



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel St.Hanshaugen  
v/bydelsadministrasjonen  
Akersbakken 27  
0130 Oslo  
INTERNPOST

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	11 MAI 2012	Avskv.
Sak: 10/1382	Dok. 7	
Arkivkode	512	

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201006055-49 Saksbeh: Marte Vidje  
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 10.05.2012

Arkivkode: 512 I

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN  
FREDENSBORGVEIEN 24 B - DETALJREGULERING  
FRIST:14.05.2012-25.06.2012**

Plan- og bygningsetaten har 27.04.2012, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sendt det på høring.

Området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, frisør, hudpleie)/kontor/bevertning, med hensynssone - bevaring kulturmiljø for eksisterende bebyggelse.

Hensikten er å regulere eksisterende bebyggelse til faktisk bruk, samt legge til rette for bevertning og noe utvidet forretningsdrift/tjenesteyting. To rester av tidligere veireguleringer (S-740 vedtatt 07.08.1958 og S-196GO vedtatt 12.06.1947) innenfor planområdet omreguleres til overstående formål, samt at en liten del av veireguleringen S-196GO vedtatt 12.06.1947 gis samme regulering som resten av naboeiendom gnr./bnr. 208/219.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://http://www.pbe.oslo.kommune.no/>.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1. Planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4
- Opplysningstjenesten i bydel St.Hanshaugen, Akersbakken 27

**Høringsfrist**

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 25.06.2012**. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksframstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse  
Vahlsgate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://http://www.pbc.oslo.kommune.no/>. Vedtaket kan da påklages.

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**  
Kundesenteret  
Kundeservice

Thor Øivind Løvås (Sign)  
Kundekonsulent

**Vedlegg**

**FAKTAARK 1****Forslagsstiller:**

MK Capital Norway AS v/ Christer Tunold  
 c/o Colliers Hegdehaugsveien 31, 0352 Oslo  
 Telefon: 22066280, e-post: [ctunold@tavistock.com](mailto:ctunold@tavistock.com), [marthe@colliers.no](mailto:marthe@colliers.no)

**Konsulent:**

Lerche Arkitekter AS v/ Gry I. Dahlberg  
 Fridtjof Nansens Plass 9, 0160 Oslo  
 Telefon: 22003190/ 94010375, e-post: [Firmapost@lerche.no](mailto:Firmapost@lerche.no)

**Eieropplysninger**

Gnr. 208 bnr.876 Eier: MKC Fredensborgveien 24B AS  
 Gnr. 208 bnr.219 Eier: MKC Fredensborgveien 24B AS

**Arealstørrelse – planområde**

Planområdet totalt: ca 4767 m<sup>2</sup>

Areal for hvert formål: ca 4767 m<sup>2</sup>

Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, frisør, hudpleie)/kontor/bevertning, med hensynssone - bevaring kulturmiljø for eksisterende bebyggelse.

En liten bit av gnr./bnr. 208/219 gis samme regulering som resten av den eiendommen for å rydde opp i veiregulering fra 12.06.1947, S-196GO.

**Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes****Bygg Q:**

Over terreng: BRA= 3912 m<sup>2</sup>

Under terreng: BRA= 1640 m<sup>2</sup>

**Bygg P:**

Over terreng: BRA= 969 m<sup>2</sup>

Under terreng: BRA= 0 m<sup>2</sup>

**Utnyttelse m. m.**

Bebygd areal	BYA=	2203 m <sup>2</sup> (Bygg P+Q)
Prosent bebygd areal	% - BYA=	47 %
Bruksareal kontor/ undervisning	BRA=	4668 m <sup>2</sup>
Bruksareal forretning	BRA=	1131 m <sup>2</sup>
Bruksareal parkeringsanlegg	BRA=	773 m <sup>2</sup>
Samlet bruksareal	BRA=	6521 m <sup>2</sup> (Over og under terreng)
Prosent bruksareal	% - BRA=	138 %

**I forretningsarealet inngår:**

Bygg P: Cirka 213 m<sup>2</sup> i underetasje.

Bygg Q: Cirka 920 m<sup>2</sup> i underetasje og kjeller.

**I kontorarealet inngår:**

Bygg P: Cirka 756 m<sup>2</sup>.

Bygg Q: Cirka 3912 m<sup>2</sup>.

**Parkering**

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Siden kontorformålet generer flere parkeringsplasser for biler enn undervisningsformål, legges denne til grunn for beregning av antall plasser iht. areal for kontor/undervisningsformål. For sykkelparkering legges kravene til undervisningsformål til grunn. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Parkeringsplasser for forretning (1131 m <sup>2</sup> ):	10-17 stk.
<u>Parkeringsplasser for kontor (4668 m<sup>2</sup>):</u>	<u>9-33 stk.</u>
Totalt:	19-50 stk.

Plasser for sykkelparkering: minimum 39 for kontor eller 104 for undervisning.

**Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.**

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

**Kunngjøring og varsling**

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 12.03.2011 i Aftenposten og <http://www.aftenposten.no>. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 14.03.2011.

**Parkering**

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Siden kontorformålet generer flere parkeringsplasser for biler enn undervisningsformål, legges denne til grunn for beregning av antall plasser iht. areal for kontor/undervisningsformål. For sykkelparkering legges kravene til undervisningsformål til grunn. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Parkeringsplasser for forretning (1131 m <sup>2</sup> ):	10-17 stk.
<u>Parkeringsplasser for kontor (4668 m<sup>2</sup>):</u>	<u>9-33 stk.</u>
Totalt:	19-50 stk.

Plasser for sykkelparkering: minimum 39 for kontor eller 104 for undervisning.

**Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.**

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

**Kunngjøring og varsling**

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 12.03.2011 i Aftenposten og <http://www.aftenposten.no>. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 14.03.2011.



**FAKTAARK 2****Forslagsstiller:**

Plan- og bygningsetaten

**Eieropplysninger**

Gnr. 208 bnr.876 Eier: MKC Fredensborgveien 24B AS

Gnr. 208 bnr.219 Eier: MKC Fredensborgveien 24B AS

**Arealstørrelse – planområde**Planområdet totalt: ca 4767 m<sup>2</sup>Areal for hvert formål: ca 4767 m<sup>2</sup>

Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, frisør, hudpleie)/kontor/bevertning, med hensynssone - bevaring kulturmiljø for eksisterende bebyggelse.

En liten bit av gnr./bnr. 208/219 gis samme regulering som resten av den eiendommen for å rydde opp i veiregulering fra 12.06.1947, S-196GO.

**Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes****Bygg Q:**Over terreng: BRA= 3912 m<sup>2</sup>Under terreng: BRA= 1640 m<sup>2</sup>**Bygg P:**Over terreng: BRA= 969 m<sup>2</sup>Under terreng: BRA= 0 m<sup>2</sup>**Utnyttelse m. m.**

Bebygd areal	BYA=	2203 m <sup>2</sup> (Bygg P+Q)
Prosent bebygd areal	% - BYA=	47 %
Bruksareal kontor/ undervisning	BRA=	4668 m <sup>2</sup>
Bruksareal forretning	BRA=	1131 m <sup>2</sup>
Bruksareal parkeringsanlegg	BRA=	773 m <sup>2</sup>
Samlet bruksareal	BRA=	6521 m <sup>2</sup> (Over og under terreng)
Prosent bruksareal	% - BRA=	138 %

**I forretningsarealet inngår:**Bygg P: Cirka 213 m<sup>2</sup> i underetasje.Bygg Q: Cirka 920 m<sup>2</sup> i underetasje og kjeller.**I kontorarealet inngår:**Bygg P: Cirka 756 m<sup>2</sup>.Bygg Q: Cirka 3912 m<sup>2</sup>.**Parkering**

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, laveste del av normen. For forretning tilsvarer dette 10 plasser. I tillegg kommer, avhengig av formål, 9 plasser for 4668 m<sup>2</sup> kontor, eller 19 plasser for 4668 m<sup>2</sup> mosjonslokale. Undervisning gir ingen parkeringsplasser ved benyttelse av laveste norm.

Plasser for sykkelparkering: minimum 39 plasser for kontor eller 104 plasser for undervisning.

**Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.**

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.



**Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.**

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.



# Fredensborgveien 24b, 0177 Oslo

## Planforslag til offentlig høring

### Reguleringsplan

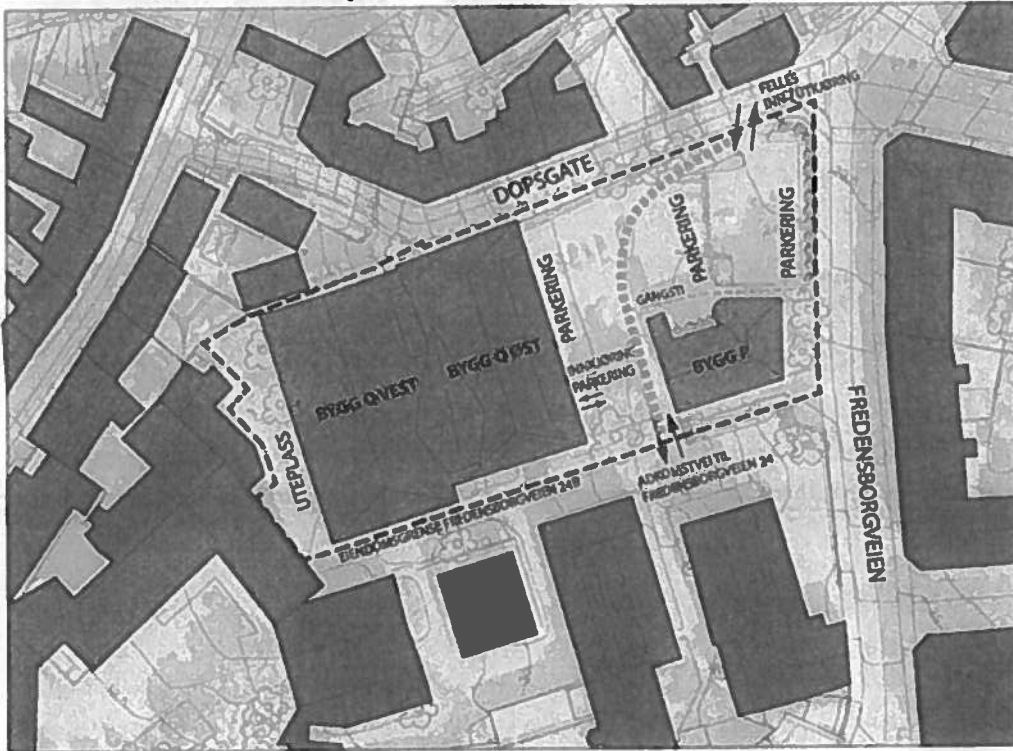
Utarbeidet av: Lerche Arkitekter AS for MK Capital Norway AS v/ Christer Tunold

## Innhold

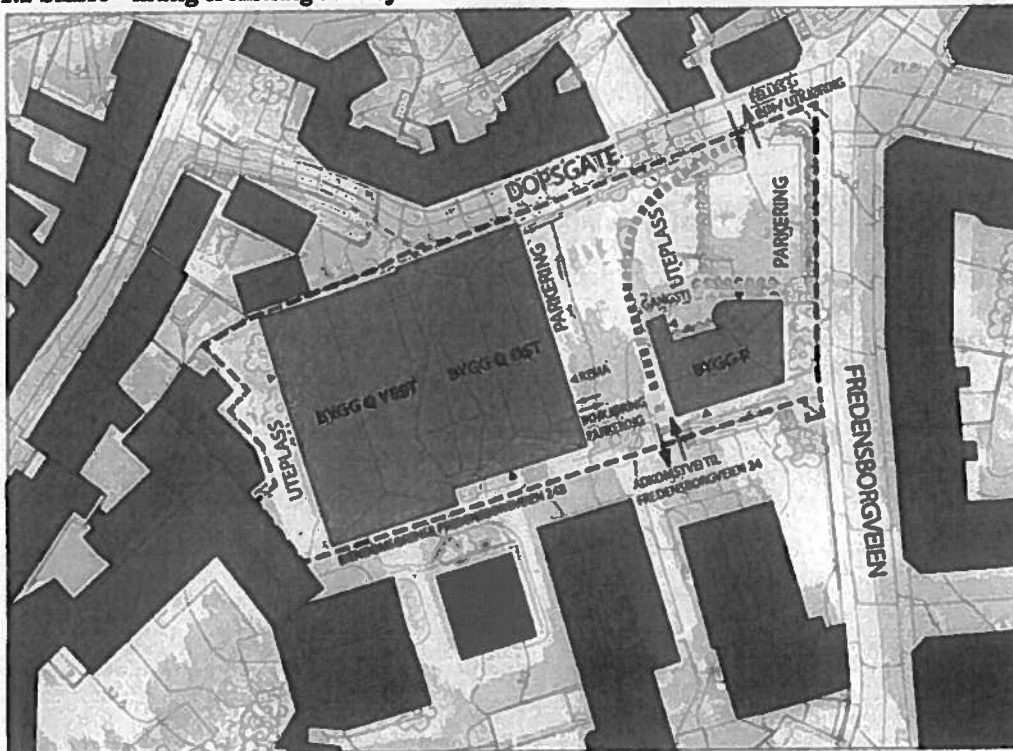
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon .....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk .....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer .....	3
4. PLANSTATUS .....	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus .....	5
5. MEDVIRKNING .....	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	6
5.2 Forhåndsuttalelser .....	8
Innkomne uttalelser i forbindelse med kunngjøring og varsel om oppstart av planarbeid følger som eget vedlegg. ....	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	10
7. PLANSKISSEN .....	13
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	15

# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



## 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



## 2. BAKGRUNN

Fredensborgveien 24B er en del av et tidligere industrimiljø med blandet bebyggelse, i hovedsak trolig oppført mellom ca. 1869 og 1912. Det har tidligere vært bryggeri, bestyrerbolig og bilverksted på eiendommen. Rundt 1975 til ble industrivirksomheten avviklet og bygningene rehabilitert og tilrettelagt for kontor og senere undervisning. Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for boliger (S-2555, 28.7.77, Reg. best. S-2937, 01.10.87) og offentlig veigrunn (S-740, 07.08.58 og S-196GO, 12.06.47).

Eksisterende virksomhet på eiendommen har i en årrekke vært avhengig av dispensasjon fra reguleringsformålet (Bygg P og Q). Begge bygninger benyttes i dag hovedsak til undervisningsformål og noe kontorformål. I første etasje i bygg Q er det etablert en dagligvare forretning. Planarbeidet utløses av behovet for å få reguleringsformålet i samsvar med pågående bruk. Hensikten med planforslaget er å omregulere eiendommen til kombinert bebyggelse og anleggsformål, -forretning/ kontor/tjenesteyting/bevertning. Det er aktuelt med hensynssone for bevaring av kulturmiljø og naturmiljø.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

Fredensborgveien 24B ligger sentrumsnært i bydel St. Hanshaugen innenfor et bymiljø med blandede funksjoner. Nærområdet preges av murkvartaler fra slutten av 1800-tallet i overgangen mot trehusforstaden Bergfjordingen fra 1700-tallet. Det er flere større grøntområder i området, med Vår Frelsers Gravlund som det nærmeste. Planområdet avgrenses av Fredensborgveien i øst, Dopsgate i nord, eiendom 208/25 i vest og eldre industribebyggelse konvertert til kontorer, næring og restaurant i sør. I umiddelbar nærhet til planområdet finnes småbutikker, serveringssteder, kontorer og flere utdanningsinstitusjoner (Vulkanområdet, Elvebakken etc.).

Det er kort vei fra planområdet til gode offentlige kommunikasjonmidler (buss i Ullevålsveien og Maridalsveien). Nærmeste T-banestopp er Stortinget T-banestasjon.

Planområdet utgjør hele Fredensborgveien 24B, Gnr. 208 Bnr, 876, samt en liten del av gnr. 208 bnr.219. Eiendommen Fredensborgveien 24B er på ca. 4767 m<sup>2</sup>.

Dagens bruk i eksisterende bebyggelse er undervisning. Hudpleieakademiet har vært leietaker i bygg P i en årrekke, og Westerdals School of Communication AS har holdt til i bygg Q inntil de nylig flyttet til nytt bygg på Vulkan. Ny leietaker er Høyskolen Diakonova, en avdeling av stiftelsen Diakonova som er en frittstående, selveiende diakoniinstitusjon innen Den norske kirke. I deler av u-etasje/kjeller i bygg Q er det en Rema-butikk. Det er innkjøring til parkeringsplasser i kjeller i bygg Q ved siden av Remabutikken. Ubebygde areal mot Fredensborgveien benyttes til parkeringsplasser for eiendommen, og for andre i nærområdet

### 3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

#### Landskap

Grunnforholdene består hovedsaklig av leire med kort avstand til fjell, 5 - 10 meter. Planområdet stiger ca. 5 meter opp fra Fredensborgveien i øst-vest retning. Det er buskvegetasjon langs Fredensborgveien med enkelte større trær foran bygg P mot Fredensborgveien. Langs Dops gate er det tre eldre pæretrær. På vestsiden av bygg Q er det enkelte større trær mot naboeiendommen i vest. Eksisterende bebyggelse på området utgjør ca 47 % BYA. Gjenstående ubebygde areal er i hovedsak asfaltert, opparbeidet og bearbeidet over tid med diverse oppfyllinger, terrengmurer etc. for å tilrettelegge for kjøreadkomst til eiendommen og naboeiendommen, og for parkering.

#### Verneinteresser

Bebyggelsen i Fredensborgveien 24B er en del av et helhetlig industrimiljø med røtter tilbake til midten av 1800-tallet. Disse står på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse. Planområdet grenser i nord mot Dopsgate og trehusforstaden Bergfjordingen som er regulert til spesialområde bevaring etter plan- og bygningsloven §25.6. På den ubebygde plassen mot Fredensborgveien/Dopsgate, som i dag benyttes til parkering, er det nyere støttemurer i stein for å oppta høydeforskjellene på eiendommen. Dette området har opprinnelig vært en del av et hageanlegg. Trærne (pæretrær) langs Dopsgate er av gammel dato og har verneinteresse.

### Miljøfaglige forhold

Den østre delen av eiendommen med bygg P er mest utsatt for luftforurensing og trafikkstøy fra Fredensborgveien. Det er ikke foretatt registreringer av forurenset grunn, men nærhet til vei og tidligere virksomhet (bryggeri/pølsefabrikk) tilsier at det sannsynligvis er noe forurenset masse i planområdet. Mellom bygninger og mellom bygninger og terrengmur er det gunstige mikroklimaforhold med skjærmete uterom. Det er ikke registrert biologisk mangfold på eiendommen. Området er veletablert og godt integrert i bymiljøet med nærbutikk og utdanningsplasser innenfor en bærekraftig eksisterende infrastruktur iht. målsettingen i Lokal Agenda 21. Det er tilfredsstillende solforhold for eksisterende bebyggelse og virksomheten på eiendommen med solfylte uteoppholdsrealer.

### Trafikkforhold

Fredensborgveien løper langs områdets østside. Fredensborgveien er en offentlig byggate, som er regulert med ca. 13 meter bredde med fortau på begge sider på ca. 2,5 meter. Fra det vestre fortauet langs Fredensborgveien går det en gangsti opp mellom bygg P og det åpne plassarealet/parkeringsplassen, videre via trapper opp til nivået foran bygg Q og inngang til Remabutikken.

Dopsgate er en sekundær offentlig gate som er regulert til spesial område bevaring. Regulert bredden er ca. 7 meter inkludert fortau på ca. 1,5 m mot nord/Bergfjerdings og ca. 0,5-1 meter del av fortau mot sør/planområdet. Resten av fortauet mot sør ligger på planområdet.

I følger trafikkoversikt fra Oslo kommune er ÅDT (årsdøgntrafikken) 6000 i Fredensborgveien ved planområdet og 1100 for Dopsgate.

Det er felles avkjørsel og adkomst med varelevering til både Fredensborgveien 24 og 24B fra hjørnet Fredensborgveien/Dopsgate. Adkomstenveien går over planområdet, parallelt med Dopsgate og dreier sørover mellom bygg P og Q til naboeiendommen i sør, Fredensborgveien 24 /gnr. 207, nr. 219.

