



Møteinnkalling

3/14

Møte: Arbeidsutvalget
Møtested: Sørkedalsveien 150 A. Møterom Bogstad, 3 etg.
Møtetid: 05.05.2014 kl. 18:00
Sekretariat: 23 47 60 64

SAKSKART

Opprop

Åpen halvtime

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av sakskart

Eventuelt

Saker til behandling

6/14	14/00025-5	Protokoll fra møte i Arbeidsutvalget 24. mars 2014	3
7/14	12/00014-11	Landingsveien 14 - bestilling av oppstartsmøte	4
8/14	12/01370-17	Hovseterveien 70 - 72 Søknad om rammetillatelse for uttalelse	6
9/14	13/00399-14	Vassfaret og Gaupefaret, Slemdal. Forslag til detaljregulering - Begrenset høring	9

Bydel Vestre Aker

Elin Horn Galtung (H)
leder

Saker til behandling

6/14 Protokoll fra møte i Arbeidsutvalget 24. mars 2014

Arkivsak-dok. 14/00025-5
Arkivkode. 027.9
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Arbeidsutvalget	05.05.2014	6/14

Saksframstilling:

Vedlagt følger protokollen fra møte i Arbeidsutvalget 24. mars 2014 til godkjenning.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget godkjenner protokollen fra møte 24. mars 2014.

Vedlegg:

[Protokoll](#)

7/14 Landingsveien 14 - bestilling av oppstartsmøte

Arkivsak-dok. 12/00014-11

Arkivkode. 512

Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Arbeidsutvalget	05.05.2014	7/14
2 Bydelsutvalget	22.05.2014	

Saksframstilling:

Planforslaget omfatter etableringen to leilighetsbygg i 4 etasjer med formål bolig over eksisterende sokkel, parkeringshus i tre etasjer videreføres. Det skal også opparbeides ny avkjøring sammen med et utomhusanlegg. Til sammen utgjør tiltaket da syv etasjer sett fra Landingsveien og fire etasjer sett fra eksisterende blokkbebyggelse mot vest.

I forhold til tidligere innspill i denne reguleringsaken ønskes bla. spesiell fokus på følgende konsekvenser av eventuelle nybygg; høyder/volum, innsyn/utsyn, sol- og skyggevirkning mot felles uteoppholdsareal og mot omgivelsene samt støy fra Landingsveien og som refleks fra nybygg.

Hensikten med planforslaget er å videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur på Hovseter med to separate nye bygningsvolumer på eksisterende parkeringslokk. Det dannes da et grønt plassrom med mulig adkomst fra eksisterende internveier på Hovseter og avkjøring.

Prosjektets styrke ligger i utsikten mot øst over byen og mot Holmenkollåsen – for alle etasjer, som kompenserer for noe dårlige solforhold på ettermiddagen. Deler av eksisterende parkeringsanlegg under boligene skal bygges om og utvides under ny bebyggelse for å muliggjøre både boliger, boder og parkering. Parkeringsanleggets fasader blir fornyet, integrert med boligfasaden og henvender seg mer aktivt mot Landingsveien. Eksisterende avkjøring skal opparbeides forskriftsmessig. Felles veitrase opp til øvre deler av parkeringsanlegg og Hovseterhjemmet skal legges om noe nærmere Landingsveien Det skal tilstrebes at borettslaget kollektivt ikke skal miste for mye utsikt og at barnas barnehage får sol om morgenen. Tomtens beliggenhet og karakter muliggjør en spennende arkitektur som aksentuerer de flotte kvalitetene området faktisk har.

Vestre Aker bydelsutvalg behandlet i møte 30.08.2012, sak 115/14 Kunngjøring om offentlig ettersyn- forslag til detaljregulering – Landingsveien 14 og fattet følgende vedtak:

“Bydel Vestre Aker støtter Plan- og bygningsetaten uttalelse der etaten mener boligprosjektet er for høyt og dominerende og har store mangler hva gjelder bokvalitet og utearealer. Vestre Aker bydelsutvalg anbefaler ikke planforslaget på bakgrunn av dette.”

