



## Møteinnkalling 3/14

---

**Møte:** Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen  
**Møtested:** Sørkedalsveien 150 A. Møterom Bogstad, 3 etg.  
**Møtetid:** 12.05.2014 kl. 18:00  
**Sekretariat:** 23 47 60 64

---

### SAKSKART

#### Opprop

#### Åpen halvtime

#### Godkjenning av innkalling

#### Godkjenning av sakskart

#### Informasjon

#### Eventuelt

#### Saker til behandling

<a href="#">24/14</a>	14/00020-5	Protokoll fra møte i Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 3. april 2014	3
<a href="#">25/14</a>	12/00447-18	Planprogram for sykkeltiltak i Sørkedalen til offentlig høring	4
<a href="#">26/14</a>	14/00189-7	Utkast til kommuneplan "Oslo mot 2030-smart, trygg og grønn" til offentlig ettersyn	6
<a href="#">27/14</a>	13/01136-4	Varsel om oppstart av detaljregulering av Oberst Angells vei 11, 13, 14 og 16	7

<a href="#">28/14</a>	13/00841-17	Gulleråsen stasjon	8
<a href="#">29/14</a>	14/00436-1	Dialog om mulig nedleggelse av bensinstasjon ved Røakrysset	9
<a href="#">30/14</a>	14/00080-5	Informasjonssaker til Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteens møte 12. mai 2014	10
<a href="#">31/14</a>	14/00452-3	Ankerveien 12 klage over Plan-og bygningsetatens tillatelse på søknad om oppføring av 5 eneboliger og 2 tomannsboliger. Dispensasjon fra reguleringsplan	12
<a href="#">32/14</a>	12/00014-11	Landingsveien 14 - bestilling av oppstartsmøte	24
<a href="#">33/14</a>	12/01370-17	Hovseterveien 70 - 72 Søknad om rammetillatelse for uttalelse	26
<a href="#">34/14</a>	13/00399-14	Vassfarete og Gaupefarete, Slemdal. Forslag til detaljregulering - Begrenset høring	30

Bydel Vestre Aker

Arild Gjervan (H)  
leder

## **Saker til behandling**

### **24/14 Protokoll fra møte i Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 3. april 2014**

Arkivsak-dok. 14/00020-5  
Arkivkode. 027.9  
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	12.05.2014	24/14

### **Saksframstilling:**

Protokoll fra møte i Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 3. april 2013 til godkjenning.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen godkjenner protokollen fra møte 3. april 2014.

### **Vedlegg:**

[Protokoll](#)

## **25/14 Planprogram for sykkeltiltak i Sørkedalen til offentlig høring**

Arkivsak-dok. 12/00447-18

Arkivkode. 512

Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	12.05.2014	25/14
2 Bydelsutvalget	22.05.2014	80/14

### **Saksframstilling:**

Hensikten med prosjektet er å øke tilgjengeligheten og sikkerheten for myke trafikanter, herunder tursyklister, rulleskiløpere og turgåere.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift skal prosjektet vurderes etter kriteriene i forskriftens § 4. Forslaget anses å være i strid med forskriftens § 4 punkt a, b og c slik at forslaget utløser krav om konsekvensutredning. Forslaget er lokalisert i et kulturlandskap. Det vises til forskriftens § 4 punkt. a og ligger i tillegg innenfor markaområdene jf, punkt. C. Det skal derfor utarbeides konsekvensutredning i tilknytning til planforslag for ovennevnte område.

Planområdet ligger i Sørkedalen i Oslo kommune og strekker seg fra Bogstad camping ved Peder Ankers plass i sør og helt inn til Skansebakken i nord. Planområdet ligger innenfor markagrensa og forholder seg langs eksisterende vei. Tiltaket er et tilbud for sykklister i Sørkedalen over en strekning på ca 8,5 km.

Alternativene:

1. Gang- og sykkelvei
2. Utvidet veiskulder
3. 0-alternativet, ingen tiltak

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Vestre Aker bydelsutvalg mener det må satses på alternativ 1, gang- og sykkelvei. Det vil være flere brukergrupper som i liten grad vil kunne benytte seg av utvidet veiskulder slik som fotgjengere, ridende, barn mv..

Det er viktig at gang- sykkelvei bygges med et klart skille med tydelig merking mellom gående og syklende og gjerne bredde nok for toveissykling.

Gang- og sykkelvei vil være i tråd med bydelens Folkehelseplan for 2013-2016, vedtatt i bydelsutvalget 13.12.2012, sak 185/12.

Faktorer som påvirker helsestatus i befolkningen kan være alt fra livsstil og arbeidssituasjon, til sosiale levekår, trygge nærmiljøer og tilgjengelighet av naturområder og sykkelstier.

Gjeldende lov- og planverk slår fast at folkehelseperspektivet skal ivaretas i all

politikkutforming. Byutvikling og samferdsel er en viktig del av dette. Som et eksempel er det å utvikle et godt utbygd gang- og sykkelveinett for «myke» trafikanter både god samferdsels- og folkehelsepolitikk.

Bydelen skal påvirke til et godt utbygd gang- og sykkelveinett.

Jan Olsen Nytveit  
bydelsdirektør

**Vedlegg:**  
[Brev fra Bymiljøetaten av 10.04.2014](#)

[Sykkeltiltak i Sørkedalen – planprogram til offentlig ettersyn.](#)



## Saksframstilling:

Bydelen mottok brev fra HILLE MELBYE ARKITEKTER AS 25.04.2014.

I henhold til plan og bygningslovens § 12 kunngjøres herved oppstart av reguleringsarbeid for Oberst Angells vei 11, 13, 14 og 16, gnr 33, bnr. 1113, 1128, 1129, 1360 samt areal for snuplass. Hensikten med omreguleringen er å legge til rette for småhusbebyggelse med annen grad av utnytting enn det gjeldende plan tillater. Eksisterende bebyggelse i planområdet forutsettes revet. Planen vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Frist for innspill er 23.05.2014.

## Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg har ingen innspill på det nåværende tidspunkt.

Jan Olsen Nytteit  
Bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra HILLE MELBYE ARKITEKTER AS av 25.04.2014.](#)

## **28/14 Gulleråsen stasjon**

Arkivsak-dok. 13/00841-17  
Arkivkode. 622.5  
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	12.05.2014	28/14
2 Bydelsutvalget	22.05.2014	83/14

### **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 regulerings sak. 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



## **29/14 Dialog om mulig nedleggelse av bensinstasjon ved Røkrysset**

Arkivsak-dok. 14/00436-1  
Arkivkode. 923.5  
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	12.05.2014	29/14
2 Bydelsutvalget	22.05.2014	84/14

### **Saksframstilling:**

Arne E. Boysen (FrP) Vestre Aker fremmet følgende sak:

Vestre Aker går i dialog med Esso Norge A/S Nordic Business Services Drammensvn 149 om muligheten for å legge ned bensinstasjonen i Røa-krysset.

Bakgrunn:

I en radius på ca 4 km er det ca 7 bensinstasjoner, og Røa sentrum er under utvikling med en rekke endringer når det gjelder senterstruktur, boligbygging, samferdsel og grønne lunger m.m.

