av tiltak nærmere nabogrensen enn hovedregelen i pbl. § 29-4 annet ledd. Det vises til samtykke datert 25.11.2013.

Avslag
Søknaden ble i vedtak datert 15.01 2014 avslått. Søknaden ble avslått i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd, jf pbl. § 12-6, jf. reguleringsplanens § 10 første ledd.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering var vilkårene for å innvilge dispensasjon fra reguleringsplanens maksimale tillatte utnyttelsesgrad ikke oppfylt.

Klage
Plan- og bygningsetatens avslag ble påklaget av Leif Bjørgo og Elisabeth Kolflaath (heretter kalt klager) i e-post datert 02.02.2014. Klager har rettslig klageinteresse og klagen er fremmet rettidig. jf. forvaltningsloven ((v1.) §§ 28 og 29.

Klager har i det vesentligste anført:

- Omsøkte situasjon vil gi en bedre løsning enn eksisterende. Det vises i denne sammenheng til at carporten er lite i bruk og lite praktisk som parkeringsløsning.
- Omsøkte løsning vil ikke gi en uheldig situasjon med hensyn til trafikksikkerhet. Veien det rygges ut i er en blindvei med lite trafikk.
- Omsøkte løsning vil gi eiendommen en bedre helhetlig løsning. Gode solforhold og uteoppholdsarealer vil være ivaretatt.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling
Dispensasjon fra maksimal tillatt grad av utnytting
Ener reguleringsplanens § 10 første ledd er maksimal tillatt grad av utnytting (BYA) innenfor planens virkeområde 24 %. Eiendommens bebygde areal (BYA) vil som følge av tiltaket øke med 36 m2. hvilket tilsvarer en økning av eiendommens grad av utnytting fra 26.58 % BYA til 32.84 % BYA. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er hjemlet i pb1. § 19-2 første ledd, hvor det fremgår at kommunen kan gi" *varig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av denne lov".*

Vilkårene for å gi dispensasjon ener første ledd, er i følge bestemmelsens annet ledd at:

"hensynene *bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse (ikke) blir vesentligtilsidesatt". Videre kreves det at " fordelene ved å gi dispensasjon (må) klart være større enn ulempene etter en samlet vurdering". .*

Vilkårene er kumulative og begge vilkår må følgelig være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon.

Ot prop. nr. 32 (2007-2008) s 242. er følgende uttalt om dispensasjonsbestemmelsen:

"Første ledd første punktum gir kommunen myndighet til etter søknad å dispenser fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven. Skjønnsutøvelsen er underlagt omfattende begrensninger som følger av andre ledd. Dispensasjon kan gis varig eller midlertidig. En dispensasjon endrer ikke en plan, men, gir tillatelse til å fravike planen for det aktuelle tilfelle søknaden gjelder.

Andre ledd avgrenser kommunens adgang til a gi dispensasjon. Vilkåret « særlige grunner » i gjeldende§ 7erstatter med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen. Det kreves av hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. 1 tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Dagens § 7 blir praktisert slik ar det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til a gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke"-

Terskelen for å gi dispensasjon er etter dette høy og dispensasjonsadgangen er strammet inn i forhold til tidligere lovgivning. Individuelle forhold og behov vil normalt ikke være av tungtveiende betydning. Det vises i denne sammenheng til at bygningsmyndighetene er satt til å styre arealbruken og forvalte et regelverk for bygninger og konstruksjoner over et livslangt perspektiv, mens eierforhold på eiendommen vil kunne være skiftene og individuelle behov vil kunne endres.

Det er søkt om dispensasjon for overskridelse av BYA.

Spørsmål blir dermed om hensynene bak maksimalt tillatt BYA, eller hensynene i formålsbestemmelsen i pbl § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Hensynene bak § 10 første ledd i reguleringsplanen er å begrense tomteutnyttelsen og byggetettheten, og for å ivareta forhold som lys, luft og romfølelse rundt bygninger innenfor planens område, slik at småhuskarakteren opprettholdes og styrkes.

Plan- og bygningsetaten viser til redegjørelse i vedtak datert 15.01.2014. Eiendommens utnyttelse er allerede i dag over 24 % og fremstår som ferdig utbygget.

