



Møteinnkalling 1/15

Møte: Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen
Møtested: Møterom Bogstad, Sørkedalsveien 150, 3 etg.
Møtetid: 02.02.2015 kl. 18:00
Sekretariat: 23 47 60 64

SAKSKART

Opprop

Åpen halvtime

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av sakskart

Informasjon

Eventuelt

Saker til behandling

1/15	15/00025-1	Protokollen fra møte i Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 1. desember 2014	3
2/15	14/01241-2	Oppføring av driftsbygning på Øvre Gran gård - Sørkedalen	4
3/15	14/01252-2	Omlegging av hovedledning for vann og avløp - Slemdalsveien 66, oppføring av tomannsbolig	6
4/15	15/00053-2	Ullveien 12 - Bestilling av oppstartmøte	8
5/15	15/00063-2	Sørkedalsveien fra Røa kirke til Peder Ankers plass. Varsel om begrenset høring av endringer i forslag til detaljregulering	11

6/15	15/00035-2	Bjerkebakken 11. Klage over Plan- og bygningsetatens tillatelse til oppføring av garasje - Dispensasjon fra reguleringsplan	15
7/15	14/00579-9	Areal mellom Griniveien 10/Vækerøveien 210	20
8/15	15/00037-2	Trafikkbelastningen i Tennisveien	22
9/15	14/00635-8	Solborg Voksenkollen - Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid	24
10/15	15/00061-2	Høring: Klima- og energistrategi for Oslo	27
11/15	15/00059-1	Informasjonssaker til møte i byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 2. februar 2015	29

Bydel Vester Aker

Arild Gjervan (H)
leder

Saker til behandling

1/15 Protokollen fra møte i Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 1. desember 2014

Arkivsak-dok. 15/00025-1
Arkivkode. 027.9
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	02.02.2015	1/15

Saksframstilling:

Protokollen fra møte i Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 1. desember 2014 til godkjenning.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen godkjenner protokollen fra møte 1. desember 2014.

Vedlegg:

[Protokoll](#)

2/15 Oppføring av driftsbygning på Øvre Gran gård - Sørkedalen

Arkivsak-dok. 14/01241-2
Arkivkode. 531
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Arbeidsutvalget	26.01.2015	3/15
2 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	02.02.2015	2/15
3 Bydelsutvalget	12.02.2015	5/15

Arbeidsutvalget har behandlet saken i møte 26.01.2015 sak 3/15

Møtebehandling

Votering

Bydelsdirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Arbeidsutvalget behandlet saken i møte 26.01.2015 og fattet følgende vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg har ingen innvendinger til oppføringen av driftsbygning på Øvre Gran gård i Sørkedalen på det nåværende tidspunkt.

Saksframstilling:

Bydelen mottok brev fra Plan- og bygningsetaten 18.12.2014 vedrørende oppføring av driftsbygning på Øvre Gran gård i Sørkedalen med anmodning om Vestre Aker bydelsutvalgs uttalelse.

Følgende fremgår av sakspapirene:

Eier av gårdsbruket, Peder Christian Løvenskiold, ønsker å føre opp en driftsbygning på gården. Driftsbygningen skal benyttes til lager, garasje og verksted for gårdens driftsmaskiner og utstyr.

Videre er det planlagt at bygningen skal ha fasiliteter for gårdens ansatte.

Bygningen har et areal på BRA 357 m² og faller innunder definisjonen på alminnelig driftsbygning i landbruket, jf. PBL § 20-2 bokstav b og saksbehandlingsforskriften § 3-2 bokstav b.

Arealet der driftsbygningen plasseres ligger innenfor marka grensen, arealet er uregulert, men er avsatt til arealformål LNF.

Driftsbygningen er et nødvendig ledd i og et driftsmiddel i forbindelse med landbruket. Den omfattes derfor av landbruksbegrepet i Miljødepartementets veileder T-1443 i Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss fra 2005. Verkstedet skal benyttes til reparasjon av gårdens eget utstyr og faller også inn under landbruksbegrepet.

Som følge av at bygningen omfattes av landbruksbegrepet er den i tråd med arealformålet LNF og oppføringen er ikke betinget av dispensasjon fra arealformålet.

Videre er det gjort unntak fra byggeforbudet i markaloven for landbrukstiltak, jfr. markaloven § 5 for landbrukstiltak, jfr. markaloven § 5 annet ledd.

Tiltaket er følgelig heller ikke avhengig av dispensasjon fra markaloven.

Uavhengig av unntaket fra byggeforbudet bemerkes at driftsbygningen ikke vil være til hinder for utøvelse av friluftsliv, naturopplevelse og idrett, jfr. markaloven § 1.

Driftsbygningen er planlagt utført med et tradisjonelt eksteriør, i tråd med den bygningsstil som har vært dominerende i Sørkedalen: Rødt vertikalt låvepanel, vinduer med gjennomgående kittfalssprosser, tegl på taket. Tiltaket er nøye vurdert mht. dimensjoner, takvinkel, og plassering i tunet etter den østnorske "inn-tun/ ut-tun " tradisjonen. Tiltaket tilfredsstiller PBL § 29-1 og 29-2.

Det omsøkte tiltak vil ikke ha betydning for naboers interesser da disse ligger i stor avstand fra tunet. I samsvar med PBL § 21-3 andre ledd bes derfor tiltaket fritatt fra kravet om nabovarsel for fjerntliggende naboer. Vi valgte å sende varsel til nærmeste nabo Arild Sagbråten som ligger ca. 150 meter fra tiltaket. Hans interesser berøres ikke. Eventuelle kommentarer ettersendes.

Som det fremgår av vedlagt brev fra Regionkontor Landbruk anbefales tiltaket.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg har ingen innvendinger til oppføringen av driftsbygning på Øvre Gran gård i Sørkedalen på det nåværende tidspunkt.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 18.12.2014 med saksdokumenter](#)

3/15 Omlegging av hovedledning for vann og avløp - Slemdalsveien 66, oppføring av tomannsbolig

Arkivsak-dok. 14/01252-2
Arkivkode. 531.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Arbeidsutvalget	26.01.2015	4/15
2 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	02.02.2015	3/15
3 Bydelsutvalget	12.02.2015	6/15

Arbeidsutvalget har behandlet saken i møte 26.01.2015 sak 4/15

Møtebehandling

Votering

Bydelsdirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Arbeidsutvalget behandlet saken i møte 26.01.2015 og fattet følgende vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg har ingen bemerkninger til planen for omlegging av hovedledning for vann og avløp i forbindelse med oppføring av tomannsbolig i Slemdalsveien 66.

Saksframstilling:

Bydelen mottok brev fra Vann- og avløpsetaten datert 18.12.2014 vedrørende omlegging av hovedledning for vann og avløp i forbindelse med oppføring av tomannsbolig i Slemdalsveien 66. Vann- og avløpsetaten anfører følgende i sin henvendelse:

I forbindelse med bygging av en ny tomannsbolig på eiendommen Slemdalsveien 66, må Vann og avløpsetaten (VAV) legge om sine hovedledninger for vann og avløp. Prosjektet er meldt inn i gravekoordinering med plannummer 11152.

Plankartet viser forslag til ny hovedledningstrase med uthevet/fargelagt strek. Anlegget vil bli utført som et konvensjonelt grøfteanlegg og planlegges med oppstart våren 2015.

Dersom dere har bemerkninger til oversendt plan ber vi om at dere gir en tilbakemelding innen 14.1.2015.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg har ingen bemerkninger til planen for omlegging av hovedledning for vann og avløp i forbindelse med oppføring av tomannsbolig i Slemdalsveien 66.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev av 18.12.2014 fra Vann- og avløpsetaten med saksdokumenter.](#)

4/15 Ullveien 12 - Bestilling av oppstartmøte

Arkivsak-dok. 15/00053-2
Arkivkode. 512.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Arbeidsutvalget	26.01.2015	5/15
2 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	02.02.2015	4/15
3 Bydelsutvalget	12.02.2015	7/15

Arbeidsutvalget har behandlet saken i møte 26.01.2015 sak 5/15

Møtebehandling

Høyre fremmet følgende forslag:

Bebyggelsen må holde seg til antall etasjer ifølge dagens regulering da alt annet vil bli for dominerende her. Å begrunne et høyere antall etasjer enn dagens reguleringsbestemmelser med de store og høye trærne som i dag er på nabotomtene, er ikke akseptabelt da de er utenfor Tiltakshavers kontroll, og all erfaring viser at disse kan bli felt når som helst.