Dette som starten på en prosess til nytte og glede for bydelens beboere da dette føyer seg inn i rekken av en trend hvor man reduserer, trekker bensinstasjoner ut av sentrale bynære områder. Det kan anføres at vi var i dialog med dem i april 2012, den gang hadde de ikke tenkt tanken.

### **Forslag til vedtak**

Vestre Aker bydelsutvalg går i dialog med Esso Norge A/S Nordic Business Services Drammensvn 149 om muligheten for å legge ned bensinstasjonen i Røa-krysset.

## **30/14 Informasjonssaker til Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteens møte 12. mai 2014**

Arkivsak-dok. 14/00080-5  
Arkivkode. 027.0  
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	12.05.2014	30/14

### **Saksframstilling:**

Følgende informasjonssaker vedlegges:

1. Kopi av brev fra Utvalget for Harmonisk Fortetting i småhusområder av 02.04.2014 vedrørende kommuneplanen.
2. E-post fra Yngve Kveine av 08.04.2014 vedrørende Røhagan 49 A-F – påbygg rekkehus.
3. Kopi av e-post fra Cecilie Carlson av 22.04.2014 vedrørende Byggesak Jerpefaret 33 - 35.
4. Brev fra Fylkesmannen av 29.04.2014 vedrørende Vedtak i klagesak vedrørende dispensasjon – bruksendring av carport til hobbyrom – Arnebråtveien 19 i – Oslo kommune.
5. Brev fra Bymiljøetaten av 06.05.2014 vedrørende Ønske om utbedring av gangfelt, lysregulering og bussholdeplasser.

Tas til orientering.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Kopi av brev fra Utvalget for Harmonisk Fortetting i småhusområder av 02.04.2014 vedrørende kommuneplanen.
2. E-post fra Yngve Kveine av 08.04.2014 vedrørende Røhagan 49 A-F – påbygg rekkehus.
3. Kopi av e-post fra Cecilie Carlson av 22.04.2014 vedrørende Byggesak Jerpefaret 33-35.
4. Brev fra Fylkesmannen av 29.04.2014 vedrørende Vedtak i klagesak vedrørende dispensasjon – bruksendring av carport til hobbyrom – Arnebråtveien 19 i – Oslo kommune.
5. Brev fra Bymiljøetaten av 06.05.2014 vedrørende Ønske om utbedring av gangfelt, lysregulering og bussholdeplasser.

Tas til orientering.

Jan Olsen Nyteveit  
bydelsdirektør

**Vedlegg:**

1. Kopi av brev fra Utvalget for Harmonisk Fortetting i småhusområder av 02.04.2014.
2. E-post fra Yngve Kveine av 08.04.2014 .
3. Kopi av e-post fra Cecilie Carlson av 22.04.2014 .
4. Brev fra Fylkesmannen av 29.04.2014
5. Brev fra Bymiljøetaten av 06.05.2014

## **31/14 Ankerveien 12 klage over Plan-og bygningsetatens tillatelse på søknad om oppføring av 5 eneboliger og 2 tomannsboliger. Dispensasjon fra reguleringsplan**

Arkivsak-dok. 14/00452-3  
Arkivkode. 531  
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	12.05.2014	31/14
2 Bydelsutvalget	22.05.2014	92/14

### **Saksframstilling:**

Plan- og bygningsetatens tillatelse på søknad om oppføring av 5 eneboliger og 2 tomannsboliger, på eiendom med eksisterende enebolig er påklaget av Liv og Haakon Bjørn-Hansen, Andreas Ovedal, Lasse og Malin Tønseth, Marianne og Knut Martinsen, Ann Kristin og Nils Egge, Pål V. Schage, Kjersti og Kjell- Frode Grøttås, Jan Morken, Henriette Frostad og Anders Erling Gjersøe. Tiltaket er omsøkt i 3 saker, og er således en seriesak. Det er felles klageinnstilling i de 3 sakene med saksnumrene 201212861, 201216610, 201216617.

Klagene inneholder klage på gitte dispensasjoner fra reguleringsbestemmelsenes § 11, vedrørende plassering av bebyggelse utenfor anviste byggegrenser og §6, vedrørende behov for bebyggelsesplan før innsendelse av byggesøknad. Det klages også på at parkering ikke blir lagt til eiendommen 33/ 3 og at forholdene til denne eiendommen ikke er tilstrekkelig vurdert, at u- graden brukes opp og at tiltaket ikke synes å være godt nok tilpasset eksisterende omgivelser og topografi.

### **UTDYPEN DE SAKSF REMSTILLIN G**

#### **Gjeldende regulering og eksisterende forhold**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan, S- 2269, vedtatt 21.11.1977. Reguleringsområdet omfatter den omsøkte eiendommen, naboeiendommen direkte mot sør med adresse Dagalikroken, og eiendommen mot øst med Gnr/ Bnr 33/3. Reguleringsbestemmelsenes § setter maks tillatt utnyttelsesgrad til 0,25, som gjelder for alle eiendommene under reguleringsområdet samlet. I henhold til § i reguleringsbestemmelsene er maks tillatt etasjeantall 2, pluss loft. § 11 i reguleringsplanen viser til regulerte grenser for bebyggelse og i henhold til § 6 er det behov for bebyggelsesplan før innsendelse av byggesøknad. Det er i rammetillatelsene dispensert fra bestemmelsenes § 6 og § 11.

Den omsøkte eiendommen er i henhold til GAB registeret på 5686m<sup>2</sup>. Eiendommen grenser til Ankerveien i nord, det er et langt smalt friluftsområde som ligger langs eiendommen i øst og mot sør og vest grenser eiendommen til bebyggelse. Bebyggelsen i sør inngår i planområdet. Det er meget store høydeforskjeller i terrenget på eiendommen, da den skråner veldig fra nord til sør, samtidig som det er store ujevnheter i terrenget med flere naturlige ”søkk”. Det er også noe helning på tomten fra vest mot øst.

U- graden for reguleringsområdet vil ved gjennomføring av tiltaket bli på 0,24, som inkluderer eksisterende bygning på omsøkt eiendom og utbyggingen på planområdets sørlige del med adresse Dagalikroken.

### **Søknad om rammetillatelse**

Søknader om rammetillatelse ble mottatt etaten den 14.12.2012. Søknadene er oppdelt i 3 saker og omhandler oppføring 5 eneboliger og to tomannsboliger på tomt med eksisterende enebolig på Besserud i bydel Vestre Aker i Oslo. Søknadene inneholder søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 11, grenser for bebyggelse. Det ble senere, etter intern klagebehandling i etaten, av vedtak fattet den 15.10.2013, fra etatens side ytret behov for søknad om dispensasjon også fra § 6, behov for bebyggelsesplan før innsendelse av byggesøknad. Dette ble således omsøkt av ansvarlig søker og nye omgjorte vedtak ble fattet den 17.02.2014.

