



Møteinnkalling 6/14

Møte: Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen
Møtested: Sørkedalsveien 150 A. Møterom Bogstad, 3 etg.
Møtetid: 06.10.2014 kl. 18:00
Sekretariat: 23 47 60 64

SAKSKART

Opprop

Åpen halvtime

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av sakskart

Informasjon

Eventuelt

Saker til behandling

59/14	14/00020-11	Protokoll fra møte i byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 25. august 2014	3
60/14	13/01357-4	Varsel om oppstart av planarbeid, mindre områderegulering: Slemdalsvingen 53 og mindre uregulert kommunalt areal mellom Risbakken, Risveien og Ris T-banestasjon	4
61/14	14/00911-2	Sætra vei 24 - 30 Varsel om oppstart av detaljregulering	6
62/14	13/00160-4	Slemdalsveien 41 Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om oppføring av anneks/sekundærbolig.	8

Dispensasjon fra reguleringsplan			
63/14	14/00905-2	Grimelundsveien 2-6 kunngjøring om offentlig ettersyn. Detaljregulering	16
64/14	14/00953-2	Lønnhaugen allé 3B. Klage over Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om oppføring av påbygg og takterrasse. Dispensasjon fra reguleringsplan	19
65/14	14/00954-2	Orrebakken 8. Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om dispensasjon fra regulerings- og bebyggelsesplan	24
66/14	14/00080-11	Informasjonssaker til Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteens møte 6. oktober 2014	30

Bydel Vester Aker

Arild Gjervan (H)
leder

Saker til behandling

59/14 Protokoll fra møte i byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 25. august 2014

Arkivsak-dok. 14/00020-11
Arkivkode. 027.9
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	06.10.2014	59/14

Saksframstilling:

Protokollen fra møte i byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 25. august 2014 til godkjenning.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen godkjenner protokollen fra møte 25. august 2014.

Vedlegg:

[Protokoll](#)

60/14 Varsel om oppstart av planarbeid, mindre områderegulering: Slemdalsvingen 53 og mindre uregulert kommunalt areal mellom Risbakken, Risveien og Ris T-banestasjon

Arkivsak-dok. 13/01357-4
Arkivkode. 512
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Arbeidsutvalget	22.09.2014	20/14
2 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	06.10.2014	60/14
3 Bydelsutvalget	16.10.2014	167/14

Arbeidsutvalget har behandlet saken i møte 22.09.2014 sak 20/14

Møtebehandling

Votering

Bydelsdirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Arbeidsutvalget behandlet saken i møte 22.09.2014 og fattet følgende vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg har ingen innvendinger mot oppstart av planarbeidet i området Slemdalsvingen 53 og mindre uregulert kommunalt areal mellom Risbakken, Risveien og Ris T-banestasjon.

Bydelsutvalget tar arbeidsutvalgets vedtak til orientering.

Saksfremlegg

Saksframstilling:

Bydelen mottok 4.09.2014 brev fra Lorentz Gedde – Dahl Sivilarkitekt MNAL vedrørende varsel om oppstart av planarbeid, mindre områderegulering: Slemdalsvingen 53 og mindre uregulert kommunalt areal mellom Risbakken, Risveien og Ris T-banestasjon.

Området omfatter Slemdalsvingen 53, eiendom 41/290, samt mindre uregulert kommunalt eid areal mellom Risbakken, Risveien og Ris T-banestasjon. Se vedlagt reguleringskart som viser planområdet, vedlegg D2.

Området er i dag uregulert og omfatter veiareal, grøft og fortau mellom Risbakken, Risveien og Ris T-banestasjon. En relativt stor del av dette arealet er en del av eiendom 41/290, Slemdalsvingen 53 Resterende del av arealet eies av Oslo Kommune.

Området vurderes regulert med sikte på å innlemme deler av den uregulerte del av eiendom 41/290. Slemdalsvingen 53, eiendommens hageareal. Arealet vil bli regulert til boligformål. En hver tids gjeldende bestemmelser for tilliggende boligområde skal legges til grunn.

Reguleringen vil medføre at deler av arealet i dag brukt til vei og parkering, reguleres til veiformål og fortau. Dette vil rydde opp i dagens uavklarte situasjon, og sikre en trygg og sammenhengende gangforbindelse forbi planområdet, som ligger i turveistrekket mellom Vinderen og Nordmarka.

Vedlagt illustrasjon D1 viser planforslaget. Se forklaring av forslaget og illustrasjonen på eget ark.

Planen er ikke i konflikt med overordnede planer og skal ikke konsekvensutredes.

Bydelsutvalget ga i brev av 04.11.2013 følgende innspill til Slemdalsvingen 53 - bestilling av oppstartmøte:

Vestre Aker bydelsutvalg har ingen innvendinger mot denne begrensede reguleringsendringen.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg har ingen innvendinger mot oppstart av planarbeidet i området Slemdalsvingen 53 og mindre uregulert kommunalt areal mellom Risbakken, Risveien og Ris T-banestasjon.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev datert 26.08.2014 med saksdokumenter.](#)

61/14 Sætra vei 24 - 30 Varsel om oppstart av detaljregulering

Arkivsak-dok. 14/00911-2
Arkivkode. 512.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Arbeidsutvalget	22.09.2014	21/14
2 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	06.10.2014	61/14
3 Bydelsutvalget	16.10.2014	168/14

Arbeidsutvalget har behandlet saken i møte 22.09.2014 sak 21/14

Møtebehandling

Høyre fremmet følgende forslag:

Det fremgår av dokumentene at tiltakshaver har til hensikt å øke dagens utnyttelsesgrad (% BYA). Vestre Aker bydelsutvalg mener at BYA må følge dagens reguleringsbestemmelser.

Votering

Høyres forslag ble enstemmig vedtatt.

Arbeidsutvalget behandlet saken i møte 22.09.2014 og fattet følgende vedtak

Det fremgår av dokumentene at tiltakshaver har til hensikt å øke dagens utnyttelsesgrad (% BYA). Vestre Aker bydelsutvalg mener at BYA må følge dagens reguleringsbestemmelser

Bydelsutvalget tar arbeidsutvalgets vedtak til orientering.

Saksfremlegg

Saksframstilling:

Planområdet har et samlet areal på 9.400m², og inngår i reguleringsplan for Holmenkollen, S-3273 fra 23.10.1991, sist endret 15.2.1995 til S-3469 felt P. Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for bolig med særskilte landskapshensyn, og maksimal utnyttelse på 12/15 % BYA.

Oppdragsgivers hensikt er å øke dagens utnyttelse (% BYA) og tilrettelegge for oppføring og etablering av nye boliger i form av leiligheter (ca. 25). Planlagte boligblokker vil få et formspråk tilpasset omgivelsene, i valg av materialer, form og oppdeling. Man legger opp til store, sørvestvendte leiligheter med tilgang til heis. Etter gjeldende TEK er det krav om tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede.

Det legges opp til parkering i kjeller med bodanlegg. Kjøreatkomst til leilighetsbebyggelsen vil skje fra dagens avkjørsel til Setra vei 24 eller 26.

Vegetasjonen vest og nord på planområdet skal i den grad det er mulig ivaretas gjennom en hensynssone for grønnstruktur.

Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 1.1edd, jfr. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Det tas forbehold til at områdets planavgrensning kan justeres noe.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg har ingen bemerkninger til varslet oppstart av detaljregulering Sætra vei 24 – 30.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra hk arkitekter av 03.07.2014](#)

62/14 Slemdalsveien 41 Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om oppføring av annekseks/sekundærbolig. Dispensasjon fra reguleringsplan

Arkivsak-dok. 13/00160-4
Arkivkode. 531
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	06.10.2014	62/14
2 Bydelsutvalget	16.10.2014	169/14

Saksframstilling:

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til «Spesialområde – bevaring» med underformål «byggeområde for bolig» gjennom reguleringsplan for Vinderen 1, S-4022 vedtatt 17.12.2003.- Eiendommen har regulerte byggegrenser mot vei. Maksimal utnyttelsesgrad er satt til % BYA= = 18 %.