Gangstien over tomten må ikke privatiseres, men ivaretas på en måte som gjør den klart synlig og tilgjengelig for allmennheten.

Vestre Aker bydelsutvalg ser med bekymring på at utbyggingen i området er sterkt økende uten at det blir gjort noe med infrastrukturen. Vi har utallige ganger tatt opp den til dels meget dårlige trafikksikkerheten for de myke trafikantene ved den store mangelen på fortau, spesielt gjelder det for Voksenkollveien og deler av Hospitsveien. Ved denne utbyggingen mener vi derfor at det må pålegges å anlegge fortau i Ullveien langs tomtegrensen og ned til krysset ved Voksenkollveien.

Venstre fremmet følgende tilleggsforslag:

Området er sårbart og ytterligere bebyggelse vil svekke grøntdraget. Området bør reguleres til rekreasjonsområde.

Votering

Høyres forslag ble vedtatt uten Venstres tilleggsforslag.

Arbeidsutvalget behandlet saken i møte 26.01.2015 og fattet følgende vedtak

Bebyggelsen må holde seg til antall etasjer ifølge dagens regulering da alt annet vil bli for dominerende her. Å begrunne et høyere antall etasjer enn dagens reguleringsbestemmelser med de store og høye trærne som i dag er på nabotomtene, er ikke akseptabelt da de er utenfor Tiltakshavers kontroll, og all erfaring viser at disse kan bli felt når som helst.

Gangstien over tomten må ikke privatiseres, men ivaretas på en måte som gjør den klart synlig og tilgjengelig for allmennheten.

Vestre Aker bydelsutvalg ser med bekymring på at utbyggingen i området er sterkt økende uten at det blir gjort noe med infrastrukturen. Vi har utallige ganger tatt opp den til dels meget dårlige trafiksikkerheten for de myke trafikantene ved den store mangelen på fortau, spesielt gjelder det for Voksenkollveien og deler av Hospitsveien. Ved denne utbyggingen mener vi derfor at det må pålegges å anlegge fortau i Ullveien langs tomtegrensen og ned til krysset ved Voksenkollveien.

Saksframstilling:

Bydelen mottok 12.01.2015 brev fra Plan- og bygningsetaten vedrørende bestilling av oppstartmøte – Ullveien 12 og ber om eventuelle innspill til oppstartmøte..

TH Haugsvei AS v/OBOS Nye Hjem og Esslia AS, ønsker å oppføre boliger på eiendommen og tiltaket vil kreve endring av arealformålet på tomta.

Utbygger mener at tomten kan utvikles til et svært godt boligområde. Tomten har en unik plassering både nær kollektivknutepunkt (170 m fra Voksenkollen T-banestasjon målt fra midt planområde) og samtidig nærhet til fritidsaktivitetstilbudene i Nordmarka.

Tomtens hoveddel er regulert til Allmenntilleggsformål - Privat institusjon, i reguleringsplan S-3272, av 23.10.91. Tomteutnyttelse er 25 % BYA. Høyden skal ikke overstige to etasjer, med mindre tilpasning til eksisterende bygning gjør det nødvendig. Øvrige tilstøtende deler er regulert til Friluftsområde, i reguleringsplan S-1629, 01.04.70. Det er ikke bestemmelser tilknyttet reguleringen.

Det er ikke eksisterende bebyggelse på tomta.

Det er i dag merket tursti (blåsti) som krysser tomten. Adkomst (felles avkjørsel) til Voksentoppen skole og det nedlagte astmasykehuset krysser planområdet i sør.

Bebyggelse

Den foreslåtte bebyggelsen er delt i to grupper som danner hvert sitt nærområde og har hver sin boligstruktur. Mellom disse ligger ”blåstien” med skogsvegetasjon rundt.

Lengst syd legges et rekkehusområde med 8 rekkehus rundt et felles uteareal mot sydvest. Solstudier viser at dette partiet får gode solforhold hele året. Byggene har to etasjer med saltak og parkering i carport.

Rundt kollen tenker man å legge fem leilighetsbygg på 3 etasjer med loftsetasje og parkeringskjeller under. Byggene plasseres i terrenget slik at høyden forholder seg til eksisterende skog både på tomten og nabotomtene. Bebyggelsen vil med andre ord ligge skjermet bak eksisterende høye trær, noe som begrenser inntrykket for naboområdene i nord og nordvest.

Byggene plasseres i skråningen slik at man frigir areal til et felles uteområde på toppen av ullen. Dette uteområdet er bilfritt og adkomst til P- kjeller er via felles avkjørsel fra Ullveien.

Se følgebrev

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg har ingen innspill til oppstartmøte – Ullveien 12.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev av 12.01.2015 fra PBE med saksdokumenter](#)

5/15 Sørkedalsveien fra Røa kirke til Peder Ankers plass. Varsel om begrenset høring av endringer i forslag til detaljregulering

Arkivsak-dok. 15/00063-2
Arkivkode. 512
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Arbeidsutvalget	26.01.2015	6/15
2 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	02.02.2015	5/15
3 Bydelsutvalget	12.02.2015	8/15

Arbeidsutvalget har behandlet saken i møte 26.01.2015 sak 6/15

Møtebehandling

Høyre fremmet følgende forslag:

BU sak 8/15: Sørkedalsveien fra Røa kirke til Peder Ankers plass, Varsel om begrenset høring av endringer i forslag til detaljregulering med hensikt å anlegge gang og sykkelvei på strekningen.

Brev sendes PBE med kopi til byrådet.

Vestre Aker bydelsutvalg har notert seg at vi ikke er blant høringsinstansene, men vil likevel protestere mot forslaget, i likhet med forrige høring i saken, se vedlegg.

Denne begrensede høringen har til hensikt å begrense de private avkjørslene av trafikksikkerhetsmessige årsaker. Dette forslaget har i meget beskjeden grad lyktes i det da 4 tidligere foreslåtte stengninger er gjeninntatt, mens 6 nye er foreslått stengt. Dette gir en netto på kun to, og medfører fremdeles et helt uakseptabelt høyt antall krysningspunkter av en gang- og sykkelvei med derav meget dårlig trafikksikkerhet.

Vestre Aker bydelsutvalg fastholder at dette området er svært lite egnet for en gang- og sykkelvei, men av trafikksikkerhetsmessige årsaker for de myke trafikantene må det anlegges fortau langs hele strekningen, og i en bredde som medfører at det kan måkes maskinelt. Dagens måkepraksis for området er hovedsakelig måking av den vestlige siden av Sørkedalsveien, noe som gjør at denne østlige siden er enda mer trafikkfarlig om vinteren, spesielt da denne siden i stor grad brukes til å skuffe snøen over på. En slik praksis må opphøre, og sidene likestilles i forhold prioritet.

Vestre Aker bydelsutvalg fastholder at en sykkelvei gjennom området må anlegges nede i Hovseterdalen med krysningspunkt for Sørkedalsveien i området ved Røahagan/Ostadalsveien, se tidligere forslag. Dette fordi det er beste muligheten for å ivareta trafikksikkerheten både for de myke trafikantene og syklistene, samt gir en naturlig overgang til dagens gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien til/fra Røa og til Mærradalen.

Vestre Aker bydelsutvalg er meget forundret over at etaten har fjernet bestemmelsen av at nye tiltak mot støy skulle inngå som en del av prosjektet, bortsett fra ved det fredete våningshuset

på Voksen gård, for trafikken i Sørkedalsveien på denne strekningen er meget stor med mye tungtrafikk og der av et høyt støynivå. Dette er gjort uten noen begrunnelse, noe vi finner helt uakseptabelt.