### **Uttalelser fra annen myndighet**

Det foreligger 3 uttalelser fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Det foreligger 3 uttalelser fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten. De er datert henholdsvis 04.10.2012, 21.01.2013 og 09.07.2013. Den første uttalelsen, datert 04.10.2012 er sendt i forbindelse med den første nabovarslingen av tiltaket på eiendommen. I denne uttalelsen kommenterer de følgende:

EBY registrerer at byggetiltaket innbefatter en stor del av Oslo kommunes eiendom gnr./bnr. 33/3 til parkering for de planlagte boligene på 33/220. Slik bruk foreligger det ingen avtale om. Kommunes areal er regulert til byggeområde for boliger og må selvfølgelig, i sin helhet, erverves fra Oslo kommune v/EBY før tiltaket kan godkjennes. Alternativt vil EBY vurdere å selge tomten på ca. 1280 m<sup>2</sup> i markedet som separat boligomt, eventuelt etter en mindre reguleringsendring. EBY forutsetter at en eventuell godkjenning av tiltaket hos Plan- og bygningsetaten ikke skjer før eventuell salgsavtale er inngått med EBY. Et eventuelt salg må skje til markedspris fastsatt ved takst basert på boligregulering. Vi vil vurdere et eventuelt salg etter nærmere henvendelse fra Dem.”

Den andre uttalelsen er datert 21.01.2013. I denne uttalelsen skriver EBY blant annet at: ”Gjeldende reguleringsplan for området, vedtatt i 1977, forutsetter at de to eiendommene 33/220 og del av 33/ 3 planlegges under et med tanke på utnyttelse, adkomst og parkering. I mottatt nabovarsel er utbygging kun vist på 33/ 220.”

Videre kommenteres det at om 33/ 220 planlegges og utnyttes for seg, uten forutgående omregulering, mener EBY at også del av 33/ 3 må kunne utbygges og planlegges for seg uten forutgående omregulering. EBY vil ikke godta at hele utbyggingspotensialet brukes opp på 33/ 220, slik at 33/ 3 blir ubebyggelig. EBY skriver videre at de anser det som uheldig å ikke se området under ett slik gjeldende regulering forutsetter. Dersom alle de omsøkte dispensasjoner på tomten 33/ 220 innvilges ønsker EBY en bekreftelse på at tomten som eies av Oslo Kommune 33/ 3, kan utnyttes tilsvarende som 33/ 220.

I den tredje uttalelsen blir det kommentert at det i henhold til reguleringsplanen egentlig er tiltenkt at de to eiendommene 33/ 220 og 33/ 3 skal bygges ut sammen, og at det fra deres side ønskes at tiltakshaver kjøper deres eiendom slik at dette kan skje. Videre skriver de igjen at det ønskes at dersom dette ikke skjer skal eiendommen 3/ 220 ikke bruke opp utnyttelsen for begge eiendommene, men at 33/ 3 også kan bygges ut. EBY skriver også at de ikke anbefaler en dispensasjon på plassering av bebyggelse nærmere enn 4 meters grensen til deres areal; 33/3. Det ønskes i så fall at Bymiljøetaten får uttale seg i forkant.

## Protester

Det er kommet inn protester til tiltaket i tre omganger, etter hver nabovarsling. Til sammen foreligger det 26 protester, hvorav noen protesterende har innsendt protester to og tre ganger.

Protestene er innsendt av Eiendoms- og Byfornyelsesetaten, Håkon og Liv Bjørn- Hansen, Pål Schage, Marie Lilienberg, Henriette Frostad og Richard Engebretsen, Marianne og Knut Martinsen, Bjarne Grav, Kirsti Holmboe, Jan Morken, Tom Ødegård og Nina Rollum, Nils og Ann Kristin Egge, Lasse og Malin Tønseth, Andreas Ovedal og Ranja Pedersen og Anders Erling Gjersøe.

- Den gamle delen av Ankerveien brukes i dag som adkomst til turveien som går ned til Dagaliveien. Fordrer denne utbyggingen at en nå må krysse Ankerveien to ganger for å komme til turveien som går ned til Dagaliveien? Det må settes av plass til fortau langs hele sydsiden av Ankerveien.
- Dispensasjon fra reguleringsplan; byggegrenser fører til at eiendommen fortettes mer enn opprinnelig planlagt. Området er allerede meget tettbygd. Bevaring av eksisterende hus og bygging av såpass mange nye boenheter fordrer at noe av bebyggelsen plasseres utenfor byggegrenser og nærmere naboeiendommer enn tillatt i henhold til planen. Dette vil åpenbart føre til ulemper for naboer. Det må bestemmes om en ønsker å bevare eksisterende hus og bygge færre nye enheter eller om en ønsker å rive eksisterende hus og bygge flere nye. En vil således slippe å søke dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrenser. Hus kan heller ikke bygges i område regulert til lek.
- En dispensasjon fra bebyggelsesplan vil ”spise” av grøntarealene.
- Det gis ellers ikke samtykke til noen omsøkte dispensasjoner.
- Det ønskes at det ilegges deleforbud på eksisterende bolig på eiendommen slik at det til sammen ikke blir mer enn 10 boenheter på eiendommen, som reguleringsplanen legger opp til. Samlet antall boenheter for Dagalikroken og Ankerveien 12 kan ikke overstige 21.
- Videre fremstår størrelsen på de planlagte husene som uforholdsmessig stor sett i forhold til øvrig bebyggelse i Dagalikroken og tiliggende eiendommer generelt. Som kjent åpner reguleringsplanen kun for bebyggelse over to etasjer med loft, og vi vil ikke samtykke til at det gis dispensasjon fra denne begrensningen. Videre vil vi heller ikke samtykke til at det gis adgang til å bygge takterrasser slik dette er skissert. Slik uttrykket på husene i det planlagte tiltaket fremstår (også sett i sammenheng med den planlagte størrelsen) vil dette klart skille seg fra øvrig bebyggelse i nærområdet (samt det eksisterende bygget på eiendommen), og på den måten føre til en markant endring av nærområdets uttrykk. Dette forsterkes av at utbygger allerede har snauhogget tomten og at det derfor ikke vil være mulig å få til en utbygging som er tilpasset terrenget og nærområde slik det nå er planlagt.
- Hus 8+ 9 bør ikke sammenstilles da dette fører til en unaturlig lang fasade mot bebyggelsen i Dagalikroken. Ingen av husene bør bygges over 3 etasjer da de vil virke meget høye, samtidig som innsynet fra takterrassene deres ned til bebyggelsen i Dagalikroken øker.
- På grunn av takterrasser og bebyggelsens beliggenhet meget nærme den eksisterende bebyggelsen vil det bli vesentlig innsyn.
- Når parkering tillates på eiendommen, og ikke som opprinnelig tiltenkt på eiendom 33/ 3 gjør dette at bebyggelsen kommer nærmere bebyggelsen i Dagalikroken. Det bør derfor kreves bebyggelsesplan slik at dette kan unngås.