Eiendommen ligger på hjørnet Slemdalsveien/Hafslundveien og omfatter iflg. matrikkelen 2575 m2. Nettoareal er av søker beregnet til 1881 m2. Eiendommen er i hovedsak flat/lett skrånende, og bebygget med en større, frittliggende trevilla bestående av sokkel, høy førsteetasje og innredet loft. Villaen er oppført i 1912 og er regulert til bevaring.

§ 3.2 Byggegrense og plassering:

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Bebyggelsen skal være frittliggende med minimum 8 meter mellom bolighusene og 4 meter fra nabogrense, Frittliggende garasjer skal ha en avstand til nabogrense på minimum 3 meter

Søknad om rammetillatelse

Plan- og bygningsetaten mottok søknad om rammetillatelse for tilbygg til boligen i Slemdalsveien 41 den 25.05.2012 Byantikvaren frarådet tiltaket sterkt. Søker ble informert om at tillatelse ikke kunne påregnes, og valgte på eget initiativ å omarbeide søknaden til et frittliggende bolighus, med samlet bruksareal (BRA) 99 m2 og et bebygd areal (BYA) 33,1 m2. Søknaden omfatter også rivning av et uthus og et mindre tilbygg til hovedhuset, samt fasadeendringer på hovedhuset (tilbakeføring til opprinnelig utforming)

Uttalelser fra annen myndighet

Tiltaket er to ganger forelagt Byantikvaren for uttalelse. Saken er i tillegg drøftet i samråd mellom Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Byantikvaren fraråder tiltaket sterkt. Fra Byantikvarens uttalelse hitsettes:

Villaen har strengt symmetriske fasader. På hagefasaden utgjør den søylebårede verandaen med tempelgavl og tilhørende takark, et midtmotiv. Villaens form er tydelig avsluttet med avvalmet takform og takarker på de valmete sideflatene.

Den prosjekterte bygningen, med gesimshøyder som tilsvarer eksisterende villa, en avstand på 2,1 meter, dekker til den historiske bygningens fasade, forringer og svekker det særdeles avklarede uttrykket,

Det prosjekterede nybygget vil svekke villaens verneverdi betraktelig Nybyggets plassering, lengde og høyde, vil tildekke villaen, og dermed frata helheten i for stor grad.

Tilbakeføring av alle villaens fasader er endringer som er i henhold til bevaringsbestemmelsen i gjeldende regulering, og er følgelig endringer som vi bifaller.

Konklusjon:

Det prosjekterte nybygget svekker den verneverdige villaens avklarede uttrykk. Byantikvaren Fraråder sterkt det foreslåtte tilbygget, se utdypende kommentarer ovenfor.

Fra samrådsreferatet datert 18.09.2013 hitsettes:

"Byantikvaren mener ikke at det gis rom for nybygg da eiendommen er regulert til spesialområde bevaring(bolig). Tross ordlyden i reguleringsplanen 4022 § 4 og den inntegnet stiplede byggegrense på reguleringskartet betraktes reguleringen som et generelt forbud mot tiltak. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra reguleringen, og etter 2 avslag kan en anbefaling fra Byantikvaren ikke påregnes».

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet i tre omganger. Nabo mot nordvest (den Canadiske ambassade) har gitt samtykke til plassering nær nabogrense, Sporveien har bemerket at tiltak innenfor 30 m fra t-banens midtlinje forutsetter dispensasjon fra jernbanelovens (jbl) § 10.

PBEs kommentar: Tiltaket oppføres innenfor gjeldende byggegrenser, som må forutsettes å ivareta (jbl).§ 10. Evt. oppføring av støyskjerm utenfor byggegrensen vil forutsette at der dispensereres fra byggeavstandskravet, og må forelegges Sporveien til uttalelse.

Avslag

Plan- og bygningsetaten avsto søknaden i vedtak den 17.03.2014. Vedtaket ble påklaget den 04.04.2014. På grunn av en mindre vesentlig formell feil måtte vedtaket omgjøres. Feilen bestod i at søknad om dispensasjon fra regulert formål ikke var vurdert. Nytt vedtak ble fattet 23.06.2014 med samme konklusjon. Fra vedtaket hitsettes:

«Dispensasjon fra planens § 3.2: etatens vurdering av om hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:

Hensynet bak bestemmelsen om minsteavstander er å sikre bevaring av områdets karakter gjennom å sikre at nye byggverk oppføres med en minsteavstand mot eksisterende byggverk og tomtegrenser som tilsvarer det som er vanlig i strøket. Bestemmelsen sikrer også at nybygg plasseres med en minsteavstand mot bevaringsverdig bebyggelse som bidrar til å sikre disse tilstrekkelig lys, luft, og synlighet, og dermed bidrar til å sikre viktige bevaringsverdige kvaliteter knyttet til bebyggelsen.

Da bestemmelsen bl.a må anses å erstatte avstandskravet i pbl. § 29-4, vil også hensynet til å motvirke brannsmitte, samt hensynet til miljøet på naboeiendommen. Plan- og bygningsetaten forutsetter imidlertid at tiltaket er prosjektert for å motvirke brannsmitte, og det foreligger samtykke til plasseringen nær nabogrensen, Plan- og bygningsetaten kan derfor ikke se at sistnevnte hensyn gjør seg gjeldende.

Plan- og bygningsetaten bemerker at bestemmelsen er felles både for eiendommer regulert til byggeområde for boliger og for eiendommer regulert til «spesialområde — bevaring». Etter Plan- og bygningsetatens skjønn må det oppvises spesiell varsomhet med å dispensere fra planens bestemmelser på eiendommer som er utpekt som bevaringsverdige for fremtiden. Plan- og bygningsetaten vurderer at en dispensasjon som omsøkt vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen. Det vises til at plasseringen her vil medføre at inntrykket av lys og luft rundt boligen sterkt forringes, samt at synligheten og opplevelsen av boligen i dens opprinnelige miljø svekkes vesentlig. Videre vil plasseringen medføre et brudd med strøkets karakter og struktur, ved at tiltaket plasseres betydelig nærmere eksisterende bolighus enn det som for øvrig er vanlig i strøket. Vilklårene for dispensasjon er etter dette ikke til stede, og søknaden avslås derfor.

Da hensynet vesentlig tilsidesettes er vilklåret for dispensasjon etter pb1. § 19-2 ikke til stede, og dispensasjon kan ikke innvilges. Plan- og bygningsetaten vil likevel i det nedenstående foreta en kort gjennomgang av fordeler og ulemper ved tiltaket.

Etatens vurdering av om fordelene ved dispensasjon er større enn ulempene:

Fordelene ved dispensasjon knytter seg i all hovedsak til fordeler for tiltakshaver i form av at det kan etableres ytterligere boligareal på tomten. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det knytter seg vesentlige fordeler av samfunnsmessig art, eller fordeler for nærområdet eller naboene ved å dispensere i dette tilfellet.

Ulempene knytter seg først og fremst til ulemper for opplevelsen av det bevaringsverdige miljøet og for ivaretagelsen av en relativt enhetlig og harmonisk bebyggelsesstruktur. Det vil knytte seg generelle ulemper til plasseringen n r nabogrense, som f.eks. tap av lys/lift og andre generelle ulemper som følge av at tomten fortettes og ny boenhet bringes n r nabos eiendom, men da det foreligger samtykke, og ulempene uansett ikke fremstår urimelig store, har Plan- og bygningsetaten ikke lagt vesentlig vekt på dette. Plan- og bygningsetaten finner imidlertid at det innenfor 'spesialområde — bevaring' må legges vesentlig vekt på at tiltaket svekker muligheten for å oppleve bevaringsverdiene i bygningsmiljøet. Når disse ulempene for fellesskapet veies opp mot de moderate fordelene tiltaket innebærer for tiltakshaver, fremstår det etter Plan- og bygningsetatens skjønn klart at fordelene er mindre enn ulempene.

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

Etatens vurdering av dispensasjon fra regulert formål spesialområde — bevaring': vurdering av om hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:

Hensynet bak regulert formål -spesialområde — bevaring. og det generelle forbudet mot endringer som formålet innebærer, er å sikre bevaring av bygninger og anlegg som etter et kulturminnefaglig skjønn innehar særlig verdi som bevaringsobjekt for fremtidige generasjoner.