Votering

Høyres forslag ble enstemmig vedtatt.

Arbeidsutvalget behandlet saken i møte 26.01.2015 og fattet følgende vedtak

BU sak 8/15: Sørkedalsveien fra Røa kirke til Peder Ankers plass, Varsel om begrenset høring av endringer i forslag til detaljregulering med hensikt å anlegge gang og sykkelvei på strekningen.

Brev sendes PBE med kopi til byrådet.

Vestre Aker bydelsutvalg har notert seg at vi ikke er blant høringsinstansene, men vil likevel protestere mot forslaget, i likhet med forrige høring i saken, se vedlegg.

Denne begrensede høringen har til hensikt å begrense de private avkjørslene av trafikksikkerhetsmessige årsaker. Dette forslaget har i meget beskjeden grad lyktes i det da 4 tidligere foreslåtte stengninger er gjeninntatt, mens 6 nye er foreslått stengt. Dette gir en netto på kun to, og medfører fremdeles et helt uakseptabelt høyt antall krysningspunkter av en gang- og sykkelvei med derav meget dårlig trafikksikkerhet.

Vestre Aker bydelsutvalg fastholder at dette området er svært lite egnet for en gang- og sykkelvei, men av trafikksikkerhetsmessige årsaker for de myke trafikantene må det anlegges fortau langs hele strekningen, og i en bredde som medfører at det kan måkes maskinelt. Dagens måkepraksis for området er hovedsakelig måking av den vestlige siden av Sørkedalsveien, noe som gjør at denne østlige siden er enda mer trafikkfarlig om vinteren, spesielt da denne siden i stor grad brukes til å skuffe snøen over på. En slik praksis må opphøre, og sidene likestilles i forhold prioritet.

Vestre Aker bydelsutvalg fastholder at en sykkelvei gjennom området må anlegges nede i Hovseterdalen med krysningspunkt for Sørkedalsveien i området ved Røahagan/Ostadsveien, se tidligere forslag. Dette fordi det er beste muligheten for å ivareta trafikksikkerheten både for de myke trafikantene og syklistene, samt gir en naturlig overgang til dagens gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien til/fra Røa og til Mærradalen.

Vestre Aker bydelsutvalg er meget forundret over at etaten har fjernet bestemmelsen av at nye tiltak mot støy skulle inngå som en del av prosjektet, bortsett fra ved det fredete våningshuset på Voksen gård, for trafikken i Sørkedalsveien på denne strekningen er meget stor med mye tungtrafikk og der av et høyt støynivå. Dette er gjort uten noen begrunnelse, noe vi finner helt uakseptabelt.

Saksframstilling:

Ovennevnte planforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.07.2010 til 01.01.09.2010. Saken ble sendt til politisk behandling 02.03.2012. I brev av 09.09.2014 fikk Plan og bygningssetaten i oppdrag å justere forslaget før ny oversendelse til politisk behandling, vi ble særlig bedt om å redusere antall avkjørsler som foreslås stengt.

På denne bakgrunn har vi sammen med Bymiljøetaten vurdert forslaget på nytt, følgende endringer foreslås:

- Private avkjørsler er vurdert på nytt. Se eget notat med illustrasjoner som viser konklusjonen av ny vurdering og hva som ønskes foreslått av endringer.
- Ved Voksen gård endres reguleringsformål fra veiformål til boligbebyggelse med hensynssone bevaring kulturmiljø for et mindre areal langs foreslått gang- og sykkelvei.
- Midlertidig anleggsbelte vises i reguleringsplanen.

I tillegg ønsker vi å varsle en tidligere endring i bestemmelsen om støytiltak. Ved offentlig ettersyn var det inne en bestemmelse om at nye tiltak mot støy skulle inngå som en del av prosjektet. Denne ble tatt ut etter offentlig ettersyn, og omfatter nå kun det fredede våningshuset på Voksen gård.

Det justerte forslaget sendes på denne bakerunn på høring til de som berøres direkte av endringene.

Plan- og bygningsetatens vurdering av endringene

Avkjørsler

Utgangspunktet for å stenge enkelte avkjørsler er først og fremst trafikksikkerhet. Det er viktig å ha så få avkjørsler som mulig ut i gang- og sykkelveien for å unngå farlige situasjoner med risiko for påkjørsler. I tillegg må enkelte avkjørsler stenges eller flyttes fordi de blir for bratte når gang- og sykkelveien etableres noe lenger inn på eiendommen enn det veiformålet som i dag er opparbeidet.

Ved en ny gjennomgang så vi at fire av de avkjørslene som ble foreslått stengt ved offentlig ettersyn likevel er hensiktsmessig å beholde. Seks avkjørsler foreslås stengt.

Vi mener konklusjonen slik den fremkommer i det vedlagte notatet utarbeidet av Asplan Viak AS er god, og at de endringer som foreslås er akseptable, selv om det gir noen flere avkjørsler in i gang- sykkelveien.

Dagens avkjørsel som betjener nr 243 og 245 A og B foreslås regulert til fellesavkjørsel for å sikre alle eiendommene som i dag bruker avkjørselen en formell rett til å benytte avkjørselen.

Endring av formål ved Voksen gård

Endringen er kun en tilpasning til dagens situasjon og omfatter en smal stripe langs eiendommen som ved offentlig ettersyn var foreslått til annet veiareal — grøntanlegg. Vi støtter Bymiljøetaten sin vurdering av at det ikke er sannsynlig at man i framtiden vil ha behov for dette arealet for en eventuell ytterligere utvidelse av veianlegget, og at det derfor er mest hensiktsmessig å legge arealet til tilliggende bevaringsregulering.

Midlertidig anleggsbelte

Det bør i alle reguleringsplaner sikres plass til gjennomføring av anlegget. Vi støtter derfor Bymiljøetaten at del reguleres inn et midlertidig anleggsbelte. I tillegg til endringen på kart er det lagt til en bestemmelse som regulerer bruken og stiller krav til istandsetting av området etter gjennomføringen av anlegget.

Støytiltak

Eksisterende støyskjerming som må flyttes eller på annen måte erstattes inngår som en del av prosjektet.

Kostnadene ved å etablere nye støytiltak er uforholdsmessig høye sammenlignet med hva prosjektet for øvrig koster, og vi støtter Bymiljøetaten i at det er urimelig å kreve at de bekoster etablering av nye tiltak i forbindelse med etablering av gang- sykkelveien. De som ønsker at det settes opp støyskjermer i forbindelse med anleggsgjennomføringen må eventuelt inngå en avtale med Bymiljøetaten. Dette kan først skje etter at reguleringsplanen er vedtatt og Bymiljøetaten har kommet i gang med prosessen for eiendomsserverv.

Eventuelle bemerkninger til endringene

Høringen gjelder bare endringene og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse Tidligere innkomne bemerkninger til forslaget vil følge forslaget til politisk behandling, Eventuelle bemerkninger til endringene må være Plan- og bygningsetaten i hende senest 30.01.2015.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg har ingen innvendinger til endringene i forslaget til detaljregulering – Sørkedalsveien fra Røa kirke til Peder Ankers plass.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra PBE av 16.01.2015 med saksdokumenter.](#)

6/15 Bjerkebakken 11. Klage over Plan- og bygningsetatens tillatelse til oppføring av garasje - Dispensasjon fra reguleringsplan

Arkivsak-dok. 15/00035-2
Arkivkode. 530
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	02.02.2015	6/15
2 Bydelsutvalget	12.02.2015	9/15

Saksframstilling:

Bydelen mottok 06.01.2015 brev fra Plan- og bygningsetaten vedrørende klage over Plan- og bygningsetatens tillatelse til oppføring av garasje – Dispensasjon fra reguleringsplan.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig gjennom reguleringsplanen Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006 og sist endret 12.06.2013.