- Det oppleves som urettferdig at de omsøkte boligene, som er betydelig større enn boligene i Dagalikroken, skal spise opp u- graden på eiendommen. Dette da det ved eventuelt ønske om utvidelse av disse boligene må søkes dispensasjon
- Det kan ikke brukes som argument for å unngå bebyggelsesplan at det ikke ble påkrevd bebyggelsesplan da området under samme regulering med adresse Dagalikroken ble utbygget. Saken var da annerledes da ingen andre deler av reguleringsområdet var utbygget.
- Naboers synspunkter synes ikke å være godt nok behandlet gjennom prosessen.
- Eiendoms- og byfornyelsesetaten mener en må se hele planområdet under et. EBY` s eiendom må ikke stenges ute fra en samlet helhet. Utbygger av 220/ 3 må kjøpe eiendommen 33/ 3, slik at området kan bygges ut samlet.
- Nabovarslet ikke er tilstrekkelig opplysende til å oppfylle kravene til nabovarsel i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3.
- Det ønskes en samlet befaringsplan på eiendommen med tiltakshaver, ansvarlig søker og berørte naboer.
- Det synes som at samlet u- grad overstiger det som er tillatt i henhold til reguleringsbestemmelsene. Det er kun tillatt med 2 etasjer + loft.
- Er etasje å tolkes forskjellig i henhold til reguleringsbestemmelsene S- 1405 fra 16.06.67 og S-2269 fra 21.11.77? Tolkes begrepet underetasje forskjellig på de ulike sidene av Ankerveien?
- Det vil komme utfordringer med drenering og overvannshåndtering, som vil gå utover bebyggelsen i Dagalikroken.
- Det vil i byggeperioden være store påvirkninger på beboere og bebyggelsen i Dagalikroken, det ønskes at det tas hensyn ved bygging. Eventuelle skader på bebyggelsen i Dagalikroken må utbedres kostnadsfritt av tiltakshaver.
- Grunnforholdene der de aktuelle husene skal oppføres er meget usikker, og det fremstår som svært uklart hvorvidt tiltakshaver har gjort de nødvendige undersøkelser for å avklare dette. Inntil det er foretatt tilstrekkelige undersøkelser, herunder at rapport fra slike undersøkelser er gjort tilgjengelig for de berørte naboeiendommer, må tiltaket under enhver omstendighet ikke igangsettes da det i så fall kan innebære en åpenbar risiko for steinskred eller lignende.
- Det kan ikke brukes som argument for å unngå bebyggelsesplan at det ikke ble påkrevd bebyggelsesplan da området under samme regulering med adresse Dagalikroken ble utbygget. Saken var da annerledes da ingen andre deler av reguleringsområdet var utbygget.
- Naboers synspunkter synes ikke å være godt nok behandlet gjennom prosessen.
- Eiendoms- og byfornyelsesetaten mener en må se hele planområdet under et. EBY` s eiendom må ikke stenges ute fra en samlet helhet. Utbygger av 220/ 3 må kjøpe eiendommen 33/ 3, slik at området kan bygges ut samlet.

#### Søkers kommentarer til protester fra EBY:

- Det har vært prøvd å kjøpe eiendommen 3/ 33 fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten/ Oslo kommune, men dialogen har ikke ført til noen avtale. Dette er en sak mellom tiltakshaver og Oslo kommune/ EBY. PBE bør ikke involveres i dette.
- Når det gjelder søknad om dispensasjon om å plassere ett av husene nærmere enn 4 meter fra felles nabogrense mener ansvarlig søker denne bør innvilges da fordelene er langt større enn ulempene. Fordelene ved å plassere en av boligene nærmere en 4 meter fra felles nabogrense gir et større felles lekeareal sentralt på tomten, samt noe større avstand mellom boligene. Søkers bemerkninger til protester fra naboer:

- At ni nye boliger er et mindre tiltak er vanskelig å argumenterer for, men fordi ny bebyggelse både vil ligge nord for Dagalikroken, og høyere i landskapet, vil eksisterende bebyggelse påvirkes minimalt. Det blir lite/ ingen innsyn/ utsyn problematikk, samt minimalt utsyn fra takterrasser, da disse er trukket 1m inn fra fasadelivet. Tiltaket vil ikke påvirke lys og skyggeforhold, og heller ikke ta utsikt fra nabobebyggelse.
- Takterrasser er trukket 1 m inn fra fasadens liv for å redusere innsyn til naboer, i samsvar med kommunens retningslinjer.
- Det er i planleggingen av plassering på tomt sett bort fra de opptegnede byggegrenser for å tilpasse ny bebyggelse mest mulig til eksisterende terreng. Dette er gjort for å minimere bebyggelsens påvirkning på landskapet, både under byggeprosess, men også etter ferdigstillelse. Målsettingen er at etter ferdigstillelse skal man se konturen av det opprinnelige landskapet. Dette vil ikke være mulig dersom byggegrensene følges, da byggegrensene ikke hensyntar eksisterende topografi.
- Boligene vil på grunn av ny plassering også plasseres lavere i landskapet, noe som gir mindre påvirkning for naboer. Av samme begrunnelse er bolig 8+9 sammenstilt som tomannsbolig.
- Det vil være en kvalitet å bevare eksisterende enebolig i Ankerveien 12 da dette huset er en eldre ærverdig enebolig man ikke finner så mange av i Oslo. Det bidrar til å skape variasjon i området.
- Det søkte tiltaket holder seg innenfor tillatt grad av utnyttelse, 0.25. Utnyttelsen og etasjeantall er utarbeidet i tråd med gjeldende regulering og eksisterende veiledere.
- Naboer knytter bekymring rundt drenering og overvann. Dette vil ved utbygging av Ankerveien 12 ansvarsbelegges av foretak med riktig kompetanse, og må følges opp slik at dette ikke vil være noe problem for naboer i fremtiden.
- Utbygger ønsker å gå i dialog med naboer i Dagalikroken for å lage en felles beplantningsplan for å redusere innsyn.
- Det er utarbeidet bebyggelsesplan for omsøkte del av planområdet, denne er en del av godkjente tegninger i rammetillatelsen. Ny bebyggelse er planlagt ut fra eksisterende forhold for planområdet, hvor grad av utnyttelse er beregnet for hele planområdet, inkludert eksisterende boliger i Dagalikroken 1-14. Det betyr at eksisterende bebyggelse i planområdet er hensyntatt i planleggingen av nye boliger i Ankerveien.
- En bebyggelsesplan er et overordnet kart som skal illustrere plassering av bebyggelse for hele eller deler av et planområde. I dette tilfelle er deler av planområdet allerede utbygget, med bebyggelse som er velkjent for omgivelsene. Det anses derfor som overflødig å inkludere allerede bebygget del av området i en plan som skal vise ny bebyggelse, spesielt siden det er klare grenser mellom de to tomtene.
- Utarbeidelse av en samlet bebyggelsesplan for hele planområdet vil være unødvendig, da ny situasjon hensyntar eksisterende situasjon, og eksisterende situasjon er velkjent for naboer og eventuelle andre berørte, og vil ikke belyse søknaden ytterligere slik naboer antyder.
- Det viktigste materialet for utregning av utnyttelse er tallmaterialet som det er redegjort for i følgebrev til søknad.
- Naboer i Dagalikroken argumenterer mot full utnyttelse av planområdet, fordi dette vil forhindre fremtidig utvidelse av deres boliger. I forhold til metode for utregning av grad av utnyttelse har eksisterende boliger i Dagalikroken og omsøkte boliger i Ankerveien relativt likt antall BRA, dette er det redegjort for tidligere. Det er derfor ikke unaturlig høy utnyttelse i Ankerveien 12 i forhold til Dagalikroken.