Avkjørselen til Fredensborgveien har gode siktforhold, men ligger klass inntil krysset Dopsgate/Fredensborgveien. Krysset er lysregulert med markert fotgjengerovergang.

Det er opparbeidet ca. 41 parkeringsplasser på bakken i planområdet i tillegg til 30-plasser i parkeringskjeller i bygning Q. Det er plass for snøopplag innenfor området.

Varelevering skjer via adkomstvei og frem til de aktuelle bygningene eller ved kant vsøndre fortau i Dopsgate.

### Risiko- og sårbarhet

Slik det fremgår av ROS-analysen er det ingen kjente risikoforhold knyttet til området.

### Sosial infrastruktur

Nærmeste barneskoler er Møllergata og Ila skole. Nærheten til klusteret av utdanningsinstitusjonene rundt ved Vulkan og Cuba-parken og i tillegg til nærheten til sentrum er viktig for området.

Kollektivtilbudet i området er godt med Stortinget som nærmeste T-banestasjon og busstilbud i Ullevålsveien/ Akersgata i vest og. Fredensborgveien er en viktig forbindelse mellom sentrum og områdene rundt Grünerløkka.

### Teknisk infrastruktur

Hovedføringene for vann og avløp er lokalisert i Dopsgate og i Fredensborgveien. Hafslund har kabel- og stasjonsanlegg på planområdet. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen i Fredensborgveien 24B er en del av et helhetlig industrimiljø med røtter tilbake til midten av 1800-tallet. Alle bygningene fra industrimiljøet er pusset opp på 1980 tallet. Bygningene er i pusset tegl som er malt i lysbeige farge. I bygning P er vinduskarmene mørke røde og i bygning Q er vinduskarmene grønne.

Bygning P er oppført i 2 etasjer med full underetasje og loft. Mot sør er bygningen P i tre etasjer pga. terrengforskjellen. Bygning Q består av to sammensatte lagerbygninger. Mot øst er bygningen i to

etasjer pluss loft med et langsgående takopplett. Lagerbygningen mot vest består av to etasjer pluss underetasje og loft.

Uterommet i hjørnet mot Dopsgate er opparbeidet til en terrassert parkeringsplass med støttemur av natursten og buskbepantning mot Fredensborgveien og støttemur av betongblokker lengere inn på plassen. Plassen er asfaltert.

#### Stedsutvikling

Planområdet ligger i et miljø med høy andel av bevaringsverdig bebyggelse. Det er en del av et allsidig bymiljø som i hovedsak består av undervisningsinstitusjoner og boliger.

#### Barns interesser

Det er ikke opparbeidet leke- og oppholdsareal for barn i området.

#### Universell utforming

Det er tilgjengelig adkomst for rullestolbrukere til hovedinngangen i bygning Q via en rampe og til butikkarealet/Rema mot øst. Det er ikke tilgjengelig adkomst for rullestolbrukere til bygning P. Arealer som ikke er asfaltert er belagt med belegningstegl. Uteområdet er ikke universelt utformet med ledefelt til innganger osv.

#### Juridiske forhold

Naboeiendommen har tinglyst rettighet til adkomst over området i dag.

#### Interessemotsetninger

Det har i tidligere vært interessen motsetning vedrørende forslag om oppføring av ny bebyggelse på det ubebygde arealet i hjørnet mellom Dopsgate og Fredensborgveien.

## **4. PLANSTATUS**

### **4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus**

Planforslaget er i samsvar med overordnede føringer og planer.

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Iht. *T-5/93 Areal og transportplanlegging*, skal det legges opp til arealbruk og transport med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Gode forhold for syklende og gående skal vektlegges.

Planforslaget viderefører dagens bruk og er i samsvar med retningslinjene T-5/93.

#### Gjeldende overordnede planer

*Kommuneplan 2008* har blant annet som visjon og mål at Oslo skal ha en byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Oslo skal være en trygg by med god livskvalitet for innbyggerne.

Planforslaget er i samsvar med retningslinjer for Oslo indre by med lokalisering av undervisningstilbud og servicetilbud i nærområdet. Forslaget bidrar også til å sikre et allsidig bymiljø med gode steds- og miljøkvaliteter.

Området ligger innenfor *Kommundelplan 13* for Oslo indre by, infrastruktur, bystruktur og bymiljø. I Kommunedelplanen er området avsatt til oppgraderingsområde bolig og konsolideringsområde bolig

Planforslaget viderefører dagens bruk og bidrar til en konsolidering av området.

#### *Strategi for universell utforming*

Universell utforming er definert som: "Universell utforming er utforming av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming." Hovedmål i strategien for Universell utforming er:

«Oslo kommune skal i alt sitt virke være tilgjengelig og fremme likeverdig tilgjengelighet for alle. Innbyggerne og besøkende skal oppleve byen som tilgjengelig.»

Planforslaget vil følge opp målsettingene i *strategi for universell utforming*.

### *Parkeringsnorm for næring og offentlige formål i Oslo*

Planforslaget følger parkeringsnormen. Siden det er en utadrettet virksomhet i bygningene i dag og det er behov for parkeringsplasser i nærområdet, legges øverste norm for antall plasser til grunn for planforslaget.

### *Veileder for tilgjengelighet i verneverdig bebyggelse.*

Målet i veilederen er: « å se på utfordringer og muligheter som oppstår i avveiningene mellom vernehensyn og tilgjengelighet til kulturminner». Bygningene i planområdet har bevaringsverdi og veilederen legges til grunn for videre planlegging.

### Gjeldende regulering

Gjeldende regulering er Boligformål S-2255, 28.7.1977. Reg.best. S-2937, 1.10.87. Det nordøstre hjørnet av planområdet er regulert til veigrunn S740, 7.8.58. For en liten del av fortausareal mot Fredensborggaten er det en gammel regulering, S-196GO, 12.06.47.

### Pågående planarbeid

Det vises til høringsutkast til *Kommunedelplan for byutvikling og bevaring*.

Området er foreslått som utviklingsområde for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger, der gjeldende regulering oppheves. Bygningene på planområdet har bevaringsverdi.

Planforslaget er i samsvar med høringsutkastet.

Det er ikke registrert øvrige planarbeider som berører eiendommen.

## **5. MEDVIRKNING**

### **5.1 Innspill ved kommunalt samråd**

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ.

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

### Liste over samrådsinnspill

1. Oslo Havn KF	22.06.2010
2. Hafslund Nett AS	24.06.2010
3. Trafikketaten	29.06.2010
4. Vann- og avløpsetaten	29.06.2010
5. Friluftsetaten	30.06.2010
6. Byantikvaren	02.07.2010
7. Undervisningsbygg Oslo KF	05.07.2010
8. Renovasjonsetaten	05.07.2010
9. Samferdselsetaten	06.07.2010
10. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	20.07.2010

### Sammendrag av samrådsinnspill

#### 1. Oslo Havn KF

Planområdet ligger ikke innenfor myndighets- og interesseområde.

#### 2. Hafslund Nett AS

Bemerket at de har kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tidlig tas kontakt med Hafslund Nett slik at nødvendig tiltak kan igangsettes. På nåværende tidspunkt det er ikke tatt stilling til om det er kapasitet på eksisterende nett.



Dersom det er behov for ny/nye nettstasjoner ifm. tiltaket vil størrelse på ev. nettstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterbare behov. Om ev. nettstasjon(er) kan plasseres som en frittstående enhet eller som et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelse på den effekt som skal leveres.

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. De som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens §17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer.

### 3. Trafikketaten

Bemerket at de er opptatt av at parkeringsdekningen blir ivaretatt i reguleringsplanen. Parkeringsnormen for Oslo kommune, bil og sykkelparkering skal være en del av reguleringsplanen. Det er i dag for mange p-plasser i planområdet.

### 4. Vann- og avløpsetaten

Overflatevann, takvann og drensvann skal behandles ved lokal overvannshåndtering. Dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen

### 5. Friluftsetaten

Friluftsetaten har forvaltningsansvaret for tre trær langs Dopsgate. De ber om at disse ivaretas i planarbeidet.

### 6. Byantikvaren

Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet. Dersom det blir gjort funn av automatiske fredete kulturminner, skal arbeidene straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Fredensborgveien er en del av et helhetlig industrimiljø med røtter tilbake til 1847. I perioden 1975 til 1982 ble bygningsmassen rehabilitert og tilrettelagt for kontorer. Fredensborgveien 24 B (bygg P) er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse. Byantikvaren har ingen merknader til den foreslåtte omreguleringen under forutsetning av at bygningens fasade ikke endres og at det ikke oppføres ny bebyggelse og installasjoner på området. De anbefaler at eiendommen reguleres til hensynssone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø. Konkrete bevaringsbestemmelser vil dermed bidra til at opprinnelige bestyrerboligen (bygg P) og at det sårbare hjørnet mot Bergfjerdingsveien får et formelt vern og at eldre pæretrær bevares for fremtiden.

### 7. Undervisningsbygg Oslo KF

Undervisningsbygg har følgende merknader til initiativet i forhold til kapasitet ved de nærliggende skoler: barn fra reguleringsområdet vil sokne til Møllegata barneskole og Ila ungdomsskole. Vekstanslagene for Møllegata og Ila tilsier at skolene er fulle fra skolestart 2016. I forhold til kapasitet på de respektive skoler vil det være viktig hvor mange barn som faktisk flytter inn i reguleringsområdet. Undervisningsbygg ber om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier i planleggings- og anleggs-/byggeperioden.

### 8. Renovasjonsetaten

Renovasjonsetaten viser til at det er vedtatt å utvide kildesortering og dette vil kreve at husholdningsavfall blir håndtert separat fra næringsavfall. Det innebærer at det må tas spesielle hensyn når det gjelder innsamling av husholdningsavfall. De presiserer at husholdnings- og næringsavfall ikke skal blandes sammen. Dersom det etableres boliger på eiendommen, må alle relevante krav i "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall" ivaretas. Det gis ikke dispensasjon fra Renovasjonsforskriftene. Renovasjonsetaten ber om å bli kontaktet når det er avklart hvor mange boenheter som planlegges slik at de kan komme med innspill til hensiktsmessige renovasjonsløsninger. Renovasjonsetatene ber om at type innsamlingsløsning og plassering av disse søkes forhåndsgodkjent hos dem innen bygging igangsettes.

### 9. Samferdselsetaten

Samferdselsetatene påpeker at eksisterende parkeringsanlegg er etablert på gjeldende regulert offentlig veigrunn (S-740) nordøst og øst for planområdet. Reguleringen er tydelig rest fra tidligere

veiregulering og bør omreguleres med samme formål som foreslått i denne planen. For å foreta en reguleringsmessig opprydding bør planområdet utvides mot nordøst og øst for å innlemme ovennevnte offentlig veigrunn.

Parkering for bil og sykkel må anordnes på egen eiendom som tilfredsstillende den en hver tid gjeldende parkeringsnorm for oslo kommune. Eventuell varelevering må beskrives i planen og løses på enten egen eiendom eller langs kant av fortau. Det forutsettes at eksisterende avkjørsel videreføres i ny plan.

#### 10. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har ingen kommentarer til planen. Gjennomføring av tiltakene antas ikke å utløse behov for utbyggingsavtale.

#### Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Forslaget vil forholde seg til de krav og retningslinjer som fremkommer av uttalelsene, og dette vil legges til grunn for videre bearbeidelse av planen.

#### 5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne uttalelser i forbindelse med kunngjøring og varsel om oppstart av planarbeid følger som eget vedlegg.

#### Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel St. Hanshaugen	03.05.2011
2. Byantikvaren	01.04.2011
3. Bymiljøetaten, divisjon samferdsel	27.05.2011
4. Undervisningsbygg	30.03.2011
5. Vann- og avløpsetaten	22.03.2011
6. Hafslund Nett	16.03.2011
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvern	31.03.2011
8. Bjergfjerdings Vel	07.04.2011
9. Sameiene Dops gate 9,10 og 11	30.03.2011
10. Solveig Grethe Gilb m.flere	25.03.2011
11. Sameiet Dops gate 6,v /Øistein J. Øverberg	28.03.2011
12. Scandinavia Bilutleie AS	01.04.2011

#### Sammendrag av forhåndsuttalelsene

##### 1. Bydel St. Hanshaugen

Bydel St. Hanshaugen vil uttale seg til saken når planforslaget foreligger.

##### 2. Byantikvaren

Byantikvaren skriver at planområdet er bebygd og preget av moderne aktivitet. Bygning P er sannsynlig oppført som bestyrerbolig. I tilknytning til denne er det et åpent plassrom som benyttes til parkering. Plassen med de tre store pæretrærne har sannsynligvis tilhørt et opprinnelig hageanlegg.

Lagerbygningen, bygning Q, er fra 1873. Lagerbygningens hall mot vest, er av noe senere dato og kan ses på situasjonsplan fra 1889. Bygningen er ikke oppført på Byantikvarens gule liste.

Byantikvaren påpeker at eiendommen grenser til trehusforstaden Bjergfjerdings, som er regulert til spesialområde bevaring.

Med bakgrunn i industrimiljøets bevaringsverdier opprettholder Byantikvaren anbefalinger om at bestyrerboligen (bygg P) og lagerbygningen (bygg Q) reguleres til hensynssone *Bevaring av kulturmiljø*. Lagerhallen vil bli vurdert for Byantikvarens gule liste. Byantikvaren opprettholder anbefalingen om at hjørne reguleres til hensynssone; *Bevaring av kulturmiljø*, som en buffer for det bevaringsverdige bygningsmiljøet Bergfjerdings. Et eventuelt forslag om utbygging av hjørnet mot Bergfjerdings, Fredensborgveien og Dops gate, fraråder Byantikvaren sterk. De vil, dersom det slikt forslag fremmes, vurdere å utarbeide eget planforslag til politisk behandling. Eventuelt vil Byantikvaren vurdere å anmode riksantikvaren om å fremme innsigelse til et slikt planforslag.

3. Bymiljøetaten, divisjon samferdsel

Bymiljøetaten henviser til etatens merknad ved samråd.

4. Undervisningsbygg

Undervisningsbygg har, etter å ha konferert med utdanningsetaten vedrørende elevkapasiteten, følgende merknad: Barn fra reguleringsområdet vil etter dagens inntaksgrense sokne til Møllegata barneskole og Ila ungdomsskole. Begge skolene er fulle fra skolestart 2016 og situasjonen for alternative skoler i området er tilsvarende. Det er i den sammenheng viktig å få en oversikt så tidlig som mulig på hvor mange barn som flytter inn i planområdet. De ber videre om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier i planleggings- og anlegg-/byggeperiode.

5. Vann- og avløpsetaten

De har ingen merknader.

6. Hafslund Nett

De viser til underlag sendt til plan og bygningssetaten i forbindelse med samrådsinnspill.

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen

Fylkesmannen ber om at det i det videre planarbeidet tas hensyn til: klima- og energihensyn, barne og unges interesser, støy og universell utforming/universell tilgjengelighet. De minner om krav til Ros-analyse og at det skal komme frem hvem som har utført denne.

8. Bjergfjeringen Vel

Velforeningen viser til at det med jevne mellomrom blir fremmet reguleringsforslag for hjørnetomten Fredensborgveien/Dopsgate som vil sperre utsynet og innsynet til Bjergfjeringen. Velforeningen har hatt et strekt engasjement i de tidligere sakene og de har sammenfattet i vedlagt brosjyre mot et tidligere reguleringsforslag med et utvalg av argumenter mot utbygging. Velforeningen foreslår å forøke området attraktivitet og dermed økonomiske verdi. De foreslår at latente kvaliteter i området kan foredles, og de viser til at hjørnetomten har vært et grøntanlegg. Gjennom etablering av et grøntanlegg med et automatisert parkeringsanlegg i bakken mener velforeningen at eiendommens attraktivitet vil øke. De påpeker at det er svak parkeringsdekning i nærområdet og at mulighet for leieavtale i parkeringsanlegg vil være attraktivt for nabolagets beboere. De foreslår også at eksisterende bebyggelse oppgraderes visuelt ved at pussmørtelen som er påført teglstensbygningen avvirket slik at området gjenvinner en betydelig del av sin opprinnelighet og attraktivitet

9. Sameiene Dopsgate 9,10 og 11

Sameiet protesterer mot at det nok en gang kommer opp planer om utbygging av området. De hevder at en 4 etasjes kontor/boligblokk vil ødelegge utsikten fra boligene i Dopsgate og øke trafikkbelastningen i området.

10. Solveig Grøthe Gilb m.flere

Gilb påpeker at nærmiljøet har stor mangel på parkeringsmuligheter. De ber om at det tilrettelegges parkering for nærmiljøet og ikke bare for eventuelle beboere eller brukere av et eventuelt nybygg.

11. Sameiet Dopsgate 6.v /Øistein J. Øverberg

Sameiet Dopsgate 6 er i mot å legge til rette for oppføring av ny bebyggelse som vist på illustrasjon i kunngjøringen. De mener at en ny bygning vil redusere åpenhet og sikt, og at det må tas hensyn til verneverdier i området. De påpeker at tomten er en av de få åpne plassene i området, og at denne må ivaretas. De fremhever at et underjordisk parkeringsanlegg med park oppå vil være til gagn for beboere og besøkende i området.

12. Scandinavia Bilutleie AS

De påpeker at oppføring av en fire etasjes bygg vil i svært stor grad påvirke lys- og utsynsforhold på deres eiendom i Fredensborgveien 33. De mener Bjergfjeringen fortjener å være synlig fra

Fredensborgveien. De protesterer på planen om utbygging og uttrykker ønske om at plassen forblir ubebygget og at den helst opparbeides parkmessig.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

I de innkomne bemerkninger er tilrettelegging for bebyggelse på ubebygget areal i hjørnet Dopsgate, Fredensborgveien en gjentakende problemstilling. Denne problemstillingen kommenteres samlet nedenunder og ikke under hver enkelt kommentar.

Forslaget om å tilrettelegge det ubebygde arealet til oppføring av ny bebyggelse er ikke lenger aktuelt. Forslagsstiller har ingen planer om å oppføre ny bebyggelse i løpet av nær fremtid.

2. Byantikvaren

Forslagsstiller har tatt hensyn til Byantikvarens anbefaling om å regulere begge bygningene og de tre pæretrærne langs Dopsgate til hensynssone bevaring av kulturmiljø. Forslagsstiller ser ikke behov for å regulere hele det ubebygde arealet til hensynssone, siden det ikke reguleres inn areal for bebyggelse her og arealet er preget av "moderne aktivitet", som Byantikvaren skriver. Forslagsstiller har hatt dialog med Byantikvaren etter at bemerkningen var mottatt. I denne dialogen har Byantikvaren uttalt at de kan se for seg en mindre utbygging av det ubebygde arealet i vestre delen av dette arealet, hvis den østre delen av arealet, hjørnet av Fredensborgveien og Dopsgate, ikke bebygges slik at siktlinje fra Fredensborgveien opp til Bjergfjerdningen beholdes.

3. Bymiljøetaten, divisjon samferdsel

Naboeiendommen sør for planområdet har i dag sin eneste kjøreatkomst fra Dopsgate i hjørnet mot Fredensborgveien og via planområdet til sin eiendom. Forslagsstiller har hatt dialog med Bymiljøetaten for å avklare om muligheter for en eventuelt ny atkomst/avkjørsel til planområdet og til naboeiendommen i sør fra Fredensborgveien. Bymiljøetaten opplyste at de har hatt noen tidligere henvendelser for atkomst til naboeiendommen i sør. De henviste videre til Trafikkplanseksjonen, som bemerket at det var fornuftig å vurdere /belyse eventuelle adkomstforhold i planbeskrivelsen. Forslagsstiller mener dagens atkomst til naboeiendommen ikke er optimal, men de ønsker ikke å vurdere adkomstforholdene nærmere på nåværende tidspunkt siden det ikke er aktuelt med ny bebyggelse på det ubebygde arealet.

10. Solveig Grethe Gilb m.flere

Planforslaget søker å opprettholde noen parkeringsplasser på terrenget siden nærmiljøet har stor mangel på parkeringsmuligheter.

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Hensikten med planforslaget er å få omregulert planområdet i samsvar med eksisterende bruk. Planområdet reguleres fra *Byggeområde for boliger* og fra *offentlig veigrunn* til *Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor og tjenesteyting/bevertning*. Disse formålene dekker dagligvareforretning mm., kontoraktiviteter, undervisning, mosjon (treningslokaler), hudpleiesalong, frisør mm., kafe /serveringsted.