Eiendommen er lokalisert på Røa i bydel Vestre Aker. Området består hovedsakelig av ene- og tomannsboliger som har tilnærmet lik plassering mot vei. Eiendommen er registrert med to eneboliger, hvor boligen vest på eiendommen er registrert på Byantikvarens gule liste. Denne boligen er ikke registrert med egen boenhet.

Søknad om rammetillatelse

Søknaden innkommet 03.06.2014 omfatter oppføring av garasje på 38 mg, og medfører at eiendommen får en utnyttelse på 30,7 % bebygd areal (% - BYA).

Minste avstand til nabogrense er oppgitt til 2 meter, minste avstand til annen bygning er oppgitt til 2,8 meter og avstand til midt regulert vei er oppgitt til 5 meter.

Tillatelse til tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 10 første ledd, som angir

at:

«Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt.»

For å få tillatelse er tiltaket også avhengig av dispensasjon fra veglova § 29 annet ledd fordi bestemmelsen anses som en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke selv angir byggegrensener mot vei. Av veglova § 29 annet ledd følger det at:

«Byggegrensene skal gå i ein avstand på [...] 15 meter frå kommunal veg.» Videre følger det at

«Avstanden skal reknast frå midtlina i høvevis kjørebana.»

Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren har uttalt seg i saken, fordi det ligger en bygning som er oppført på gul liste på eiendommen. Byantikvaren motsetter seg ikke tiltaket, men kommer med råd knyttet til utforming, slik at tiltaket i større grad tar hensyn til den bevaringsverdige boligen.

Protest

Det er innkommet protest fra nabo i gnr./bnr. 27/817 Steinar Flatan. Protesten går i hovedsak ut på at det ikke er nødvendig med garasje når det allerede er oppført to garasjer på eiendommen. Det er også protestert på garasjeportens høyde på 2,4 meter. Videre er nabo kritisk til overskridelsen av % - BYA, da området er regulert til småhusbebyggelse. Videre mener nabo at tiltaket reduserer trafikksikkerheten knyttet til hans avkjørsel.

Tillatelse

Tillatelse til oppføring av garasje ble gitt i vedtak av 20.10.2014. Det ble i forbindelse med tillatelsen gitt dispensasjon for overskridelse av maksimalt tillatt bebygd areal % - BYA, og minste tillatt avstand til vei etter veglova § 29.

Eiendommen er registrert med to eneboliger, men kun med en boenhet. Arkivet tyder på at en av boligene på eiendommen tidligere har vært stall, som ble utvidet med et tilbygg på 70-tallet. Plan- og bygningsetaten antar at bruken av bygningen ble endret på denne tiden, uten at vi kan finne dokumentasjon på dette. Vi har i denne saken latt tvilen komme tiltakshaver til gode, og vurdert saken som om det er to boenheter på eiendommen. Etter gjeldende parkeringsnorm er det da krav til 4 parkeringsplasser på eiendommen.

Dispensasjon fra maksimalt tillatt bebygd areal

Eiendommen har i dag et bebygd areal på 28 %. Den omsøkte garasjen vil medføre at bebygd areal blir 30,7 %. Maksimalt tillatt bebygd areal etter reguleringsplanen § 10 første ledd er 24 % - BYA.

Hensynene bak bestemmelsen om maksimalt tillatt bebygd areal er, sammen med maksimalt tillatt høyde, å begrense bygningsvolumet i forhold til eiendommens størrelse, slik at lys og luft på eiendommen sikres.

Garasjen er plassert sør-vest for hovedboligen på eiendommen og vil påvirke eiendommens solforhold. Siden eiendommen fortsatt vil ha tilstrekkelig kvalitet på uteoppholdsarealet mener etaten at påvirkningen ikke er vesentlig. Garasjen erstatter to eksisterende biloppstillingsplasser på eiendommen og er ikke unødvendig stor. Bebyggelsesstrukturen viser en tydelig byggelinje for plassering av boliger, men ikke for plassering av garasjer. Derfor skiller ikke plasseringen av garasjen seg fra nærområdets bebyggelsesstruktur knyttet til garasjer. Tiltaket overskrider ikke maksimalt tillatt høyde og gir ikke vesentlig forringelse av lys og luft på egen eller naboeiendommer. Plan- og bygningsetaten mener tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak § 10 første ledd, da tiltaket ivaretar kvaliteter i uteoppholdsarealer, småhuskarakter og innordner seg bebyggelsesstrukturen i området.

Fordeler med å innvilge dispensasjonen er at tiltakshaver får oppfylt kravene til parkeringsplasser i henhold til parkeringsnormen, samtidig som parkeringsbehovet knyttet til de to boligene blir dekket. Plan- og bygningsetaten kan ikke se noen vesentlige ulemper ved å innvilge dispensasjonen. Etaten mener derfor at fordelene ved å innvilge dispensasjonen er klart større enn ulempene, slik at vilkårene for å gi dispensasjonen er oppfylt.

Dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i veglova § 29

Det følger av veglova § 29 at byggegrensene skal gå i en avstand på 15 meter fra midtlinjen i kommunal vei. Bestemmelsen får anvendelse i de tilfeller hvor reguleringsplanen ikke selv angir byggegrenser mot vei. Småhusplanen angir ikke byggegrenser mot vei, slik at bestemmelsen kommer til anvendelse i dette tilfellet.

Det er søkt om dispensasjon til plassering av garasjen 5 meter fra midtlinjen i regulert vei med 1 meter til kant regulert vei.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen er til vesentlig ulempe for trafikk eller kommer i strid med hensynet til trafiksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Etaten finner at dispensasjonen kan gis.

Klage

Tillatelse til tiltak av 20.10.2014 er påklaget av Steinar Flatan i e-post den 07.11.2014. Klager har rettslig klageinteresse og klagen kom inn i rett tid jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Klager stiller spørsmål ved hvordan man kan gi tillatelse til å bygge 4 garasjer når det kun er registrert en boenhet på eiendommen. Klager påpeker at det bare bor to personer på eiendommen, og stiller spørsmål ved om disse har behov for 4 garasjer. Klager hever at trafiksikkerheten blir redusert som følge av tiltaket. Videre hevdes det at terrenget vil bli hevet 0,6 – 0,7 meter, en heving som kommer i tillegg til den oppgitte høyde. Klager mener motivasjonen bak å bygge en så stor garasje er at tiltakshaver skal drive næringsvirksomhet, en bruk i strid med reguleringsformålet for området.

Tilsvaret til klage

Tiltakshaver har kommet med kommentarer til den innkomne klage i e-post den 27.11.2014.

Tiltakshaver viser til at eiendommen består av to eneboliger, som er bebodd av hver sin familie. Videre påpeker tiltakshaver at det ikke blir fire garasjer på eiendommen, samt at terrenget ikke vil bli hevet i forbindelse med oppføringen av garasjen. Videre vises det til at bil er en lidenskap både på jobb og som hobby. Tiltakshaver er også villig til å flytte innkjørselen nærmere huset hvis det medfører at naboens og Bjerkebakkens trafiksikkerhet ivaretas.

Utsatt iverksetting av vedtak

Plan- og bygningsetaten har kommet til at det ikke er grunnlag for å gi klagen oppsettende virkning jf. fvl. § 42. Det presiseres at eventuelt arbeid som igangsettes før klagen er endelig avgjort gjøres på tiltakshavers eget ansvar.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Plan- og bygningsetaten viser til redegjørelsen ovenfor knyttet til vurderingen av hvorvidt det skal legges til grunn at det eksisterer en eller to boenheter på eiendommen ved behandlingen av denne søknaden. Etaten kom etter en vurdering av situasjonen på eiendommen til at søknaden behandles som om det eksisterer to boenheter på eiendommen. Det vises for øvrig til vurderingen av dette i tillatelsen til tiltak av 20.10.2014.

Det presiseres videre at det i dag eksisterer en garasje på eiendommen, det er gitt tillatelse til oppføring av ytterligere en garasje slik at eiendommen totalt får to garasjer og ikke fire som klager hevder.