Frist for innspill er 06.05.2014

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg har ingen konkrete innspill til oppstartmøte.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra PBE av 15.04.2014 med saksdokumenter](#)

8/14 Hovseterveien 70 - 72 Søknad om rammetillatelse for uttalelse

Arkivsak-dok. 12/01370-17
Arkivkode. 512.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Arbeidsutvalget	05.05.2014	8/14
2 Bydelsutvalget	22.05.2014	

Saksframstilling:

Bydelen mottok 25.04.2014 brev fra Plan- og bygningsetaten vedrørende søknad om rammetillatelse for gnr. 31, bnr 334 – Hovseterveien 70-72.

Søknaden gjelder utvidelse av eksisterende dagligvarebutikk og tre underliggende parkeringsplan. Utvidelsen medfører ca. 450 m² BTA i 4 plan. Utbyggingen planlegges i sammenheng med pågående regulerings sak for bygging av en 6 etasjers boligblokk på Hovseterveien 72 og det nye taket på butikken planlegges for å kunne tjene som uteareal for de nye boligene. Varelevering til butikken blir som tidligere på nedsiden mot Hovseterveien.

Gjeldende plangrunnlag for eiendommen:

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende anlegg (Felt B) gjennom regulerings- og bebyggelsesplan S-1733, vedtatt 03.01.1972 Kart og bestemmelser for Hovseter sier ingenting om utnyttelse, slik at PBL's bestemmelser blir gjeldende. PBE anser tiltaket å være i tråd med formålet i reguleringsplanen.

Tiltaket vil ligge lenger fra enn 15 meter fra midt regulert vei og er således ikke avhengig av dispensasjon. Bymiljøetaten vil bli varslet særskilt. Det er også gjennomført en brannteknisk vurdering av konsulent. Tiltaket ble nabovarslet 11.02.14, og ingen kommentarer fra naboer pr. dato.

Frist for uttalelse fra bydelen er 9. mai 2014.

Vestre Aker bydelsutvalg behandlet i møte 27.02.2014, sak 29/14 Hovseterveien 70-72 Kunngjøring om oppstart av detaljregulering og fattet følgende vedtak:

Høyre mener at bydelsutvalgets tidligere uttalelse er helt riktig, og fastholder den. Høyre vil derfor sterkt motsette oss den foreslåtte utbyggingen. En av konsekvensene ved slik utbygging vil også medføre at Torvet, som er en meget uheldig blanding av skolegård for Hovseter skole og fellesareal for alle beboerne, vil bli helt innestengt på alle kanter og delvis skyggelagt, spesielt er dette uheldig ved skolens inngangsparti, ref. blant andre Analyseplansje 5 av 9.

Høyre vil også påpeke at nabohuset, Hovseterveien 68, er en blokk med bare spesialtilpassete leiligheter for funksjonshemmede der mange av beboerne har begrensede muligheter for å ferdes ute i naturen, og enhver forringelse av deres utsikt og lysforhold vil være meget mer negativt enn for de fleste andre.

Den eneste utbygging Høyre kan vurdere som akseptabel er forslaget til byggetrinn 1, se Analyseplansje 4 av 9, da den vil ha begrenset påvirkning på naboers lysforhold.”

Arbeiderpartiet og Fremskrittspartiet slutter seg til Høyres innspill.

Innspill fra Venstre:

Venstre er for bygging i eksisterende område og absolutt innenfor 500 m fra T-bane. Vi synes det foreslåtte bygget er greit hva gjelder volum, men muligens 1 etasje for høyt. Dette for å ivareta morgensol om morgenen sommertid for de i de nederste etasjene. Bygget passer inn i allerede eksisterende bebyggelse. Dette er for øvrig meget sentralt på Hovseter og kan derfor forsvare høyre "sentrumutnyttelse".