Dispensasjon innebærer at det kan etableres nybygg i to etasjer svært tett på den bevaringsregulerte villaen. Tiltaket vil påvirke synligheten av villaens fasader, opplevelsen av luft rundt villaen, samt generelt muligheten for å oppleve villaen i den kontekst den opprinnelig var tiltenkt — dvs. som frittliggende og sluttet objekt i en luftig grønn hage. Plan og bygningsetaten vurderer på denne bakgrunn at viktige bevaringshensyn blir skadelidende, og at tilsidesettelsen av bevaringshensynet her fremstår vesentlig

Da hensynet vesentlig tilsidesettes er vilkåret for dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke til stede, og dispensasjon kan ikke innvilges. Plan- og bygningsetaten vil likevel i det nedenstående foreta en kort gjennomgang av fordeler og ulemper ved tiltaket.

Etatens vurdering av om fordelene ved dispensasjon er større enn ulempene:

Fordelene vil i hovedsak være tilsvarende som for dispensasjon fra avstandsbestemmelsene, Dvs. at tiltakshaver gjennom dispensasjon får muligheten til å oppføre boligareal som planen ellers ikke åpner for. Ulempene vil også være tilsvarende; bygningen vil med sin plassering, høyde og utforming svekke opplevelsen av den bevaringsverdige bygningen og det bevaringsverdige strøket. Plan- og bygningsetaten vurderer det som klart at ulempene er større enn fordelene. Dispensasjon kan derfor ikke gis.

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»

Klage

Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker Tandberg Arkitekter MNAL på vegne av tiltakshaver Andreas Wormdahl den 05.07.2014. Klagen er rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29. Plan- og bygningsetaten anser at klager har rettslig klageinteresse jf. fvl. § 28.

Kort oppsummert går klagers anførsler ut på at reguleringsplanen åpner for nybygg på tomten, at nybygget ikke endrer hovedhusets form eller fasade, og at det danner en god funksjonell og arkitektonisk helhet.

Klager anfører at tiltaket vil fremstå sekundært i uttrykket på lik linje med uthus i området. Det anføres her at tiltakets smale grunnplan bidrar til å knytte det visuelt til sekundærbebyggelsen i området. Klager anfører videre at tiltaket vil bidra til en opprydding da skjemmende tilbygg og uthus på tomten vil fjernes som følge av tiltaket. Det anføres også at Haakon den Godes vei 6 A fremstår dårlig tilpasset bebyggelsen i området, og klager er derfor tvilende til om etaten har brukt lik argumentasjon i de to sakene.

Klager anfører som grunnlag for dispensasjon at tiltaket ikke vil true opplevelsen av grønt på tomten, og sikrer avstand mot hovedhuset. Som fordeler anfører klager at

- Avkjørselen fra Slemdalsveien stenges
- Den Canadiske ambassaden sikres en tryggere situasjon
- Det oppnås avstand til hovedhuset
- Plasseringen mot nabogrense tangerer 4 meters grensen

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Innledende bemerkninger

Det er kun dispensasjonsforholdene som er gjenstand for bydelsutvalgets klagesaksbehandling. Øvrige anførsler vil, dersom vedtaket opprettholdes, bli gjenstand for Fylkesmannens klagesaksbehandling.

Vedtaket om å innvilge eller avslå dispensasjon må begrunnes etter kriteriene i pbl. § 19-2. Det er i saken søkt to dispensasjoner, og disse skal vurderes og begrunnes separat.

Det bemerkes at det planlegges støyskjerm mot Slemdalsveien som følge av tiltaket. Oppføring av støyskjerm forutsetter egen søknad, og er derfor ikke vurdert i vedtaket.

Tolkning av reguleringsplanen

Det er oppstått uenighet om tolkningen av reguleringsplanen, og Plan- og bygningsetaten har derfor foretatt undersøkelser i planens forarbeider for å bringe klarhet i tolkningen.

Utgangspunktet ved regulering til «spesialområde — bevaring» etter plan- og bygningsloven av 1985 er at regulering til formålet innebærer et generelt forbud mot ytre endringer, enten det gjelder fasadeendringer, tilbygg eller frittstående nybygg. Reguleringsbestemmelsene kan definere unntak fra byggeforbudet, slik at tiltak som ikke påvirker bevaringshensynet i særlig grad allikevel kan tillates. Det kan stilles vilkår knyttet for eksempel til utforming eller plassering for å sikre at tiltakene som unntas fra byggeforbudet ikke kommer i konflikt med bevaringsverdiene. Tiltak som ikke eksplisitt nevnes i reguleringsbestemmelsene vil imidlertid være forbudt, og en tillatelse vil da forutsette at det kan dispenseres fra reguleringsformålet.

Reguleringsplanens § 4 omfatter bestemmelser for «spesialområde — bevaring», men nevner kun tiltak på eksisterende bebyggelse, og ikke oppføring av nybygg. Adgangen til å oppføre frittliggende nybygg er i stedet regulert gjennom § 3, som har overskriften «fellesbestemmelser». En naturlig tolkning av ordlyden tilsier at § 3 er ment å gjelde for alle reguleringsformål i planen. En slik tolkning støttes av planbeskrivelsen som ble vedlagt oversendelsen til byrådsavdelingen den 24.03.2013 (se saksnr. 199304206 doknr. 39, s. 17). Her heter det at:

«Innenfor bevaringsområdet kan også nybygg (fortetting) tillates dersom det er forenelig med de verdier som planen skal sikre. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser, hageanlegg og bebyggelse. Innenfor bevaringsområdet forutsettes det at det kan skilles ut en funksjonell tomt: som er minimum 600 m²stor»

Plan- og bygningsetaten tolker dette dithen at § 3 åpner for et unntak fra byggeforbudet. Unntaket gjelder imidlertid kun «frittliggende eneboliger, tomannsboliger og garasjer» (jf. § 3.4) som plasseres «minimum 8 meter avstand mellom bolighusene og minimum 4 meters avstand til nærmeste tomtetegnelse» (jf. § 3.2), og som utformes i tråd med § 3.3. Disse bestemmelsene er da ment å sikre at bevaringshensynet blir ivaretatt. Særlig avstandsbestemmelsen må anses sentral, da den sikrer at nybygg plasseres i tråd med strøkets karakter og holder god avstand til eksisterende bebyggelse.

Tiltak som ikke utformes i tråd med § 3 må antas å være i strid også med reguleringsformålet «spesialområde — bevaring» og byggeforbudet som formålet innebærer. Slike tiltak vil dermed i tillegg til å være avhengig av dispensasjon fra § 3 være avhengig av at det kan dispenseres fra del regulerte formålet.

Likebehandling

Klager har anført at Plan- og bygningsetaten bedriver forskjellsbehandling, da det tidligere er gitt tillatelse til oppføring av en frittliggende enebolig på eiendommen i Haakon den godes vei 6A.

Haakon den godes vei 6A er i likhet med Slemdalsveien 41 regulert til «spesialområde — bevaring», men utover dette er det få likheter mellom sakene. Planens § 3 åpner for nybygg på visse vilkår, og eneboligen Haakon den godes vei 6A er oppført i tråd med disse; den

overholder en minsteavstand mer enn 8 meter til nærmeste bolighus, er over terreng plassert minst 4 meter fra tomtegrensen, og er i utforming, høyder, takform, og materialbruk tilpasset omgivelsene. Boligen fremstår dermed diskret og godt tilpasset områdets karakter og struktur. Det er også viktig å bemerke at Byantikvaren ikke motsatte seg oppføring av eneboligen. (I herværende sak har Byantikvaren kommet med en sterk fraråding, da bygget plasseres for tett på eksisterende bolig).

For ordens skyld kan det bemerkes at det i Haakon den godes vei 6A ble gitt en mindre dispensasjon for plassering av kjeller under bakken nærmere nabogrense enn 4 meter. Selve bolighuset over terreng overholder imidlertid minsteavstanden. Plan- og bygningsetaten kan derfor ikke se at dispensasjonsforholdet er relevant for saken i Slemdalsveien 41.