Når det er lagt til grunn at eiendommen har to boenheter følger det av gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre sone at eiendommen skal ha fire parkeringsplasser. Parkeringsnormen skiller ikke mellom parkeringsplasser innen- og utendørs. De krav parkeringsnormen stiller oppfylles ved den omsøkte garasjen.

Parkeringsnormen i Oslo knytter seg til antall boenheter på en eiendom, og type boliger. I denne saken er det lagt til grunn at det eksisterer to boenheter i småhus på eiendommen. Hvor mange personer som faktisk bebor den enkelte boenhet har ingen betydning ved vurderingen av parkeringskrav på eiendommen. Også Småhusplanens bestemmelse om parkering i § 10 femte ledd knytter seg til boenheter og ikke til faktiske beboere. Klagers anførsel om at to personer ikke har behov for fire parkeringsplasser kan derfor ikke føre frem.

Klager hevder terrenget vil bli hevet med 0,6 – 0,7 meter i forbindelse med tiltaket. Etaten har i forbindelse med søknaden gitt tillatelse til oppføring av garasje med ringmur plassert på eksisterende terreng. Det er ikke holdepunkter for at tiltaket krever terrengfylling på 0,6 – 0,7 meter ut fra innsendt søknad. Det bemerkes at det tillates terrengfyllinger inntil 0,5 meter på flate og svakt skrånende tomter etter Småhusplanen § 6.5 annet ledd bokstav a. Terrengfyllinger som overstiger dette er forbudt etter reguleringsplanen § 6.5 første ledd.

Videre bemerker etaten at det ikke er holdepunkter for å legge til grunn at den omsøkte garasjen vil bli brukt til næringsvirksomhet. Klagers anførsel knyttet til dette kan ikke tillegges vekt.

Dispensasjon fra veglova § 29

Klager hevder at trafikksikkerheten blir redusert som følge av tiltaket. Det legges til grunn at det er plasseringen av garasjen 5 meter fra midt regulert vei klager sikter til, da tidligere protester har knyttet seg til trafikksikkerhet ved klagers utkjørsel som følge av plasseringen av garasjen.

Det følger av pbl. § 19-2 annet ledd at det kan gis dispensasjon «*dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, [ikke] blir vesentlig tilsidesatt*». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjonen være «*klart større*» enn ulempene etter en samlet vurdering. Bestemmelsen oppstiller to vilkår som begge må være oppfylt dersom dispensasjon skal kunne gis.

Sentrale hensyn bak veilovens avstandskrav er å ivareta frisikt av hensyn til trafikksikkerhet langs veien, mulighet for veivedlikehold, arealbehov ved utbedring og opparbeidelse av veien, samt sikkerhets og miljøhensyn for boliger og mennesker ved at det etableres en viss avstand mellom bebyggelse og trafikk.

Bjerkebakken er en atkomstvei med lav hastighet. Garasjen plasseres med en minst avstand til nabogrense mot syd på 2,8 meter. Veien kurver svakt i området mellom den omsøkte garasjen og utkjørselen til Bjerkebakken 6, men likevel ikke slik at plasseringen av garasjen vil hindre tilstrekkelig sikt fra nr.6. Garasjen holder den avstand til vei som er vanlig i området. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at plasseringen av garasjen er til vesentlig ulempe for trafikk, eller kommer i strid med hensynet til trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Etaten kan ikke se at hensynet til sikkerhet og miljø for boliger og mennesker blir vesentlig tilsidesatt.

Videre anses plasseringen av garasjen 1 meter fra kant regulert vei og 5 meter fra midtlinje regulert vei ikke å medføre særlige ulemper, det vises til vurderingen ovenfor. Fordelen ved å innvilge dispensasjonen er at tiltakshaver tilfredsstiller kravet til parkeringsplasser etter parkeringsnormen i Oslo ytre by.

Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at dispensasjonen fra veglova § 29 er gitt på riktig grunnlag og vurderer dispensasjonen som gyldig.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens tillatelse av 20.10.2014 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder maksimalt tillatt bebygd areal og plassering mot vei i forbindelse med oppføring av garasje i Bjerkebakken 11.

Klagen fra Steinar Flatan tas ikke til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra Plan- og bygningsetaten av 06.01.2015](#)

[Øvrige klagesaksdokumenter](#)

[Informasjon til tiltakshaver/klager](#)

7/15 Areal mellom Griniveien 10/Vækerøveien 210

Arkivsak-dok. 14/00579-9
Arkivkode. 518.2
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	02.02.2015	7/15
2 Bydelsutvalget	12.02.2015	13/15

Saksframstilling:

Bydelsutvalget behandlet sak 117/14 i møte 19.06.2014 og fattet følgende vedtak:

Følgende brev sendes Byrådet med kopi til Bystyret:

Vestre Aker bydelsutvalg finner det helt uakseptabelt at dette arealet av Harald Løvenskiolds vei som i sin tid ble ekspropriert av Oslo kommune for kr 0,-, nå forsøkes tilbakesolgt til de tidligere eierne for en takst på kr 6 000 000,-.

Arealet ble ekspropriert som adkomst til Røa Stasjon, men ble omregulert i Reguleringsplanen for Røa – bymessig fortetting i og med at stasjonen var flyttet i forbindelse med omlegging til strømførende skinner, og dermed ble overgangen ved den tidligere stasjonen stengt av sikkerhetsmessige grunner. Arealet har ingen verdi for annet enn de tidligere og nåværende eierne av Griniveien 10 og Vækerøveien 210 da det ikke kan brukes til selvstendige tiltak.

Vestre Aker bydelsutvalg ber på denne bakgrunn at Oslo kommune sørger for at arealet tilbakeføres til de tidligere eiere for samme sum som ekspropriasjonssummen på Kr 0,-.

Vedtaket ble 19.11.2014 videresendt til Eiendom- og byfornyelsesetaten. Svar fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten forelå 19.12.2014 og lyder som følger:

Det vises til brev fra Bydel Vestre Aker av 19.11.2014, hvor det anmodes om at EBY tilbakefører ekspropriert areal vederlagsfritt til tidligere eiere. Det antas at arealet det siktes til er del av gnr./bnr. 999/217, som vist på vedlagt reguleringskart.

Bakgrunn:

Ovennevnte areal ble ekspropriert av Oslo kommune i 1950, se vedlagt bilde og rettsbok. Det ble avholdt skjønnsforretning 24.4.1950. Ekspropriatene fikk vurdert sine krav og tilkjent erstatning i henhold til det økonomiske tap de led som følge av ervervet og tiltaket. Deler av det eksproprieerte arealet var gammel veigrunn. Dette arealet ble av retten ansett å ikke ha noen verdi, og erstatningen ble således fastsatt til kroner 0,-.

Arealet har senere blitt regulert til bebyggelse.

Etter at arealet ble ekspropriert har Griniveien 10 skiftet eier og blitt utbygget. Vækerøveien 210 eies nå av et selskap (Vækerøveien 210 ANS). Dagens eiere er således ikke ekspropriater. Vækerøveien 210 ANS henvendte seg til EBY i januar 2013 og krevde arealet tilbakeført etter veiloven § 8, 3.ledd. EBY avviste dette kravet, da vi ikke fant at vilkårene forelå. Vi har ikke

funnet noen salgssak i arkivet som tilsier at naboene har blitt tilbudt arealet for kroner 6 000 000,-.

Nærmere om bydelens krav om vederlagsfri tilbakeføring:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten ivaretar Oslo kommunes grunneierposisjon. Dette innebærer at etaten er gitt fullmakt til kjøp og salg av kommunal eiendom på vegne av Oslo kommune. Angjeldende areal eies og forvaltes av bykassen. Ved salg av fast eiendom, er EBY forpliktet til å følge Oslo kommunes salgsinstruks. I henhold til salgsinstruksen, skal kommunens eiendom selges til markedsverdi. I den grad instruksene tillater direktesalg, skal det innhentes takst, som bestemmer markedsverdien. EBY har ikke fullmakt til å avhende eiendom under markedsverdi. Vederlagsfri overføring av areal vil for øvrig stride både mot salgsinstruksen og EØS-reglene om ulovlig offentlig statsstøtte.