Bygningsvolumet vil ikke økes ved en innvilgelse av dispensasjon. Bruksendringen vil imidlertid beslaglegge areal som i utgangspunktet vil kunne bidra og legge til rette for at lys og luft på eiendommen opprettholdes og ikke nedbygges. Det vises i denne sammenheng til at store deler av gårdsplassen vil måtte benyttes til parkeringsareal ved en bruksendring. En økt utnyttelse på 6.26 % vil dermed svekke proporsjonaliteten mellom bygninger, biloppstillingsplasser og åpne arealer.

Innvilgelse av dispensasjon vil etter etatens vurdering vesentlig tilsidesette hensynene bak maksimalt tillatt BYA og kan av denne grunn ikke gis. Plan- og bygningsetaten vil imidlertid knytte enkelte bemerkninger til vilkåret om at fordelene ved å innvilge dispensasjon klart må være større enn ulempene.

Boligen vil som klager anfører, kunne bli mer funksjonell ved at bruksarealet øker. Plan- og bygningsetaten kan imidlertid ikke se at dette er av avgjørende betydning når utvidelsen legger til rette for en nedbygging av eiendommens åpne arealer.

Hensyn til trafikksikkerhet tilsier at det vanligvis skal være plass til å snu inne på egen tomt.

Prosjekterte løsning gir liten plass til manøvrering og snuplass på egen eiendom. Løsningen legger opp til at det må rygges ut i vei. Tomten ligger i første utkjørsel i blindvei med relativt mange eiendommer Kjøremønsteret ut fra eiendommen er dermed lite hensiktsmessig med tanke på trafikksikkerhet.

Plan- og bygningsetaten viser avslutningsvis til Ot. prop.nr.32 (2007-2008) pkt. 6.19 hvor det er uttalt følgende om dispensasjonsadgangen:

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

Det avgjørende i dispensasjonsvurderingen er etter uttalelsen om man har å gjøre med eldre planer som ikke fullt ut er utbygget og som inneholder reguleringsbestemmelser som direkte hindrer eller motvirker hensiktsmessig utvikling av gjenstående eiendommer Dette er ikke tilfelle i aktuelle sak.

Plan- og bygningsetaten mener etter dette at fordelene ved å gi dispensasjon fra planens byggegrense ikke klart kan sies å overstige ulempene etter en samlet vurdering

Vilkårene for dispensasjon etter pb1. § 19-2 er etter dette ikke oppfylt, jf. § 19-2 annet ledd

Plan- og bygningsetaten opprettholder etter dette vedtak datert 15.01.2014 og har ikke ytterligere bemerkninger.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 15.01.2014 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å ikke gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder overskridelse av maksimal tillatt utnyttelse. jf. § 10 første ledd.

Klagen fra Leif Bjørgo og Elisabeth Kolflaath anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse."

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:
Brev fra PBE av 20.03.2014

Øvrige saksdokumenter

Informasjon til tiltakshaver

16/14 Nettplan Stor Oslo - Oslo kommunes uttalelse

Arkivsak-dok. 12/01824-14
Arkivkode. 732
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.04.2014	16/14
2 Bydelsutvalget	10.04.2014	50/14

Saksframstilling:

På vegne av Oslo kommune avgis slik uttalelse:
Foreliggende konseptvalgutredning (KVU) bygger på alternativanalysen som Oslo kommune tidligere har uttalt seg til. uttalelsen ble avgitt av bystyret 06.03.2013 og følger vedlagt. Oslo kommune merker seg at KVUen er mindre detaljert når det gjelder trasévurderinger sammenlignet med alternativanalysen Oslo kommune mener likevel det er viktig å informere departementet om kommunens synspunkt hva gjelder de forhold som er avgjørende for godt bomiljø og fremtidig byutvikling, slik dette kommer til uttrykk i bystyrets vedtak. Oslo kommune forventer på denne bakgrunn at bystyrets uttalelse blir vektlagt i departementets uttalelse til Statnett.