Løsningen med svalgang trukket vekk fra vegglivet er god, det skaper mer privacy, men har som ulempe at det er lite lys ned langs en slik fasade.

Utearealet oppå butikktaget er ikke særlig attraktivt hvis det ikke legges stor vekt på landskapsarkitekturen. Den underliggende konstruksjonen må gjøres så sterk at den kan bære store arealer med tilstrekkelig tykt jordlag til å ha noen større trær.

Venstre mener at denne tomt er egnet for boliger, men ønsker et begrenset volum. Ref vår stillingtagen ved forrige korsvei.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Høyre mener at bydelsutvalgets tidligere uttalelse er helt riktig, og fastholder den. Høyre vil derfor sterkt motsette oss den foreslåtte utbyggingen. En av konsekvensene ved slik utbygging vil også medføre at Torvet, som er en meget uheldig blanding av skolegård for Hovseter skole og fellesareal for alle beboerne, vil bli helt innestengt på alle kanter og delvis skyggelagt, spesielt er dette uheldig ved skolens inngangsparti, ref. blant andre Analyseplansje 5 av 9.

Høyre vil også påpeke at nabohuset, Hovseterveien 68, er en blokk med bare spesialtilpassete leiligheter for funksjonshemmede der mange av beboerne har begrensede muligheter for å ferdes ute i naturen, og enhver forringelse av deres utsikt og lysforhold vil være meget mer negativt enn for de fleste andre.

Den eneste utbygging Høyre kan vurdere som akseptabel er forslaget til byggetrinn 1, se Analyseplansje 4 av 9, da den vil ha begrenset påvirkning på naboers lysforhold.”

Arbeiderpartiet og Fremskrittspartiet slutter seg til Høyres innspill.

Innspill fra Venstre:

Venstre er for bygging i eksisterende område og absolutt innenfor 500 m fra T-bane. Vi synes det foreslåtte bygget er greit hva gjelder volum, men muligens 1 etasje for høyt. Dette for å ivareta morgensol om morgenen sommertid for de i de nederste etasjene. Bygget passer inn i allerede eksisterende bebyggelse. Dette er for øvrig meget sentralt på Hovseter og kan derfor forsvare høyre "sentrumutnyttelse".

Løsningen med svalgang trukket vekk fra vegglivet er god, det skaper mer privacy, men har som ulempe at det er lite lys ned langs en slik fasade.

Utearealet oppå butikktaket er ikke særlig attraktivt hvis det ikke legges stor vekt på landskapsarkitekturen. Den underliggende konstruksjonen må gjøres så sterk at den kan bære store arealer med tilstrekkelig tykt jordlag til å ha noen større trær.

Venstre mener at denne tomt er egnet for boliger, men ønsker et begrenset volum. Ref vår stillingtagen ved forrige korsvei.

Vestre Aker bydelsutvalg

Jan Olsen Nytveit
Bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 25.04.2014](#)

[Saksdokumenter](#)

9/14 Vassfaret og Gaupefaret, Slemdal. Forslag til detaljregulering - Begrenset høring

Arkivsak-dok. 13/00399-14
Arkivkode. 513.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Arbeidsutvalget	05.05.2014	9/14
2 Bydelsutvalget	22.05.2014	

Saksframstilling:

Ovennevnte planforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden 13.01.2014 til 24.02.2014. På bakgrunn av bemerkninger fra Byantikvaren foreslås endringer i planforslagets bestemmelser, Det justerte forslaget sendes derfor på høring til de som berøres direkte av endringene.

Endring i planforslaget

Byantikvaren foreslår mindre endringer i reguleringsbestemmelsene. Endringene går ut på at det ikke skal settes i verk tiltak eller bruksendringer knyttet til utomhusområder eller veianlegg, som kan forandre området karakter, samt at det ikke skal settes inn takvinduer eller gjøres endringer på balkongene.