I Oslo kommune er det mange tilfeller hvor ekspropriert areal til vei, senere har blitt regulert til bolig. Dagens hjemmelshavere til Griniveien 10 og Vækerøveien 210, var ikke part i ekspropriasjonssaken. For øvrig ble ekspropriatene/tidligere hjemmelshavere tilkjent erstatning i samsvar med deres tap. Dagens hjemmelshavere har ervervet sine eiendommer med gjeldende tomtegrenser. Dersom arealet skulle overdras vederlagsfritt til nevnte, ville dette resultere i at de tilføres verdier de ikke har betalt for. Markedsverdien for boligregulert areal i dette området har steget betydelig. Hverken rimelighet eller likhetsprinsippet tilsier at tilfeldige nye eiere får tilført denne verdien på bekostning av samfunnet. Etter vår oppfatning bør fordelingen av at arealet har blitt regulert til bolig og fått en høyere verdi, tilfalle eier av arealet, dvs Oslo kommune.

Dersom naboene derimot ønsker å kjøpe arealet til markedspris, kan det tas direkte kontakt med EBY.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg tar Eiendoms- og byfornyelsesetatens svar om arealet mellom Griniveien 10/Vækerøveien 210 til orientering.

Jan Olsen Nyteit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra EBY av 19.12.2014.](#)

[Øvrige saksdokumenter.](#)

[Reguleringskart.](#)

8/15 Trafikkbelastningen i Tennisveien

Arkivsak-dok. 15/00037-2
Arkivkode. 615
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	02.02.2015	8/15
2 Bydelsutvalget	12.02.2015	14/15

Saksframstilling:

Bydelen har mottatt brev fra beboere i Tennisveien vedrørende trafikkforholdene i Tennisveien.

Følgende fremkommer i henvendelsen:

Beskrivelse: Tennisveien er en liten veistubb som forbinder Slemdal med Gråkammen, dvs. Slemdalsveien med Gråkamveien, handleområdet Slemdal med boligområdet i Tennisveien. Gråkamveien og den store boligmassen i Slemdalsområdet rundt og med Heming og Tennisbaneanleggene og sist, men ikke minst forbindes Tennisveien og E Kornveien med Slemdal skole og flere barnehager lenger opp i Slemdalsveien. Det er en smal vei med uoversiktlige veistreknings. For å nevne noen av de sistnevnte; bakken opp fra Slemdal stasjon har 3 stk. 90 graders svinger, 3 bratte bakker (en i midten og en i hver ende) som biler sklir sideveis på om vinteren, en svak sving hvor veien er for smal og hvor biler alltid står parkert og 1 liten sidevei/snarvei: E Kornveien, 1 liten sidevei/blindvei: Lyveien, samt en mer trafikkert vei: Heyerdahlsvei. Tennisveien har i tillegg flere små tilførselsveistubber med hver mange boligenheter. Samlet befinner alt dette seg på og ved en vei som er knapt 1 km lang.

Historie:•Tennisveien var opprinnelig en liten matevei for bebyggelsen rundt denne til Slemdal stasjon som før 1900 var endestasjonen for Holmenkollbanen. Her ble det regulert store og få eiendommer (5-10 måls tomter), og den opprinnelige trafikken var med hest og kjerre. Trafikken var liten og langsom. Den ble ikke laget med hensyn til større trafikkmengde og følgelig med for den tiden praktiske, terrengmessige svinger mot den fremtidige neste stasjon, Gråkammen. Etter 2 verdenskrig utviklet området seg langsomt. I den ene enden kom skole og et handelsområde, begge deler økte i takt med tiden. I den andre enden kom det Tennisbane (Heming Tennis) og tett boligbebyggelse. Grunnet at folk flest velger den korteste veien fra A til B blir resultatet at Tennisveien ikke bare er et boligområde med lokal trafikk og mange barn, men også en gjennomfartsåre for hele Gråkammen og åsen bak (Gråkamveien, Melkeveien og øvre del av Trosterudveien. for å nevne noen).

Dagens situasjon: Tennisveien har ikke blitt nevneverdig forbedret/utbedret/utvidet siden 1900. En meget slett tomteregulering uten krav til parkering på egen eiendom, har ytterligere forverret situasjonen. Det finnes ikke fortau langs -Tennisveien, med unntak av en liten stubb på noen få meter. Svært mange biler står parkert langs veien hele året og gjøre den fra før av uoversiktlige veien nesten ufremkommelig, og farlig, spesielt på vinterstid. Det står også parkert klynger av biler på tvers ut i veien utenfor sine respektive garasjer. Det finnes to fartsdumper, som enten ikke respekteres eller fører til at bilførere speeder opp etter dumpene,

den ene inn i den andre svingen (når man kommer nedenfra) eller i stor fart opp bakken som er uoversiktlig pga, både tilførselsvei, dårlig sikt og parkering. Flere utbyggingsområder langs eller ovenfor denne lille veien (Gråkamveien, Gulleråsen, øvre del av Trosterudveien osv.) fører til svær tungtrafikk fra tidlig morgen til sen kveld. Dette samlet fører til at veien er direkte livsfarlig for alle trafikanter generelt og for myke trafikanter, deriblant mange barn med følge på vei til og fra skole/barnehage, og funksjonshemmede og eldre spesielt. Vi har erfart flere nesten-ulykker med barn og voksne, og husdyr har blitt overkjørt og drept.

Hvordan løse problemet: Det er tre tiltak som er aktuelle, nemlig stenging av veien og fjerning av parkerte biler.

- Det ene og absolutt nødvendige tiltaket er å stenge Tennisveien for gjennomgangstrafikk. Dette må gjøres i øvre ende mot Gråkamveien. Mellom siste innkjørsel og Gråkamveien er det ca. 50 meter uten av- og påkjørsler. Her bør veien fjernes helt og i stedet legges en sti for skolebarn og andre myke trafikanter slik at disse fortsatt kan bruke den korteste veien. Dette vil redusere trafikken i området (Tennisveien) kraftig. Nå vil all gjennomkjøringstrafikk søke nye ruter. Den mest naturlige vil være Trosterudveien som både er bred, har fortau hele veien fra Gråkamveien ned til Slemdalsveien og lyskryss ved Slemdalsveien.
- Et annet tiltak er å få gateparkeringen bort fra Tennisveien. Det må kreves at huseiere finner parkering på egen eiendom av hensyn til de stedsværende trafikale forhold eller setter bilene sine i garasjene eller fjerne bilen totalt, et krav disse burde ha hatt fra begynnelsen av. De samme parkerte bilene gjør snømåking svært vanskelig og av og til nesten umulig vinterstid og det blir stadig verre pga. nye byggetillatelse som gis med flere husstander med to biler. Ofte er dette samtidig barnefamilier med behov for trygg gangvei til barnehage og skole.
- Et siste tiltak omhandler de siste 100 meterne før stasjonene Ris, Slemdal og Gråkammen. Her burde det være Stopp Forbudt. Hver dag står det her biler parkert fra pendlere for å ta banen inn til byen som vil parkere gratis, hvor de kjører til banen, istedenfor å gå (og følgelig lager lokale, trafikale problemer). Med hilsen fra beboere i Tennisveien

Henvendelsen er vedlagt en liste med 89 underskrifter fra beboere.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Saken legges frem uten forslag til vedtak fra bydelsdirektøren.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev av 5.01.2015 med saksdokumenter](#)

9/15 Solborg Voksenkollen - Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid

Arkivsak-dok. 14/00635-8
Arkivkode. 512
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	02.02.2015	9/15
2 Bydelsutvalget	12.02.2015	11/15

Saksframstilling:

Bydelen har mottatt brev fra PULS arkitekter as 23.01.2015 vedrørende- Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid Solborg Voksenkollen.

I henhold til pbl. § 12-8 kunngjøres igangsetting av reguleringsplanarbeide for eiendommene gnr. 33. bnr. 1118, 1119 og 2897 på Voksenkollen. Området skal omreguleres fra institusjoner 0.1. til byggeområde for boli988-bebyggelsen planlegges som frittliggende eneboliger.

Arbeidsutvalget har tidligere behandlet sak Solborg - Bestilling av oppstartsmøte 10.07.2014 sak 13/14 på sommerfullmakt fra bydelsutvalget og fattet følgende vedtak

«Vestre Aker BU har i mange saker uttalt seg negativt til utbygging av regulerte områder som strider mot det overordnede vedtaket om Oslos blå-grønne profil, blant annet Voksenkollveien 3 og Rødkleivfaret 2, men er ikke blitt hørt sentralt i noen av dem. Da Bystyret heller ikke har tatt noe som helst initiativ til å igangsette en omreguleringsplan for disse områdene eller vedtatt noen servitutt om at tomtene ikke skal bebygges, Ref. blant annet Fylkesmannens uttalelse til saken om «Blåbærsvingen», Gnr.33/Bnr. 1803, mener vi at det er bedre vi uttaler oss til forslagene fra Tiltakshaverne basert på gjeldende reguleringer.

Det foreliggende forslaget er på en tomt regulert til institusjon med utnyttelsesgrad 12 %. Da Oslo har et sterkt behov for boliger og det ikke lengre er nødvendig at institusjoner som for eksempel for astmatikere ligger utenfor bykjernen, mener vi at denne tomten egner seg godt til småhusbebyggelsen som forslaget inneholder. Dette under forutsetning av at alle tomtene minimum tilpasses minstemålet for tomter på 600 m², Ref. Småhusplanens § 11, og med en utnytting på maksimum 12 %. Det forutsettes også at boligene blir bygget i en stil og farge som gjør at de ikke fremtrer som fremmedelementer i naturen.

Området ligger også relativt nært Lillevann stasjon på Holmenkollbanen, og eventuelle beboere kan benytte kollektivtilbud ved at det etableres gangveier i området ned til denne. Det forutsettes også at Ruters siste forslag til trase for Holmenkollbanen som gjennomgående bane blir opprettholdt, for det er ikke akseptabelt at den skal stoppe på Majorstuen.

Da det nå foreligger mange store tomter i området rundt Voksenkollen, både vedtatte og foreslåtte, vil det medføre betydelig fortetting. Den sosiale infrastrukturen bør vurderes ut ifra dette faktum. Barnehagetomten ved Lillevann bør derfor ikke selges til annet enn etablering for formålet, og skolekapasiteten bør vurderes for Grindbakken skole. Vi foreslår derfor at det seriøst vurderes om det bør etableres en «grendeskole» på den tidligere astmainstitusjonen

«Voksentoppen» sitt område, da dette vil gi de yngste elevene en vesentlig kortere og tryggere skolevei.

Som kjent er det meget få av veiene i området som har fortau, noe bydelen har påpekt flere ganger, men også i denne saken uten å få gjennomslag sentralt, selv ikke til VM 2011 da deler av Voksenkollveien var en av hovedveiene til arenaene i Holmenkollen, noe den også vil bli ved et eventuelt OL 2022. Et fortau langs Voksenkollveien ved utkjøringen fra det foreslåtte området er derfor viktig å få etablert ved en utbygging.»

Arbeiderpartiet støttet ikke flertallsvedtaket fra Fremskrittspartiet, Venstre og Høyre til Oppstartsmøte for «Solborg» og fremmet følgende:

«Arbeiderpartiet ønsker at dette området skal vernes, og skal være for allment bruk.

Dette er det siste turområdet for beboere i Voksenåsen vest, og tilførselsvei til marka. De fleste har kjøpt bolig her grunnet nærhet til tur og rekreasjonsområde.

Arbeiderpartiet støtter ikke de borgerliges syn, og ønsker at dette området skal forbli som det er i dag.»

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

«Vestre Aker BU har i mange saker uttalt seg negativt til utbygging av regulerte områder som strider mot det overordnede vedtaket om Oslos blå-grønne profil, blant annet Voksenkollveien 3 og Rødkleivfaret 2, men er ikke blitt hørt sentralt i noen av dem. Da Bystyret heller ikke har tatt noe som helst initiativ til å igangsette en omreguleringsplan for disse områdene eller vedtatt noen servitutt om at tomtene ikke skal bebygges, Ref. blant annet Fylkesmannens uttalelse til saken om «Blåbærsvingen», Gnr.33/Bnr. 1803, mener vi at det er bedre vi uttaler oss til forslagene fra Tiltakshaverne basert på gjeldende reguleringer.

Det foreliggende forslaget er på en tomt regulert til institusjon med utnyttelsesgrad 12 %. Da Oslo har et sterkt behov for boliger og det ikke lengre er nødvendig at institusjoner som for eksempel for astmatikere ligger utenfor bykjernen, mener vi at denne tomten egner seg godt til småhusbebyggelsen som forslaget inneholder. Dette under forutsetning av at alle tomtene minimum tilpasses minstemålet for tomter på 600 m², Ref. Småhusplanens § 11, og med en utnytting på maksimum 12 %. Det forutsettes også at boligene blir bygget i en stil og farge som gjør at de ikke fremtrer som fremmedelementer i naturen.

Området ligger også relativt nært Lillevann stasjon på Holmenkollbanen, og eventuelle beboere kan benytte kollektivtilbud ved at det etableres gangveier i området ned til denne. Det forutsettes også at Ruters siste forslag til trase for Holmenkollbanen som gjennomgående bane blir opprettholdt, for det er ikke akseptabelt at den skal stoppe på Majorstuen.

Da det nå foreligger mange store tomter i området rundt Voksenkollen, både vedtatte og foreslåtte, vil det medføre betydelig fortetting. Den sosiale infrastrukturen bør vurderes ut ifra dette faktum. Barnehagetomten ved Lillevann bør derfor ikke selges til annet enn etablering for formålet, og skolekapasiteten bør vurderes for Grindbakken skole. Vi foreslår derfor at det seriøst vurderes om det bør etableres en «grendeskole» på den tidligere astmainstitusjonen «Voksentoppen» sitt område, da dette vil gi de yngste elevene en vesentlig kortere og tryggere skolevei.

Som kjent er det meget få av veiene i området som har fortau, noe bydelen har påpekt flere ganger, men også i denne saken uten å få gjennomslag sentralt, selv ikke til VM 2011 da deler av Voksenkollveien var en av hovedveiene til arenaene i Holmenkollen, noe den også vil bli ved et eventuelt OL 2022. Et fortau langs Voksenkollveien ved utkjøringen fra det foreslåtte området er derfor viktig å få etablert ved en utbygging.»

Arbeiderpartiet støttet ikke flertallsvedtaket fra Fremskrittspartiet, Venstre og Høyre til Oppstartsmøte for «Solborg» og fremmet følgende:

«Arbeiderpartiet ønsker at dette området skal vernes, og skal være for allment bruk. Dette er det siste turområdet for beboere i Voksenåsen vest, og tilførselsvei til marka. De fleste har kjøpt bolig her grunnet nærhet til tur og rekreasjonsområde.

Arbeiderpartiet støtter ikke de borgerliges syn, og ønsker at dette området skal forbli som det er i dag.»

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[Brev fra PULS arkitekter as](#)

10/15 Høring: Klima- og energistrategi for Oslo

Arkivsak-dok. 15/00061-2
Arkivkode. 930.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	02.02.2015	10/15
2 Bydelsutvalget	12.02.2015	12/15

Saksframstilling:

Klima- og energistrategien skal peke ut en tydelig retning og målsetning i klimaarbeidet, og skal vise mulige tiltak for å få til en nødvendig reduksjon av klimagassutslippene. I etablering av en Klima- og energistrategi for Oslo har det vært viktig å få frem et flerfaglig og tverrsektorielt bilde på hvordan det grønne skiftet skal kunne gjennomføres. I Oslo skal klimagassutslippene skal være halvert innen 2030, sett i forhold til 1991-nivå, og være null i 2050.

Oppdraget om etablering av en Klima- og energistrategi for Oslo er gitt av Byrådsavdeling for Miljø og samferdsel. Strategien er utarbeidet av Klima- og energiprogrammet, med oppstart 01.03.13 og avslutning høsten 2014. Klima- og energistrategien for Oslo er utviklet i dialog og samspill med 40 virksomheter fra Oslo kommune, næringsliv og statlige virksomheter, og rundt 120 personer har vært involvert i arbeidet. Dette fordi målsetningene i en klima- og energistrategi ikke kan nås uten et samarbeid mellom statlige, kommunale og private aktører. Deltakerne har blitt invitert gjennom en utvalgsprosess for å gi et representativt bilde av sektorene, i dialog med blant annet næringslivsorganisasjonene. Prosjektarbeidet har i hovedsak foregått i fire sektorgrupper; Transport, Bygg, Ressursutnyttelse og Energiproduksjon og – distribusjon. I tillegg har det vært en egen temagruppe; Sektorovergrepene energiforhold. Oslos Byøkologisk program, høringsutkast for plansamarbeidet Oslo Akershus, og spesielt høringsutkastet til ny kommuneplan for Oslo har vært spesielt sentrale dokumenter i arbeidet med denne strategien.

Institutt for energiteknikk (IFE) og Oslo Renewable Energy and Environment Cluster (OREEC) har bidratt med faglig bistand under prosjektarbeidet. IFEs modelleringsverktøy TIMES NORWAY er benyttet for å analysere energisystemer i Osloregionen på kort og lang sikt, og forutsetninger for disse beregningene er beskrevet i kapittel 8. Modellen er utviklet av International Energy Agency (IEA) og er tilpasset for å analysere utviklingen av energisystemet i Oslo, og en viktig del av arbeidet i prosjektet har vært å få oversikt over forventet utvikling av teknologi og rammebetingelser.

Strategien og veikartet for klima- og energiarbeidet angir en plan med tre faser:

- 2015 – 2020 Tiltak - kort sikt
- 2020 – 2030 Tiltak - mellomlang sikt
- 2030 – 2050 Tiltak - lang sikt

Tiltakene i veikartet vil være av ulike typer: Noen tiltak gir reduksjon av klimagassutslipp isolert, mens andre tiltak er trendbrytende og får virkninger på flere områder og typer klimagassutslipp. Det må i en videre prosess etableres handlingsplaner der tiltakene tidfestes, detaljplanlegges og kvantifiseres i henhold til forventede gevinster og kostnader. Strategien og veikartet for det grønne skiftet viser mulighetene for en bærekraftig byutvikling der de fremtidige klimamålsetningene nås.

Viser til vedlagt utkast til klima- og energistrategi for Oslo.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vestre Aker bydelsutvalg støtter Klima- og energistrategien for Oslo.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

[E-post fra miljøbyråden – Invitasjon til høring](#)

[Utkast til Klima- og energistrategi for Oslo](#)

11/15 Informasjonssaker til møte i byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen 2. februar 2015

Arkivsak-dok. 15/00059-1
Arkivkode. 026.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	02.02.2015	11/15

Saksframstilling:

Følgende informasjonssaker vedlegges:

1. E-post fra Irene Sørås av 11.12.2014 vedrørende AUs protest mot utbygging av friareal med boliger i forbindelse med prosjekt for utbygging av OUS
2. Brev fra Lysakervassdragets venner av desember 2014 vedrørende informasjon.
3. Kopi av fra Naturvernforbundet i Oslo og Akershus av november 2014 vedrørende Bærum kommuneplans arealdel 2015-2030, høringsuttalelse om Fossum.
4. Kopi av brev fra Byrådsavdeling for byutvikling av 17.12.2014 vedrørende Bærum kommune-kommuneplanens arealdel 2015-2030, Oslo kommunes uttalelse.
5. Kopi av brev fra Fylkesmannen av 19.12.2014 vedrørende Vedtak i klagesak om dispensasjoner i forbindelse med fremtidig byggetiltak – Oslo kommune – Orrebakken 8.
6. Kopi av brev fra Byrådsavdeling for miljø og samferdsel av 23.12.2014 vedrørende Flerbrukshall ved Gressbanen – vurdering av muligheter.
7. Kopi av brev fra Byrådsavdeling for byutvikling av 16.01.2015 vedrørende Røahagan 49 A-F, byggesak. Klage over rammetillatelse til påbygg på rekkehus.
8. Kopi av brev fra Fylkesmannen av 16.01.2015 vedrørende Foreløpig melding i forvaltningssak Røahagan 49 A-F – Klage over tillatelse til påbygg på rekkehus
9. Brev fra Fylkesmannen av 19.01.2015 vedrørende forvaltningsmelding-klage-tillatelse glassbygg/tilbygg på eksisterende bolig – Vækerøveien 209 C.
10. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 22.01.2015 vedrørende Klage over kommunens avslag på søknad om oppføring av ståltrapp – fra Jerpefaret til Grindbakken.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Følgende informasjonssaker vedlegges:

1. E-post fra Irene Sørås av 11.12.2014 vedrørende AUs protest mot utbygging av friareal med boliger i forbindelse med prosjekt for utbygging av OUS
2. Brev fra Lysakervassdragets venner av desember 2014 vedrørende informasjon.
3. Kopi av fra Naturvernforbundet i Oslo og Akershus av november 2014 vedrørende Bærum kommuneplans arealdel 2015-2030, høringsuttalelse om Fossum.
4. Kopi av brev fra Byrådsavdeling for byutvikling av 17.12.2014 vedrørende Bærum kommune-kommuneplanens arealdel 2015-2030, Oslo kommunes uttalelse.

5. Kopi av brev fra Fylkesmannen av 19.12.2014 vedrørende Vedtak i klagesak om dispensasjoner i forbindelse med fremtidig byggetiltak – Oslo kommune – Orrebakken 8.
6. Kopi av brev fra Byrådsavdeling for miljø og samferdsel av 23.12.2014 vedrørende Flerbrukshall ved Gressbanen – vurdering av muligheter.
7. Kopi av brev fra Byrådsavdeling for byutvikling av 16.01.2015 vedrørende Røahagan 49 A-F, byggesak. Klage over rammetillatelse til påbygg på rekkehus.
8. Kopi av brev fra Fylkesmannen av 16.01.2015 vedrørende Foreløpig melding i forvaltningssak Røahagan 49 A-F – Klage over tillatelse til påbygg på rekkehus
9. Brev fra Fylkesmannen av 19.01.2015 vedrørende forvaltningsmelding-klage-tillatelse glassbygg/tilbygg på eksisterende bolig – Vækerøveien 209 C.
10. Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 22.01.2015 vedrørende Klage over kommunens avslag på søknad om oppføring av ståltrapp – fra Jerpefaret til Grindbakken.

Tas til orientering.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

1. [E-post fra Irene Sørås av 11.12.2014](#)
2. [Brev fra Lysakervassdragets venner av desember 2014.](#)
3. [Kopi av fra Naturvernforbundet i Oslo og Akershus av november 2014.](#)
4. [Kopi av brev fra Byrådsavdeling for byutvikling av 17.12.2014.](#)
5. [Kopi av brev fra Fylkesmannen av 19.12.2014.](#)
6. [Kopi av brev fra Byrådsavdeling for miljø og samferdsel av 23.12.2014.](#)
7. [Kopi av brev fra Byrådsavdeling for byutvikling av 16.01.2015](#)
8. [Kopi av brev fra Fylkesmannen av 16.01.2015](#)
9. [Brev fra Fylkesmannen av 19.01.2015](#)
10. [Kopi av brev fra Plan- og bygningsetaten av 22.01.2015](#)