## **Rammetillatelse**

Det er gitt rammetillatelse til oppføring av to tomannsboliger og fem eneboliger to ganger. Henholdsvis den 15.10.2013 og den 17.02.2014. Den første gangen det ble gitt rammetillatelse ble ikke dispensasjon for behov for bebyggelsesplan ved innsendelse av byggesøknad omsøkt eller vurdert av Plan- og bygningsetaten. Dette vedtaket ble påklaget, blant annet på grunnlag av at dispensasjon fra § 6 ikke var omsøkt og vurdert. Etaten fant grunnlag for å omgjøre vedtaket. Det ble den 17.02.2014 gitt ny rammetillatelse til tiltaket, hvor det ble gitt dispensasjon fra både § 11, vedrørende plassering utenfor byggegrenser, og § 6 vedrørende behov for bebyggelsesplan før innsendelse av byggesøknad.

Ved gjennomføring av tiltaket vil samlet u- grad for reguleringsområdet bli på 0, 24. Ansvarlig søker har opplyst områdets størrelse til 13314, 8m<sup>2</sup>, en u- grad på 0, 25, som er hva som er maks tillatt tilsvarende således 3328,7m<sup>2</sup>. Eksisterende boliger i Dagalikroken i henhold til godkjent søknad har brutto gulvareal på 1630, 2m<sup>2</sup>, og eksisterende bolig på eiendom i Ankerveien 12 har 402m<sup>2</sup>, slik at sum areal på eksisterende bygninger er 2034,2m<sup>2</sup>, som gir 1294, 5 m<sup>2</sup> til ny bebyggelse. Nye boliger er opplyst å ha brutto gulv areal på 1224, 4m<sup>2</sup>. Nytt samlet brutto gulvareal blir således på 3258, 6 m<sup>2</sup>, som tilsvarende en ugrad på eiendommen på 0, 24. I henhold til byggeforskriften fra 1969 skal i dette tilfellet kjeller etasjen ikke regnes med: ”Etasje, herunder kjeller, hvor himling er høyere enn 1, 50 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i etasjetallet.”

For ytterligere informasjon om hvordan u- grad og etasje tall skal regnes for tiltaket, vises det til Miljøverndepartementets veileder til grad av utnytting, kapittel 5. Forholdet til eldre reguleringsplaner, og utregning innsendt av ansvarlig søker, som ligger vedlagt saken.

Det ble dispensert fra § 11 vedrørende plassering utenfor byggegrenser fordi etaten anså hensynet bak bestemmelsen å ikke bli vesentlig tilsidesatt, samtidig som fordelene ved en dispensasjon er vesentlig større enn ulempene. Den godkjente plasseringen gjør at det blir større avstander mellom bebyggelsen slik at lys og luft på eiendommen sikres bedre. Dette vil samtidig sikre at bebyggelsen ikke danner en ”vegg” mellom nord og sør på eiendommen, men at eiendommen fremstår som luftig. En plassering av bebyggelsen utenfor byggegrensene anses å tilrettelegge for det som anses som en betraktelig bedre terrengtilpasning enn hva plasseringen av bebyggelsen i planen legger opp til. Ved å gi dispensasjon for plassering av bebyggelsen utenfor byggegrensene kan bebyggelsen plasseres mer ned i terrenget, blant annet ved plassering ned i ”søkkene”, slik vil tiltaket få betraktelig mindre fjernvirkning. Da tomten ligger meget eksponert til i Holmenkollens åsside anses det som meget viktig at tiltaket tilpasses terrenget slik at fjernvirkning minimeres.

Det ble dispensert fra § 6, vedrørende behov for bebyggelsesplan før innsendelse av byggesøknad. Dette ble gjort fordi etaten anså hensynet bak bestemmelsen til å ikke bli vesentlig tilsidesatt, samtidig som fordelene ble ansett som vesentlig større enn ulempene. De opprinnelige strukturelle linjene i plasseringen av bebyggelsen er bevart, og planens to rekker er opprettholdt. Omgivelsenes og det nye tiltakets kvaliteter ble ansett som tilstrekkelig ivaretatt og tiltaket tilpasset seg godt den allerede utbyggede delen av reguleringsområdet, med bebyggelsen i Dagalikroken. Plan- og bygningsetaten anså ikke at en bebyggelsesplan ville kunne sikre en mer hensiktsmessig utbygging enn den omsøkte, samtidig som området nå anses som ferdig utbygget.

## **Klager**

Det er naboene Liv og Haakon Bjørn- Hansen, Andreas Ovedal, Lasse og Malin Tønseth, Marianne og Knut Martinsen, Ann Kristin og Nils Egge, Pål V. Schage, Kjersti og Kjell-Frode Grøttås, Jan Morken, Henriette Frostad og Anders Erling Gjersøe som har klaget på vedtaket.

Klagere har rettslig klageinteresse jf. Fvl. § 28. Klagen ble mottatt Plan- og bygningsetaten 10.03.2014, og er således kommet innenfor klagefristen.

Klageanførslene går i hovedsak ut på:

- Det bør ikke dispensereres fra krav om bebyggelsesplan. En samlet bebyggelsesplan for området bør utvikles, som det kreves i reguleringsbestemmelsene. Den gitte dispensasjonen fra bebyggelsesplan påvirker naboene i Dagalikroken negativt.
- Det anses som dårlig gjort for senere utbyggere at u- graden innenfor reguleringsområdet brukes opp.
- Parkeringen bør legges til eiendommen med gnr/ bnr 33/ 3, slik at ikke omsøkt eiendom blir så fortettet.
- Vedtaket bør anses ugyldig grunnet manglende begrunnelse fra Plan- og bygningsetaten for hvorfor 33/ 3 ikke er tatt mer hensyn til.
- Det bør ikke bygges utenfor byggegrenser i området ned mot Dagalikroken, da dette kun har negative konsekvenser.
- Det er ikke tatt hensyn til vegetasjon og landskap ved godkjenning av tiltaket. Området som er regulert til lek/ fri/ grøntarealer blir privatisert når byggegrenser ”flyttes” og grøntarealene blir mindre.
- Bestemmelsene sier at fellesarealene skal være felles for alle eiendommene. Dette er ikke ønskelig ettersom Dagalikroken er et etablert sameie. Omsøkt eiendom bør omreguleres slik at konflikter ikke oppstår. Bebyggelsesplan bør utarbeides av samme grunn.
- Det anses ikke å være større fordeler enn ulemper ved de gitte dispensasjoner.
- PBE bør vurdere eiendommen med gnr/ bnr 33/ 3 nå. Den vil ikke brukes til parkering slik den er regulert til når parkering nå tillates på den omsøkte eiendom. Det bør legges føringer for felles utnyttelse av tomtene.
- Det bør gis oppsettende virkning.

Ansvarlig søker bemerker i uttalelse til klagen:

Vedrørende klage på gitt dispensasjon fra bebyggelsesplan:

- En ny bebyggelsesplan vil ikke kunne tilføre saken noe. De foreliggende byggesakene avklarer alle detaljer, og alle som kunne ha interesse av planen er hørt i byggesaken.
- Plasseringen av bebyggelsen er svært grundig vurdert. Det opprinnelige bebyggelseskartet er ikke særlig nøyaktig og en plassering i henhold til byggegrensene ville innebære at bebyggelsen dels ville komme oppå topper internt på tomten. Gjennom den nåværende godkjente plasseringen er bebyggelsen lagt ned i dumper på tomten, som er meget skånsomt for vegetasjon og omgivelser.
- Lekeplassen er i gammel plan lagt på nedsiden av bebyggelsen. Det er i dag alminnelig antatt at en lekeplass plassert mellom byggene har større verdi enn en lekeplass plassert i utkanten av tomten. Den godkjente parkeringsløsningen er en modernisering av parkeringsløsningen hvor parkeringen er bedre plassert i forhold til

Ankerveien enn opprinnelige løsninger. Dette, som plasseringen av lekeklassen ivaretar moderne og funksjonelle krav til uteområdene.