DNV skriver følgende på side 10 i kvalitetssikringsrapporten: -Basiskostnader bør inkludere alle sannsynlige tiltak. Kabelstrekninger som Statnett vurderer som sannsynlige burde vært lagt inn i basiskostnaden som går videre til usikkerhetsanalysen, og altså at basiskalkylen burde vært opp mot 2 mrd NOK høyere. “Som det fremgår av bystyrets vedtak, mener Oslo kommune at kabel er eneste mulige løsningen innenfor Oslos byggesone og at dette må legges til grunn for videre planlegging. Oslo kommune støtter derfor DNV's påpekning om at kabling burde inngått i basisalternativet. DNV påpeker videre på side 14 at frigjøring av arealer kunne vært prissatt og innholdet presisert. Oslo kommuner mener i likhet med DNV at det ville vært nyttig med en prissetting av arealer som frigjøres ved kabling. I KVUen omtales kun verdien av areal som frigjøres ved at ledningstraseer kan utgå. som for eksempel den som kommer inn over Trosterud En slik prissetting burde også omfatte areal som kan frigjøres ved at høyspentlinjer legges i jordkabel. Forskjellen i anleggskostnad mellom kabel og luftledning er som nevnt over anslått til 2 mrd. kr. Med tanke på de miljøforbedringer og byutviklingsmuligheter fjerning av dagens luftspenn gir, mener Oslo kommune dette ikke kan anses som en vesentlig merkostnad.

Oslo kommune støtter vurderingen av konsept 3 som det beste. Konseptet gir, slik Oslo kommune ser det, størst mulighet til å redusere antall forbindelser og frigjøre areal. Å bygge nye luftspenn og tradisjonelle transformatorstasjoner innen for Oslos byggesone kan ikke være et realistisk alternativ. Jordkabel og gassisolerte transformatorstasjoner må derfor etter Oslo kommunes syn inngå i basisalternativet.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg tar Oslo kommunes uttalelse til Nettplan Stor Oslo – konseptvalgutredning (KVU) og ekstern kvalitetssikring til orientering.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:
Kopi av brev fra Byrådsavdeling for byutvikling av 21.02.2014.

Øvrige saksdokumenter.

17/14 Utkast til kommuneplan "Oslo mot 2030-smart, trygg og grønn" til offentlig ettersyn

Arkivsak-dok. 14/00189-2
Arkivkode. 112
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.04.2014	17/14
2 Bydelsutvalget	10.04.2014	51/14

Saksframstilling:

Byrådet vedtok 11.02.2014 at forslag til ny kommuneplan skal på høring og til offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningslovens § 11-14, med frist for uttalelse 30.05.2014. I tillegg vedtok byrådet en utleggelse til offent1ig høring av forslag til endring av markagrensen, i medhold av markalovens § 2.

Planforslaget består av to deler, en samfunnsdel med byutviklingsstrategi (del 1) og en juridisk bindende arealdel (del 2) med tilhørende kart. Dokumentene samt underlagsdokument er nå tilgjengelige på internett www.kommunenlan.oslo.kommune.no.

I planforslaget "Oslo mot 2030 - Smart, Trygg og Grønn " legges det opp til at den forventede befolkningsveksten skal brukes aktivt for å videreutvikle og skape nye kvaliteter.
For å tilfredsstille befolkningens behov også i fremtiden må Oslo løse sine oppgaver smartere og mer effektivt. Oslo må sette beredskap og kriminalitetsforebygging høyt for å fortsatt oppleves som en trygg hovedstad. Oslo skal være en verdensledende miljøby og tilrettelegger for en by utvikling som bygger opp under en grønn og miljøvennlig utvikling frem mot 2030.

Forslag til endring av markagrensen vil bli fremmet som egen sak for bystyret men høres sammen med kommuneplanforslaget og har samme frist for uttalelse.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg støtter forslaget til kommuneplan slik det foreligger.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:
Saksdokumenter.

18/14 Trafikksituasjonen på gamle Hovseter

Arkivsak-dok. 14/00249-2
Arkivkode. 615
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.04.2014	18/14
2 Bydelsutvalget	10.04.2014	52/14

Saksframstilling:

Bydelen mottok følgende brev fra Gamle Hovseter vel datert 28.02.2014:
"Gml. Hovsetervei,. Henriks vei, Pernillesvei og Jeppes vei ble i 1991 og 2001 regulert til bl.a. offentlig gang- og sykkelvei samt felles avkjørsel for beboerne. (S-3268. 18.09.91 og 5-3872. 19.12.2001). Bystyrets vedtak ble begrunnet i behovet for å bedre trafikksikkerheten.