Plan- og bygningsetatens vurdering av tiltaket og dispensasjon

Tiltakets forhold til bebyggelsesstruktur

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og avhengig av dispensasjon, ettersom det plasseres med en minsteavstand 2,1 meter fra eksisterende bolig og med en minsteavstand mot nabogrense 3,0 meter. I henhold til § 3.2 skal minsteavstanden være 8,0 m til nærmeste bolighus og 4,0 m til nærmeste tomtegrense. Tiltak som ikke oppføres i tråd med § 3 vil også være i strid med reguleringsformålet, og avhengig av at det dispenseres også fra dette.

Hensikten bak avstandsbestemmelsene er å ivareta strøkets karakter som et strøk bestående av klassisk, åpen villabebyggelse hvor enkelthusene omgis av luft og store hager. Bestemmelsen skal sikre at bevaringsverdig bebyggelse kan leses i dens opprinnelige kontekst, og motvirke nybygg kommer for tett på bevaringsverdige bygninger og fasader. Hensikten med reguleringsformålet er å sikre bevaringsverdiene knyttet til eiendommen, bebyggelsen, og strøket.

Hvorvidt dispensasjon kan gis vil i stor grad avhenge av hvordan tiltaket er tilpasset strøkets karakter, og hvilke konsekvenser tiltaket får for bevaringsverdiene knyttet til eksisterende bygninger.

Klager og Plan- og bygningsetaten er uenig i hvordan det nye bygget vil oppfattes. Klager anfører at bygningen vil fremstå godt tilpasset området, da den vil leses som en del av en sekundær bebyggelsesstruktur bestående av uthus og garasjer (se illustrasjon i vedlegg 23 s. 2).

Plan- og bygningsetaten er uenig i dette. Området kjennetegnes av to bygningsstrukturer; en hovedstruktur bestående av klassiske trevillaer i 2-2,5 etasjer, med sal- eller valmtak, og en sekundærstruktur bestående av små, lave uthus og garasjer. Et kjennetegn ved området er at hovedhusene fremstår høyreiste og plassert med stor innbyrdes avstand (som regel midt på tomten), slik at de fremstår som liggende fritt og omhyllt av grønt. Uthusene derimot er holdt svært lave — aldri over 1-1,5 etasjer, og plassert slik at synligheten begrenses. Eksempelvis har eksisterende carport på tomten en høyde på ca. 2-2,5 m, og dette er representativt for den sekundærstrukturen klager viser til.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er det den lave høyden og ikke den begrensede grunnflaten som gjør at uthusene fremstår underordnet villastrukturen. Oppføring av en bolig i to etasjer, med gesimshøyde 5,68 m og 99,1 m² BRA kan etter etatens skjønn ikke sammenlignes med å oppføre en garasje, hvor både høyde og bruksareal sjelden overstiger halvparten av dette. Etaten kan derfor vanskelig se hvordan bygget skulle fremstå som et uthus i denne sammenheng.

Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at bygget i stedet vil leses som en fortetting av villastrukturen langs Slemdalsveien. Som et fortettingsprosjekt vil bygget fremstå sterkt uheldig, da det vil bryte med områdets etablerte bebyggelsesstruktur og ødelegge for opplevelsen av den bevaringsverdige villaen. Plasseringen kun 2,1 m fra villaen er spesielt problematisk, særlig da villaen i utgangspunktet er utformet som en harmonisk, symmetrisk komposisjon, som er ment å ligge fritt i en åpen hage. I tillegg vil bygget fremstå som et fremmedelement i den ellers velbevarte bygningsrekken som utgjøres av eiendommene i Slemdalsveien 37-43. Plan- og bygningsetaten mener derfor hensynet om å ivareta strøkets bebyggelsesstruktur og karakter, samt hensynet til bevaringsverdiene, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper ved tiltaket

Klager anfører betydelige fordeler, da det sammen med tiltaket vil bli gjennomført en opprydning og istandsetting av boligen og eiendommen, hvor bl.a. et leskur, uoriginale fasadeelementer, tilbygg m.m vil bli fjerne/tilbakeført, samt at trafikksituasjonen vil bedres ved at avkjørselen flyttes. Plan- og bygningsetaten har gitt klar tilbakemelding på at dette fremstår som positive tiltak, som vil kunne gjennomføres dersom de søkes uavhengig av oppføringssaken. Imidlertid kan ikke disse forholdene benyttes som gyldig argument for dispensasjon.

En fordel eller ulempe som benyttes som begrunnelse må ha en direkte sammenheng med dispensasjonsforholdet. Stenging av avkjørsel, fjerning av tilbygg med mere er positive tiltak, men har ingen logisk sammenheng med ønsket om å bygge nytt på tomten. Plan- og bygningsetaten må derfor be bydelsutvalget se bort fra disse forholdene når der tar saken til vurdering. Å legge vekt på disse forholdene kan medføre at begrunnelsen må anses ugyldig.

En korrekt oppsummering av fordeler og ulemper vil i stedet være;

Tiltaket vil medføre fordeler for tiltakshaver i form av ekstra boareal og bedre utnyttelse av tomten. I praksis vil det etableres en ny bolig på tomten, noe som i en viss grad kan anses som en allmenn fordel i en situasjon der Oslo mangler boliger. Imidlertid fremstår det fra søkers redegjørelse at bygget først og fremst er tenkt som anneks til eksisterende bolig, og dermed vil denne fordelene være begrenset.

Ulempene som følge av dispensasjonen vil først og fremst knytte seg til strøkskarakteren og bevaringshensynet, som etter Plan- og bygningsetatens vurdering vil bli vesentlig skadelidende. Tiltaket vil også medføre generelle ulemper som tap av sol, utsyn, lys og luft, men disse fremstår moderate, og det må her legges en viss vekt på at det foreligger samtykke til plasseringen.

I en samlet vurdering må man også vurdere presedensvirkningen av å innvilge dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener presedensvirkningen her potensielt kan bli vesentlig og uheldig for områdets utvikling.

Planen er i dag utformet slik at mulighetene for nybygg på tomtene regulert til bevaring er svært begrensede — kun få tomter vil kunne oppføre nye bolighus som overholder minsteavstanden på 8 meter. Avstandsbestemmelsen er dermed et sentralt element i å verne planområdet mot ytterligere fortetting. Ved å svekke denne vil man åpne for et stort antall tilsvarende tiltak i området. Selv om virkningen av en enkelt tiltak kan virke begrenset, vil mange tiltak samlet kunne medføre en svært uønsket fortetting. Området er i utgangspunktet ment å være forskånet mot dette. De strenge reguleringsbestemmelsene er etter etatens skjønn

sentrale for å sikre bevaringsområdet mot ytterligere boligfortetting. Av hensyn til likebehandlingen vil ikke etaten kunne avslå tilsvarende tiltak i området dersom dispensasjon innvilges her.

Oppsummering

Tiltaket vil fremstå som en uheldig fortetting og et forstyrrende element i et viktig, bevaringsverdig område. Grunner høyden vil bygges leses som en del av hovedstrukturen, og plasseringen og formen vil medføre et brudd med områdets karakter. Plasseringen vil bidra til å svekke inntrykket av Slemdalsveien 41 som en frittliggende bolig og en sluttet symmetrisk komposisjon, dekke til den bevaringsverdige nordfasaden, samt bryte med strøkskarakteren og inntrykket av bygningsrekken mot Slemdalsveien. I tillegg må det anses påregnelig at dispensasjon kan få presedensvirkninger som åpner for fortetting av et område som er ment å være planmessig vernet mot dette.

Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at hensynet til å bevare områdets karakter, samt hensynet til å sikre bevaringsverdiene i de enkelte boligene, blir vesentlig tilsidesatt. Dispensasjon innebærer i hovedsak fordeler kun for tiltakshaver, og ulempene for bevaringshensynet, områdets karakter, og presedensvirkning fremstår betydelige og klart større enn fordelene. Vilårene for dispensasjon fra regulert formål og reguleringsplanens § 3.2 anses derfor ikke å være tilstede.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 23.06.2014 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å ikke innvilge dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder plassering (jf. § 3.2) og reguleringsformål.

Klagen fra Tandberg Arkitekter MNAL på vegne av Andreas Wormdahl tas ikke til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse."

Jan Olsen Nyteit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 27.08.2014](#)

[Øvrige saksdokumenter](#)

[Informasjon sendt tiltakshaver/klager](#)

63/14 Grimelundsveien 2-6 kunngjøring om offentlig ettersyn.