Det er etablert en dagligvareforretning i underetasjen av bygning Q. Resten av bygning Q er benyttet til tjenesteyting, undervisning. Hudpleieakademiet, som holder til i bygning P, har i forbindelse med undervisningstilbudet etablert en hudpleiesalong. For å få en robust plan som imøtekommer retningslinjer i *Kommuneplan 2008* for et allsidig bymiljø med undervisning- og servicetilbud i nrområdet, er det foreslått flere formål for begge bygningene. Det er aktuelt å opprettholde salongtilbudet/privat tjenesteyting i bygning P hvis ny leietaker vil benytter lokalene til kontor. Det er også aktuelt å benytte u. etasje i bygning P til forretning eller bevertning.

Planforslaget legger til grunn høyeste p-norm grunnet en rekke utadvendte virksomheter på eiendommen, og en manglende p-dekning på naboeiendommen samt en underdekning i nærmiljøet generelt.

Eksisterende dagligvareforretning i bygning Q har et reelt behov for parkeringsplasser på terreng ved adkomst for å sikre tilgjengeligheten for sine kunder. Det er også behov for p-plasser på terreng i direkte tilknytning til adkomst, og for tilrettelegging for kravene til universell utforming på eiendommen.

Diakonova, som ny leietaker i bygning Q, har en rekke deltidsansatte som erfaringsmessig krever flere p-plasser enn antall årsverk tilsier. Diakonova vil ha ca. 45 årsverk, men planlegger å kunne ha inntil 70-80 ansatte totalt. I bygning P er har Hudpleieakademiet ca. 11-12 ansatte.

I tillegg har Diakonova flere besøkende med spesielle behov, som krever kjøreadkomst og parkering nær inngang.

Det er i dag et skjermet, attraktivt langstrakt uteareal med gode solforhold vest for bygning Q med enkelte høye trær og klatrevekster. Dette opprettholdes. Det foreslås at området mellom bygning P og pæretrærne tilrettelegges som uteareal med skjermvegetasjon/ «solvegg» mot Fredensborgveien. Kjørebanelen markeres og skilles ut fra øvrig parkeringsareal og uteareal.



*Plass vest for bygning Q*

Detaljplanen for området vil kun ha en varighet på 5 år. Forslagsstiller ønsker ikke å gå videre med vurderinger av ny bebyggelse for boliger/forretning på det åpne arealet siden de ikke har noen konkrete planer om nybygg nå. Forslagsstiller ønsker av samme årsak ikke å gå videre med å belyse en eventuell ny adkomst til planområdet og naboeiendommen i sør fra Fredensborgveien.

#### **Vurdering av adkomst- og parkeringsforhold**

SWECO Norge har utarbeidet en rapport med vurdering av adkomst- og parkeringsforholdene på eiendommen og i nærområdet. Det redegjøres også for den trafikale situasjonen i nærområdet. Rapporten viser at det er behov for parkeringsplasser knyttet til næring i planområdet og nærområdet. Det pekes også på at beboere i Bergfjerdningen har behov for parkeringsplasser på planområdet siden dette boområdet preges av tett bebyggelse, med store høydeforskjeller og smale gater/ stier. Det anbefales at dagens adkomst beholdes.



*Planområdet og Bergfjerdningen sett fra fortau i Fredensborgveien*

#### **Trafikkvurdering**

Det er gjort en enkel trafikkvurdering for bygning Q i planområdet av Brekke & Strand AS. I trafikkvurderingen er det hentet trafikk tall for området fra Oslo kommune. I henhold til Miljøverndepartementets planretningslinje T-1442 er det gjort beregninger for den trafikksituasjonen som gir mest støy av dagens trafikk og prognosesituasjonen 10-20 år fram i tid. Beregningen viser at dagens ÅDT (årsdøgntrafikk) i Fredensborgveien vil øke fra 6000/6200 til 7240/7500 fram til 2026. Årsdøgntrafikken i Fredensborgveien er normal for en tett bysituasjon.

#### **Støyberegning**

Det er utarbeidet en støyberegning for bygning Q i planområdet av Brekke & Strand AS. Støybelastningen for bygning Q er relativt moderat siden bygningen ligger tilbaketrukket og delvis skjermet fra Fredensborgveien. Oversiktskart fra Oslo kommune for støy fra bane vei og havn viser at støybelastningen for vestfasaden av Bygning P er opp mot 65 Ld. Maksimalnivåer er vurdert og ikke funnet kritisk for verken innendørs eller utendørs lydforhold.

### **Risiko og sårbarhetsanalyse**

ROS-analysen har ikke avdekket spesielle kritiske forhold som ikke kan ivaretas med normale tiltak.

ROS-analysen er utarbeidet av Lerche Arkitekter AS, se eget vedlegg.

ROS- analysen har vurdert risiko- og sårbarhet som en følge av reguleringen for følgende forhold:

### **Natur- og miljøforhold**

ROS-analysen har ikke avdekket spesielle kritiske natur- og miljøforhold som en følge av planforslaget. Planområdet ansees ikke utsatt for flomfare, det er ingen lokale elver i nærområdet.

### **Vær og vindeksponering**

Området ansees ikke som spesielt vær eller vindeksponert. Utvendige installasjoner sikres.

### **Natur- og kulturområder**

Planforslaget er ikke i konflikt med kulturminner. Dersom det blir gjort funn av automatiske fredede kulturminner under arbeidet på eiendommen, skal arbeide straks stanses og Byantikvaren varsles.

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med tilstøtende friområde, det er ikke registrert sårbar vegetasjon eller biologisk mangfold innenfor planområdet. Som en følge av planforslaget etableres det hensynssoner for bevaring av kulturminne og naturmiljø (de tre pæretrærne).

### **Virksomhetsrisiko**

Det er ikke avdekket spesielle forhold knyttet til trafikk, vei, utrykning, infrastruktur som en følge av planforslaget.

### **Forurensningskilder**

Oversiktskart fra Oslo kommune for støy fra bane vei og havn viser at støybelastningen for vestfasaden av Bygning P er opp mot 65 Ld. Støybelastningen er akseptabel ved iverksetting av mindre tiltaksom utskifting av vinduer mot Fredensborgveien. Støybelastningen for bygning Q er relativt moderat siden bygningen ligger tilbaketrukket og delvis skjermet fra Fredensborgveien. Maksimalnivåer er vurdert og ikke funnet kritisk for verken innendørs eller utendørs lydforhold. Foruten forurensning fra biler og bomiljø (CO<sup>2</sup> utslipp) er det ikke registrert andre forurensningskilder i planområdet.

### **Andre og farlige/spesielle forhold**

Planforslaget innebærer ingen spesiell farer knyttet til brann, eksplosjon, kriminalitet med mer. En HMS/SHA-plan og evakueringsplan må utarbeides. Adkomsten til området og bygningen tilpasses kravene til universell utforming. Det er viktig at området sikres forsvarlig i byggeperioden, og at det etableres egne oppstillingsplasser for varetransport.

## **7. PLANSKISSEN**

### **Reguleringsformål**

Området reguleres til: Kombinert bebyggelse og anleggsformål- forretning/ kontor/ tjenesteyting/bevertning. Det er hensynssone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø og naturmiljø.

En liten del av en eldre regulering, S-196GO, 12.06.47, som tilhører naboeiendommen, Gnr 208 bnr.219 får samme regulering som gjeldende regulering for gnr.208 /219.

### **Grad av utnytting og høyder**

Eksisterende bebyggelse i to etasjer med full underetasje og loft angir i dag utnyttelsesgrad og høyder. Tillatt grad av utnytting skal ikke overstige eksisterende utnyttelse på 140% =BRA .

Det tillates forretningsareal i underetasjen på maksimum BRA 920 m<sup>2</sup> i bygning Q og maks BRA 215 m<sup>2</sup> i bygning P.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner, proporsjoner og høyder.

#### Bebyggelsens plassering

Eksisterende bebyggelse angir plassering av bebyggelse i området.

#### Landskap

Utforming av uteområdet skal ta hensyn til bevaring av de tre pæretrærne langs Dopsgate

#### Verneinteresser

Begge bygningene, den tidligere lagerbygning Q og den tidligere bestyrerbygning P, skal bevares. Tre eksisterende pæretrær mot Dopsgate skal bevares.

Ved utbedring eller ombygging skal fasadene, inklusiv takfasader, beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert eldre eller opprinnelig utseende. Opprinnelige konstruksjoner og materialer, bygningselementer og detaljer, overflatebehandlinger og uttrykk skal i størst mulig grad bevares.

Alle søknadspåklagte arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning kan gis. Mindre tiltak, utbedring og utskifting av utvendige bygningselementer må skje i samråd med Byantikvaren.

#### Miljøfaglige forhold

Ved terrenginngrep gjelder forurensningsforskriftens kap. 2. Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles.

Det er ikke registrert biologisk mangfoldet på eiendommen.

#### Trafikkforhold

Avkjørsel er som vist på plankart i den nord- østre delen av planområdet. Det skal tilrettelegges for parkering med tilstrekkelig snuareal innenfor planområdet. Parkering skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, dette gjelder også sykkelparkering.

Varelevering på egen eiendom via eksisterende avkjørsel, eller langs kant fortau i Dopsgate.

#### Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse for regulerings-saken. Ref. punkt 6 i denne beskrivelsen. Det er ikke avdekket spesielle kritiske eller farlige forhold som en konsekvens av planforslaget, se eget vedlegg. Det må utarbeides ROS-analyse for byggearbeidene før disse igangsettes.

#### Teknisk infrastruktur

Ved etablering av ny bebyggelse skal Hafslund fjernvarme kontaktes for avklaring av mulig fremføring av fjernvarme.

#### Estetikk og byggeskikk

Ved utbedring eller ombygging skal fasadene, inklusiv takfasader, beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert eldre eller opprinnelig utseende. Opprinnelige konstruksjoner og materialer, bygningselementer og detaljer, overflatebehandlinger og uttrykk skal i størst mulig grad bevares.

Alle søknadspåklagte arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning kan gis. Mindre tiltak, utbedring og utskifting av utvendige bygningselementer må skje i samråd med Byantikvaren.

Ved ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.



### Stedsutvikling

Reguleringen fastslår at den faktiske bruken bygningene har i dag er i samsvar med byutviklingen i nærområdet.

### Universell utforming

Universell utforming - tilgjengelighet for alle – vil være et førende prinsipp for alle planlagte tiltak i planområdet. Universell utforming blir ivarettatt av plan- og bygningslovgivningen for byggesaken.

## **8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET**

### Overordnede planer og mål

Planforslaget er ikke i konflikt med overordnede planer og mål. Det bidrar til måloppfyllelse av kommuneplanen ved at området forblir en del av et allsidig bymiljø. Planforslaget er i samsvar med forslag til KDP for byutvikling og bevaring, der området er foreslått som et utviklingsområde for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger, når gjeldene regulering oppheves. Bygningene på planområdet har bevaringsverdi, og planforslaget ivaretar dette ved å regulere bygningene til hensynssone, bevaring av kulturmiljø.

### Landskap

Planforslaget medfører til at de tre eksisterende pæretrærne bevares.



*Eksisterende bevaringsverdige pæretrær lang Dopsgate*

### Verneinteresser

Planforslaget er i samsvar med verneinteressene, og det medfører til at begge bygningene reguleres til hensynssone, med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø og naturmiljø.

#### Miljøfaglige forhold

Planforslaget innebærer kun endret formål som er i samsvar med faktisk bruk, og det har dermed ikke vesentlig konsekvenser for miljøfaglige forhold.

Pæretrærne kan anses å være en del av et biologisk mangfold, og dette styrkes ved at disse bevares.

#### Trafikkforhold

Planforslaget innebærer kun endret formål som er i samsvar med faktisk bruk, og det har dermed ikke vesentlig konsekvenser for trafikkforholdene. Eksisterende avkjørsel, ordninger for varelevering endres ikke. Antall parkeringsplasser på terreng reduseres iht. gjeldende veiledende parkeringsnorm for næring.

#### Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen har ikke avdekket kritiske forhold som en konsekvens av planforslaget

#### Sosial infrastruktur

Planforslaget bidrar til opprettholdelse og videreutvikling av eksisterende servicetilbud i nrområdet gjennom at allerede etablert virksomhet /servicetilbud i området reguleres iht. faktisk bruk.

#### Teknisk infrastruktur

Planforslaget medfører ikke endret bruk eller oppføring av ny bebyggelse som skal tilknyttes fjernvarme. En eventuell fremføring av fjernvarme fra Hafslund vil medføre en begrenset anleggsperiode med gravearbeider i planområdet og tiliggende naboeiendommer

#### Estetikk og byggeskikk

Planforslaget innebærer at eksisterende estetikk og byggeskikk i området blir bevart. Det er også mulig å kunne tilbakeføre bygningens fasade og utforming iht. særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø

#### Stedsutvikling

Planforslaget bidrar til at området konsolideres som en del av et allsidig og variert bymiljø. Det innebærer endret formål som er i samsvar med faktisk bruk og nytt formål (bevertning) som er i samsvar med etablerte spise- og bevertningssteder i nærmiljøet. Planforslaget er iht. ønsket byutvikling for indre by.

#### Barns interesser

Siden eiendommen ikke skal reguleres til boliger, vil det ikke bli etablert egne leke- oppholdsareal for barn.

#### Universell utforming

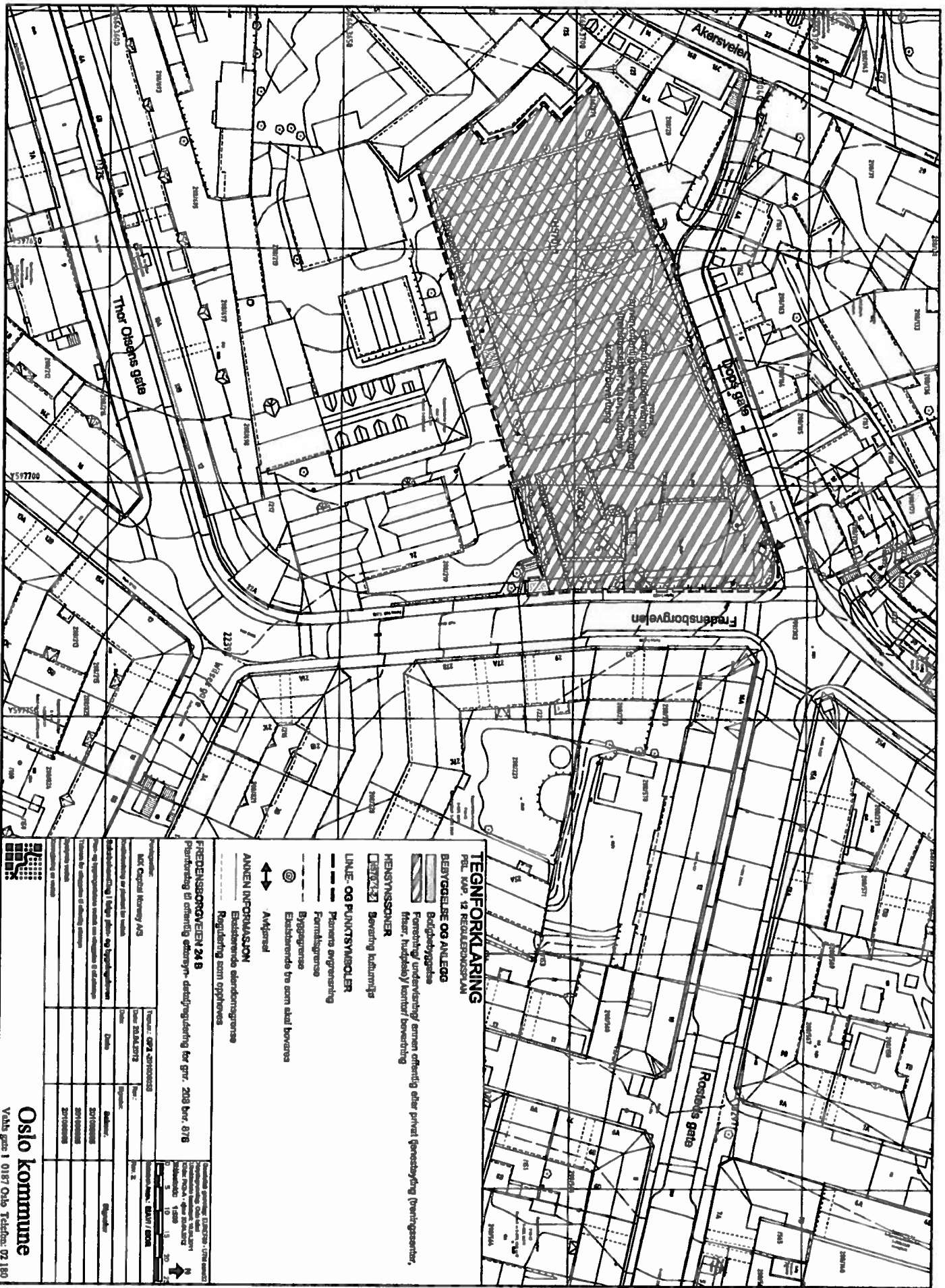
Planforslaget innebærer at uteområdet kan tilrettelegges for tilgjengelighet/universell utforming knyttet til parkeringsforhold og atkomst- og inngangsforhold. Tilgjengelighet til bygningene må ta hensyn til bevaringsinteressene.

#### Juridiske forhold

Tiltaket medfører ingen utbygging og dermed utløses ikke behov for rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler.

#### Interesse motsetninger

Tiltaket medfører ingen utbygging og dermed utløses ikke interesse motsetninger.



**TEGNFORKLARING**

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- Boligbebyggelse
- Formålsgrense
- Byggingrense
- Eksisterende bygningsgrense
- Avkjørsel

**HENSTYKKNER**

- Bebyggelse
- Punkt

**LINE- OG PUNKTSYMBOLER**

- Planens avgrensning
- Byggingrense
- Eksisterende bygningsgrense
- Avkjørsel

**ANNEN INFORMASJON**

- Eksisterende skoleområde
- Regulering som oppheves

**FREDENSBORGVEIEN 24 B**  
 Planlagt bygging av 10 leiligheter og 10 parkeringsplasser.  
 Planlagt bygging av 10 leiligheter og 10 parkeringsplasser.

Planlagt bygging av 10 leiligheter og 10 parkeringsplasser.  
 Planlagt bygging av 10 leiligheter og 10 parkeringsplasser.

Planlagt bygging av 10 leiligheter og 10 parkeringsplasser.  
 Planlagt bygging av 10 leiligheter og 10 parkeringsplasser.

Planlagt bygging av 10 leiligheter og 10 parkeringsplasser.  
 Planlagt bygging av 10 leiligheter og 10 parkeringsplasser.

Planlagt bygging av 10 leiligheter og 10 parkeringsplasser.  
 Planlagt bygging av 10 leiligheter og 10 parkeringsplasser.

**Oslo kommune**  
 Vakkerveien 1 0187 Oslo Telefon: 02 180



## **SAMRÅDSINNSPILL**

OSLO HAVN

Side 1 av 1

①

Journalpost: 201006055/7

Fra: Ostengen Mona

E-Post: mona.ostengen@ohv.oslo.no

Dato: Tue, 22 Jun 2010 08:57:03 +0200

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, Arkivet Postmottak, Evensen Inger Margrethe

Emne: SV: 201006055/3 - Invitasjon til samarbeid - Fredensborgveien 24 B

Dette planområdet ligger ikke innenfor myndighets- og interesseområdet for Oslo Havn KF og vi ønsker derfor ikke å delta på samarbeid.