- Alle krav i Plan- og bygningsloven vedrørende avstand til nabobebyggelse er overholdt. Vedrørende klage på gitt dispensasjon for bebyggelse utenfor byggegrense:
- Hovedpoenget med å gi dispensasjon fra byggegrenser er å gjøre ny bebyggelse bedre tilpasset estetisk og funksjonelt. Hvis man skulle fulgt byggegrensene i planen, ville husene kommet mer opp på toppen i terrenget og blitt mer ruvende.
- Den aktuelle planen er gammel; 37 år gammel. Det har skjedd en utvikling i området siden den tid. Begrunnelsen for å gå utenom byggegrensene er å få til en bedre terrengetilpasning slik at byggene totalt sett blir mindre dominerende enn dersom byggene hadde blitt plassert innenfor regulerte byggegrenser.
- Ingen av dispensasjonene innebærer at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra vesentlig tilsesettes. Fordelene ved å dispensere fra regulert byggegrense er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vi understreker spesielt at plasseringen innebærer en langt bedre terrengetilpasning enn det regulerte byggegrenser legger opp til.

Vedrørende andre klageforhold:

- Tiltaket holder seg innenfor reguleringsbestemmelsenes rammer for tillatt u- grad. Søker har dermed krav på å få tillatelse i henhold til dette punktet.
- Plasseringen av parkeringsplassene er et hensiktsmessig spørsmål. Parkeringen blir lagt så nærme Ankerveien for at boligene skal få en best mulig plassering i forhold til veien.
- Slik terrenget er utformet, og slik parkering, adkomst og bebyggelse er tenkt utformet i Ankerveien 12, vil det være utelukket for beboerne i Ankerveien 12 å benytte seg av adkomst og parkering i Dagaliveien.
- Søker har hele tiden prøvd å ivareta eksisterende terreng og vegetasjon. Dette er også en av grunnene til at det er søkt, og innvilget dispensasjon for å bygge utenfor byggegrensene. Slik dempes også fjernvirkningen av tiltakene.
- Det er ikke grunnlag for å gi klagen på gitt rammetillatelse oppsettende virkning. Ingen av de krav som normalt stilles for å gi oppsettende virkning er tilstede.

### **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 til tiltaket.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling**

Det er klagd på Plan- og bygningsetatens innvilgede dispensasjoner fra reguleringsbestemmelsenes § 6 og § 11, vedrørende behov for bebyggelsesplan før innsendelse av byggesøknad og vedrørende plassering utenfor byggegrenser.

Vedrørende dispensasjon fra § 6, behov for bebyggelsesplan før innsendelse av søknad. Hensynet bak bestemmelsen om behov for bebyggelsesplan før innsendelse av søknad er å sikre at de ulike tomtene innenfor reguleringsområdet bygges ut på en hensiktsmessig måte, og at områdets kvaliteter sikres. Samtidig skal det sikre at nye tiltak sikres gode kvaliteter i form av tilstrekkelige uteoppholdsarealer, lys og luft.

Plan- og bygningsetaten anser det ikke som hensiktsmessig å utarbeide en bebyggelsesplan for det omsøkte tiltak. Dette da innsendt utomhusplan og situasjonsplan er meget detaljert og viser at det er tatt hensyn til, og ivaretatt de kvaliteter en bebyggelsesplan ville ivaretatt,

herunder tilstrekkelig avstand til omkringliggende bebyggelse, solforhold, lysforhold og uteoppholdsarealer. Samtidig er planområdet med adresse Dagalikroken allerede utbygget, og det resterende området bygges nå ut samlet, slik at en bebyggelseplan vil kun kunne sikre kvaliteter for områder som nå dekkes av situasjonsplan og utomhusplan og området som allerede er utbygget. Omgivelsenes; den utbyggede delen av planområdet; Dagalikroken, og den omsøkte eiendommens kvaliteter anses å være bevart og godt dokumentert gjennom innsendte utomhusplan og situasjonsplan.

Planens intensjon om et strukturelt godt område i flere rekker anses som oppfylt, samtidig som utbyggingen anses å være godt og hensiktsmessig tilpasset eksisterende bebyggelse i Dagalikroken, og dens struktur.

En innsendt bebyggelsesplan er ikke ansett å kunne tilføye prosjektet noe mer, eller bedre kvalitet. Deler av området er allerede utbygget og en bebyggelsesplans virkeområde og påvirkning vil således være meget redusert. Dette sett i forhold til at det resterende området nå bygges ut samlet, og er omfattet av de innsendte utomhus- og situasjonsplaner. Plan- og bygningsetaten anser den innsendte dokumentasjonen for å vise tilstrekkelig prosjektets tilpasning til tomt og omkringliggende bebyggelse. En bebyggelsesplan vil ikke kunne vise hvem som kan bruke hvilke fellesområder innad i et planområde. Plan- og bygningsetaten anser de omsøkte fellesområdene for å være tilstrekkelig og godt plassert, og en bebyggelsesplan vil ikke kunne tilføye noe mer informasjon rundt disse enn den innsendte dokumentasjonen gjør.

Det anses generelt som uheldig å gi dispensasjoner fra reguleringsplaner, men i dette tilfellet anses ikke presedensvirkning å være aktuelt. En anser det ikke som hensiktsmessig å skulle starte en planprosess med utarbeidelse og godkjenning av bebyggelsesplan for området når en ikke anser informasjonen en bebyggelsesplan vil kunne gi som mer enn hva den innsendte dokumentasjonen nå viser. Deler av planområdet er allerede bebygget og området som nå omsøkes bebygges med det resterende antall tillatte boliger i henhold til reguleringsplanen. Den innsendte informasjonen anses som tilstrekkelig og like dekkende som en bebyggelsesplan. Fordelene ved en dispensasjon anses som større enn ulempene.

Vedrørende dispensasjon fra § 11, plassering av bebyggelse utenfor byggegrenser.

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrenser er å sikre en hensynsfull plassering av bebyggelse på eiendommen og i forhold til omgivelsene. De skal også sikre lys og luft rundt bebyggelse på eiendommen og at tiltak på eiendommen får tilfredsstillende kvaliteter.

Plan- og bygningsetaten har ved behandling av tiltaket lagt stor vekt på at tomten har stor fjernvirkning og at god terrengtilpasning således er essensielt. Ved å dispensere fra de regulerte byggegrensene tillattes det en bedre terrengtilpasning ettersom eiendommen er kupert og har store høydeforskjeller. Den opprinnelige planens byggegrenser tar ikke hensyn til tomtens topografi. Ved å plassere den sørligste rekken med bebyggelse noe lenger sør enn byggegrensene tillater, vil bygningene bli mye mindre synlige fra Oslo fjorden, da de plasseres betraktelig lavere i terrenget enn tiltenkt. En slik plassering gjør at bygningene samtidig som de kommer betraktelig lavere i terrenget, sør på tomten plasseres noe nærmere bebyggelsen i Dagalikroken. Den minste avstanden blir på 9, 2 meter (ved hus 5), og den største avstanden på 13 meter (hus 9). Disse avstandene anses som relativt store til å være i tettbygd strøk, og tilstrekkelige for å sikre lys og luft mellom bebyggelsen, og skape

tilstrekkelig gode rom for uteopphold mellom bebyggelsen i Dagalikroken og Ankerveien 12. Avstandene er i henhold til Plan- og bygningsloven.