Detaljregulering

Arkivsak-dok. 14/00905-2
Arkivkode. 512.1
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	06.10.2014	63/14
2 Bydelsutvalget	16.10.2014	170/14

Saksframstilling:

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse, samt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg. Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av seks frittstående boligbygg med til sammen maksimalt 20 boenheter og med underjordisk parkeringsanlegg. Hele Grimelundsveien fra Holmenveien til Frognersterveien skal asfalteres i 4 meters kjørebanebredde. Langs planområdet skal utvidelse av veien skje på areal som reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

SAMMENDRAG

Planområdet ligger på en høyde i terrenget inne i et småhusområde mellom Vinderen og Slemdal i bydel Vestre Aker. Planområdet er på totalt ca. 9300 m² og består av fem boligtomter som planlegges sammenslått. Planforslaget innebærer at planområdet, som i dag er regulert gjennom Småhusplanen (S- 4220), får ny regulering basert på et konkret boligprosjekt utarbeidet med tanke på planområdets forutsetninger. Det planlegges oppført 6 bygninger med til sammen mellom 16 og 20 boenheter. Bygningene plasseres rundt en kolle som skal opparbeides som felles uteareal.

Planforslaget viderefører småhusplanens bestemmelser om at maksimalt bebygd areal (BYA) over bakken ikke skal overstige 24 %. På grunn av tomtens topografi og beskaffenhet videreføres ikke småhusplanens begrensninger for plassering av anlegg under bakken samt terrengendringer. Areal under bakken foreslås satt til maksimalt BRA = 4500 m². Foreslåtte maksimale kotehøyder muliggjør en bebyggelse med gjennomsnittshøyde 7,8 meter til hovedgesims mot småhusplanens 7 meter. Over hovedgesimsen tillates takoppbygg og takterrasser, forutsatt at disse plasseres min. 3 meter inn på takflaten, og kun dekker en begrenset del av takflaten.

Planområdet får atkomst fra Grimelundsveien med fire avkjøringspunkter. All parkering skal anordnes i garasjeanlegg under terreng.

Tilliggende eiendommer Grimelundveien 6 C-F (gnr 35 bnr. 639, 640, 641, 642 og 643) har i dag rett til atkomst over en av eiendommene i planområdet. Denne atkomsten ønskes flyttet slik at den går langs nordgrensen av planområdet. Flytting av atkomsten medfører også at nevnte eiendommers eksisterende underjordiske parkeringsgarasje må bygges om. Dette er ivare tatt i planen.

Hele Grimelundsveien fra Holmenveien til Frognerseterveien skal asfalteres i 4 meters kjørebanebredde. Langs planområdet skal utvidelse av veien skje på areal som reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Bydelsutvalget ga i brev av 25.11.2013 følgende innspill til Grimelundsveien 2 -4 -6 - kunngjøring om igangsetting av detaljreguleringsplan

Innspill fra Høyre:

”Høyre mener at det for denne tomten må utbyggingen foretas lojalt og strengt i forhold til Småhusplanens bestemmelser, spesielt da den ligger veldig åpent og bebyggelsen vil være meget synbar på lange avstander.

Det må pålegges en veiutvidelse som medfører at Grimelundsveien langs tomtearealet får samme bredde som ved museet. Eventuelt bør det også vurderes av trafikksikkerhetsmessige årsaker å innføre enveiskjøring på veien med innkjøring fra Frognerseterveien da det uansett fortsatt vil være en vei uten fortau, små passeringmuligheter for 2 biler, og med en meget bratt bakke ned mot Holmenveien.”

Arbeiderpartiet, Venstre og Fremskrittspartiet slutter seg til Høyres innspill.

Tilleggsinnspill fra Venstre:

«Det forutsettes utnyttelse innenfor Småhusplan. Kollen må bevares. Det må rikelig vegetasjon til. Det må hensyntas at deler av eiendommen grenser mot Emanuel Vigelands museum.»

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Innspill fra Høyre:

”Høyre mener at det for denne tomten må utbyggingen foretas lojalt og strengt i forhold til Småhusplanens bestemmelser, spesielt da den ligger veldig åpent og bebyggelsen vil være meget synbar på lange avstander.

Det må pålegges en veiutvidelse som medfører at Grimelundsveien langs tomtearealet får samme bredde som ved museet. Eventuelt bør det også vurderes av trafikksikkerhetsmessige årsaker å innføre enveiskjøring på veien med innkjøring fra Frognerseterveien da det uansett fortsatt vil være en vei uten fortau, små passeringmuligheter for 2 biler, og med en meget bratt bakke ned mot Holmenveien.”

Arbeiderpartiet, Venstre og Fremskrittspartiet slutter seg til Høyres innspill.

Tilleggsinnspill fra Venstre:

«Det forutsettes utnyttelse innenfor Småhusplan. Kollen må bevares. Det må rikelig vegetasjon til. Det må hensyntas at deler av eiendommen grenser mot Emanuel Vigelands museum.»

Jan Olsen Nyteveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

Brev fra PBE av 04.09.2014

Planforslag

Uttalelser

Ros – analyse

Trafikkanalyse

64/14 Lønnhaugen allé 3B. Klage over Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om oppføring av påbygg og takterrasse. Dispensasjon fra reguleringsplan

Arkivsak-dok. 14/00953-2
Arkivkode. 531.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	06.10.2014	64/14
2 Bydelsutvalget	16.10.2014	177/14

Saksframstilling:

Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om oppføring av påbygg og takterrasse er påklaget av advokat og nabo Per Omreng.

Klager anfører at tiltaket vil medføre presedens og bygging av tårn og takterrasser i strid med reguleringsplan. Videre anføres det tiltaket vil ta utsikten fra bakenforliggende eiendommer og skygge for solen. Tiltaket vil også medføre innsyn.

Vilkårene for dispensasjon fra reguleringsplanens krav til maksimum tillatte gesimshøyde og total høyde er klagers mening ikke oppfylt.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan Småhusplanen, S-4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer av 12.06.2013. Maksimum tillatt gesimshøyde er 6,5 m og maksimum tillatt total høyde er 10,5 m.

Eiendommen ligger øst for Smestad i Bydel Vestre Aker og har i henhold til WEB-matrikkelen et areal på 1411 m². Tomten har et fall mot sydøst og er i dag bebyggt med en enebolig. Bebyggt areal endres ikke som av følge av tiltaket.

Søknad om rammetillatelse

Plan- og bygningsetaten mottok søknad om rammetillatelse 10.09.2013. Søknaden omfatter oppføring av takterrasse og påbygg som skal fungere som adkomst til takterrassen.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til gesimshøyder og total høyde.

Uttalelser fra annen etat

Det foreligger to uttalelser fra Byantikvaren i brev datert 15.01.2014 og 21.03.2014.

Konklusjon i første brev:

"Villaen i Lønnhaugen allé 3 B har etter Byantikvarens vurdering høye arkitektoniske verdier, som er representativ og godt bevart villa i funksjonalistisk stil, typisk for 1930-tallet. Eiendommen vil derfor bli oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. De foreslåtte tiltakene slik de nå foreligger med takterrasse med trappeoppbygg og glasstak over veranda i tredje etasje, vil svekke villaens opprinnelige

funksjonalistiske formspråk og frarådes sterkt. Imidlertid vil Byantikvaren ikke motsette seg et forslag til takterrasse med lett rekkverk som er trukket vekk fra gesimsen og inn på takflaten, og et lite og enkelt trappehus som ikke gir noen lysvirkning."

Ansvarlig søker har vært i dialog med Byantikvaren og omprosjektert tiltaket.

Konklusjon i andre brev:

"I det forslaget som er revidert den 24.02.2014, er forslag om glasstak over veranda i tredje etasje utgått, og takterrasse og trappeoppbygg fått en utforming som er i samsvar med Byantikvarens tidligere anbefalinger. Byantikvarens har derfor ingen merknad til forslag slik det nå foreligger, jfr. reviderte tegninger den 24.02.2014. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at Lønnhaugen allé 3B vil bli vurdert for oppføring på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. Melding om at eiendommen vil bli vurdert for Gul liste sendes ut om kort tid."

Protest

Det foreligger protest fra nabo Per Omreng, mottatt 08.07.2013.

Det anføres at tiltaket vil være til hinder for nabos utsikt og skjerme for solen. Hensynene bak de nye Bestemmelsene vil bli vesentlig tilsidesatt. Det anføres videre at Plan- og bygningsetaten har tidligere avslått lignende tiltak i nærområdet og en dispensasjon i dette tilfellet vil innebære klar forskjellsbehandling.

Ansvarlig søker har kommentert merknadene fra nabo og i hovedsak anført:

- Tiltaket er tilpasset byggets arkitektur og er minst mulig dominerende.
- Tiltaket ligger 32 m fra nabo i Grimelundsveien 15's terrasse og har således ingen innflytelse på solforholdene der. Utsikten blir heller ikke hindret av dette beskjedne oppbygget.
- Bolig på naboeiendom ligger 3 m høyere i terrenget enn omsøkt bolig. Mellom eiendommen er det i tillegg mye høy vegetasjon, den planlagte takterrassen er trukket inn på taket. Å frykte innkikk i hage virker ubegrunnet.

Rammetillatelse

Det ble i vedtak datert 14.07.2014 gitt rammetillatelse til oppføring av påbygg og takterrasse.

Dispensasjoner:

Det ble gitt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse vedrørende maksimum tillatt gesimshøyde og maksimum total høyde, jfr. § 10 a) og b). Etter Plan- og bygningsetatens vurdering ville ikke hensynene bak bestemmelsene tilsidesettes ved en dispensasjon. Videre forelå det overvekt av fordeler for å gi en slik dispensasjon. Vilåårene for dispensasjon etter plan- og bygningssloven § 19-2 annet ledd var dermed oppfylt.

Klage

Plan- og bygningsetaten mottok klage fra advokat Per Omreng (heretter kalt klager) i brev datert 05.08.2014. Klager har rettslige klageinteresse, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28.

Klagen er innkommet til rett tid, jfr. fvl. § 29.

Klager har i hovedsak anført følgende:

- Tiltaket vil medføre presedens og bygging av tårn og takterrasser i strid med reguleringsplan vedtatt av bystyret. Plan- og bygningsetaten har ikke lovlig adgang til å sette seg ut over bystyrets vedtak.
- Tiltaket vil ta utsikten fra bakenforliggende eiendommer og skygge for solen. Tiltaket vil også medføre innsyn og skjemmende fasade.
- Vilkårene for dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene er ikke oppfylt.

Ansvarlig søker har kommentert klagen fra Per Omreng i brev datert 02.09.2014 og i hovedsak anført:

- Vedrørende merknad om skjemmende fasade: Det vises til Byantikvarens uttalelse og konklusjon om at boligen er bevaringsverdig.
- Når det gjelder klagers andre punkter, så anbefales det en befaring på eiendommen fordi man da vil tydelig oppfatte terrengets topografi og byggets beliggenhet.

Utsatt iverksetting av vedtak

Plan- og bygningsetaten har ikke funnet grunn til å gi klagen oppsettende virkning i medhold av fvl. § 42, da vilkårene for dette ikke anses som oppfylt. Tiltakshaver og ansvarlig søker er orientert om at rammetillatelsen er påklaget. Igangsettelse skjer på egen risiko.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Det er gitt dispensasjon fra høydebestemmelsene i Småhusplanen § 10 a) og b).

Kommunens adgang til å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplaner er hjemlet i pbl. § 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 etter første ledd, er i følge bestemmelsens annet ledd at ”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (ikke) blir vesentlig tilsidesatt”. Videre kreves det at ”fordelene ved å gi dispensasjon (må) klart være større enn ulempene etter en samlet vurdering”. Vilårene er kumulative og begge vilkår må følgelig være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon.

I forarbeidene, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) pkt. 6.19 er det 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 å 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 etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det 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”.

Etter reguleringsbestemmelse § 3 skal det ”Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger, (...) foreligge bebyggelsesplan for vedkommende eiendom godkjent av bygningsrådet”.

Etaten viser til redegjørelse i rammetillatelse datert 14.07.2014:

Dispensasjon fra § 10 a), maksimum tillatte gesimshøyder:

"Hensikten bak bestemmelser om maksimum tillatte høyder er å begrense volum og sikre lys og luft rundt bygninger i planens virkeområde, slik at karakteren opprettholdes og styrkes. De maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder begrenser slik bygningers volum og høyde for å unngå at nye tiltak er til urimelig ulempe for naboer eller fører til økt tetthet på eiendommer i planområdet.

Det skal oppføres et påbygg på byggets nordlige hjørne. Påbygget skal fungere som trappehus og adkomst til takterrassen som også skal etableres. Påbygget medfører at høyeste gesims vil i følge ansvarlig søker ligge 11,11 m over gjennomsnittlig planert terreng. Påbygget vil oppta mindre del av takflaten. Omsøkte eiendom ligger lavere enn de fleste naboeiendommene og etter etatens vurdering vil ikke tiltaket endre lys og solforholdene på omsøkt eiendom eller naboeiendommene i vesentlig grad. Eiendommen vil fortsatt fremstå som lys og åpen og tiltaket vil ikke være til vesentlig ulempe for omkringliggende eiendommer.

Plan- og bygningsetaten anser at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket vil medføre at boligen vil få større volum. Hensikten med trappehuset er å få innvendig adkomst til takterrasse. Gjeldende reguleringsplan åpner for at takterrasser kan godkjennes dersom de er tilstrekkelig trukket inn. Terrassen er trukket inn fra gesims slik at ulempen med innsyn reduseres. Etter etatens vurdering vil tiltaket gi beboerne tilgang til gode uteoppholdsarealer. Økningen i arealer skjer ikke på bekostning av de hensyn som ligger til grunn for reguleringsplanens bestemmelser og gjennom tiltaket endres ikke boligens karakter i seg selv og fører ikke til en ytterligere fortetting av nærområdet.

Plan- og bygningsetaten vurderer dermed etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene."

Dispensasjon fra § 10 b), maksimum tillatt total høyde

"Hensynet bak bestemmelsen om total høyde (HT) er å sikre at tiltak tilpasser seg tomtens naturlige topografi og at byggehøyder og terrenginngrep på bratte tomter begrenses.

Omsøkte tomts topografi gjør at tiltaket blir av avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen om tillatt total høyde. Tiltaket omfatter oppføring av et påbygg og mot vest vil boligen ha en totalhøyde på 12,69 m. Tiltaket vil midlertidig være lite synlig fra vest som følge av tiltakets plassering og tomtens topografi samt tiltakets omfang. Tiltaket medfører videre ingen terrengendringer.

Plan- og bygningsetaten anser at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordeler med å innvilge dispensasjon vil også være her at tiltaket vil gjøre det mulig å benytte taket til attraktiv uteareal. Ulempen er at deler av fasaden mot nord kan fremstå noe fremtredende enn dagens situasjon. Plan- og bygningsetaten vurderer at fordelene med å innvilge søknad om dispensasjon er klart større enn ulempene.

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

Plan- og bygningsetaten opprettholder vurderingen og ønsker å presisere at en gitt dispensasjon ikke medfører presedens. Hver enkel dispensasjonssøknad vurderes konkret.

Etaten kan ikke se at det er krav i reguleringsplanens § 12 at takterrasser skal trekkes minimum 70 cm ned under takflaten. Takterrasser kan imidlertid godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Hensikten bak bestemmelsen er blant annet hensynet til naboeiendom med tanke på innsyn. I angjeldende sak er takterrassen trukket 1 m tilbake fra fasadeliv og vil ikke være synlig fra bakkeplan. Rekkverket får lett uttrykk med horisontale spiler, i tråd med Byantikvarens anbefaling.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 14.07.2014 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder maksimum tillatt gesimshøyde og total høyde.

Klagen fra Per Omreng tas ikke til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse."

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra PBE av 18.09.2014](#)

[Saksdokumenter](#)

[Kopi av informasjon sendt tiltakshaver/klager](#)

65/14 Orrebakken 8. Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om dispensasjon fra regulerings- og bebyggelsesplan

Arkivsak-dok. 14/00954-2
Arkivkode. 531.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	06.10.2014	65/14
2 Bydelsutvalget	16.10.2014	178/14

Saksframstilling:

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om dispensasjon fra byggegrense, utnyttingsgrad, etasjeantall og avstand til vei i Orrebakken 8 er påklaget av tiltakshaver Baard Snilsberg.

Klager anfører bl.a. at deres plan er meget fordelaktig, behovet for boliger og utbygging i området har endret forutsetningene vesentlig siden reguleringsplanen ble vedtatt og at eiendommer i området har fått tillatelse til utbygging som ligner herværende sak.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2872 vedtatt 10.09.1986. Videre gjelder bebyggelsesplan 23091 vedtatt 20.08.1991. Plangrunnlaget fastsetter en grense for bebyggelse, at villaer i parsellene 7-13 kan bebygges med maks. grunnflate på 175 m² og at bebyggelsen skal utformes med maks. to etasjer inkludert underetasje.

Tomten ligger i Anne Kureområdet mellom Orrebakken og Orreveien på Voksen i Bydel Vestre Aker. Området er dominert av villamessig bebyggelse og har store grønne arealer. Videre er tomten på omtrent 1526 m² i følge matrikkelen, og søker oppgir at boligen er på 174 m²-BYA.

Søknad om rammetillatelse

Plan- og bygningsetaten mottok den 04.11.2013 søknad om dispensasjon fra grense for bebyggelse fordi tiltaket plasseres i sin helhet utenfor grensen, fra maks. grunnflate fordi tiltaket medfører total bebygd areal (BYA) på 335 m² og fra maks. etasjeantall fordi bygget får tre etasjer og fra avstand til vei i Orrebakken 8.

Det foreligger kun søknad om dispensasjon i saken. Det tenkte tiltaket innebærer å plassere et nytt boligbygg utenfor byggegrensene på eiendommens sydvestre del. Ansvarlig søker er siv.ark. Bjørn Chr. Beckmann og tiltakshaver er Baard Snilsberg.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger ikke uttalelse fra annen myndighet.

Protest

Det foreligger protest datert 04.03.2014 fra naboene Olve Gravråk og Evy Therese Otterbeck i Orrebakken 6. Naboene anfører bl.a. at i regulerings- og bebyggelsesplanen for Anne Kure-området er hensynet til grønn profil, vegetasjon og skog sterkt fremtredende og at tiltaket strider med hensynene.

Avslag

Plan- og bygningsetaten fattet 16.05.2014 avslag på søknad om dispensasjon fra byggegrense, utnyttingsgrad og etasjeantall i Orrebakken 8. Etaten fant ikke grunnlag for å vurdere dispensasjon fra avstand til vei.

I avslaget konkluderte etaten at ingen av vilkårene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 var oppfylt. Det ble vektlagt bl.a. at hensynet til å bevare området grønt preg og vegetasjonsbelte ble vesentlig tilsidesatt, at den grønne fjernvirkningen ble forringet og at tiltaket medfører langt høyere tomteutnyttelse enn gjeldende planer tillater.

Klage

Plan- og bygningsetaten mottok den 06.06.2014 klage på avslag fra tiltakshaver Baard Snilsberg. Klager har rettslig klageinteresse og klagen er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klager anfører bl.a. at deres plan er meget fordelaktig, behovet for boliger og utbygging i området har endret forutsetningene vesentlig siden reguleringsplanen ble vedtatt og at eiendommer i området har fått tillatelse til utbygging som ligner herværende sak.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Klagesaken gjelder dispensasjon fra bebyggelsesplan § 2 (2) første setning om byggegrensen, reguleringsplan § 3 (2) om maks. grunnflate på 175 m² samt reguleringsplan § 3 første setning og bebyggelsesplan § 2 første ledd om maks. to etasjer inkludert underetasje. Videre er det et spørsmål om etaten har foretatt usaklig forskjellsbehandling i dispensasjonsvurderingen.

Etter pbl. § 19-2 (2) kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen 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.

Den naturlige forståelsen av ordlyden er at to kumulative vilkår må være oppfylt og terskelen for dispensasjon er høy. Sistnevnte underbygges av forarbeidene til paragrafen, Ot.prp.nr. 32 (2007-2008), hvor Miljøverndepartementet uttaler på side 242 at: *«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 å fravike gjeldende plan. [...] 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 etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»*

Grense for bebyggelse

a. Hensynsvurdering

Problemstillingen er om hensynene bak grensen for bebyggelse fastsatt i bebyggelsesplan § 2 (2) første setning og om hensynene bak pbl. § 1-1 blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Innledningsvis presiserer Plan- og bygningsetaten at hensynene bak regulerings- og bebyggelsesplanen fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) side 242.

Hensynene grensen for bebyggelse skal ivareta er et bestemt fotavtrykk samt området grønne preg og vegetasjonsbelte. Det fremkommer av forarbeidene til bebyggelsesplanen at det særlig ble lagt vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon og at bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende skoglandskapet. I tillegg ivaretar fotavtrykket den grønne fjernvirkningen. Byggegrensen gir også uttrykk for en bevisst plassering av bebyggelsen i landskapet som former en fondvegg mot byen, jf. Forarbeidene til reguleringsplanen. En dispensasjon vil medføre at en bolig plasseres i sin helhet utenfor byggegrensen i skråningen sydvest på tomten. Dette er i seg selv en betydelig tilsidesettelse av bebyggelsesplanen. I skråningen boligen plasseres, er det i dag et vegetasjonsbelte med naturtomt og opparbeidet hage. Dette grønne arealet vil forsvinne dersom dispensasjon gis. Videre vil den grønne fjernvirkningen forringes.

Etter pbl. § 1-1 er et sentralt hensyn bak plan- og bygningsloven at samfunnsplanlegging ivaretas gjennom planregulering og at loven skal sikre gjennomføring av vedtatte planer, jf. forarbeidene side 170-171. Tiltakshavers ønske om å bygge utenfor byggegrensen i et grønt areal vil derfor i stor grad uthule og svekke bebyggelsesplanen som overordnet styringsverktøy.

I lys av ovennevnte, vil hensynene bak gjeldene plan og lovens formålsbestemmelse bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Plan- og bygningsetaten fastholder at det ikke er grunnlag for å dispensere fra byggegrensene fastsatt i bebyggelsesplan § 2 (2) første setning.

b. Interesseavveining

For det tilfelle bydelsutvalget ikke kommer til samme konklusjon vedrørende hensynsvurderingen, vurderer Plan- og bygningsetaten problemstillingen om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene etter en helhetsvurdering.

Fordelene ved dispensasjonen er at eiendommen får to boliger og at boligen er bedre tilpasset tiltakshavers behov. På den andre siden, er ulempen ved dispensasjonen at fastsatt byggegrense tilsidesettes med den virkning at vegetasjonen på tomten i stor grad forringes, og den grønne fjernvirkningen forringes. I en helhetsvurdering veier nevnte ulemper tungt.

I en helhetsvurdering, konkluderer etaten at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Maks. grunnflate

a. Hensynsvurdering

Problemstillingen er om hensynene bak maks. grunnflate på 175 m² fastsatt i bebyggelsesplan § 3 (2) og om hensynene bak pbl. § 1-1 blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Plan- og bygningsetaten presiserer at bebyggelsesplanens henvisning til «maks. grunnflate» tilsvarer «bebygd areal (BYA)». Årsaken er at maks. grunnflate og BYA henviser til samme faktiske forhold, nemlig bebyggelsens fotavtrykk på eiendommen.

Hensynene bak å regulere grunnflaten er å begrense bygningsvolumet, sikre luftighet mellom bebyggelse, sikre gode sol- og utsiktsforhold samt bevare området grønne fjernvirkning. Dispensasjonen gjelder et tenkt tiltak på 335 m²-BYA. Dette er en betydelig overskridelse av regulert maks. grunnflate på 175 m². Hensynet til å begrense bygningsvolumet på tomten vil derfor vesentlig tilsidesettes. Videre fremhever etaten at søker oppgir at eksisterende bolig er på 174 m²-BYA og eiendommen er derfor allerede maksimalt utnyttet.

Å overskride maks. grunnflate vil også forringe sol- og utsiktsmuligheter i området, luften mellom bebyggelsen og den grønne fjernvirkningen. På grunn av at flere hensyn bak reguleringsplanen tilsidesettes, vil en dispensasjon uthule og svekke reguleringsplanen og dermed tilsidesette hensynene bak pbl. § 1-1.

I lys av ovennevnte, vil hensynene bak gjeldene plan og lovens formålsbestemmelse bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Plan- og bygningsetaten fastholder at det ikke er grunnlag for å dispensere fra maks. grunnflate på 175 m² fastsatt i reguleringsplan § 3 (2).

b. Interesseavveining

For det tilfelle bydelsutvalget ikke kommer til samme konklusjon vedrørende hensynsvurderingen, vurderer Plan- og bygningsetaten problemstillingen om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene etter en helhetsvurdering.

Fordelene ved dispensasjonen er at tomten får et større boareal og en bolig bedre tilpasset tiltakshavers behov. Imidlertid er ulempene ved dispensasjonen at tomteutnyttelsen betydelig overskrider planens krav til maks. grunnflate. Dette vil videre forringe sol- og utsiktsmuligheter i området, luften mellom bebyggelsen og den grønne fjernvirkningen.

I en helhetsvurdering, konkluderer etaten at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Maks. etasjeantall

a. Hensynsvurdering

Problemstillingen er om hensynene bak maks. to etasjer inkludert underetasje i frittliggende bolighus fastsatt i reguleringsplan § 3 første setning og bebyggelsesplan § 2 første ledd samt om hensynene bak pbl. § 1-1 blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Hensynene bak kravet til maks. to etasjer er å begrense høyden på boligene, ivareta området grønne fjernvirkning og sikre en ønsket bebyggelsestype i Anne Kureområdet. Hensynet til den grønne fjernvirkningen vil ikke i særlig grad berøres av en dispensasjon fordi det eksisterende huset ligger bak tiltaket. På den andre siden, ser Plan- og bygningsetaten at området i all hovedsak har fått en enhetlig utbygging i tråd med gjeldende plangrunnlag. Å dispensere i dette tilfellet vil derfor representere et brudd med omkringliggende bebyggelsestype underlagt samme regulerings- og bebyggelsesplan. Videre legger en dispensasjon opp til en annen type bebyggelse på tomten enn det gjeldende plangrunnlag angir.

Etaten tillegger at etasjebegrensningen i reguleringsplanen ble gjentatt i bebyggelsesplanen, og dette viser at maks. antall etasjer er et viktig hensyn å ivareta i området. Å gi dispensasjon for tre etasjer er derfor lite kurant. En dispensasjon fra kravet vil også tilsidesette plan- og bygningslovens formålsbestemmelse fordi regulerings- og bebyggelsesplanen vil svekkes og uthules som styringsverktøy.

På denne bakgrunn, konkluderer Plan- og bygningsetaten at hensynene bak planene og formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten fastholder at det ikke er grunnlag for å dispensere fra kravet til maks. to etasjer inkludert underetasje i frittliggende bolighus fastsatt i reguleringsplan § 3 første setning og bebyggelsesplan § 2 første ledd.

b. Interesseavveining

Fordelene ved å dispensere er at boligen som oppføres får bedre sol- og utsiktsmuligheter. På den andre siden, er ulempene at områdets enhetlige bebyggelsestype brytes og det åpnes for en annen type bebyggelse på eiendommen enn planen legger opp til.

I en helhetsvurdering, konkluderer etaten at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Forskjellsbehandling

Etter det ulovfestede forvaltningsrettslige likhetsprinsippet, skal like tilfeller behandles likt der ikke momenter eller hensyn angitt i lovgivningen begrunner at tilfellene skal behandles ulikt. Hvis en forskjellsbehandling er begrunnet i momenter eller hensyn som lovgivningen angir så er forskjellsbehandling tillatt. En forutsetning for vurdering av forskjellsbehandling er at sakene er sammenlignbare. Det vises til bl.a. Rt-2009-1374 avsnitt 50, Rt-2007-281 avsnitt 61-64, Graver, Alminnelig forvaltningsrett, 3. utgave 2007 side 110-111 og Eckoff/Smith, Forvaltningsrett, 8. utgave 2006 side 383.

Klager viser til boliger i Orrebakken 2, Orreveien 5, Orreveien 7 og området i krysset ved Hospitsveien og Voksenkollveien og anfører at disse eksemplene viser at det kan dispenseres i dette tilfellet. Etaten tolker dette som en anførsel om usaklig forskjellsbehandling.

På tomten Orrebakken 2 foreligger flere byggesaker, hvorav sak 199500451 gjaldt oppføring av enebolig. Imidlertid gjaldt ikke saken oppføring av en ytterligere bolig på eiendommen utenfor byggegrensen og er derfor ikke egnet for sammenligning. Likevel velger etaten å påpeke at adgangen til å dispensere er strammet inn etter den nye plan- og bygningsloven. Videre har etaten begrunnet utfallet i denne saken i momenter og hensyn angitt i plan- og bygningsloven, reguleringsplan S-2872 og bebyggelsesplan 23091. Angående Orreveien 7, Orreveien 5 og området i krysset ved Hospitsveien og Voksenkollveien viser etaten til at tomtene er omfattet av andre reguleringsplaner enn Orrebakken 8. Dette er heller ikke sammenlignbare saker.

På denne bakgrunn kan etaten ikke se at vurderinger som er gjort i forbindelse med avslaget på søknaden om dispensasjon strider mot det forvaltningsrettslige likhetsprinsippet og utgjør en saksbehandlingsfeil.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 16.05.2014 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder grense for bebyggelse, maks. grunnflate og maks. etasjeantall.

Klagen fra Baard Snilsberg tas ikke til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra PBE av 18.09.2014](#)

[Saksdokumenter](#)

[Kopi av informasjon til tiltakshaver/klager](#)

66/14 Informasjonssaker til Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteens møte 6. oktober 2014

Arkivsak-dok. 14/00080-11
Arkivkode. 027.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	06.10.2014	66/14

Saksframstilling:

Følgende informasjonssaker vedlegges:

1. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 29.08.2014 vedrørende Klage over kommunens avslag på søknad om rammetillatelse til oppføring av støyskjerm – Lybekkveien 18.
2. Brev fra Fylkesmannen av 02.09.2014 vedrørende Ikke medhold – klage på godkjenning av Kongeørnen barnehage.
3. E-post fra Terje Paulsen av 4.09.2014 vedrørende Klage på skytestøy fra Løvenskioldbanen.
4. Kopi av brev fra Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene av 08.09.2014 vedrørende Kommuneplan «Oslo mot 2013» «Smestadområdet» med Smestadkrysset.
5. Kopi av E-post fra Robert Eidsether av 11.09.2014 vedrørende Merknad til nabovarsel vedrørende opparbeidelse av gangvei mellom Røa bad og Ostadalsveien.
6. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 08.09.2014 vedrørende Endret tillatelse – Sognsvannsveien.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 29.08.2014 vedrørende Klage over kommunens avslag på søknad om rammetillatelse til oppføring av støyskjerm – Lybekkveien 18.
2. Brev fra Fylkesmannen av 02.09.2014 vedrørende Ikke medhold – klage på godkjenning av Kongeørnen barnehage.
3. E-post fra Terje Paulsen av 4.09.2014 vedrørende Klage på skytestøy fra Løvenskioldbanen.
4. Kopi av brev fra Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene av 08.09.2014 vedrørende Kommuneplan «Oslo mot 2013» «Smestadområdet» med Smestadkrysset.
5. Kopi av E-post fra Robert Eidsether av 11.09.2014 vedrørende Merknad til nabovarsel vedrørende opparbeidelse av gangvei mellom Røa bad og Ostadalsveien.
6. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 08.09.2014 vedrørende Endret tillatelse – Sognsvannsveien.

Tas til orientering.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

1. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 29.08.2014
2. Brev fra Fylkesmannen av 02.09.2014
3. E-post fra Terje Paulsen av 4.09.2014
4. Kopi av brev fra Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene av 08.09.2014
5. Kopi av E-post fra Robert Eidsether av 11.09.2014
6. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 08.09.2014