Hvh

Mona Ostengen

Administrasjonsrådgiver

e-post: mona.ostengen@ohv.oslo.no

Tel: +47 23 49 26 70

Mob: +47 901 77 729

Fax: +47 23 49 27 61

--

Oslo Havn KF / Port of Oslo, Box 230 Sentrum, N-0103 OSLO, NORWAY

Tel: 02 180 / +47 815 00 606

Web: <http://www.oslohavn.no>

Fax: +47 234 92601

Mail: [postmottak@hav.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@hav.oslo.kommune.no)

Denne e-post er kontrollert for virus før sending

This e-mail was scanned for virus before it was sent

Vår e-post: [firmaspost@hafslund.no](mailto:firmaspost@hafslund.no) Vår dato: 2010-06-24  
 Vår referanse: H17183 Dens referanse: Fredensborgveien 24B, Ref.nr. 2010-06055-3

Til: Oslo Kommune  
 Plan og bygningsetaten  
 Avdeling for områdeutvikling

Kopi til

**Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Fredensborgveien 24B. Ref.nr. 2010-06055-3.**

Det vises til Deres oversendelse av 2010-06-21

**Situasjon**

Hafslund Nett har kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (rød farge angir høyspenningsanlegg, grønn farge angir lavspenningsanlegg, blå farge angir veilyssnett og lys blå angir signalanlegg). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartutsnittet gjelder følgende:

- Dokumentasjonsjonen gjelder kun som underlag for forespurrt reguleringsplan.
- Dokumentasjonen bør siktes etter bruk. Husk at nettel endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kabelpåvisning. Forespørsel vedtørende kabelpåvisning for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146.
- Gi snarlig tilbakenmelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

**Generelt**

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

**Distribusjonsnett (24 > Spenning > 1 kV)**

Avstand fra nettsasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningedel er minimum 5 m.

**Støy fra nettsasjon**

Dersom det er plassert en eksisterende nettsasjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne medføre noe støy. Eventuelle utemper og vernetiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke Nettselskapets ansvar.

**Kostnader ved omlegging av nett**

Bebyggelse eller andre tiltak som ev. kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimums-avstander til eksisterende lav- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må ev legges om/flyttes.

Postboks nr. 14047 OSLO	Internt telefonnummer: 14047 OSLO	Telefon: 22 43 34 00	Bankkonto: NSB/BL 0707
		Telefax: 22 43 34 04	Forsikringsnr: NO 984 098 098 KVA

Vår e-post: [firmaspost@hafslund.no](mailto:firmaspost@hafslund.no) Vår dato: 2010-06-24  
 Vår referanse: H17183 Dens referanse: Fredensborgveien 24B, Ref.nr. 2010-06055-3

Dersom bestilende anleggsdeler på utbyggingsområdet ønskes omlagt til annen trase, kan dette gjøres på bestilling og etter nærmere avtale. Bestiller må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell omlegging. Omlegging forutsetter i alle tilfeller at Nettselskapet varsles på et tidlig tidspunkt samt at det gis rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trase. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

**Kapasitet på eksisterende strømmett**

For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Det presiseres at det på nærværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres når et konkret effektbehov er meldt inn til Hafslund Nett. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny nettsasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

**Nye strømforsyninganlegg**

**Generelt:**

Alle nye, eller endring av eksisterende, elektriske forsyninganlegg skal bygges iht. Hafslund Netts spesifisasjoner. Hafslund Nett bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

**Nettsasjoner**

Dersom det er behov for ny/nye nettsasjoner ifm. tiltaket vil størrelse på ev. nettsasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterbare behov. Om ev. nettsasjon(er) kan plasseres som en fritstående enhet eller som et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/bevareninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres. For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettsasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av. Det tas forbehold om mulig endringer i byggrav på det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Hafslund Nett.

Dersom ny nettsasjon etableres som en fritstående nettsasjon er nødvendig areal normalt 10m<sup>2</sup>. Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Nettsasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning og skal ha kjøreadkomst.

Etablering av nettsasjoner forutsetter at Nettselskapet gis permanente rettigheter til etablering, drift og vedlikehold av nettsasjonen, på de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på den/de aktuelle grunnetendommen/-er.

**Lednings- og kabelanlegg**

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyninganlegg. En forutsetning for etablering av strømforsyninganlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

For høyspenningsluftledningsanlegg (større enn 1 KV) kan det bare etableres på arealer der det er umulig å erverve avvikende rettigheter til Hafslund Nett for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

Vår e-post: [firmapost@hafslund.no](mailto:firmapost@hafslund.no)

Vår dato: 2010-06-24  
Deres dato: 2010-06-21

Vår referanse: H17180  
Deres referanse: Fredningsbyveien 24B, Ref. nr. 2010-06055-1.

For tabellanlegg og lavspenningsledningsanlegg kreves fremføring. Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømmettet til de enkelte kunders bygg. Deresom Hafslund Nett ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avvises egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av ledningsanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

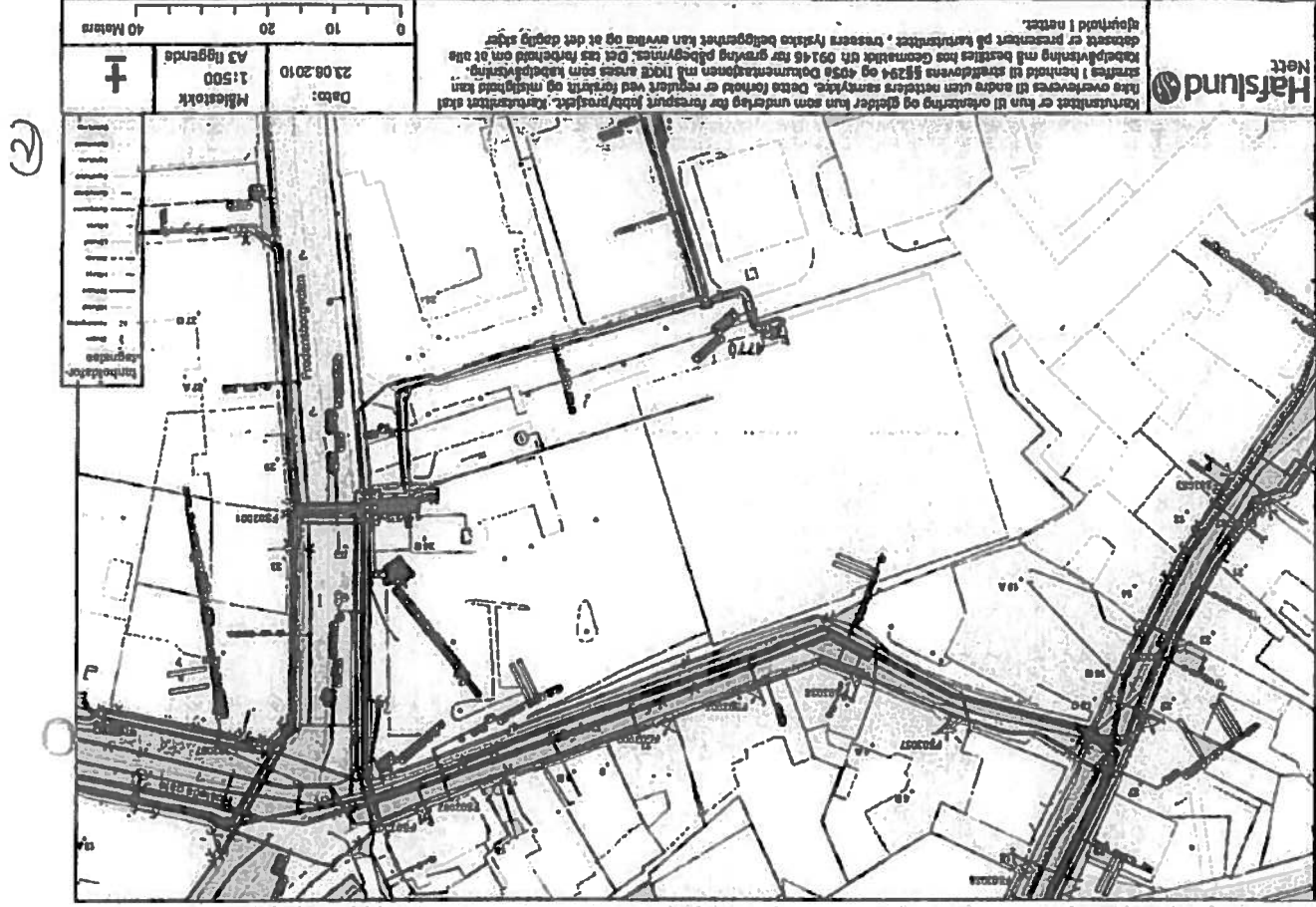
**Anleggsbidrag**

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nærsektorens gjeldende retningslinjer for praksisretten av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke uten bestilling fra tiltaksbarer.

Med hilsen  
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken

Vedlegg - Kartskisse med eksisterende forsyningsnett, Hafslund Nett



Kartskissen er kun til orientering og gjelder kun som underlag for forespurte ledningsprosjekt. Kartskissen skal ikke overføres til andre uten nettselskapets samtykke. Denes forhold er regulert ved forskrift og målingsskema. Like overføres til bestillevens § 23-4 og 405a Dokumentasjonsplan med ikke anes som hovedregel. Kartskissen skal ikke overføres til bestillevens § 23-4 og 405a Dokumentasjonsplan med ikke anes som hovedregel. Kartskissen skal dekke et presiserer på kartskissen, presiserer fysiske beliggenhet kan avvike og at det doglig ikke er forhold i nettet.

**Hafslund**  
Nett

Dato: 23.06.2010  
Målestokk: 1:500  
AS reggende: 40 Meters



Journalpost: 201006055/9

Fra: May B. Olsen  
E-Post: may.b.olsen@tet.oslo.kommune.no  
Dato: Tue, 29 Jun 2010 09:58:30 +0200 (MEST)  
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Sak: 201006055 Fredensborgveien 24 B, Fredensborg

Trafikketaten har følgende bemerkning:

Vi er opptatt av at parkeringsdekningen blir ivaretatt i reguleringsplanene. Parkeringsnormene for Oslo kommune benyttes i byggesaker og reguleringsaker for å avklare antall parkeringsplasser som skal etableres ved:

- Nybygging
- Ombygging
- Bruksendring

I dette planinitiativet vil initiativtager omregulere deler av eiendom Gnr 208/ Bnr 876.

Hele eiendommen er per i dag regulert til byggeområde for boliger.

Planområdet som ønskes omregulert består av Fredensborgveien 24 B (bygg i 3 etasjer + underetasje) som har vært godkjent til kontorbruk siden 1980 og resten av området brukes idag til privat parkering.

Trafikketaten tolker initiativtager slik at en blandet regulering av planområdet åpner muligheter for en eventuell framtidig ombygging i deler av Fredensborgveien 24 B til boligformål, men ønsket bruk fremdeles skal være kontorer.

Parkeringsnormer for Oslo kommune, bil og sykkelparkering skal være en del av reguleringsplanen. For riktig parkeringsdekning i dette planområdet må normen for næring i "Den tette byen" være basisgrunlaget for antall p-plasser i forhold til bruksarealet (BRA) av bygningsmassen. Det er i dag for mange p-plasser i planområdet.

Med hilsen  
May B. Olsen  
ingeniør I - plan  
Trafikketaten



Oslo kommune  
Vann- og avløpsetaten

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364, Sentrum  
0102 OSLO

Deres ref.: 201006055

Vår ref (saknr): 1002755-2  
(pens tyngst ved klemmebilde)

Saksbehandler: Svein Oddver Korsvik

Dato: 29.06.2010  
Arkivkode: 512.1

**GNR 208 BNR 876 - FREDENSBORGVEIEN 24 B - INVITASJON TIL SAMRÅD**

Vi viser til Deres brev av 21.06.2010 angående Fredensborgveien 24 B, Fredensborg. Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring.

Vann- og avløpsetaten har følgende bemerking:

Ovarlitovann, takvann og drenevann skal behandles ved lokal overvannshåndtering. Dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsens for reguleringsplanen.

Til orientering legger vi ved et utnitt av VA-tekningskartet i området.

Med hilsen

*J. Aksøy*

Jan Aksøy  
oppdragsleder byutvikling  
Avaldsing Plan og prosjekt

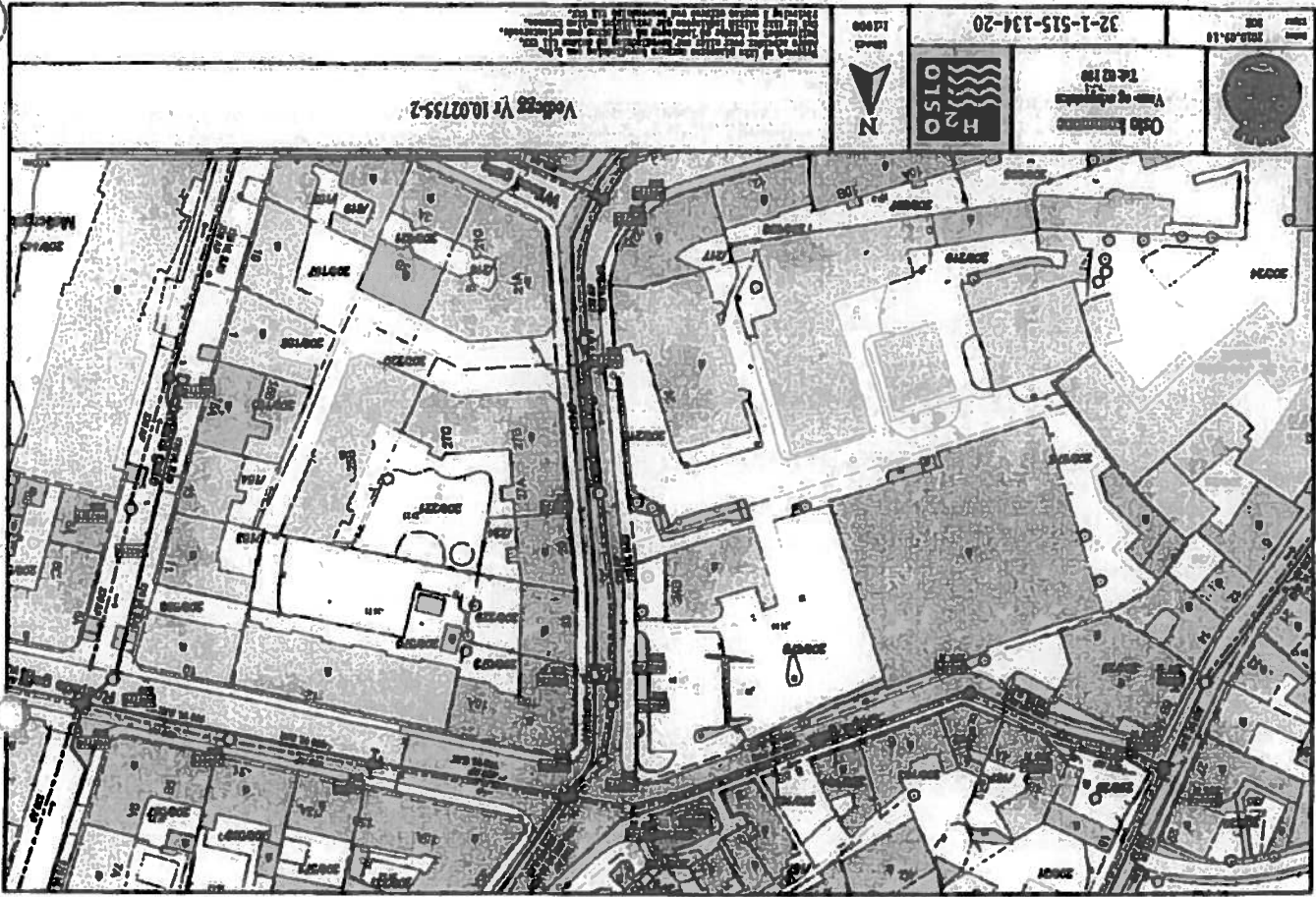
*Svein O. Korsvik*  
Svein Oddver Korsvik  
konsulent

Vann- og avløpsetaten



Postadresse: Postboks 4704 Solfenberg  
0406 Oslo  
Besøksadresse: Hestvika gate 5  
Telefon: 02 180  
Telefax: 23 43 70 80  
E-post: [post@oslo.kommune.no](mailto:post@oslo.kommune.no)  
Internet: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)  
Bankfor: 0404.05.20641  
Org.nr: 971 833 839 BAVA

4



Vedlegg Vr 10.02755-2



Oslo kommune  
Vann og avløpsetaten  
14.02.10



32-1-515-134-20

10.02.10

Oslo kommune  
Vann og avløpsetaten  
14.02.10

# FRILUFTSETATEN

Journalpost: 201006055/10

5

-----  
Fra: Ingvild Steiro  
E-Post: ingvild.steiro@fri.oslo.kommune.no  
Dato: Wed, 30 Jun 2010 15:16:41 +0200  
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: planinitiativ, saknr 201006055

Planinitiativ, saknr 201006055, Fredenborgveien 24B

Friluftsetaten;  
"Friluftsetaten har forvaltningsansvaret for tre trær langs Dopsgate.  
Vi ber om at disse ~~ikke~~ ivaretas i planarbeidet."

\*

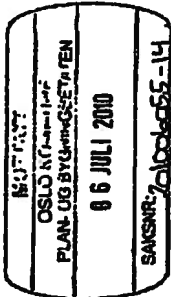
Vennlig hilsen  
Ingvild Steiro  
Landskapsarkitekt/ arealplanlegger  
Friluftsetaten

\* Ringt 08.11.2011



Oslo kommune  
Byantikvaren

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
INTERN POST



Deres ref:  
201006055

Vår ref (saknr):  
08/2008

Saksbeh:  
Oluf Steen

Dato: 02.07.2010

Arsivkode:  
512 2008/219

**GNR. 208, ENR. 219 FREDENSBORGVEIEN 24 B - UTTALELSE TIL  
PROSESSAVKLARING**

Vi viser til oversendelse datert den 21.06.10, med invitasjon til samråd, område- og  
prosessavklaring for Fredensborgveien 24 B.

**Forlaget**

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan S-2255 (Soneplanen) regulert til byggeområde for  
boliger. Det er tidligere gitt dispensasjon fra reguleringen med begrunnelse at byggingen hele  
tiden har vært kontorbygg. Eiendommen foreslås nå omregulert til blandet formål, *Kombinert  
bebyggelse og anleggsformål (bolig/feriestyting/kontor)*.

**Vurdering av arkeologiske forhold**

Planområdet er (bebygd og) preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn må antas  
fjernet og omroret som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av  
planområdet, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.

Vi minner samtidig om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt. Dessom det blir  
gjort funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidens straks stanses og Byantikvaren  
kontaktes.

**Forholdet til nyere tide kulturminner**

Fredensborgveien 24 B er del av et helhetlig industrimiljø som har røtter tilbake til 1847 ved  
etableringen av bryggeriet Steensen & Comp. Bryggeriet ble senere Fortuna &  
Centralbryggeri, og i 1925 ble fabrikkten brukt som pølsefabrikk. Axel Jensen hermetikk og  
pølsefabrikk var i drift fram til 1971. Anlegget fikk ny eter i 1975, og i perioden 1975 til 1982  
ble bygningssmassen rehabilitert og tilrettelagt for kontorer.

Fredensborgveien 24 B er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse.  
Bygningen er etter all sannsynlighet oppført i 1869 som bestyrerbolig, i likhet med flere andre  
bygninger i det tidligere industriområdet har også denne bevart sitt karakteristiske fasadepreg  
og løyer seg inn blant miljøets øvrige monumentale industriarkitektur. I tilknytning til den



Byantikvaren

Postboks:  
Postboks 2094 - Grønsmåbø  
0605 Oslo

Besøksadresse:  
Karl Johans gate 3  
0178 Oslo

Sentralt:  
02 180  
Posttjenestevise: 23 46 03 95  
Telefax:  
23 46 03 31  
postmottak@by-arkiv.no

6

6

Opprinnelige bestyrerboligen er det et åpent plassrom som i dag benyttes til parkering. Plassen  
har tre store og svært flotte pærertrær som mest sannsynlig har tilhørt et opprinnelig hageanlegg.  
Eiendommen grenser også opp til trehusforstøtten Bergfjerdingen, som grodde fram på 1700-  
tallet og første halvdel av 1800-tallet, da bydelen lå utenfor bygrensen av 1794. Etter  
innlemmelsen i byen i 1859 ble bestemmelsene om murtvang gjort gjeldende og flere av  
bygningene langs Døps gate ble oppført i mur. Området er regulert til spesialområde med  
formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6.