En dispensasjon fra byggegrensene gjør at bygningene på eiendommen plasseres med noe større avstand mellom seg enn opprinnelig tiltenkt i plan. Plan- og bygningsetaten anser det som viktig at eiendommen etter gjennomføring av tiltaket fremstår som lys og luftig, og at bebyggelsen ikke danner en "vegg" mellom Ankerveien i nord og utsikten ut mot fjorden. Ved å ha større avstander mellom bebyggelsen, og plassere bebyggelsen etter tomtens topografi, slik at bebyggelsen settes ned i terrenget og ikke plasseres oppå høydene, vil fjernvirkningen av tiltaket også minimeres, som er meget viktig. En bedre tilpasning til terrenget gjør at eiendommens opprinnelige terreng i større grad vil bevares og at området slik vil fremstå mer som opprinnelig. Som del av Holmenkollåsen og Oslos grønne ramme anses dette som viktig. En dispensasjon fra byggegrensene tillater en bedre terrengtilpasning, som igjen sikrer en lavere høydeopplevelse av tiltakene. Tomannsboligene vil få lengre fasader, men som helhet vil tiltaket passe bedre i terrenget og oppleves som mindre ruvende. Det bemerkes at tiltaket ligger nord for bebyggelsen i Dagalikroken og at tiltaket således vil påvirke bebyggelsen her minimalt med tanke på sol.

Ved å dispensere fra byggegrensene flyttes også plasseringen av de felles områdene for lek seg. Plan- og bygningsetaten anser det som viktig at planens intensjon om felles leke uteoppholdsarealer ivaretas, men anser plasseringene i planen kun mot sør øst, delvis i naturlige "søkk" på eiendommen som noe uheldig, ettersom arealene her er betraktelig mindre tilgjengelig for noen av boligene. Ved å plassere leke arealene mer sentralt på eiendommen, og på flere steder, som nå er godkjent i henhold til utomhusplan, blir de mer attraktive, med bedre solforhold, og bedre tilgjengelig for alle boligene. Samtidig frigir dette arealene beliggende lavere i terrenget for plassering av bebyggelsen her, slik at disse blir mindre ruvende i terrenget. Plan- og bygningsetaten anser det ikke som en privatisering av lekearealene at deler av arealene flyttes, slik klagere bemerker, snarere anses de å bli bedre tilgjengelig for alle, og få bedre kvaliteter, deriblant bedre solforhold.

Det anses som en stor fordel ved dispensasjon fra byggegrenser at bebyggelsen kan plasseres noe friere, og dermed bedre tilpasses det faktiske terrenget på tomten. Slik vil bebyggelsen blant annet kunne plasseres ned i "søkkene" og bli liggende betydelig lavere enn kun ved en plassering på tomtens høyere punkter. Samtidig åpner dispensasjonen for større avstander mellom bebyggelsen, som igjen øker lys og luft mellom bygningene, og forhindrer at tiltaket fremstår som en tettere vegg. Tiltakets kvaliteter anses å bli bedre, da spesielt mulighetene for terrengtilpasning blir vesentlig bedre, ved en dispensasjon fra byggegrenser. Høydene på tiltaket blir lavere da tiltaket vil kunne plasseres lavere i terrenget. Dette anses som meget viktig grunnet tomtens fjernvirkning og opplevelsen av tiltaket fra bebyggelsen mot sør. Etaten anser det som en samsfunnmessig stor fordel at tiltakets fjernvirkning minimeres, ettersom Holmenkollens grønne åssider må bevares, slik at Oslos grønne ramme bevares. Det anses generelt som uheldig å gi dispensasjoner fra reguleringsplaner, da dette kan gi uheldige presedens virkninger. I dette tilfellet anses ikke dette som aktuelt ettersom det er et såpass lite planområde og tomtens spesielle topografi og beliggenhet. Ulempene ved å plassere bebyggelsen nærmere bebyggelsen i Dagalikroken anses ikke å være vesentlige, da avstandene mellom bebyggelsen her fortsatt anses å være god. (Minste avstand på ca. 9 meter) Takterrassene på tiltaket er trukket 1 meter inn fra fasadeliv, som minsker innsyn/ utsynsmulighetene. Samtidig ligger bebyggelsen nord for eksisterende bebyggelse slik at tiltakets påvirkning på solforholdene anses å være minimale. Fordelene ved en dispensasjon anses å være vesentlig større enn ulempene.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til andre klageanførsler

Vedrørende anførsel om u- grad

Tiltaket er innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser hva gjelder maks tillatte u- grad. Plan- og bygningsetaten kan ikke nekte noen å bygge ut en eiendom slik at maks tillatte u- grad oppnås, for at andre senere ev. skal kunne bygge ut sine eiendommer. Bebyggelsen i Dagalikroken anses å være ferdig utbygget, og med denne utbyggingen vil planområdet i henhold til planen være ferdig utbygget. Ved eventuelle senere ønsker om påbygg/ tilbygg eller annen utbygging må det søkes dispensasjon for dette. Alle dispensasjoner vurderes individuelt.

Vedrørende anførsler om at det kun er negativt å flytte bygningene ned mot Dagalikroken, at det ikke er tatt hensyn til vegetasjon og landskap, at ved å flytte felles arealer for lek privatiseres disse, og at det ikke er større fordeler enn ulemper ved en dispensasjon vises det til Plan- og bygningsetatens dispensasjonsvurdering og vurdering av tiltaket i rammetillatelse datert 17.02.2014.

Vedrørende anførsel om oppsettende virkning så anser Plan- og bygningsetaten ikke kriteriene for at dette skal kunne gis som oppfylt.

Vedrørende anførsel om at fellesarealene ikke skal være felles for hele reguleringsområdet, men kun felles innad på de ulike eiendommene innenfor reguleringsområdet.

Plan- og bygningsetaten anser dette for å være privatrettslige forhold og behandler ikke dette i byggesaken. En bebyggelsesplan vil ikke kunne omfatte forhold om hvem som kan bruke hvilke fellesarealer innad i et planområde.

Vedrørende anførsler angående eiendommen 33/ 3

Plan- og bygningsetaten anser alle relevante forhold rundt eiendommen 33/ 3 for å være nøye og godt vurdert, og begrunnet. Plan- og bygningsetaten kan ikke tvinge noen til å kjøpe eiendommer av Oslo kommune, for å utnytte den slik en eldre plan tilsier. Dersom denne eiendommen senere ønskes bebygget må det sendes inn søknad med eventuelle dispensasjonssøknader, som vil behandles individuelt. Plan- og bygningsetaten kan ikke uttale seg om sannsynlighet for å få eventuelle senere dispensasjoner.