Byantikvarens begrunnelse for endringene

Byantikvaren ser det som svært positivt at veiene nå er innlemmet i planområdet. Det bes om at det tas inn en bestemmelse i tilknytning til disse. Videre bes det om at «konstruksjoner» tas inn for å sikre bevaring av bl.a. tørkestativ, som også er tidstypiske og viktige elementer.

En at årsakene til at området ble valgt ut for regulering til hensynssone bevaring, var at det fremdeles har de opprinnelige støpte og forseggjorte balkongene og urørte takflater - det finnes svært få slike helhetlige blokkbebyggelser der disse elementene er urørt. Balkongene er et svært viktig design-element og en helt avgjørende del av bebyggelsens arkitekturuttrykk. Balkongene er gitt varierende bredde og utforming avhengig av hvor de er plassert på fasaden. Balkongene har varierende fargesetting fra blokk til blokk. Balkongene kan i dette tilfellet ikke skiftes ut, uten viktige verneverdier går tapt. Balkongenes bredder kan heller ikke endres, uten at fasadeuttrykkets verneverdi svekkes. Disse elementene er i dette tilfellet nettopp en av de kvalitetene som det er viktigst å bevare.

Takflatene er svært slake og lite egnet for utbygging. Byantikvaren anser at takflatene i dette tilfellet er vesentlig for opplevelsen av en autentisk situasjon og viktig å bevare. Etablering av takvinduer vil etter vår vurdering svekke opplevelsen av autentiske 1950-talls blokker - som vi i dette tilfellet forsøker å bevare. I utbyggingene fra denne tiden forøvrig er langt det meste for lengst endret og utbygget. Byantikvaren ser det som en sjelden sjanse å få til en mer komplett bevaring her.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Byantikvaren ønsker å bevare alt som det er, dvs. blokkbebyggelsen med balkonger (også de som er innglasset), garasjer, uteareal, tørkestativ, veier osv. Reguleringsbestemmelsene, som foreslått av Byantikvaren, legger dermed ikke opp til noen mulighet for modernisering.

Balkongene kan ikke skiftes ut eller utvides, men bevares slik de er. Plan- og bygningsetaten anser at eksisterende balkonger er tilfredsstillende. Beboerne har i tillegg tilgang på uteareal på terreng rundt bebyggelsen, samt nærhet til offentlig grøntareal. Ved reparasjoner og vedlikehold av balkongene må det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Videre blir det ikke anledning til å sette inn takvinduer. Takvinduer ville vært nødvendig ved en eventuell fremtidig loftsutbygging. Området har en variert sammensetning av ledighetsstørrelser, med vekt på 3-roms og 4-roms leiligheter. Området for øvrig er preget av eneboliger. Loftsutbygging er mest aktuelt i bysentrum der det er mange små leiligheter. Plan- og bygningsetaten anser ikke at det er et stort behov for loftsutbygging i denne blokkbebyggelsen.

Plan- og bygningsetaten kan anbefale føringene fra Byantikvaren, og har innarbeidet disse i reguleringsbestemmelsene. Det er kun gjort justeringer i bestemmelsene. Kart og lanforslaget for øvrig er uendret. Eventuelle bemerkninger til endringen Høringen gjelder bare endringen og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse. Tidligere innkomne bemerkninger til forslaget vil følge forslaget til politisk behandling.

Frist for eventuelle bemerkninger er 02.05.2014.

Vestre Aker bydelsutvalg fattet i møte 27.02.2014, sak 11/14 følgende vedtak som vil følge forslaget til videre behandling i Bytyret:

“Vestre Aker bydelsutvalg støtter forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Vassfaret og Gaupefaret, Slemdal, som omreguleres fra boliger med tilhørende anlegg til

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig/forretning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg
- Hensynssone - bevaring kulturmiljø H570

som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnr. ABPN-201302172, datert 03.12.2013.”

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg støtter Byantikvarens forslag til mindre endringer i reguleringsbestemmelsene som gjelder Vassfaret og Gaupefaret.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan og bygningsetaten av 15.04.2014 med vedlegg](#)