Byantikvaren har ingen merknad til den foreslåtte omreguleringen under forutsetning av  
at bygningens fasade ikke endres og at det ikke oppføres ny bebyggelse og installasjoner  
på området. Vi vil også anbefale at eiendommen reguleres til hensynssone med særlig  
hensyn til bevaring av kulturmiljø. Konkrete bevaringsbestemmelser vil dermed bidra til  
at den opprinnelige bestyrer boligen får et formelt vern, at det sårbare bjørnet mot  
Bergfjerdingen også får et formelt vern som en buffer mot den bevaringsverdige  
småhusbebyggelsen og at eldre pærertrær bevares for fremtiden.

Med hilsen

*Trolls Aslakby*  
Trolls Aslakby  
førsteamtkvart

*Oluf Steen*  
Oluf Steen  
antikvar

Plan- og bygningssetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Deres ref.:  
201006055

Vår ref (journal ID):  
10/1184 (10/13176)

Saksbehandler:  
Geir Cranner

Dato:  
05.07.2010

## Svar på invitasjon til samråd - Fredensborgveien 24 B.

Undervisningsbygg viser til oversendelse av 21.06.2010 om planinitiativ for Fredensborgveien 24 b. Planinitiativet ønsker å legge til rette for en omregulering av eiendommen fra eksisterende regulering: byggeområde bolig, til formål blandet regulering. Eksisterende bebyggelse har vært godkjent til kontorformål. Tiltakshaver signaliserer at det vil bli vurdert en ombygging til bolig fra kontor for de øverste etasjene.

Undervisningsbygg har følgende merknader til initiativet i forhold til kapasitet ved de nærliggende skoler: Barn fra reguleringsområdet vil sokne til Møllergata barneskole og Ila ungdomsskole. Vekstanslagene for Møllergata og Ila tilsier at skolene er fulle fra skolestart 2016. I forhold til kapasiteten på de respektive skoler vil det være viktig hvor mange barn som faktisk flytter inn i reguleringsområdet.

Undervisningsbygg ber om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier i planleggings- og anleggs-/byggeperioden.

Med vennlig hilsen  
Undervisningsbygg

Vidar Lie  
utviklingsdirektør

Geir Cranner  
byplanlegger

Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift



**Oslo kommune  
Renovasjonsetaten**

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Deres ref: 201000091-3

Vår ref (saknr): 20090291-4

Saksbeiter: Cathrine Hallberg, 92640673

Dato: 17.2010  
Arkivkode: 512

**UTTALELSE TIL PLANINITIATIV - FREDENSBORGVEIEN 24 B**

Renovasjonsetaten viser til Deres e-post, med vedlegg, av 21.6.2010; Fredensborgveien 24 B, Fredesborg - innlysning til samråd, områdest- og prosessavklaring.

Eiendommen ønskes regulert til blandedt formål: Kombinert bebyggelse og anleggformål (beilig, tjenesteyting, kontor). På grunn av at bygningen på lang tid ikke er brukt til boliger, vil det få seg søknadsstiller være utfordringsfullt å bygge boligele eiendommen som til boliger. Det er i planinitiativet ikke spesifisert hvor mange boenheter som skal være på eiendommen.

I Byestyret den 7.6.2006 ble det vedtatt å utvide klåseretningen til også å omhandle utvasking av plastemballasje og metervfall, noe som krever at husholdningsavfall blir håndtert separat fra næringsavfall. Dette vil innebære at det må tas spesielle hensyn når det gjelder innstilling av husholdningsavfall.

Siden det planlegges både næringsvirksomhet og boliger på eiendommen, vil Renovasjonsetaten presisere at husholdnings- og næringsavfall ikke skal blandes sammen. Dette er på grunn av at Renovasjonsetaten har ansvar for den lovpålagte innstillingen av husholdningsavfall, mens næringsavfall ikke er underlagt slik restriksjon.

Derens det skal etableres boliger på eiendommen, må alle relevante krav i "Renovasjonsteknikker for Oslo gjelder for forbrukeravfall" ivaretas. Det må også tas hensyn til krav og anbefalinger i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere". Kravene på side 6 i veilederen er en kombinasjon av forskriftens bestemmelser. Disse dokumentene finnes på Renovasjonsetatens hjemmeside, <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no>. Det går ikke dispensasjon fra Renovasjonsteknikken.

Siden det i Planinitiativet ikke er spesifisert hvor mange boenheter som planlegges, ber vi om at vi blir kontaktet når dette er avklart. Da kan Renovasjonsetaten komme med innspill til hensiktsmessig(e) renovasjonssøsninger.



Renovasjonsetaten

Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Postadresse: Postboks 410 Myrdele  
E-post: [postboks410@oslo.kommune.no](mailto:postboks410@oslo.kommune.no)

Postnummer: 02 100  
Kontaktnr: 23 48 34 10  
Telefax: 23 48 34 01

8

6

2

Renovasjonsetaten ber om at type innstillingsløsning og plassering av disse søkes forhandlingsdyktig hos oss innen bygging igangsettes. Dette er viktig, slik at man unngår utslipper ved feil plassering av henstøtteri.

Kontaktpersonen i Renovasjonsetaten er teamleder Øyvind Jullussen, telefon 23 48 37 67.

Med hilsen

Øyvind Jullussen  
teamleder

Cathrine Hallberg  
evdalingsingeniør



Oslo kommune  
Samferdselsetaten

9

Plan- og bygningsetaten  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 6.7.2010

Deres ref.:  
201006055-3

Vår ref. (saksnr.):  
200900279-9

Saksbeh.:  
Yuri Sangueza, 23493082

Arkivkode:  
512,1

**FREDENSBORG VEIEN 24B, FREDENSBORG - INVITASJON TIL SAMRÅD,  
OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**

Samferdselsetaten viser til ovennevnte planinitiativ og har foreløpig følgende kommentarer til forslaget og det videre planarbeidet:

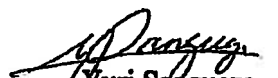
Deler av eksisterende parkeringsanlegg er etablert på gjeldende regulert offentlig veigrunn (S-740) nordøst og øst for planområdet. Reguleringen er tydelig en rest fra tidligere veiregulering og bør omreguleres med samme formål som foreslått i denne planen (blandet regulering). For å foreta en reguleringsmessig opprydding bør planområdet utvides mot nordøst og øst for å innlemme ovennevnte offentlig veigrunn.

Parkering for bil og sykkel må anordnes på egen eiendom som tilfredsstillende den en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Eventuell varelevering må beskrives i planen og løses enten på egen eiendom eller langs kant fortau. Det forutsettes at eksisterende avkjørsel videreføres i ny plan.

Vi vil komme med mer utdypende kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen

  
Anders Arild  
seksjonssjef

  
Yuri Sangueza  
spesialkonsulent



Samferdselsetaten

Besøksadresse:  
Stromsveien 102  
Postadresse:  
Postboks 6703 Etterstad  
0609 OSLO

Telefon: 02 180  
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: [postmottak@sam.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@sam.oslo.kommune.no)  
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

Bankgiro: 6004.06.55045  
Org.nr: NO 976 062 035



Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

10

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Dato: 20.07.2010

Deres ref.:  
201006055

Vår ref.:  
10/1922-  
10/18463 (Oppgis ved henv.)

Saksbeh:  
Ivar Julsrud, 982 68 925

Arkivkode:  
512

**- Invitasjon til samråd - Fredensborgveien 24 B - 201006055/3**

Det vises til Plan- og bygningsetatens oversendelse av 21.06.2010.

Saken gjelder omregulering av eksisterende kontorbygning beliggende innenfor boligregulert område på St.Hanshaugen. Eiendommen foreslås omregulert til blandet formål, herunder kontor i tråd med dagens bruk. Eiendoms- og byfornyelsesetaten har ingen kommentarer til planen.

Gjennomføring av tiltaket antas ikke å utløse behov for utbyggingsavtale.

Med vennlig hilsen  
Eierseksjonen

Allan Bøe  
seksjonsleder

Ivar Julsrud  
spesialarkitekt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.



Eiendoms- og  
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:  
Christin Krohgs gate 16  
Postadresse:  
Postboks 491 Sentrum  
0105 OSLO

Fakturaadresse:  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Oslo kommune, Fakturasentral  
Postboks 6532 Etterstad  
0606 OSLO

Telefon: 02 180  
Telefaks: 22 17 33 16

Org.nr.: 874 780 782  
Giro: 6004.06.34153

E-post: [postmottak@cby.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@cby.oslo.kommune.no)  
[www.cby.oslo.kommune.no](http://www.cby.oslo.kommune.no)



## **B) FORHÅNDSUTTALESER**

**Vedlegg: b**  
b) Forhåndsuttalelser – side 1 av 16



Oslo kommune  
Bydel St. Hanshaugen  
Administrasjonsavdelingen

①

**Vedtak**

Arkivsak:	201001382	Møtedato	Sak nr.
Arkivkoden:	512	13.04.11	14/11
Saksbeh:	Elin Løvseth	26.04.11	31/11
Saksang:			
Oppvekst- miljø- og byutviklingskomiteen			
Bydelstvalget			

**FREDENSBORGVEIEN 24 B GNR/BNR 208/876 - KUNNGJØRING  
OPPSTART AV DETALJREGULERING**

Bydelstvalgets forslag til vedtak  
Bydel St. Hanshaugen vil uttale seg til saken når planforslaget foreligger.

Bydelstvalget har behandlet saken i møte 26.04.11 og har fattet følgende vedtak

Vedtak:  
Enstemmig vedtak.

Vedtaks:  
Bydel St. Hanshaugen vil uttale seg til saken når planforslaget foreligger.

RETT UTSKRIFT: 29.04.2011



Oslo kommune  
Bydel St. Hanshaugen  
10 MAI 2011  
LERCINE

Lenche Arkitekt  
Fridtjof Nansens plass 9  
0160 OSLO

Dokument:	201001382-6	Saksbehandler:	Elin Løvseth, 25475632	Dato:	01.05.2011
Virksomhet:		Adresse:			

**FREDENSBORGVEIEN 24 B GNR/BNR 208/876 - KUNNGJØRING OPPSTART AV  
DETALJREGULERING**

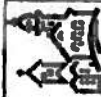
Vedlagt overreendes bydelstvalgets vedtak i saken vedtatt i møte 26.4.2011.

Med hilsen

*S. Stenrud*  
S. Stenrud  
Elin Oldereid  
bydelstvalgsleder

*[Signature]*  
Kjersti Halvorsen  
avdelingsleder

Vedlegg: Bruvedtak



Bydel St. Hanshaugen

Postboks

01 100

Distriktnr: 0204 05 01033  
Org.nr: 971 179 055

Nettside

Epost: [post@st.hanshaugen.oslo.kommune.no](mailto:post@st.hanshaugen.oslo.kommune.no)  
Nettside: [www.st.hanshaugen.no](http://www.st.hanshaugen.no)



Oslo kommune  
Byantikvaren

Loreha Arkitekter AS  
v/ Gry I. Dahlberg  
Fridtjof Nansens plass 9  
0160 Oslo

**MOTTATT**

20 APR 2011  
L.F.R.C.I.I.E

Deres ref: 10.03.11  
Vår ref (saknr): 11/036  
Saksbeh: Olef Steen  
Dato: 01.04.11  
Arkivkode: 312 200876

**GNR. 204, ENR. 876 FREDENSBORGVEIEN 24 B - UTTALELSE VARSSEL OM  
OPPSTART AV DETALJREGULERING - STERK FRARÅDNING**

Vi viser til ovennevnte dateret den 10.03.11, med anmodning om Byantikvarens uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Fredensborgveien 24 B.

**Forlaget**

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan S-2255 (Soneplanen, vedtatt 29.07.77) regulert til *Dyngroveide for boliger* og i henhold til reguleringsplan S-740 (vedtatt 07.08.59) er deler av eiendommen regulert til *Offentlig veigrunn*. Resultaten med planarbeidet er omregulering til *Kombinert bebyggelse og anleggsgrovnall, boligfremstøtning/tenesteforretning*. Det er aktuelt med *benyttelsesområder for Berøring av kulturminne*. Detaljreguleringen vil ervidere adkomstforhold og legge til rette for oppføring av ny bebyggelse i fire etasjer mot Fredensborgveien og Døps gate.

**Vurdering av arkeologiske forhold**

Planområdet er (bebygd og) preget av moderns aktivitet. Opprinnelig undergrunn må utvises fjernet og undersøkt som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.

Vi minner samtidig om at kulturminnelovens § 8 anses ledd gjelder generelt. Deresom det blir gjort funn av historiske kulturminner skal arbeidene stanses og Byantikvaren kontaktes.

**Forholdet til syvete tids kulturminner**

Fredensborgveien 24 B er del av et helhetlig industriområde som har røtter tilbake til 1847 ved etableringen av byggefirmaet Steensen & Comp. Bryggeriet ble senere Fortuna & Centralbygget, og i 1925 ble fabrikkens rest i bruk som polschbrikk. Axel Jensen bemestikk og polschbrikk var i drift fram til 1971. Anlegget fikk ny eier i 1975, og i perioden 1975 til 1982 ble bygningsskikken rekonstruert og tilrettelagt for kontorer.



Byantikvaren  
Postboks 204 - Grønlands  
0118 Oslo  
Postnummer: 01 180  
Telefonnummer: 23 44 82 93  
Telefax: 23 44 82 11

2

2

Fredensborgveien 24 B er oppført på Byantikvarens gule liste over bevareingsverdige bebyggelse og anlegg. Bygningen er etter all sannsynlighet oppført i 1869 som besyrtvervlig, i tillegg med flere andre bygninger i det tidligere industriområdet har også denne bevart sitt karakteristiske fasadepreg og fører seg inn blant miljøets øvrige monumentale industribygninger. I tillegg til den opprinnelige besyrtvervboligen er det et åpent plassrom som i dag benyttes til parkering. Plassen har tre store og svært flotte parretreer som mest sannsynlig har tilhørt et opprinnelig hageanlegg.

Nord i planområdet er en legerbygning i to etasjer fra 1873. Legerbygningens hall mot vest er av noe senere dato, og kan ses på en situasjonsplan fra 1889. Bygningens er ikke vesentlig formrikt, men har bevart sitt karakteristiske fasadepreg og nye av den eldre deisjeringten. De to legerbygningene er også karakteristiske eksempler på 1800-tallets monumentale industriarkitektur. Bygningen er ikke oppført på Byantikvarens gule liste.

Eiendommen grenser også opp til trehusstrømsiden Bergfjerringen, som grodde fram på 1700-tallet og første halvdel av 1800-tallet, da bydelen lå utenfor bygrensen av 1794. Etter innlemmelsen i byen i 1859 ble bestemmelsen om murteveg gjort gjeldende og flere av bygningens laugs Døps gate ble oppført i mur. Det er knyttet høy bevaringsverdi til bygningstilfellet, og området er regulert til spesialområde med formell bevaring etter plan- og bygningeloven § 25.6.

**Forholdet til syvete tids kulturminner**

Byantikvaren har ved flere anledninger undersøkt at det er betydelige bevaringsverdier knyttet til det eldre industrimiljøet i Fredensborgveien 24, og etter vår vurdering burde industrimiljøet vært regulert til *benyttelsesområde for Berøring av kulturminne*. Senest i en prosessutvalgsrapport fra 02.07.10 anbefalte vi at besyrtvervboligen som er oppført på Gule liste reguleres til *benyttelsesområde for Berøring av kulturminne*. I vår uttalelse den 17.06.08 til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for området, anbefalte vi at besyrtvervboligen og legerbygningene, sammen med øvrige deler av anlegget, ble regulert til spesialområde med formell bevaring, da etter gjennom plan- og bygningeloven.

Med bakgrunn i industriområdets høye bevaringsverdier opprettholder vi våre anbefalinger om at besyrtvervboligen og legerbygningene reguleres til *benyttelsesområde for Berøring av kulturminne*. Lagerhallen vil bli nå bli vurdert for Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg og anlegg.

Når det gjelder eiendommens hjørne mot Bergfjerringen, anbefalte vi også i vår uttalelse den 02.07.10 at dette areal sammen med besyrtvervboligen, ble regulert til *benyttelsesområde for Berøring av kulturminne*. I uttalelsen knakuberte vi, med følgende:

*Vi vil også anbefalte at eiendommen reguleres til benyttelsesområde med særlig hensyn til bevaring av kulturminne. Konkret bevaringsbestemmelser vil dermed bli å se på den opprinnelige besyrtvervboligen for et formelt vern, at det stables hjørnet mot Bergfjerringen også for et formelt vern som en buffer mot den bevaringsverdige smilingsbebyggelsen og at eldre parretreer bevarer for Fremtiden.*

Byantikvarens opprettholder anbefalingen om at hjørne reguleres til *benyttelsesområde for Berøring av kulturminne* som en buffer for det bevaringsverdige bygningstilfellet i Bergfjerringen. Når det gjelder Byantikvarens tidligere uttalelse i 2001 og 2002 om at eiendommens hjørne trolig tiller noe bebyggelse, forutsatte denne vurderingen at et eventuelt nybygg ble tilpasset det

2

områdesplanlagt miljø og at det ble tatt hensyn til den bevaringsverdige bebyggelsen. Imidlertid ble det fremmet alternativer som i så stor grad var i konflikt med bevaringsinteressene at Byantikvaren den 12.02.02 anmodet om bygge- og delårsbud. I dag er vår formyets vurdering er at hjørnet ikke bør bygges. Vi vil også understreke at hjørnet med unntak av en mindre nyklassistisk bebyggelse som stod her fra 1920-tallet frem til 1984, aldri har vært bebygget.


Vi vil derfor i tråd med vår etatsbrev fra 2010 understreke at denne delen av området er svært viktig og bør få et fornuftig vern som sikrer en åpen koffer mellom det bevaringsverdige industriområdet og den bevaringsregulerte småhusbebyggelsen i Bergferdingen. Det er høyeste regionale kulturminsterverner (i kulturmiljøet i Bergferdingen og en utbygging av hjørnet vil på en vesentlig måte ødelegge forholdene i bygningsmiljøet og forringe opplevelsen av det bevaringsverdige miljøet. Etter Byantikvarens vurdering bør derfor hjørnet mot Fredensborgveien og Døps gate ikke bygges ut.


#### Konklusjon

Med bakgrunn i ovenstående anbefaler Byantikvaren at betyverhallen, den eldre legerbygningen og eldremannens hjørne mot Bergferdingen reguleres til hensynssone for *Bevaring av kulturmiljø*.

Et eventuelt forslag om utbygging av hjørnet mot Bergferdingen, Fredensborgveien og Døps gate, innruller Byantikvaren sterkt. Byantikvaren vil dersom et slikt forslag fremmes vurdere å utarbeide eget planforslag til politisk behandling. Eventuelt vil Byantikvaren vurdere å anmode Riksantikvaren om å fremme innleggelse til et slikt planforslag.

Med hilsen

  
Morten Sjøge  
avdelingsleder

  
Olaf Steen  
antikvar



Oslo kommune  
Samferdselsetaten

3

Plan- og bygningssetaten  
postmottak@pba.oslo.kommune.no

Dens ref.: 201000255-3  
Vår ref. (saknr.): 20090079-9

Saksbeh.: Yuri Sengozza  
Yuri Sengozza, 21-05002

Dato: 6.7.2010  
Arkivkode: 512.1

**FREDENSBORG VEIEN 24B, FREDENSBORG - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**

Samferdselsetaten viser til ovennevnte planinitiativ og har foreløpig følgende kommentarer til forslaget og det videre planarbeidet:

Deler av eksisterende parkeringsanlegg er etablert på gjeldende regulerbart offentlig veigrunn (S-740) nordst og øst for planområdet. Reguleringen er tydelig en rest fra tidligere veiregulering og bør omgjøres med samme formål som foreslått i denne planen (blanndet regulering). For å foreta en reguleringsmessig opprydding bør planområdet utvides mot nordst og øst for å innlemme ovennevnte offentlig veigrunn.

Parkering for bil og sykkel må anordnes på egen eiendom som tilfredsstiller den en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Eventuell vareravtag må beskrives i planen og ikke enten på egen eiendom eller langs kant fortun. Det forventes at eksisterende avkjørte videreføres i ny plan.

Vi vil komme med mer utdypende kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen

Anders Arild  
seksjonsjef

*bym.oslo.komm*  
Yuri Sengozza @ *5121*  
spesialkonsulent



Samferdselsetaten

Besøksadresse:  
Samferdselsetaten 102  
Postboks 6703 Strømsø  
0405 OSLO

Telefon: 02 180  
Telefax: 23 49 30 09

Besøksadresse:  
Bygningssetaten 102  
Postboks 6703 Strømsø  
0405 OSLO

Telefon: 02 180  
Telefax: 23 49 30 09



Bygningssetaten  
Direksjon samferdsel

Besøksadresse:  
Samferdselsetaten 102  
Postboks 6703 Strømsø  
0405 OSLO

Telefon: 02 180  
Telefax: 23 49 30 09

Besøksadresse:  
Bygningssetaten 102  
Postboks 6703 Strømsø  
0405 OSLO



Oslo kommune  
Bymiljøsetaten  
Divisjon samferdsel

3

Lerche Arkitektur AS  
Fridtjof Nansens Plass 9  
0160 OSLO

Dens ref.:  
Vår ref.:

11/01104-3  
11/01104-3

Saksbeh.: Yuri Sengozza  
Org. enhet: Utredning  
Til: 21-05002

Dato: 27.05.2011  
Arkivkode: 512

**KUNNGJØRING OPPTATT AV DETALJREGULERING FOR FREDENSBORGVEIEN 24 B - GRV/ENR 200876**

Bymiljøsetaten viser til ovennevnte oppstart om reguleringsarbeid for Fredensborgveien. Vi har i forbindelse med planinitiativ uttalt oss til saken, og henviser derfor til etaten merknader ved samråd datert 6.7.2010, vedlegg.

Med vennlig hilsen

Arne Hvamstad  
seksjonsjef  
Godkjent elektronisk

Yuri Sengozza  
overingeniør

Vedlegg:

1. Fredensborgveien 24B, Fredensborg - Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring - 6.7.2010



Bygningssetaten  
Direksjon samferdsel

Besøksadresse:  
Samferdselsetaten 102  
Postboks 6703 Strømsø  
0405 OSLO

Telefon: 02 180  
Telefax: 23 49 30 09

Besøksadresse:  
Bygningssetaten 102  
Postboks 6703 Strømsø  
0405 OSLO

Lerche Arkitekter as  
Fridtjof Nansens plass 9  
0160 OSLO

Gry Ingeborg Dahlberg

Deres ref.:	Vår ref. (Journal ID): 10/1184 (11/8880)	Saksbehandler: Geir Cranner	Dato: 30.03.2011
-------------	---	--------------------------------	---------------------

### **Kommentarer til kunngjøring om oppstart av detaljregulering for Fredensborgveien 24B.**

Undervisningsbygg viser til oversendelse av 10.03.2011., vedrørende kunngjøring om oppstart av detaljregulering for Fredensborgveien 24B. Reguleringsarbeidet ønsker en omregulering av eiendommen fra "Byggeområde bolig/offentlig vei/grunn" til "Kombinert bebyggelse og anleggsformål", bolig/tjenesteyting/kontor/forretning/(hensynssoner for bevaring av kulturmiljø). Dette blant annet for å legge til rette for et nytt bolig/kontorbygg i 4 etasjer med forretning i 1.etasje.

Undervisningsbygg har etter å ha konferert med Utdanningsetaten vedrørende elevkapasiteten følgende merknader:  
Barn fra reguleringsområdet vil etter dagens inntaksgrenser sokne til Møllergata barneskole og Ila ungdomsskole, begge disse skolene er fulle fra skolestart 2016. Situasjonen for alternative skoler i området er tilsvarende. Det er i den sammenheng viktig å få oversikt så tidlig som mulig på hvor mange barn som flytter inn i planområdet.

Undervisningsbygg ber videre om at det tas hensyn til barn og barns skoleleveler i planleggings- og anleggs-/byggeperioden.

Med vennlig hilsen  
Undervisningsbygg

Vidar Lie  
utviklingsdirektør

Geir Cranner  
byplanlegger

Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift

Undervisningsbygg Oslo KF  
- et foretak i Oslo kommune  
[www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no](http://www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no)  
e-post : [postmottak@ubf.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@ubf.oslo.kommune.no)

Postadresse:  
Pb 6473 Etterstad  
0605 Oslo

Besøksadresse:  
Fredrik Selmers vei 2  
0663 Oslo

Tlf: 23 06 09 70  
Faks: 23 06 09 98  
Org.nr: 984 070 659  
Bank: 6004.06.67027



Oslo kommune  
Vann- og avløpsetaten

MOTTATT  
20.10.2011

5

LERCHE  
ARKITEKTER AS

Lerche Arkitekter AS

Fridtjof Nansens plass 9  
0160 OSLO

Deres ref.: Vnr ref. (saksnr.): Saksnr.: Dato: 1007755-5 Svein Oddvar Kjørvik, 4754226 312.1 21.03.2011 Arkivkode:

**GNR 288 BNR 876 - FREDENSBORGVEIEN 24 B - KUNNGJØRING OFFSTART AV DETALJREGULERING**

Vi viser til Deres brev datert 10.03.2011 angående kunngjøring oppstart av detaljregulering for Fredensborgveien 24 B.

Vann- og avløpsetaten har ikke merknader til kunngjøringen enn oppstart av detaljregulering.

Til orientering legger vi ved utkast av VA-ledningskart for området.

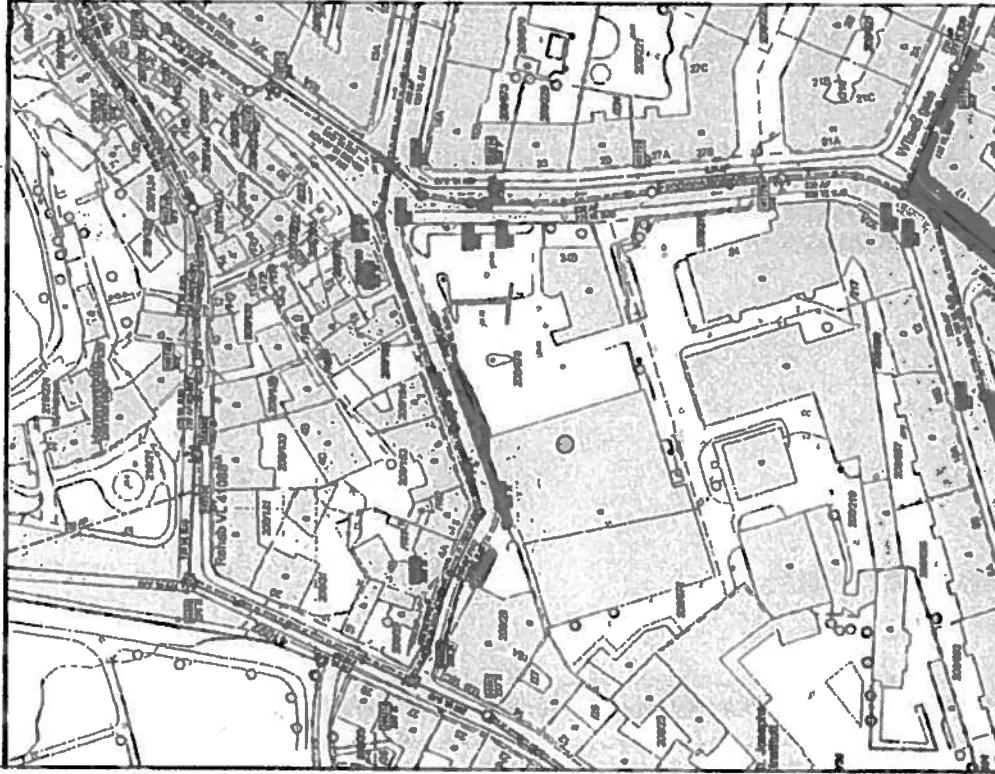
Med hilsen

Jan Abney  
prosjektleder byutvikling  
Avdeling plan og prosjekt

Svein Oddvar Kjørvik  
konsulent

Godkjent elektronisk og signert i papirform uten underskrift

Vedlegg: 1



Oslo kommune  
Vann- og avløpsetaten  
716 01 100  
32-1-515-134-20  
H2O S L O  
Vedlegg Fredensborgveien 24B Vr 10-07755-5  
N  
1:1000  
Dato: 03.07.11  
Svein

Vann- og avløpsetaten  
Postboks 4704 Solli  
0204 Oslo  
Helsestasjonsveien  
1. etasje gate 5  
Telefon: 02 110  
Telefax: 23 43 90 00  
E-post: postboks@vav.oslo.kommune.no  
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



6

**Gry I. Dahlberg**

---

**Fra:** Østbakken Sven Eldar [Sven.Eldar.Ostbakken@hafslund.no]  
**Sendt:** 16. mars 2011 09:45  
**Til:** Gry I. Dahlberg  
**Emne:** Fredensborgveien 24B.

Hei.

Viser til deres brev av 2011-03-10.

Viser til vårt underlag sendt Oslo kommune Plan og bygningssetaten 2010-06-24.

Utover dette har vi ingen nye kommentarer.

Vårt ref. nr. er H17183.

Med Hilsen  
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken  
Drammensveien 144  
0247 Oslo  
e-post: [sven.eldar.ostbakken@hafslund.no](mailto:sven.eldar.ostbakken@hafslund.no)  
Tlf. 90763415

---

Denne e-post og evt. vedlegg er kontrollert av <http://garnesdata.no> sine sikkerhetssystemer og inneholder ikke virus

---





FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS  
Miljøvern avdelingen

MOTTATT

07 APR. 2011 ✓

LERCHE  
ARKITEKTER AS

7

Lerche Arkitekter AS  
Fridtjof Nansens plass 9  
0106 OSLO

Deres ref.: Deres dato: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:  
10.03.2011 2011/5736-2 M-FO Marit Lillesveen 31.03.2011

**OSLO KOMMUNE FREDENSBORGVEIEN 24 B GBNR 208/876 UTTALELSE TIL  
VARSEL OM IGANGSATT DETALJREGULERING**

Det vises til innkommet sak datert 10.3.2011.

Fylkesmannen har foreløpig begrenset informasjon om arealplanen og gir derfor i hovedsak en generell uttalelse. En vurdering av planen i forhold til kommunens overordnede planer må synliggjøres. Kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning, herunder planprogram, jf forskrift om konsekvensutredninger av 26.juni 2009.

I det videre planarbeidet ber vi om at følgende faglig hensyn vurderes og ivaretas i henhold til gjeldende nasjonale og regionale føringer og retningslinjer:

- klima- og energihensyn
- barn og unges interesser
- støy
- universell utforming/universell tilgjengelighet

Fylkesmannens beredskapsstab minner om krav til Ros-analyse i tilknytning til planforslaget. For at kravet om ROS-analyse i plan- og bygningslovens § 4-3 skal etterkommes, må det benyttes en metodikk som gir oversikt over alle risiko- og sårbarhetsforhold knyttet til planarealet. Et godt utgangspunkt for en ROS-analyse er en sjekklister. Mange kommuner har en standardisert sjekklister som benyttes i alle plansaker, store som små. Sjekklister er utgangspunktet for utvelgelse av hendelser som skal analyseres videre i for eksempel en grovanalyse. Det skal også komme fram hvem som har utført ROS-analysen.

Med hilsen

Are Hedén  
seksjonssjef

Marit Lillesveen  
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:  
Oslo kommune, plan- og bygningsetaten Postboks 364 Sentrum 0102 Oslo

Postadresse:  
Postboks 8111 Dep  
0032 OSLO

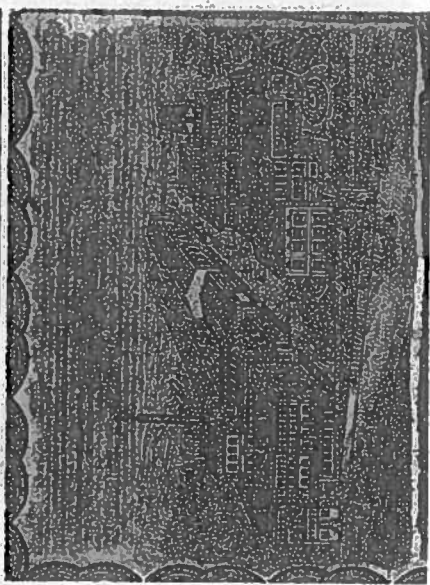
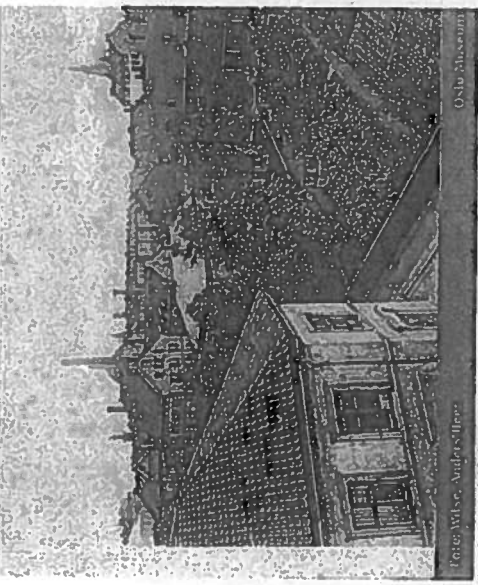
Besøksadresse:  
Tordenskiolds gt 12  
Inngang sjøsiden

Telefon 22 00 35 00  
Telefaks 22 00 36 58  
Internett:  
[www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus](http://www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus)

Saksbehandler: Marit Lillesveen  
Direkte telefon: 22003643  
E-post: [postmottak@fmoa.no](mailto:postmottak@fmoa.no)  
Org.nummer: NO 974 761 319

18

Bergferdingen Vel



For Bergferdingen Vel  
Hanna-Henrik Eggen-Nissen (dgn.)  
Leider

Bergferdingen Vel

LERCHE arkitektur as  
Kjøp Byggeteknikk, Plan- og byggesaksen, Bydel Sør-Hauselagen.

MOTTATT  
07 APR. 2011  
LERCHE  
ARKITEKTER AS

Oslo, mars 2011

Bemerkninger til kunngjøring om oppstart av detaljregulering for Fredensborgveien 24 B

Vi har til hensikt å oppstarte en detaljregulering for Fredensborgveien 24B per 208 / her 87/6 Oslo. Bergferdingen Vel på de enkelte saksene og det oppnevnte saksen har tillatt oss å foreta endringer i utarbeidte oppdragsprosedyrer som er oppnevnte i detaljreguleringen. Vi foreslår å oppnevne et utvalg for detaljreguleringen som består av medlemmer fra Bergferdingen Vel, Fredensborgveien 24B og en tredje part som er oppnevnt av kommunen. Utvalget skal ha til oppgave å utarbeide en detaljregulering som skal være grunnlaget for utarbeidelse av byggesaksen. Utvalget skal også ha til oppgave å utarbeide en rapport til kommunen om arbeidet som er gjort. Utvalget skal også ha til oppgave å utarbeide en rapport til kommunen om arbeidet som er gjort. Utvalget skal også ha til oppgave å utarbeide en rapport til kommunen om arbeidet som er gjort.

1) 2008 datert detaljregulering for Fredensborg Park AS s. 23 i planbestemte deler 13.05.2008: Det er tidligere foretatt utbygging av Havnets Døps gravferdsbeholdning, Drenns almen gravferdsbeholdning og utbygging av Havnets Døps gravferdsbeholdning. Disse planene er godkjent av kommunestyret og er derfor del av kommunens detaljregulering. Det er tidligere foretatt utbygging av Havnets Døps gravferdsbeholdning, Drenns almen gravferdsbeholdning og utbygging av Havnets Døps gravferdsbeholdning. Disse planene er godkjent av kommunestyret og er derfor del av kommunens detaljregulering.

2) Havnets Døps gravferdsbeholdning er etablert i 1920-tallet og er etablert i et område som er etablert i 1920-tallet. Det er tidligere foretatt utbygging av Havnets Døps gravferdsbeholdning, Drenns almen gravferdsbeholdning og utbygging av Havnets Døps gravferdsbeholdning. Disse planene er godkjent av kommunestyret og er derfor del av kommunens detaljregulering.

3) Havnets Døps gravferdsbeholdning er etablert i 1920-tallet og er etablert i et område som er etablert i 1920-tallet. Det er tidligere foretatt utbygging av Havnets Døps gravferdsbeholdning, Drenns almen gravferdsbeholdning og utbygging av Havnets Døps gravferdsbeholdning. Disse planene er godkjent av kommunestyret og er derfor del av kommunens detaljregulering.

4) Havnets Døps gravferdsbeholdning er etablert i 1920-tallet og er etablert i et område som er etablert i 1920-tallet. Det er tidligere foretatt utbygging av Havnets Døps gravferdsbeholdning, Drenns almen gravferdsbeholdning og utbygging av Havnets Døps gravferdsbeholdning. Disse planene er godkjent av kommunestyret og er derfor del av kommunens detaljregulering.

5) Havnets Døps gravferdsbeholdning er etablert i 1920-tallet og er etablert i et område som er etablert i 1920-tallet. Det er tidligere foretatt utbygging av Havnets Døps gravferdsbeholdning, Drenns almen gravferdsbeholdning og utbygging av Havnets Døps gravferdsbeholdning. Disse planene er godkjent av kommunestyret og er derfor del av kommunens detaljregulering.

6) Havnets Døps gravferdsbeholdning er etablert i 1920-tallet og er etablert i et område som er etablert i 1920-tallet. Det er tidligere foretatt utbygging av Havnets Døps gravferdsbeholdning, Drenns almen gravferdsbeholdning og utbygging av Havnets Døps gravferdsbeholdning. Disse planene er godkjent av kommunestyret og er derfor del av kommunens detaljregulering.



Oslo, mars 2011

Hanna-Henrik Eggen-Nissen  
Leider

13.05.2008

07 APR. 2011

LERCHE  
ARKITEKTER AS

Oslo, mars 2011

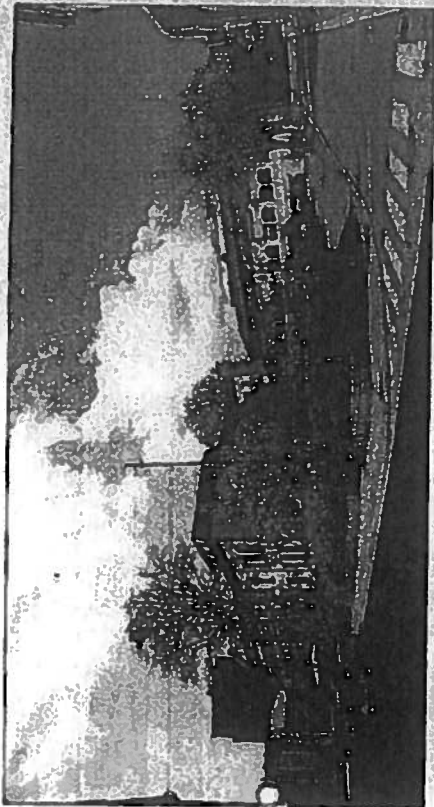
Hanna-Henrik Eggen-Nissen  
Leider

# Unikt bymiljø trues

## — 150 års naboskap for fall?

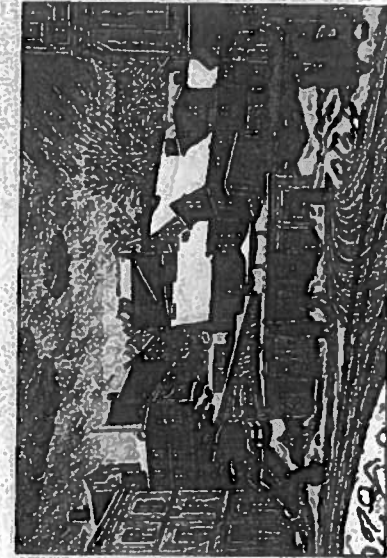
8

07. APR. 2011  
LERCHE  
AMBIENT



Prebensborgveien 24/25 ligger, til høyre i bildet, på Døpe gate, som i midt bildet ender for av til vestre.

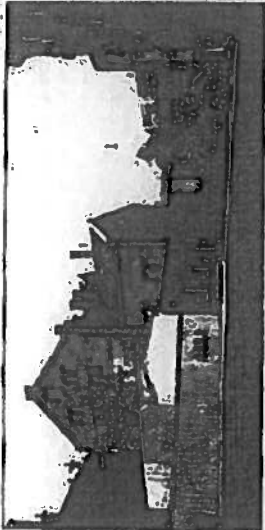
Bergferdingen, den eneste av de «salvgruddes» foretakene til Christiania som er blitt haldt, ble reguleret til spesialområde bevaring i 1984. Mot syd grenser forstaden til det gamle industriområdene Prebensborgveien 24/26, oppført som bryggeri fra 1847 og fremover. Området karakteriseres som «et sterkt miljø knyttet til en viktig del av vår historikk» og er dessuten nært knyttet til Bergferdingen gjennom et 150 år gammelt naboskap. Likevel er det truet av en utbygging som ikke bare vil ødelegge bygget, men også opphevelsen av Bergferdingen i bymidnæret. Det har ikke byen råd til!



Uten en utvilsom om overdel av Karl Ekel, professor i arkitekturhistorie ved Universitetet i Oslo. Ekel har skrevet de dokumenter som danner grunnlaget for restaureringsarbeidet i Christiania.

I 1920 sto det Edward Munches søster Lavinia Munchenberg i Rindals gate og malte Byens fortidshierarki. Bergferdingen, innviet prisen av jubel, ble kommunens eneste for tre år siden, hvor det var et poeng at den ved dette møtet er endret. Rindalsgate var tidligere Skullerud / Byhølet og en veid. Sænes er like da også Bergferdingen er endret til beredning. Men hva skal omgjøres etter gjennom 150 år?

Foto: Stein Andreassen/Arkitekt og Jørg. OKS



Arvid Jønsens politistation, Prebensborgveien 24-25 (til høyre fotograf, 1935). © Oslo Bygghemmet 1998.

I krysset Prebensborgveien / Rindals gate/Døpe gate midten tre historiske miljøer. Mot nord ligger Bergferdingen, opprettet ved at tidligere mennesker tok seg til rette i den gamle skrenten mellom bryggerne Frøhørens leker. Mange av husene er i tre, de fleste fra første halvdel av 1800-tallet, mens senere husene er oppført etter nærsvaningen som fulgte en stor brann i 1869.

Mot syd, langs Prebensborgveien, ligger så det gamle bryggeriet. Det for Prebensborgveien og ligger helt Rindals gate ferner vi i begynnelse fra 1800-tallet, opprettet ved det største bryggeriet som industriell-seringen skapte. Samlet sett er det et område av unik byhistorisk karakter, med produksjons- og betingelser fra tiden før det industrielle gjennombruddet, nært bygninger som huset vevstriket, og betingelser for industriarbeidene under den første industrialiseringsperioden og i de påfølgende år.

## Stenersen & Comp., 1847

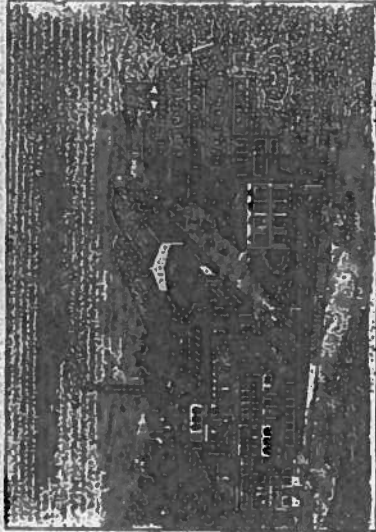
Mot siste halvdel av første århundre kom industrialiseringen til Christiania. Værdemotstandingen ble vedvarende ved overgangen fra håndverksproduksjonen til industriell produksjon. En bransje som tidligere hadde vært av denne utvillingen, var bryggeriet. Rundt 1840 var det flere bryggerier i Christiania, men enkleste var små og produksjonen lav. Garvermester Ole Fureth og handelsmann Stenersen var blant de første som startet bryggeridrift i industriell skala, og

## Bergferdingens nabo

Bryggeriområdet er historisk nært knyttet til Bergferdingen. Det har gjennomgått flere stadier ved å bli i 1800-årene, dels forfallet gamle adresser og et utvalg i Bergferdingen var bryggerier, vognmanns, ølhandler. Her i arbeidsplass og bolig veig i veig.

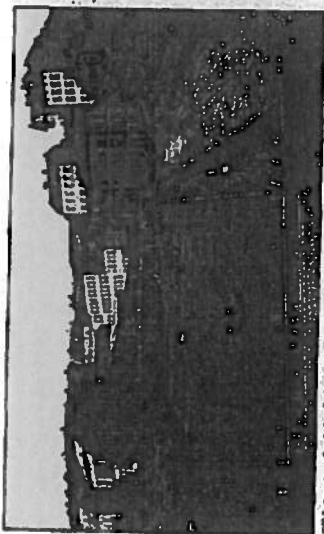
Men det er også en visuell forbindelse. Bergferdingen er et av våre mest kjente byrommer, ryddet av disse ulike bygningstypene gjennom hele det 19. århundret. Bryggeriområdet oppvarer like for innsett med Bergferdingen, som utbygd skulpturer kan endre dette totale uttrykket. Utvanningen på hjørnet mellom Døpe gate/Prebensborgveien, angang bryggeriets hove.

Bygget vil oppføre visig skulptur for innsett med Bergferdingen og totalt overbevare dem med langt mindre og lavere bygningstyper. Opphevelsen av dette området byrommet — et av de få steder i byen hvor vi ser et byrom opp til et landskap — vil forsvare og fortsette. Så langt har plan og bygningstypen seg ned, først gjennom regulering av bryggerier og håndlagte bryggerier. Men det er bare et tidspunkt for en all, lagens frem.

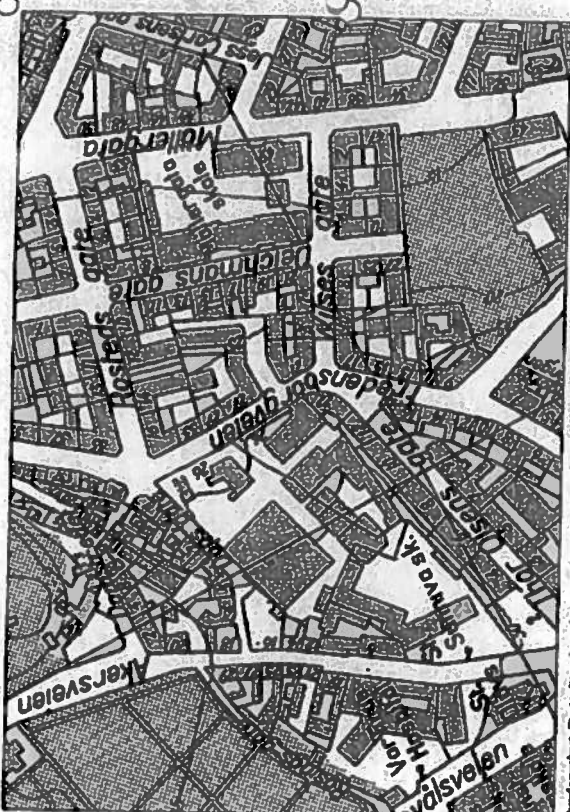


Utsett er knyttet til de femte bryggerier Fureth og Comp., ca. 1840. Men knyttet til bryggerier ved skulpturhistorisk, men dette knyttet til et knyttet til bryggeriet. Til høyre i bildet er vi nærstående med Døpe gate, der det ligger et bryggeriområde. Legg merke til uttrykkene og veggmalerier knyttet til det tre parterier (f.eks.). Heren kan fortsett restaurering.

Och så var engang sammensatt for industriforbundene i Norge. Det var en avgjørende begivenhet i byens historie, som la grunnlaget for dens velsete nok store. Det er vort høyeste byens vel og trivselstidspunktet har seg tid til å minnes, og gir et av de all relativt beste byingsmiljøene fra industriforbundenes første fase et vakkert minne; et minne som stort sett kan gi vernet av Bergfjordens an realitet.



Et av de mange bygningene i den gamle og fredelige delen av byen, som er bevart og restaurert. Dette er et av de mange som er bevart i den gamle delen av byen, som er bevart og restaurert. Dette er et av de mange som er bevart i den gamle delen av byen, som er bevart og restaurert.



Overbyggene til sentrum av Bergfjorden har i dag 455. Års er dette et byggemiljø i Fredensborgveien.

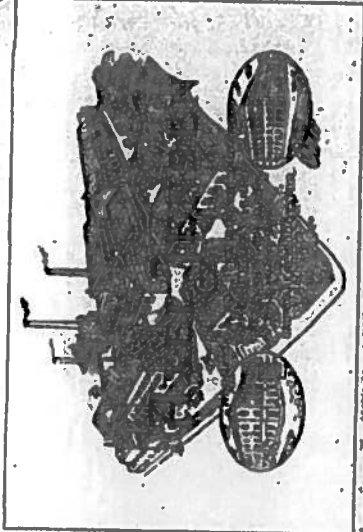
Broslyen er utgitt av Bergfjorden Vel, som er en interesseorganisasjon for h us og beboere i denne gamle bydelen.  
 Formann: Nanna Cecilie Brekke, tlf. 22 36 25 44.  
 Sekretær: Hans-Egede Nilssen, tlf. 22 36 49 85.

At Bergfjorden har overlevd skylden sine omstendigheter, men tapte den som frembrakte bebyggelsen ligger i en øyeblikkelig handling, og er en viktig del av et slikt. Dette betyr at det opplyses godt å ha ber, selv om samarbeidet som for enkel andre bebyggelser stadig tangeres. En gjenbygging av i alle år og utvise sin beste del av Daga gata, og oppføre den vakkert, som de utbyggte enkelte skaper i den mest framstående Fredensborgveien.

### Hva sier Byantikvaren?

En krets av det Bergfjorden Vel som har tatt det gamle bygrunnet ut. Byantikvaren, som i 1960 ble av Byantikvaren holdt frem som et viktig minne, som har beret om et område som er viktig for byens historie og utvikling. Det er viktig for byens historie og utvikling. Det er viktig for byens historie og utvikling.

Byantikvaren har i forbindelse med utarbeidelsen av en plan for å bevare og utvikle den gamle bydelen i Bergfjorden. Det er viktig for byens historie og utvikling. Det er viktig for byens historie og utvikling.



Det er 1965. Det er en viktig del av et slikt. Dette betyr at det opplyses godt å ha ber, selv om samarbeidet som for enkel andre bebyggelser stadig tangeres. En gjenbygging av i alle år og utvise sin beste del av Daga gata, og oppføre den vakkert, som de utbyggte enkelte skaper i den mest framstående Fredensborgveien.

Byantikvaren har i forbindelse med utarbeidelsen av en plan for å bevare og utvikle den gamle bydelen i Bergfjorden. Det er viktig for byens historie og utvikling. Det er viktig for byens historie og utvikling.



Byantikvaren har i forbindelse med utarbeidelsen av en plan for å bevare og utvikle den gamle bydelen i Bergfjorden. Det er viktig for byens historie og utvikling. Det er viktig for byens historie og utvikling.

**Sameløse Dops gate 9, 10 og 11**  
v/Hilde Østrem,  
Dops gate 9 B,  
0177 Oslo

MOTTATT

9

Oslo 30. mars 2011

**LERCHE ARKITEKTER AS**  
v/Gry I. Dahlberg  
Fridtjof Nansens plass 9,  
0160 OSLO

MOTTATT

6 APR. 2011

LERCHE  
ARKITEKTER AS

**Protest mot planlagt detaljregulering av Fredensborgveien. 24 B, Gnr. 208/Bnr. 876. Oslo med tilrettelegging for ny 4 etasjers bebyggelse i mot Fredensborgveien og Dops gate.**

Vi protesterer mot at det nok en gang kommer opp planer om utbygging av dette området. Bergfjordingen er en av de få bevarte forstadsbebyggelsene til Christiania, de fleste husene er fra 1700 og 1800-tallet.

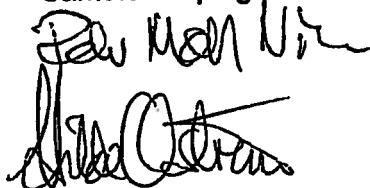
En 4 etasjers kontor-/boligblokk vil i tillegg til å forringe atmosfæren i denne unike bebyggelsen, ødelegge utsikten fra boligene i Dops gate, samt øke trafikkbelastningen i området.

For

Sameiet Dops gate 9


Sameiet Dops gate 10

Sameiet Dops gate 11



Hilde Østrem

for Sigmund Norderhus



Sigmund Norderhus



Kim Tran Ngoc

10

**Gry I. Dahlberg**

---

**Fra:** Solveig Grethe Gilb [sol@gilb.com]  
**Sendt:** 25. mars 2011 23:31  
**Til:** Gry I. Dahlberg  
**Emne:** Kunngjøring oppstart av detaljregulering for Fredensborgveien 24B  
Gnr.208/Bnr.876, Oslo

Nærmiljøet har stor mangel på perkeringsmuligheter. Som bemerkning til kunngjøringen ber vi om at det tilrettelegges parkering for nærmiljøet og ikke bare for eventuelle beboere eller brukere av et eventuelt nybygg.

Med vennlig hilsen,

Solveig Grethe Gilb  
Thomas Steven Gilb  
Per Bernhard Bartlett

\*\*\*\*\*  
Denne e-post og evt. vedlegg er kontrollert av <http://garnesdata.no> sine sikkerhetssystemer og inneholder ikke virus.  
\*\*\*\*\*

11

MOTTATT

07 APR. 2011 ✓

LERCHE  
ARKITEKTER A.S.

Sameiet Dopsgate 6  
Dopsgate 6  
0177 Oslo

01. april 2011

Lerche Arkitekter AS  
Fridtjof Nansens Plass 9  
0160 Oslo  
v/ Gry I. Dahlberg

**Bemerkning fra Sameiet Dopsgate 6 til foreslått reguleringsarbeid gitt i kunngjøring oppstart av detaljregulering for Fredensborgveien 24B Gnr. 208/Bnr. 876, Oslo**

Viser til tidligere oversendt e-post mandag 28. mars. Brevet er en kopi av denne e-posten og sendes for å sikre at Lerche mottar bemerkninger på ønsket måte.

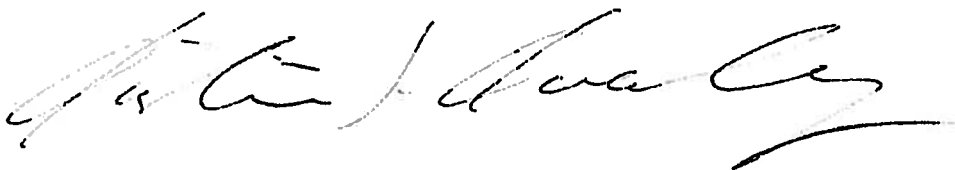
Sameiet Dopsgate 6 er i mot en detaljregulering som foreslått. Den vil legge til rette for oppføring av ny bebyggelse. Innvendingen beror bl.a. på følgende:

- En ny bygning som skissert i rødt på illustrasjon fra Lerche arkitekter vil innebære en fullstendig forandring av området. Den vil i betydelig grad redusere åpenhet og sikt. I tillegg vil den stå midt i et meget unikt område bestående av bygninger hovedsaklig fra 1800-tallet. Utbyggingen vil derfor innebære vesentlige endringer i et verneverdig område.
- Beboerne i Dopsgate 6 vil miste utsikt.
- Det vil ikke lenger være mulig å se de vakre, gamle husene i Dopsgate og området bak fra Fredensborgveien.
- Utbyggingen synes å bryte med det øvrige arbeidet som blir gjort i området, hvilket går ut på å lage miljøgater og legge opp til utvikling av rekreasjonsmuligheter.
- Tomten er en av få åpne plassene i området, og den bør ivaretas. Et forslag som kan øke verdien av tomten og være til gagn for beboerne og besøkende i området er å anlegge et underjordisk parkeringsanlegg med en park oppå for å gjenskape området slik det var før. Dette vil være et flott tilskudd til nærmiljøet og forslaget har tidligere fått politisk støtte.

Vi håper våre innvendinger kan tas med i den videre vurderingen av prosjektet.

Hilsen Sameiet Dopsgate 6.

v/Styreleder Øistein J. Øverberg



12

**Gry I. Dahlberg**

---

**Fra:** SCANDINAVIA BILUTLEIE [scandinavia.bilutleie@c2i.net]  
**Sendt:** 1. april 2011 14:24  
**Til:** Gry I. Dahlberg  
**Emne:** Fredensborgveien 24B

Grunnet reisefravær har vi behandlet først nå den tilsendte "Kunngjøring oppstart av detalregulering for Fredensborgveien 24B i Oslo", datert 14.03.2011, og gjør oppmerksom på en skrivefeil i teksten idet planområdet faktisk grenser i øst mot Fredensborgveien.

Som en av planområdets aller nærmeste naboer må vi påpeke at oppføring av en fire etasjers bygg tvers over gaten vil i svært stor grad påvirke lys- og utsynsforhold i vår eiendommen Fredensborgveien 33.

Dessuten mener vi at den gamle bebyggelsen, Bergfjerdingsgen, fortjener også i fremtiden å være like synlig fra Fredensborgveien som i dag.

Vi tillater oss derfor å protestere på planene og uttrykker her vårt ønske om at plassen forblir ubebygget og helst opparbeides parkmessig.

Vennlig hilsen  
Scandinavia Bilutleie AS

Cella Syversen

---

Denne e-post og evt. vedlegg er kontrollert av <http://garnesdata.no> sine sikkerhetssystemer og inneholder ikke virus

---





# RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

## GNR. 207/ 876 FREDENSBORGVEIEN 24B

### PLANSKISSE

20.12.2011

#### METODE

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse
- Lite sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Usannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av konsekvenser av uønskete hendelser er delt i:

1. Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig: Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
4. Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt etter tabellen.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Lite sannsynlig				
1. Usannsynlig				

Hendelser i rødt felt: Tiltak nødvendig

Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte

Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres.

Mulige uønskede hendelser er sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon som Tjenesteyting - undervisning og nærbutikk, (konsekvenser for plan) og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (konsekvenser av plan) jf tabell nedenfor.



## UØNSKEDE HENDELSER, KONSEKVENSER OG TILTAK

Mulige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er behandlet i tabellform:

UØNSKEDE HENDELSER / UØNSKET SITUASJON	KONS FOR PLAN	KONS AV PLAN	SANN-SYN-LIGHET	KONS EKVENSER	RISI-KO	KOMMENTAR / TILTAK
<b>NATURRISIKO</b>						
1 Radongass	x	nei	3	2		Ved evt. registrert forekomster vil nødvendige tiltak iverksettes
2 Ras/skredfare	x	nei	1	3		Planområdet er ikke utsatt for rasfare
3 Flomfare	x	nei	1	3		Ingen vassdrag på planområdet
4 Vind og nedbørsutsatt område	x	nei	2	2		Planområdet er ikke spesielt vind el. nedbørsutsatt. Sikring av utendørsinstallasjoner
<b>SÅRBARE OBJEKTER NATUR- OG KULTUROMRÅDER</b>						
Kulturminne-/miljø - bygg	ja	ja	4	1		Bevaringsverdige bygninger på området blir regulert til hensynssone
Vegetasjon	ja	ja	3	2		Det er enkelte større trær på området. Verneverdig eldre trær blir regulert til hensynssone. Eldre større trær må sjekkes mhp. tilstand, og råtne/dårlige grener må fjernes.
Biologisk mangfold	x	nei	2	2		Ikke registrert.
Dyreliv	x	nei	2	1		Ikke registrert.
<b>VIRKSOMHETSRIKIKO</b>						
Høyspent kabler	x	nei	2	3		Det er ikke registrert høyspentkabler over eiendommen. Høyspentnett har kabelanlegg og stasjonsanlegg på planområdet.
Trafikkfare	x	nei	2	3		Trafikk til/fra eiendom relativt tett opptil veikryss, avkjørsel fra Dopsgate berører trafikken til/fra boligeiendommene der.
Virksomheter med fare for brann/eksplosjon	x	nei	1	3		Virksomheten innebærer ikke brann/eksplosjonsfare. Ingen kjente virksomheter med fare for brann/eksplosjon i nærhet
Spesiell fare for terror/kriminalitet	x	nei	1	4		Ingen kjente spesielt utsatte virksomheter i nærområdet. Undervisningsvirksomheten på området utarbeider egne beredskapsplaner tilpasset virksomheten
Støv og støy	x	nei	3	2		Trafikk til planområdet innebærer ikke ytterligere støy/ støvpåkjøring
Forurenset grunn	x	ja	3	2		Prøvetakinger av grunnen må foretas ved evt. masseutskifting, graverarbeider. Tidligere industri og mindre bensinstasjon innenfor området.