Plan- og bygningsetaten anser tiltaket for å være godt tilpasset eksisterende terreng og eiendommens omgivelser, dette har vært et stort fokus hos Plan- og bygningsetaten gjennom behandling av saken. Det er lagt vekt på å plassere bygningene godt i terrenget; tilpasse til områdets topografi, og dermed minske fjernvirkningen og prosjektets påvirkning på de nære omgivelsene. De gitte dispensasjonene anses å være hensiktsmessige og øke prosjektets kvalitet, blant annet ved å legge til rette for bedre tilpasning til eksisterende terreng, som er kupert og har større høydeforskjeller. Ved plassering av bygningene ned i terrenget blir tiltaket mindre fremtredende både sett fra sør med Oslo fjorden og fra nord med Ankerveien. Plan- og bygningsetaten anser saken, med naboprotester og forholdet til omgivelsene, herunder eiendommen 33/ 3, for å være meget grundig behandlet.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 17.02.2014 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering § 11 og § 6, hva gjelder plassering av bebyggelse utenfor byggegrenser og behov for bebyggelsesplan for området før innsendelse av byggesøknad.

Klagen fra Liv og Haakon Bjørn- Hansen, Andreas Ovedal, Lasse og Malin Tønseth, Marianne og Knut Martinsen, Ann Kristin og Nils Egge, Pål V. Schage, Kjersti og Kjell-Frode Grøttås, Jan Morken, Henriette Frostad og Anders Erling Gjersøe anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Jan Olsen Nytveit  
bydelsdirektør

**Vedlegg:**

[Brev fra PBE av 05.05.2014](#)

[Øvrige saksdokumenter del 1](#)

[Øvrige saksdokumenter del 2](#)

[Øvrige saksdokumenter del 3](#)

## **32/14 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 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	12.05.2014	32/14
3 Bydelsutvalget	22.05.2014	77/14

**Arbeidsutvalget har behandlet saken i møte 05.05.2014 sak 7/14**

### **Votering**

Arbeidsutvalget fastholder tidligere vedtak i saken der partiene går sterkt imot enhver utbygging av tomten, støtter dermed ikke bydelsdirektørens forslag til vedtak.

### **Arbeidsutvalget behandlet saken i møte 05.05.2014 og fattet følgende vedtak**

Arbeidsutvalget har tidligere gått imot enhver utbygging av tomten og fastholder dette vedtaket. Se vedlegg.

### **Arbeidsutvalget innstiller overfor bydelsutvalget å fatte følgende vedtak**

Bydelsutvalget tar Arbeidsutvalgets vedtak om Landingsveien 14 - innspill til oppstartsmøte til orientering.

### **Saksfremlegg**

#### **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 kompenseres 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](#)

## **33/14 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 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	12.05.2014	33/14
3 Bydelsutvalget	22.05.2014	78/14

**Arbeidsutvalget har behandlet saken i møte 05.05.2014 sak 8/14**

### **Møtebehandling**

Høyre fremmet følgende forslag med støtte fra Arbeiderpartiet og Fremskrittspartiet:

Disse partier har tidligere vært meget negativ til utbygging av dette området, se vedlegg, men var villig til å vurdere byggetrinn 1, se Analyseplansje 4 av 9, da dette ikke ville gi samme negative konsekvenser for lysforholdene for Hovseterveien 68 og Hovseter ungdomsskole.

I den foreliggende saken er utbyggingen sett i sammenheng med byggingen av en 6 etasjers boligblokk i Hovseterveien 72, brukt til uteareal for de nye boligene, se brev fra ARCASA arkitekter av den 13. mars 2014 vedrørende søknad om Rammetillatelse for Gnr 31, Bnr 334, Hovseterveien 70 – 72. Dette er helt uakseptabelt for disse partiene da vi på det sterkeste går imot enhver utbygging av Hovseterveien 72. I denne sammenheng vil vi også påpeke svaret til den forrige saken fra Hovseter skole og beboerne i Hovseterveien 68 om de store negative konsekvensene en boligblokk på 6 etasjer vil medføre for dem.

På denne bakgrunn kan vi definitivt ikke støtte dette utbyggingsforslaget med mindre det realiseres som et eget prosjekt uten noen som helst tilknytting til Hovseterveien 72.

Venstre opprettholder sitt tidligere vedtak i saken:

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 "sentrumsutnyttelse".

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.

## Votering

Arbeidsutvalget støtter at begge forslagene sendes Plan- og bygningsetaten..

## Arbeidsutvalget behandlet saken i møte 05.05.2014 og fattet følgende vedtak

Høyres vedtak med støtte fra Arbeiderpartiet og Fremskrittspartiet:

Disse partier har tidligere vært meget negativ til utbygging av dette området, se vedlegg, men var villig til å vurdere byggetrinn 1, se Analyseplansje 4 av 9, da dette ikke ville gi samme negative konsekvenser for lysforholdene for Hovseterveien 68 og Hovseter ungdomsskole.

I den foreliggende saken er utbyggingen sett i sammenheng med byggingen av en 6 etasjers boligblokk i Hovseterveien 72, brukt til uteareal for de nye boligene, se brev fra ARCASA arkitekter av den 13. mars 2014 vedrørende søknad om Rammetillatelse for Gnr 31, Bnr 334, Hovseterveien 70 – 72. Dette er helt uakseptabelt for disse partiene da vi på det sterkeste går imot enhver utbygging av Hovseterveien 72. I denne sammenheng vil vi også påpeke svaret til den forrige saken fra Hovseter skole og beboerne i Hovseterveien 68 om de store negative konsekvensene en boligblokk på 6 etasjer vil medføre for dem.

På denne bakgrunn kan vi definitivt ikke støtte dette utbyggingsforslaget med mindre det realiseres som et eget prosjekt uten noen som helst tilknytting til Hovseterveien 72.

Venstre opprettholder sitt tidligere vedtak i saken:

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 "sentrumsutnyttelse".

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.

## Arbeidsutvalget innstiller overfor bydelsutvalget å fatte følgende vedtak

Bydelsutvalget tar Arbeidsutvalgets uttalelse om Hovseterveien 70 - 72 Søknad om rammetillatelse for uttalelse til orientering.

## **Saksfremlegg**

### 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 m<sup>2</sup> BTA i 4 plan. Utbyggingen planlegges i sammenheng med pågående reguleringssak 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 "sentrumsutnyttelse".

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 butikkttaket 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 "sentrumsutnyttelse".

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.

Vestre Aker bydelsutvalg

Jan Olsen Nytveit  
Bydelsdirektør

### **Vedlegg:**

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

[Saksdokumenter](#)

## **34/14 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 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	12.05.2014	34/14
3 Bydelsutvalget	22.05.2014	79/14

**Arbeidsutvalget har behandlet saken i møte 05.05.2014 sak 9/14**

### **Møtebehandling**

#### **Votering**

Bydelsdirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

#### **Arbeidsutvalget behandlet saken i møte 05.05.2014 og fattet følgende vedtak**

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

#### **Arbeidsutvalget innstiller overfor bydelsutvalget å fatte følgende vedtak**

Bydelsutvalget tar Arbeidsutvalgets vedtak om Byantikvarens forslag til mindre endringer i reguleringsbestemmelsene som gjelder Vassfaret og Gaupefaret. til orientering.

### **Saksfremlegg**

#### **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 av 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 planforslaget 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 Bytoret:**

“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](#)