I dag registrerer vi at situasjonen er blitt betydelig forverret. Disse gatene brukes nå til omfattende parkering, både -park- and ride- for Hovseter T-banestasjon og som parkering for yrkesbiler og beboere med adresse lenger opp på Hovseter. Resultatet er blitt en meget kaotisk og trafikkfarlig situasjon.

Gml. Hovsetervei er hovedgangforbindelse fra Hovseterfeltet, med ca. 5000 beboere. til T-banen samt skolevei for en rekke barnehager og skoler. inklusive Steinerskolen, Huseby skole, Hovseter ungdomsskole og Huseby kompetansesenter for synshemmede. I rushtiden sloss blinde, rullestolbrukere, foreldre med barn til barnehagen og vanlige fotgjengere om plassen med bilførere på jakt etter en parkeringsplass- Det er en meget farlig trafikksituasjon, spesielt for alle barna.

Situasjonen er selvfølgelig verst om vinteren, med brøytekanter, smalere vei og nesten umulige kjøreforhold. Dette går på sikkerheten løs. Brannbiler vil i de verste situasjoner ikke komme frem og vi ser allerede i dag at søppelbiler til tider gir opp å komme opp Henriks vei.

Det oppleves som nærmest absurd at arealer regulert til gang- og sykkelveier brukes som Parkeringsplasser. Vi vil derfor be Vestre Aker Bydel ta opp med rette instanser de muligheter som ligger i å bedre situasjonen. I Gamle Hovseter vei må det skiltes med parkering forbudt på arealet regulert til gang- og sykkelvei (på høyre side av veien fra nr. 4 til 18). I Henriks vei, Pernilles vei og Jeppes vei (fra regulert snuplass) vil vi anbefale at det skiltes i henhold til reguleringsbestemmelsene, «Gang- og sykkelvei, kun tillat kjøring til eiendommene»."

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg tilskriver Bymiljøetaten og ber dem vurdere tiltak som kan avhjelpe trafikkproblemene på Gamle Hovseter.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:
Brev fra Gamle Hovseter vel av 28.02.2014

19/14 Sørkedalsveien 150 og del av 148 - Oppstart av detaljregulering med konsekvensutredning og planprogram til offentlig ettersyn

Arkivsak-dok. 14/00302-2
Arkivkode. 512
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.04.2014	19/14
2 Bydelsutvalget	10.04.2014	53/14

Saksframstilling:

Sørkedalsveien 150, «FO-tomten", vurderes omregulert med sikte på å bygge boliger på nordre del av eiendommen. Gardeleirens parkeringsplass og flere andre tilstøtende arealer er tatt med i planområdet for a sikre en helhetlig byutvikling.
Tiltakshaver er eier av Sørkedalsveien 1510 med Spor Arkitekter som fagkyndig rådgiver.

Reguleringsforslaget omfattes av krav om konsekvensutredning, og forslag til program for planarbeidet legges ut til høring. Forslag til planprogram er lagt ut i lokalene til Bydel Vestre Aker, kan lates ned fra www.spor.no eller fås, tilsendt ved henvendelse til SPOR.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Saken legges frem for bydelsutvalget uten forslag til vedtak fra bydelsdirektøren

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:
Brev fra SPOR Arkitekter av 18.03,2014 og saksdokumenter

20/14 Informasjonssaker til Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteens møte 03.04.2014

Arkivsak-dok. 14/00080-3
Arkivkode. 027.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.04.2014	20/14

Saksframstilling:

Følgende informasjonssaker vedlegges:

1. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 28.10.2013 vedrørende Vedtak om dekning av sakskostnader – Aasmund Vinjes vei 34.
2. Kopi av brev fra Fylkesmannen av 24.02.3024 vedrørende Fylkesmannen utsetter fristen for å behandle saken – Jerpefaret 25 B.
3. Brev fra Bymiljøetaten av 04.03.2014 vedrørende Ny instruks for arbeider nær trær og i friområder gjeldende fra 01.03.2014 Del 2 – Instruks for graving ved gatetrær og i parker og friområder.
4. Notat fra Byrådsavdeling for miljø og samferdsel av 07.03.2014 vedrørende Svar på spørsmål om fjerning av bom i Svendstuveien.
5. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 11.03.2014 vedrørende Rammetillatelse – Haakon den Godes vei 14.
6. Brev fra Fylkesmannen av 13.03.2014 vedrørende Forvaltningsmelding klage vedtak støyskjermer – Lybekkveien 18.
7. Kopi av brev fra PBE av 20.03.2014 vedrørende rammetillatelse – kunstgressbane – Sørkedalsveien 148.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 28.10.2013 vedrørende Vedtak om dekning av sakskostnader – Aasmund Vinjes vei 34.
2. Kopi av brev fra Fylkesmannen av 24.02.3024 vedrørende Fylkesmannen utsetter fristen for å behandle saken – Jerpefaret 25 B.
3. Brev fra Bymiljøetaten av 04.03.2014 vedrørende Ny instruks for arbeider nær trær og i friområder gjeldende fra 01.03.2014 Del 2 – Instruks for graving ved gatetrær og i parker og friområder.
4. Notat fra Byrådsavdeling for miljø og samferdsel av 07.03.2014 vedrørende Svar på spørsmål om fjerning av bom i Svendstuveien.
5. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 11.03.2014 vedrørende Rammetillatelse – Haakon den Godes vei 14.
6. Brev fra Fylkesmannen av 13.03.2014 vedrørende Forvaltningsmelding klage vedtak støyskjermer – Lybekkveien 18.
7. Kopi av brev fra PBE av 20.03.2014 vedrørende Rammetillatelse – kunstgressbane Sørkedalsveien 148.

Tas til orientering.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

1. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 28.10.2013
2. Kopi av brev fra Fylkesmannen av 24.02.3024
3. Brev fra Bymiljøetaten av 04.03.
4. Notat fra Byrådsavdeling for miljø og samferdsel av 07.03.2014
5. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 11.03.2014
6. Brev fra Fylkesmannen av 13.03.2014
7. Kopi av brev fra PBE av 20.03.2014

21/14 Gulleråsen stasjon

Arkivsak-dok. 13/00841-14
Arkivkode. 622.5
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Bydelsutvalget	10.04.2014	55/14
2 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.04.2014	21/14

Saksframstilling:

Viser til BU-sak 135/13 den 5. september om en frivillig løsning med grunneierne om en midlertidig stasjon angående Gulleråsen stasjon.

Drøftingene mellom de 9 berørte parter og Ruter/Sporveien pågår og er ikke sluttført. Da disse ventes avsluttet i løpet av kort tid avventer Bydelsutvalget å iverksette henvendelsen til Bymiljøetaten inntil de er avklart. Vi anser 14 dager dvs. 31. oktober som en rimelig tidsfrist, da det gjenstår kun et avsluttende møte mellom berørte parter. Dersom avklaring da ikke foreligger, blir dette å betrakte som at frivillig ordning ikke har latt seg gjennomføre og Bydelsutvalget opprettholder tidligere forslag om å anmode Bymiljøetaten om å iverksette en egen reguleringssak. Dette inkluderer om nødvendig en ekspropriasjon av de berørte naboeiendommer til stasjonen.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Siden saken sist var oppe i BU har Ruter behandlet de foreliggende fakta sammenholdt med dialogen de har hatt med partene i saken. På denne bakgrunn har Ruter sendt en statusrapport til Byrådsavdeling for miljø og samferdsel (MOS) som er deres oppdragsgiver. Der beskriver Ruter mulighetene til å bygge en midlertidig stasjon, hva de tror den vil koste, og de ønskene partene har fremsatt. Ruter venter på en tilbakemelding fra MOS før de kan gå videre. Blant annet må de ha en sikkerhet for at det finnes penger til dette prosjektet og at det er mulig å gjøre det på denne måten som partene har beskrevet.

BU finner det følgelig hensiktsmessig og i tråd med hovedlinjene i strategien for en frivillig løsning for å få etablert en midlertidig stasjon på Gulleråsen å avvente svar fra MOS, før neste skritt foretas i denne saken. BU vil således følge saken videre.

Ifølge opplysninger fra saksbehandler i MOS beregner de å kunne gi et svar i løpet av neste uke.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør