



Møteinnkalling 7/14

Møte: Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen
Møtested: Sørkedalsveien 150 A. Møterom Bogstad, 3 etg.
Møtetid: 03.11.2014 kl. 18:00
Sekretariat: 23 47 60 64

SAKSKART

Opprop

Åpen halvtime

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av sakskart

Informasjon

Eventuelt

Saker til behandling

68/14	14/00020-13	Protokoll fra møte i byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 6. oktober 2014	3
69/14	13/00042-3	Måltrostveien 33 Klage over Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om oppføring av tilbygg og underjordisk garasjeanlegg, fasadeendringer og terrengendringer samt dispensasjon fra reguleringsplan	4
70/14	13/01061-12	Aslakveien 20 - 28 Kunngjøring om offentlig ettersyn 20.10.2014-01.12.2014 - Detaljregulering	10

71/14	12/00554-14	Høring: Bærum kommune, kommuneplanens arealdel 2015 - 2030 - Oslo kommunes uttalelse	13
72/14	12/00691-5	Charlotte Andersens vei 5 A-C - Bestilling av oppstartsmøte	15
73/14	14/01037-2	Ny Sørkedalsvei-delplan 2, strekningen Ankerveien -Voksen skole, forslag til reguleringsplan	16
74/14	14/01050-2	Haakon den Godes vei 16 - Søknad om rammetillatelse	18
75/14	14/00080-13	Informasjonssaker til byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteens møte 3. november 2014	19

Bydel Vester Aker

Arild Gjervan (H)
leder

Saker til behandling

68/14 Protokoll fra møte i byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 6. oktober 2014

Arkivsak-dok. 14/00020-13
Arkivkode. 027.9
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.11.2014	68/14

Saksframstilling:

Protokoll fra møte i byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 6. oktober 2014 til godkjenning.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen godkjenner protokollen fra møte 6. oktober 2014.

Vedlegg:
[Protokoll](#)

69/14 Måltrostveien 33 Klage over Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om oppføring av tilbygg og underjordisk garasjeanlegg, fasadeendringer og terrengendringer samt dispensasjon fra reguleringsplan

Arkivsak-dok. 13/00042-3
Arkivkode. 531
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.11.2014	69/14
2 Bydelsutvalget	13.11.2014	188/14

Saksframstilling:

Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om oppføring av tilbygg og underjordisk garasje, fasadeendringer og terrengendringer er påklaget av Sweco Norge AS på vegne Svarttrostveien 18 ANS. Grethe Golden, Svarttrostveien 14 og Dallas Asset Management, hjemmelshaver til Måltrostveien 35.

Det anføres at Oslo kommune på flere punkter i vedtaket har utøvd feil rettsanvendelse Det anføres, at det er gjort feil ved beregningen av bebygd areal (BYA), at vilkårene for dispensasjon fra plan ikke er oppfylt og at tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan og byggtekniske forskrifter (TEK10).

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Reguleringsplan S 3273 endret reguleringsplan for Holmenkollen – Felt 2, vedtatt 23.10.1991 med nye endrede reguleringsbestemmelser godkjent av bystyret 15.02.1995. S-3469.

Byggetomten er forholdsvis stor. Tomten er 40-50 meter bred fra vei til nabetomt med en stigning på 8-10 meter. Fra Måltrostveien til huset er det en stigning på 6 meter over en lengde på 15-25 meter Området består av flere store tomter der den omsøkte tomten er blant de største. Tomten ligger i Holmenkollåsen i Bydel Vestre Aker og er bebygd med en enebolig og to garasjer/boder. Atkomsten er uendret.

Sakshistorikk

Plan- og bygningsetaten mottok søknad om rammetillatelse om oppføring av tilbygg og underjordisk garasjeanlegg 11.03.2010

Det ble gitt rammetillatelse i vedtak datert 23.04.2010. Plan- og bygningsetaten varslet i brev datert 07.05.2010 om mulig omgjøring av vedtak da tillatelsen inneholdt feil om tiltakets bebygde areal.

Det ble gitt ny rammetillatelse i omgjort vedtak datert 16.06.2010. Det ble i brev datert 16.07.2010 varslet om mulig omgjøring av vedtaket da tillatelsen ble vurdert til å være gitt på feil grunnlag.

Plan- og bygningsetaten omgjorde vedtaket og ga ny rammetillatelse i vedtak datert 01.11.2010. Vedtaket ble påklaget av naboer og klagesaken ble behandlet av Vestre Aker bydelsutvalg som omgjorde vedtaket. Plan- og bygningsetaten avsto søknaden i vedtak datert 01.03.2011.

Vedtaket om avslag ble påklaget på vegne av tiltakshaver og klagesaken ble oversendt til Fylkesmannen for behandling. Fylkesmannen opphevet etatens vedtak i vedtak datert 09.01.2012 da det etter Fylkesmannens vurdering forelå en rettsanvendelsesfeil ved kommunens vedtak. Vedtaket var dermed ugyldig.

Plan- og bygningsetaten ga nytt avslag i vedtak datert 04.01.2013. Vedtaket ble påklaget av Advokatfirmaet Haavind AS på vegne av tiltakshaver. Tiltaket ble videre omprosjektert; omsøkte garasje under terrenget er planlagt lagt lavere i terrenget enn tidligere og garasjen er redusert i størrelsen ved at garasjefronten trekkes 4,5 m tilbake til eksisterende boligs vegglinje. Videre ble tilbyggets sydfløy lagt lavere i terrenget. Plan- og bygningsetaten omgjorde sitt vedtak på bakgrunn av klagen og den omprosjekterte løsningen, og ga rammetillatelse i vedtak datert 21.07.2014. Det er denne rammetillatelsen som nå er påklaget.

Protest

Det foreligger protester fra Sweco Norge AS på vegne av Svarttrostveien 18 ANS og Grethe B. Golden, Svarttrostveien 14, i brev datert 22.08.2013 og 24.01.2014

Anførselene omhandler.:

- Tiltaket medfører et tilbygg i 30 meters bredde med en høyde på 8 meter kun 4 meter fra grensen.
- Det er ikke grunnlag for å gi dispensasjon fra bestemmelser om maksimum tillatt bebygd areal
- Garasje og nødvendige biloppstillingsplasser skal medregnes i bebygd areal.
- Den delen av tilbygget som er senket, utgjør kun 8,5 m av en total fasadebredde på 30 m. Konsekvensen av tre etasjer er at det kan etableres selvstendig boenhet i Plan U. Etablering av flere boenheter vil være i strid med gjeldende reguleringsplan.

Rammetillatelse

Plan- og bygningsetaten omgjorde sitt vedtak av 04.01.2013 og ga rammetillatelse til oppføring av tilbygg og underjordisk garasjeanlegg, fasadeendringer og terrengendringer i vedtak datert 21.07.2014.

Dispensasjoner:

Det ble gitt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser vedrørende maksimum tillatt bebygd areal og antall etasjer, jfr. § 4B. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering ville ikke hensynene bak bestemmelsene tilsettes ved en dispensasjon. Videre forelå det overvekt av fordeler for å gi en slik dispensasjon. Vilårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, ble ansett som oppfylt.

Klage

Plan- og bygningsetaten mottok en fristavbrytende klage fra Sweco Norge AS i e-post sendt 06.08.2014 og en utfyllende klage datert 31.08.2014. Klagen er sendt på vegne av naboene Svarttrostveien 18 ANS, Grethe Golden og Dallas Asset Management. Klagerne har rettslige klageinteresse, jfr. Forvaltningsloven (fvL.) § 28. Klagen er innkommet til rett tid.

Det er i hovedsak anført følgende:

- Det er gjort feil i beregning av bebygd areal, garasjeanlegg under gårdsplassen skal medregnes i bebygd areal. Bebygd areal vil være nærmere 19 % og ikke 14,8 %.
- Vilkårene for dispensasjon fra reguleringsplanen er ikke oppfylt. Dispensasjonen vil videre kunne medføre presedensvirkning for området
- Tiltaket er i strid med TEK 10 § 12-5 da planløsningen ikke er tilpasset byggverkets funksjon da bygget får flere boenheter. Det er ikke søkt om dispensasjon fra TEK 10 § 12-5.
- Boligtypen er i strid med gjeldende reguleringsplan § 4C med hensyn til boligtype. Det er ikke søkt om dispensasjon for forholdet.

Advokatfirmaet Haavind AS har på vegne av tiltakshaver sendt inn tilsvaret til klage i brev datert 18.09.2014

Anførselene går i hovedsak ut på:

- Bebygd areal er det areal som bygningen opptar av terrenget, og det er dermed bygningsdeler som ligger over terreng som skal tas med i beregningen. Garasjekjelleren ligger helt under terreng og skal følgelig ikke regnes med i bebygd areal. Bebygd areal på eiendommen er korrekt beregnet.
- Plan- og bygningsetatens vurderinger av dispensasjonsforholdene er korrekte.
- Bestemmelsen i tekniske forskrifter (§ 12-5) gir anvisning på minstekrav til planløsning og at planløsningen skal være tilpasset bygningens funksjon. Bestemmelsen er ikke ment å regulere antall boenheter i et bygg, men stiller krav til hvordan byggets planløsning sett hen til dets funksjonalitet. Det bemerkes at bestemmelsen ikke gir begrensninger i hvor mange bad og kjøkken en kan ta i en og samme bolig. Det har heller ikke betydning for saken at det er flere inngangsdører til boligen.
- Det godkjennes ikke ny boenhet i boligen. Dersom en skulle ønske å dele opp boligen i flere boenheter er dette søknadspliktig, og ville dermed måtte undergå en ny selvstendig behandling hos kommunen.
- Iverksetting av vedtaket vil ikke medføre uopprettelig skade, eller uforholdsmessige kostnader eller vanskeligheter ved en eventuell tilbakeføring.

Utsatt iverksetting av vedtak

Plan- og bygningsetaten har ikke funnet grunn til å gi klagen oppsettende virkning i medhold av fv1. § 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

Beregning av bebygd areal

I henhold til NS 3940 (1986) og byggeforskrift 1987 skal bygningsdeler som ikke, eller bare ubetydelig, går over terreng, ikke medregnes i bebygd areal. Omsøkte garasjeanlegg ligger i sin helhet under terreng med kun en fasade synlig og skal dermed ikke medregnes i bebygd areal. Garasjekjelleren er videre redusert i størrelse og plassert lavere i terrenget sammenlignet med opprinnelig søknad. Denne løsningen gir etter etatens vurdering en bedre tilpasning til terrenget og en mer naturlig overgang til naboeiendom i sørøst. Tiltaket medfører terrenginngrep som etaten vurderer til å være innenfor det som kan aksepteres.

Plan- og bygningsetaten opprettholder sin vurdering_

Dispensasjon fra reguleringsplan

Kommunens adgang til å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplaner er hjemlet i plan- og bygningsloven (2008) § 19-2 første ledd, jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009, 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-. Vilkårene 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»

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens § 4B) som angir at maksimal bebygd areal skal være 12 % og maksimalt antall etasjer skal være to. Omsøkt tiltak har bebygd areal = 14,8 % og deler av tiltaket vil ha tre etasjer

Plan- og bygningsetaten viser til sin vurdering av dispensasjonsforholdene i rammetillatelse datert 21.07.2014:

Dispensasjon fra reguleringsplanens § 4B) vedrørende maksimum tillatt bebygd areal

"Advokatfirmaer Haavind har søkt dispensasjon på vegne av tiltakshaver. De begrunner dispensasjonssøknaden med at etaten tidligere har vurdert at omsøkte eiendom kan tåle en høyere utnyttelse enn % - BYA = 12 % på bakgrunn av eiendommens beliggenhet, naturgitte beskaffenhet og romslige størrelse på 4493 m². Tiltaket tar i tilstrekkelig grad hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse, og vil fremstå med samme stil uttrykk og høyder som øvrige bygningsvolumer. Tilsvarende eiendommer i nabolaget har fått tillatelse til utnyttelse på opptil % - BYA = 15 %.

Hensynet bak bestemmelsen om maksimalt tillatt BYA er, sammen med maksimal tillatt antall etasjer, å begrense bygningsvolumet i forhold til eiendommens størrelse slik at lys og luft mellom eiendommer sikres og styre utformingen av bebyggelse. Holmenkollåsen har ut ifra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen og hensynet bak bestemmelsen om maksimal tillatt BYA er også å sikre at en stor del av tomten

beskyttes mot fysiske inngrep. Det søkes om dispensasjon for overskridelse av bebygd areal slik at eiendommen får en utnyttelse på 14,8 % mot tillatte 12 %.

Tiltaket plasseres øst for eksisterende bebyggelse og lengst unna Måltrostveien. Plasseringen gjør at tiltaket vil ha liten fjernvirkning. Videre er terrenginngrepene redusert og begrenset til øst på eiendommen rundt tiltaket. Det reduserte omfanget av terrenginngrepene og plasseringen av tiltaket gjør sammen med tomtestørrelsen at tomten vil fremdeles fremstå som åpen og luftig. Tomten vil fremdeles ha det grønne preget.

Plan- og bygningsetaten vurderer at hensynet bak reguleringsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Spørsmålet blir videre om fordelene er ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Tomten vil bli mer bebygd enn det planen legger opp til for tomter uten bebyggelsesplan. Tiltaket vil imidlertid gi bedre utnyttelse av eiendommen og vil kunne benyttes som en generasjonsbolig. Økningen i arealer skjer ikke på bekostning av de hensyn som ligger til grunn for reguleringsplanens bestemmelser og gjennom tiltaket endres ikke åsens karakter. Bebyggelsen konsentreres på et sted på tomten slik at store deler av tomten vil bevare det grønne preget.

Plan- og bygningsetaten vurderer på bakgrunn av dette at fordelene er klart større enn ulempene."

Dispensasjon fra reguleringsplanens § 4B) vedrørende maksimum tillatt etasjeantall

'Tiltaket vil medføre at boligen får tre tellende etasjer og det er derfor søkt om dispensasjon fra § 4 B), bestemmelser vedrørende maksimum tillatt antall etasjer.

Hensynet bak bestemmelsen om maksimum antall tillatte etasjer er å begrense bygningens volum og høyder.

Østre del av tilbygget ligger delvis senket i etasje og har et plan med rom for varig opphold. Resterende del av tilbygget har to etasjer hvorav første etasje vil ligge på samme nivå som øverste etasje i østre del av tilbygget. Dette medfører at tilbygget totalt får tre tellende etasjer. Den østre delen av tilbygger vil i seg selv bare ha to etasjer og vil ligge lavt i terrenget, slik at opplevelsen av et stort volum reduseres. Dette gjør at tilbygger totalt sett får en lite dominerende karakter og på bakgrunn av dette vurderer etaten at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes,

Fordelene med å innvilge dispensasjonen er at tiltaket i sin helhet fremstår som bedre tilpasset tomtens topografi. Tomten har et fall mot syd hvor den østre del av tilbygget plasseres lavt i terrenget. Denne løsningen gjør at behov for terrenginngrep og støttemurer reduseres, Videre reduserer denne plasseringen eventuelle ulemper for naboer med hensyn til lys og utsikt.

Plan- og bygningsetaten vurderer fordelene til å være klart større enn ulempene.'

Plan- og bygningsetaten opprettholder dispensasjonsvurderingen og ønsker å presisere at en gitt dispensasjon ikke medfører presedens. Hver enkel dispensasjonssøknad vurderes konkret og i angjeldende sak er vilkårene for å innvilge dispensasjon vurdert som oppfylt.

Vedrørende boligtype

Det anføres at tiltaket vil medføre to nye boenheter, hvilket vil gjøre at bygget vil være i strid med reguleringsplanens § 4B) og tekniske forskrifter.

Plan- og bygningsetaten viser til rammetillatelsen:

"Boenheter

Plan- og bygningsmaten vil presisere at boligen vil fremdeles være godkjent som enebolig. Arealer i omsøkte tilbygg godkjennes ikke som nye boenheter."

Nye boenheter må være fysisk adskilte fra øvrig boligareal i den eksisterende boligen. Arealer i omsøkte tilbygg er ikke fysisk adskilt fra eksisterende bolig da det er intern gjennomgang mellom arealene. Arealene godkjennes derfor ikke som selvstendige boenheter.

Boligen vil fremdeles være godkjent som enebolig og vil dermed ikke være i strid med den gjeldende reguleringsplanens bestemmelser vedrørende boligtype.

Når det gjelder TEK 10s krav til planløsning vil etaten presisere at tiltaket er prosjektert etter TEK07.

Bestemmelsen i TEK § 12-5 som klager viser til tilsvarer § 10-31 i TEK07. Plan- og bygningsetaten slutter seg videre til vurderingen fra advokatfirmaet Haavind AS; bestemmelsene i TEK10 § 12-5 (og TEK07 § 10-31) er ikke ment å regulere antall boenheter i et bygg, men setter krav til planløsning med hensyn til byggets funksjonalitet. Bygget er godkjent som bolig og planløsningen er vurdert som tilfredsstillende.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 21.07.2014 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder maksimum tillatt bebyggd areal og etasjeantall.

Klagen fra Sweco Norge AS på vegne av Svarttrostveien 18 ANS, Grethe Golden og Dallas Asset Management AS anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse

Jan Olsen Nyteit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 10.10.2014](#)

[Saksdokumenter](#)

[Informasjon til klage/tiltakshaver](#)

70/14 Aslakveien 20 - 28 Kunngjøring om offentlig ettersyn 20.10.2014-01.12.2014 - Detaljregulering

Arkivsak-dok. 13/01061-12
Arkivkode. 512.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.11.2014	70/14
2 Bydelsutvalget	13.11.2014	189/14

Saksframstilling:

Aslakveien 20AS foreslår å omregulere Aslakveien 20-28 fra industri til bolig. Hovedhensikten med planen er å legge til rette for et større boligprosjekt med 410-420 boliger. Maks BRA = 36 300m² over terreng. All eksisterende bebyggelse rives og nye boliger plasseres i randsonen av planområdet rundt et stort sammenhengende uteareal som åpner seg mot vest. Bebyggelsen varierer i høyde fra 5 til 10 etasjer. All parkering legges under terreng og er i henhold til normen for den åpne byen. Det foreslås maks to avkjørsler til Aslakveien og det reguleres fortau langs planområdet slik at det her blir tosidig fortau.

Plan- og bygningsetaten anbefaler boligformålet og hovedgrepet som legger til rette for god kvalitet på uteoppholdsarealet, men ikke alle byggehøydene og detaljene i utformingen.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet består av fem bebygde industrieiendommer på til sammen ca. 18 daa (tilsvarende 3 fotballbaner) og ligger mellom Aslakveien og Mærradalen ca. 1 km sydøst for Røa sentrum. Det eies av Aslakveien 20 AS v/Union Eiendomskapital som er forslagsstiller og ønsker en transformasjon av området til boliger. Planområdet er ca. 200m fra nord til syd, faller mot nordøst og har følgelig en noe utfordrende topografi for et boligprosjekt. Det er i dag fem avkjørsler til Aslakveien. I øst grenser planområdet inntil Mærradalen som er under regulering for å sikre verdifullt biologisk mangfold og rekreasjonsområder. I nord, vest og syd grenser planområdet til blokkbebyggelse i 4 til 6 etasjer + underetasje.

Beskrivelse av planforslaget

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for et større boligprosjekt med ca. 410-420 boliger i varierende størrelse.

Maks BRA = 36 300m² over terreng. All eksisterende bebyggelse rives og 5 boligblokker plasseres i randsonen av planområdet rundt et stort sammenhengende uteareal som åpner seg mot vest/ Aslakveien. Det sikres romslige åpninger i bebyggelsen for god kontakt med Mærradalen og at allmennheten kan gå gjennom det store utearealet sentralt i planområdet fra Aslakveien til Mærradalen. Det sikres også allmenn tilgang til bebyggelsens randsoner til Mærradalen i øst.

Bebyggelsen varierer i høyde fra 5 til 10 etasjer. Bygningsvolumene med 10 etasjer plasseres mot Mærradalen og utgjør ca 20 % av det totale bygningsvolumet.

Utearealene opparbeides i samsvar med etatens forslag til utearealnormer, område type 4 som bla. innebærer at utearealets størrelse skal utgjøre minimum 20 % av boligens totale BRA, at minimum 75 % av dette skal være på terreng og at minimum 50 % av utearealet skal være solbelyst 1. mai kl. 15.00.

All parkering legges under terreng og er i henhold til normen for den åpne byen. Med en variert leilighetsfordeling innebærer dette ca. 432 p-plasser for bil og 664 for sykkel. 50 % av sykkelparkeringen legges på terreng i tilknytning til innganger.

Det tillates to avkjørsler til Aslakveien og det reguleres fortau langs planområdet i 3m bredde slik at det her blir tosidig fortau. Det reguleres ikke barnehage da det er avklart med Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning at barnehagebehovet i Bydel Vestre Aker totalt sett er dekket de neste ti årene og at det ikke er behov for ytterligere kapasitetsøkning. Igangsatte utbyggingsprosjekter og avvikling av midlertidigheter er da tatt med i beregningen. Det er også planlagt flere barnehageplasser i privat regi i bydelen de nærmeste årene, i tillegg til en stor kommunal barnehage i Holmenveien.

Konflikter

Forhåndsuttalelsene avdekker stor motstand mot høyder og utnyttelse, samt økt trafikkbelastning. Bydelen anbefaler maks 4 etasjer. Plan- og bygningsetaten anbefaler boliger, men utnyttelsen er for høy. Planområdet er ikke et utviklingsområde verken i gjeldende kommuneplan eller i forslaget til ny kommuneplan. Vi anbefaler hovedgrepet som legger til rette for et stort, sammenhengende uteareal med høy kvalitet. Foreslåtte allment tilgjengelige forbindelser både gjennom området fra Aslakveien til Mærradalen og langs kanten av Mærradalen tilfører området kvaliteter. Forutsetningen for å anbefale hovedgrepet er en avstemt balanse mellom utforming og volumoppbygging med god terrengtilpasning, god variasjon i høyder og rause åpninger i bebyggelsen. Foreslått bebyggelse må bearbeides både med hensyn til høyde og utforming for å bryte ned volumene. Vi vil gjøre en endelig vurdering av høyder og utforming etter offentlig ettersyn.

Bydelsutvalget har behandlet «varsel om oppstart av detaljregulering – endring fra industriformål til boligformål og barnehage i møte 22.05.2014, sak 93/14 og fattet følgende vedtak:

Vestre Aker bydelsutvalg anser at reguleringsbestemmelsene for Aslakveien 16 – 18 må bli førende for Aslakveien 20 – 28 hva gjelder BYA og maks høydebestemmelser.

Bydelsutvalget går derfor inn for maksimum 4 etasjer. Vi minner om at Aslakveien 16 – 18 er relativt nybygd etter å ha gjennomført en lik transformasjon som det nå søkes om for nr. 20 – 28.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg anser at reguleringsbestemmelsene for Aslakveien 16 – 18 må bli førende for Aslakveien 20 – 28 hva gjelder BYA og maks høydebestemmelser.

Bydelsutvalget går derfor inn for maksimum 4 etasjer. Vi minner om at Aslakveien 16 – 18 er relativt nybygd etter å ha gjennomført en lik transformasjon som det nå søkes om for nr. 20 – 28.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

1. Brev fra PBE av 16.10.2014
2. Vedtak om offentlig ettersyn
3. Forhåndsuttalelser
4. Trafikkanalyse
5. Støyutredning
6. ROS-analyse
7. Geoteknisk rapport
8. Plankart

71/14 Høring: Bærum kommune, kommuneplanens arealdel 2015 - 2030 - Oslo kommunes uttalelse

Arkivsak-dok. 12/00554-14
Arkivkode. 511.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.11.2014	71/14
2 Bydelsutvalget	13.11.2014	190/14

Saksframstilling:

Kommuneplanens arealdel 2015-2030 Endringer i høringsgrunnlaget etter politisk 1. gangs behandling i Bærum kommune. Oktober 2014.

Viser til vedlagte dokumenter.

Vestre Aker bydelsutvalg har tidligere behandlet saken i møte 25.04.2014, sak 55/14 og fattet følgende vedtak:

Vestre Aker bydelsutvalg anser at Modell 2 er den klart beste. Modellen har et realistisk forhold til transportløsninger de 2 andre ikke har.

BU er forbauset over hvor sterkt modellene påpeker at det ikke ønskes fortetting innen nåværende byggesoner da en viss fortetting innen disse hvor sosial infrastruktur allerede er på plass, bør både være mulig og ønskelig, spesielt i forhold til naturlige generasjonsendringer.

For øvrig tar BU saken til orientering.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg anser at Modell 2 er den klart beste. Modellen har et realistisk forhold til transportløsninger de 2 andre ikke har.

BU er forbauset over hvor sterkt modellene påpeker at det ikke ønskes fortetting innen nåværende byggesoner da en viss fortetting innen disse hvor sosial infrastruktur allerede er på plass, bør både være mulig og ønskelig, spesielt i forhold til naturlige generasjonsendringer.

For øvrig tar BU saken til orientering.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

1 brev fra Byrådsavdeling. for byutvikling 21.10.2014 Samordning av Oslo kommunes uttalelse til Bærum kommunes kommuneplan

2 brev fra PBE 21.10.2014 Samordning av Oslo kommunes uttalelse til Bærum kommunes kommuneplan

3 Høringsbrev datert 14.10.2014 fra Bærum kommune

4 Saksframlegg Bærum

5 Planbeskrivelse Bærum kommune

6 Bestemmelser og retningslinjer Bærum kommune

7 Plankart Bærum kommune

8 Endringer i høringsgrunnlaget etter politisk 1. gangsbehandling

9 Konsekvensutredning Bærum

10 Supplerende konsekvensutredning

72/14 Charlotte Andersens vei 5 A-C - Bestilling av oppstartsmøte

Arkivsak-dok. 12/00691-5
Arkivkode. 531
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.11.2014	72/14
2 Bydelsutvalget	13.11.2014	191/14

Saksframstilling:

Plan- og bygningsetaten fremmet midlertidig forbud mot tiltak på anmodning fra Byantikvaren, på bakgrunn av innkommet søknad datert 30.03.2012 om riving av villa og søknad om rammetillatelse for 12 boliger med underjordisk garasjeanlegg for eiendommen Charlotte Andersens vei 5 A. Forbud mot tiltak ble vedtatt av byutviklingskomiteen 19.12.2012.

Planforslaget legger opp til en omregulering av eiendommene til hensynssone bevaring for å sikre eksisterende kulturminneverdier og grønnstruktur. Samtidig opprettholdes bruksformål bolig. Hovedpunktene i planforslaget er å regulere til hensynssone bevaring av kulturmiljø for å sikre verneverdiene knyttet til bygningene og grøntområdet/hagearealet, og samtidig opprettholde bruksformål bolig for området.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Saken legges frem uten forslag fra bydelsdirektøren.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra PBE av 16.10.2014](#)

[Plankart \(kun elektronisk\)](#)

73/14 Ny Sørkedalsvei-delplan 2, strekningen Ankerveien -Voksen skole, forslag til reguleringsplan

Arkivsak-dok. 14/01037-2
Arkivkode. 512.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.11.2014	73/14
2 Bydelsutvalget	13.11.2014	192/14

Saksframstilling:

Bydelen mottok følgende e-post fra Plan- og bygningsetaten 16.10.2014 vedrørende Ny Sørkedalsvei-delplan 2, strekningen Ankerveien -Voksen skole, forslag til reguleringsplan:

Plan- og bygningsetaten ønsker å slutføre arbeidet med reguleringsplan for å oppheve veireguleringen fra 1962 i tråd med bystyrets vedtak.

Det er 10 år siden arbeidet ble startet, og vi synes det er på sin plass å melde fra om at arbeidet igjen er i gang, samtidig som vi ønsker tilbakemelding dersom det er nye forhold som bør belyses som Plan- og bygningsetaten ikke er kjent med.

Planarbeidet kommer ikke til å bli varslet på nytt med mindre det pekes på gode grunner til det — formell varsling skjedde i 2004.

Saken er så gammel at den ikke omfattes av saksinnsyn, og i arkivsammenheng startes derfor en ny sak for å gjøre sakens dokumenter tilgjengelig på nettet for alle.

Følgende brev ble sendt plan- og bygningsetaten 28.07.2014:

Vestre Aker arbeidsutvalg har etter fullmakt fra Vestre Aker bydelsutvalg behandlet saken 25.07.2014 og fattet følgende vedtak:

«Vestre Aker bydelsutvalg ser frem til at oppheving av veireguleringen for «Ny Sørkedalsvei trase» ved omreguleringen i Delplan 1, og stiller seg positiv til at planarbeidet er startet opp igjen.

Vestre Aker bydelsutvalg mener også at Delplan 2 nå må gjennomføres snarest. Delplan 2 burde vært ferdigbehandlet for år siden da den ikke har noen forbindelse med markaloven, og er av uforståelige grunner blitt liggende i etaten til tross for tidligere purringer fra bydelsutvalget. Delplan 2 gjelder hovedsakelig private eiendommer og her ved denne behandlingen stoppet eierne fra å kunne utnytte tomtene sine fullt ut, noe omreguleringen av trase for « Ny Sørkedalsvei trase» vil medføre.»

Brev sendes Plan- og bygningsetaten på nytt med informasjon om at bydelsutvalget ikke kjenner til nye opplysninger som skal ha betydning for saken. Brev av 28.07.2014 med AUs vedtak sendes som vedlegg.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg tar informasjon fra Plan- og bygningsetaten vedrørende Ny Sørkedalsvei-delplan 2, strekningen Ankerveien -Voksen skole, forslag til reguleringsplan til orientering.

Brev sendes Plan- og bygningsetaten på nytt med informasjon om at bydelsutvalget ikke kjenner til nye opplysninger som skal ha betydning for saken. Brev av 28.07.2014 med AUs vedtak sendes som vedlegg.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[E-post fra PBE av 16.10.2014](#)

[Brev med vedtak fra Arbeidsutvalget av 28.07.2014](#)

74/14 Haakon den Godes vei 16 - Søknad om rammetillatelse

Arkivsak-dok. 14/01050-2
Arkivkode. 531.9
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.11.2014	74/14
2 Bydelsutvalget	13.11.2014	193/14

Saksframstilling:

Bydelen har mottatt bev fra Plan- og bygningsetaten 21.10.2014 vedrørende søknad om rammetillatelse for bruksendring til dagsenter. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, bensinstasjon (felt 7A), jfr. S-3 892, vedtatt 17.4.2002.

Det anmodes om uttalelse til søknad om dispensasjon fra formål.

Det ble i 1993 gitt midlertidig tillatelse til etablering av dagsenter for psykisk utviklingshemmede i ca. halve underetasjens areal. Denne ble fornyet i 1996 frem til 1999. Ny søknad om bruksendringstillatelse ble deretter innsendt i 2007, og godkjent frem til 1.8.2012. Tillatelsen er nå utløpt, og eier Selvaag Eiendom As og Holmenkollen Dagsenter og Boliger ønsker å tilrettelegge for fortsatt drift på samme måte som hittil, men om mulig på lengre og mer forutsigelig sikt.

Vestre Aker bydelsutvalg fattet følgende vedtak 22.11.2007, sak 189/07:

Vestre Aker bydelsutvalg anbefaler at Haakon den Godes vei 16 får en midlertidig tidsbegrenset bruksendring fra bolig til dagsentervirksomhet gjeldende fram til 2012. Vestre Aker bydelsutvalg anbefaler at Haakon den Godes vei 16 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 3 vedrørende etablering av HC-parkering i samme tidsbegrensede periode, til 2012.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg anbefaler at Haakon den Godes vei 16 innvilges bruksendring fra bolig til dagsentervirksomhet.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra PBE av 21.10.2014](#)

75/14 Informasjonssaker til byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteens møte 3. november 2014

Arkivsak-dok. 14/00080-13
Arkivkode. 027.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.11.2014	75/14

Saksframstilling:

Følgende informasjonssaker vedlegges:

1. E-post fra Trond Haarbye av 15.10.2014 vedrørende Busslomme ved Griniveien 9.
2. E-post fra Trond Haarbye av 15.10.2014 vedrørende Opparbeiding av Sørkedalsveien.
3. Kopi av e-post fra Ris Vel av 20.10.2014 vedrørende Kunngjøring om offentlig ettersyn Grimelundsveien 2-6.
4. Kopi av brev fra Fylkesmannen av 20.10.2014 vedrørende Vedtak i klagesak – Holmenkollveien 109.
5. Kopi av brev fra Fylkesmannen 21.10.2014 vedrørende Vedtak i klagesak – Ankerveien 12.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. E-post fra Trond Haarbye av 15.10.2014 vedrørende Busslomme ved Griniveien 9.
2. E-post fra Trond Haarbye av 15.10.2014 vedrørende Opparbeiding av Sørkedalsveien.
3. Kopi av e-post fra Ris Vel av 20.10.2014 vedrørende Kunngjøring om offentlig ettersyn Grimelundsveien 2-6.
4. Kopi av brev fra Fylkesmannen av 20.10.2014 vedrørende Vedtak i klagesak – Holmenkollveien 109.
5. Kopi av brev fra Fylkesmannen 21.10.2014 vedrørende Vedtak i klagesak – Ankerveien 12.

Tas til orientering.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

1. E-post fra Trond Haarbye av 15.10.2014
2. E-post fra Trond Haarbye av 15.10.2014
3. Kopi av e-post fra Ris Vel av 20.10.2014
4. Kopi av brev fra Fylkesmannen av 20.10.2014
5. Kopi av brev fra Fylkesmannen 21.10.2014