Varelevering	x	ja	3	2	Varelevering skjer inne på egen eiendom, og ved kant fortau. Normal/Akseptabel løsning
<b>BEREDSKAPSTILTAK</b>					
Utrykningstid Brann/ambulanse	x	nei	2	3	Normal utrykningstid. Hovedbrannstasjonen ligger kun et par minutter unna. Ingen endring av fremkommelighet.
Vanntrykksoner/slukkekapasitet	x	nei	2	3	Eksisterende brannkummer i området.
<b>ØVRIGE SÅRBARE OBJEKTER</b>					
Trafikknutepunkt, jernbane og T-bane	x	nei	1	1	God avstand til trafikknutepunkt. Ingen økt risiko.
El-forsyning	x	ja	2	2	Tiltak ikke i konflikt med eks kabelanlegg. Kapasitet på eks. nett må sjekkes.
Informasjons og kommunikasjonsinstallasjoner	x	ja	3	2	Installasjon av datanettverk Normale sikkerhetsrutiner.
Overvannshåndtering	x	nei	3	2	Ingen endring



## RAPPORT

## Fredensborgveien 24 Diakonova

LYDFORHOLD BYGNING Q

Kunde: Asker Entreprenør v/ Lars Ankersten

---

## Sammendrag:

Det er utført støyberegninger som viser støynivået ved de ulike fasadene i prosjektet. Støybelastningen er relativt moderat siden bygget ligger tilbaketrukket og delvis skjermet i forhold til Fredensborgveien, som har størst trafikkmengde.

Det er videre utført stikkprøvemåling av lydisolasjon for eksisterende fasader. Målt fasadeisolasjon kan sies å være svakere enn det som er normalt i nyere bygninger i dag. En årsak til dette kan være utettheter rundt vinduskarmer.

Beregninger viser imidlertid at det ikke er behov for tiltak på fasade for å ivareta eventuelle krav iht TEK for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder. Vi vil likevel anbefale at vinduene undersøkes for utettheter, og at man fuger/tetter der det er tegn til lekkasjer. Selv små lekkasjer ved tilslutninger vil føre til betydelige reduksjoner i lydisolasjon.

Det forutsettes også at eventuelle spalteventiler tettes godt.

Oppdragsnr: 14414-10

Dato: 02.11.2011

Rapportnr: AKU-02

Revisjon: 0

Revisjonsdato: 02.11.2011

Oppdragsansvarlig: Maria Kristin Strand

---

Utført av:

Kontrollert av:

Maria Kristin Strand

Atle Stensland

---

## Endringshistorikk:

Revisjon	Revisjonsdato	Utført av:	Kommentar.
0	02.11.2011	MKS	-

IT arkiv: AKU02 R 111102 Fredensborgveien 24 Diakonova Lydisolasjon i fasade.docx

## Innhold

1	Bakgrunn .....	2
2	Ansvarsforhold .....	2
3	Underlagsdokumentasjon .....	3
4	Situasjonsbeskrivelse.....	3
5	Grenseverdier.....	4
6	Utendørs støysituasjon .....	5
7	Målt fasadeisolasjon.....	5
8	Estimert Innendørs lydnivå og eventuelle tiltaksbehov .....	6
	Vedlegg A: Metode og grunnlag for støyberegninger.....	7
	8.1 Metode.....	7
	8.2 Trafikktall.....	7
	Vedlegg B: Metode og underlag for lydisolasjonsmålinger .....	8

## 1 Bakgrunn

Brekke & Strand akustikk AS er engasjert av Asker Entreprenør AS som lydteknisk rådgivende i forbindelse med etableringen av nye skolelokaler for Diakonova i Fredensborgveien 24 i Oslo.

Dette dokumentet omhandler innendørs støynivå fra utendørs lydkilder. Utredninger er gjennomført for å vurdere lydisolasjonsegenskapene til eksisterende fasade (vegg og vinduer). Videre er det utført støyberegninger ved fasadene for å anslå støybelastningen for prosjektet.

Formålet er å avgjøre hvorvidt dagens fasadekonstruksjoner vil tilfredsstille gjeldende innendørs krav.

## 2 Ansvarsforhold

Vår rolle i dette prosjektet er PRO jf Pbl. Ansvarsområdet vårt er nærmere definert i sjekklister 01 og 02 i henhold til vårt kvalitetssystem. Vi er ikke forespurt om å ta ansvar for lyd- og taleoverføringssystem (§ 13-10 i TEK 10) og vibrasjonsforhold (§ 13-11 i TEK 10).

### 3 Underlagsdokumentasjon

Tabellen under oppsummerer underlagsmaterialet benyttet i utredningen.

Tabell 1 Underlag.

Underlag	Revisjon/Dato
05-01-01 Møbleringsplan – 1. etasje	31.05.11
05-02-01 Møbleringsplan – 2. etasje	31.05.11
05-03-01 Møbleringsplan – 3. etasje	31.05.11

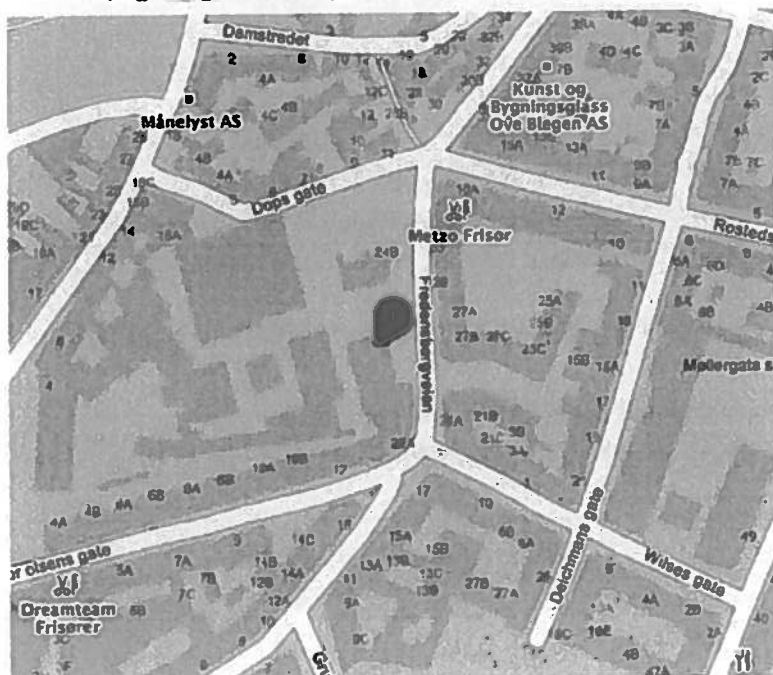
### 4 Situasjonsbeskrivelse

Høyskolen Diakonova skal etablere nye skolelokaler i eksisterende bygning i Fredensborgveien 24, hvor Westerdal School of Communication har holdt til tidligere (se kart i figuren under).

Innvendig inventar skal rives mens bærende konstruksjoner og fasader skal beholdes.

Lokalene skal etableres i tre etasjer, og skal inneholde blant annet kantline, bibliotek, ulike typer undervisningsrom, auditorier og kapell.

Aktuelle støykilder i området er veltrafikk. Fredensborgveien er mest trafikkert. Dops gate er sperret med bom, og er derfor ikke lagt inn med noe trafikk.



Figur 1 Kart over området (kilde: gulesider.no).



Figur 2 Fredensborgveien 24. Fasade mot Fredensborgveien.

## 5 Grenseverdier

Norsk Standard NS 8175:2008 "Lydforhold i bygninger" angir preaksepterte grenseverdier for lydtekniske egenskaper som tilfredsstiller funksjonskravet i Teknisk Forskrift (TEK) til Plan og bygningsloven av 2010.

Tabellen under oppsummerer aktuelle krav fra NS 8175, klasse C. Kravene er hentet fra kapittel 6, skoler og andre bygninger til undervisningsformål, samt kapittel 10, kontorer.

Det er ikke avklart hvorvidt tiltaket kategoriseres som en hovedombygging. Dersom dette ikke er tilfellet, vil gjeldende grenseverdier ikke nødvendigvis være gjeldende. Dette vil blant annet omfatte fasadene, som ikke skal rehabiliteres.

Grenseverdiene fra klasse C i NS 8175 er likevel benyttet for å vurdere lydisolasjonsegenskapene til eksisterende fasader.

Det er etter vår kunnskap ikke egne utendørs oppholdsplasser for prosjektet.

T henviser til brukstiden. I dette tilfellet er driftstiden satt til mellom klokken 07.00 og 19.00.

Tabell 2 Utdrag fra NS 8175.

Brukerområde	Målestørrelse	Klasse C	Anbefalt skjerpelse
I undervisningsrom/møterom fra utendørs lydkilder	$L_{pAeq,T}$ (dB)	32	-
I kontorer fra utendørs lydkilder	$L_{pAeq,T}$ (dB)	40	37 <sup>1)</sup>

1) Byggforsk anbefaler at totalt lydnivå i cellekontorer ikke overskrider  $L_{pA} = 35$  dB (tilsvarer dagekvivalentnivå  $L_{pA07-19} = 37$  dB<sup>1</sup>). I kontorlandskap er anbefalingen  $L_{pA} = 40$  dB

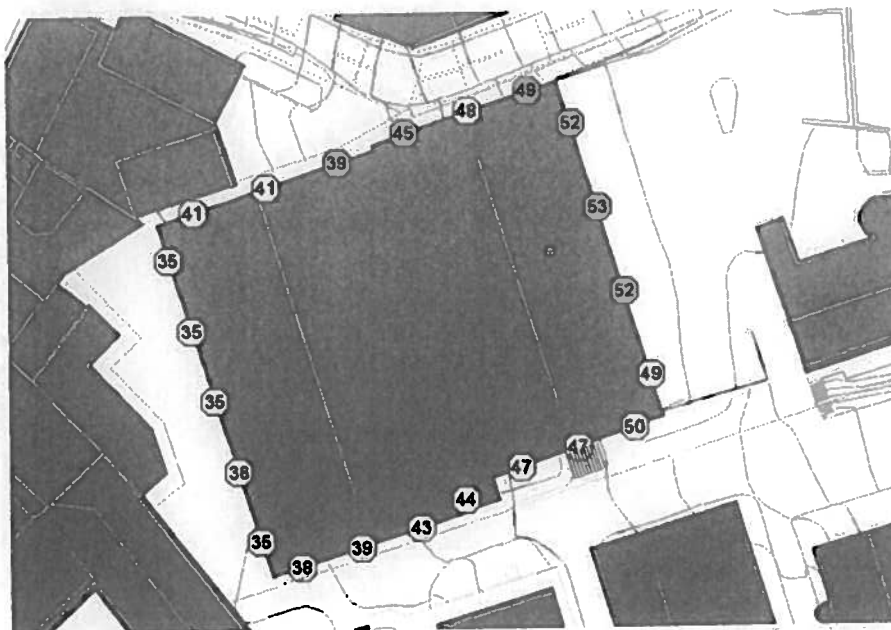
<sup>1</sup> SINTEF Byggforsk blad 527.309: "Lydregulering i kontorlokaler".



## 6 Utendørs støysituasjon

Det er utført støyberegninger som viser støynivået ved de ulike fasadene i prosjektet. Metode og underlag for beregningene er redegjort for i vedlegg A.

Beregnete støynivå er illustrert i Figur 3. Støybelastningen er relativt moderat siden bygget ligger tilbaketrukket og delvis skjermet i forhold til Fredensborgveien, som har størst trafikkmengde.



Figur 3 Beregnede støynivå ved fasader ( $L_{pA07-19}$  frittfelt). Kun høyeste nivå uavhengig av etasje er vist.

## 7 Målt fasadeisolasjon

Det er utført stikkprøvemåling av lydisolasjon for eksisterende fasader. Metode og underlag for målingene er redegjort for i vedlegg B.

Det ble kun utført én stikkprøvemåling for å kartlegge kvaliteten på eksisterende vinduer/fasader. På grunn av rivearbeider var det vanskelig å få gjennomført flere målinger. Testmålingen ble gjennomført i et av rommene mot sør (anvist i vedlegg B).

Målingene viste følgende:

- Lydreduksjon for selve vinduet er anslått til  $R_w + C_{tr} = 22$  dB
- Lydreduksjon for hele flaten (vindu og vegg) er anslått til  $R'_w + C_{tr} = 27$  dB

Faktisk lydisolasjon kan forventes å variere for ulike steder på bygget, men vi antar at resultatet vil være representativt nok for bygget i sin helhet.

Målt fasadeisolasjon kan sies å være svakere enn det som er normalt i nyere bygninger i dag. En årsak til dette kan være utettheter rundt vinduskarmen.

## 8 Estimert innendørs lydnivå og eventuelle tiltaksbehov

Håndbok 47 fra SINTEF Byggforsk er benyttet for å estimere innendørs lydnivå basert på utendørs støynivå og målt fasadeisolasjon.

Beregningene viser at målt fasadeisolasjon vil være tilstrekkelig med den støybelastningen prosjektet har. Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder (veitrafikk) vil forventes tilfredsstillt.

Vi vil likevel anbefale at vinduene undersøkes for utettheter, og at man fuger/tetter der det er tegn til lekkasjer. Selv små lekkasjer ved tilslutninger vil føre til betydelige reduksjoner i lydisolasjon.

Det forutsettes også at eventuelle spalteventiler tettes godt.

## Vedlegg A: Metode og grunnlag for støyberegninger

### 8.1 Metode

Beregninger for veitrafikk er utført etter "Nordisk beregningsmetode for veitrafikkstøy" med beregningsverktøyet Cadna/A v.4.1.137. Beregningsusikkerheten for Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy er oppgitt til +/- 2 dB ved korte avstander til veg og ved oversiktlige terreng- og skjermingsforhold.

Inngangsdata i beregningene er:

1. Trafikktall
2. 3D terrengmodell

### 8.2 Trafikktall

I vurderingen av trafikksituasjonen må det tas hensyn til ÅDT (årsdøgntrafikk), andel tunge kjøretøyer og hastighet. I henhold til Miljøverndepartementets planretningslinje T-1442 skal det gjøres beregninger for den trafikksituasjonen som gir mest støy av dagens trafikk og en prognosesituasjon 10 – 20 år fram i tid, dersom dette har vesentlig betydning for støysituasjonen. Hensikten med bestemmelsen er å ta hensyn til at støynivået kan øke ved generell trafikkvekst.

Trafikktall er oppgitt av Oslo kommune.

Tabell 3 Trafikkdata hentet fra Statens vegvesen.

Vei	Dagens ÅDT	ÅDT 2026	Tungtrafikkandel, %
Fredensborgveien	6000/6200	7240/7500	7
Rosteds gate	2500	3020	5
Akersveien	1500	1800	5

Tabell 4 viser benyttet prosentvis timefordeling representativ for veitypene, hentet fra TA-2115, veileder for T-1442.

Tabell 4 Timefordeling i henhold til TA-2115.

Periode	Gruppe 2 (by og bynære områder)
Dag (07-19)	84 %
Kveld (19-23)	10 %
Natt (23-07)	6 %

## Vedlegg B: Metode og underlag for lydisolasjonsmålinger

Måling av lydisolasjon i fasade er utført 24. oktober 2011 av Sigmund Olafsen fra Brekke & Strand akustikk AS, i henhold til følgende målestandarder:

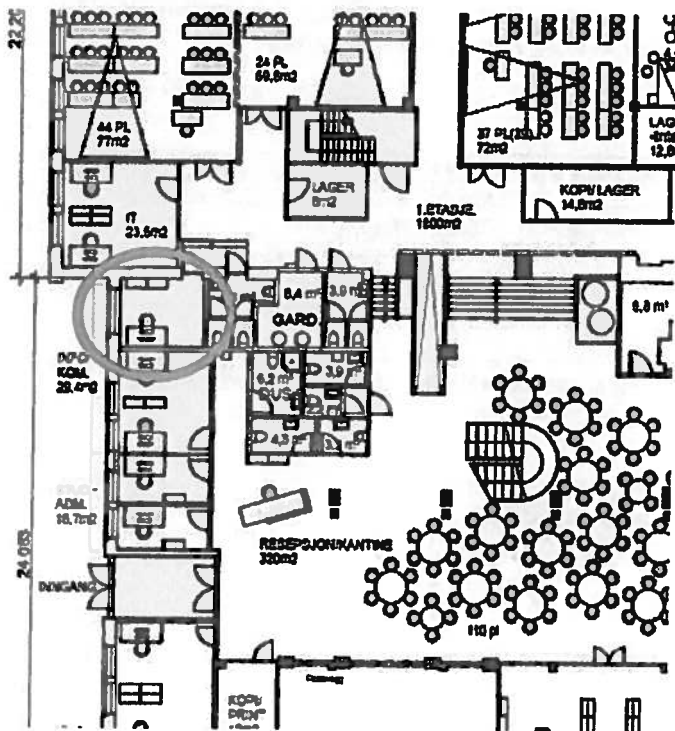
- ISO 140-4 "Feltmåling av luftlydisolasjon mellom rom"
- ISO 140-5 "Feltmåling av luftlydisolasjon av bygningsdeler i yttervegg og av yttervegger"

Følgende måleutstyr ble benyttet:

Tabell 5 Måleutstyr.

Instrument	Serienr	Kalibreringsdato
Analysator Norsonic 118	30521	Januar 2010
Høytaler/forsterker Norsonic P250/P280	31421/2803612	Oktober 2010
Kalibrator Brüel & Kjær Sound Level Calibrator 4231	1790978	Februar 2011

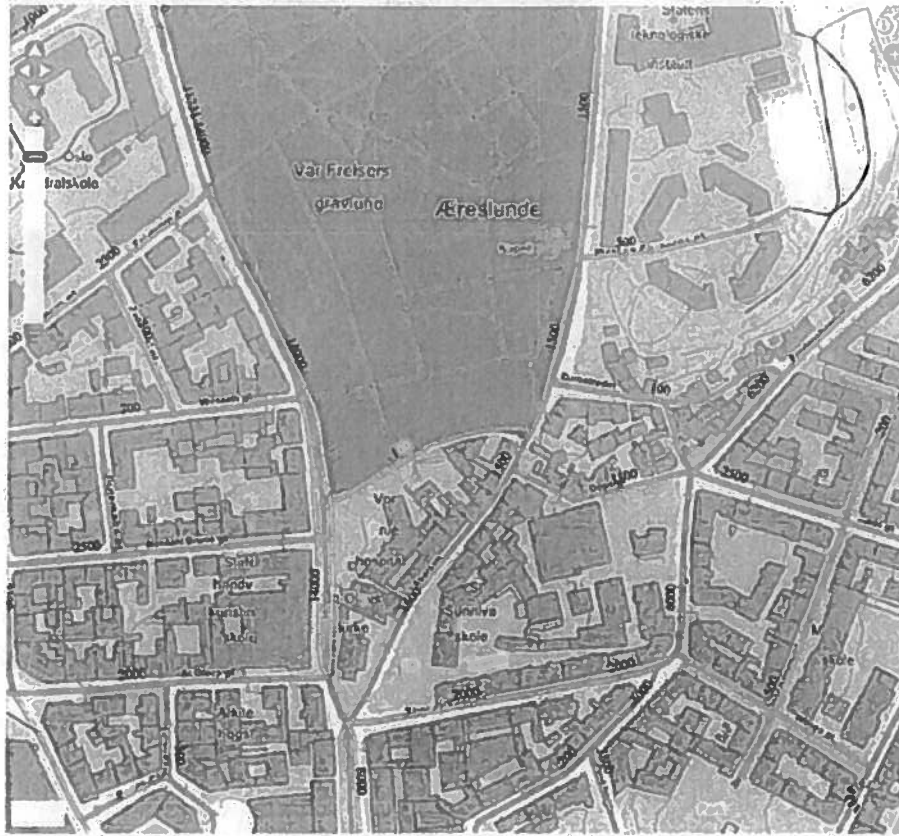
Målested er markert i figuren under.



Figur 4 Målested markert med grønn farge.

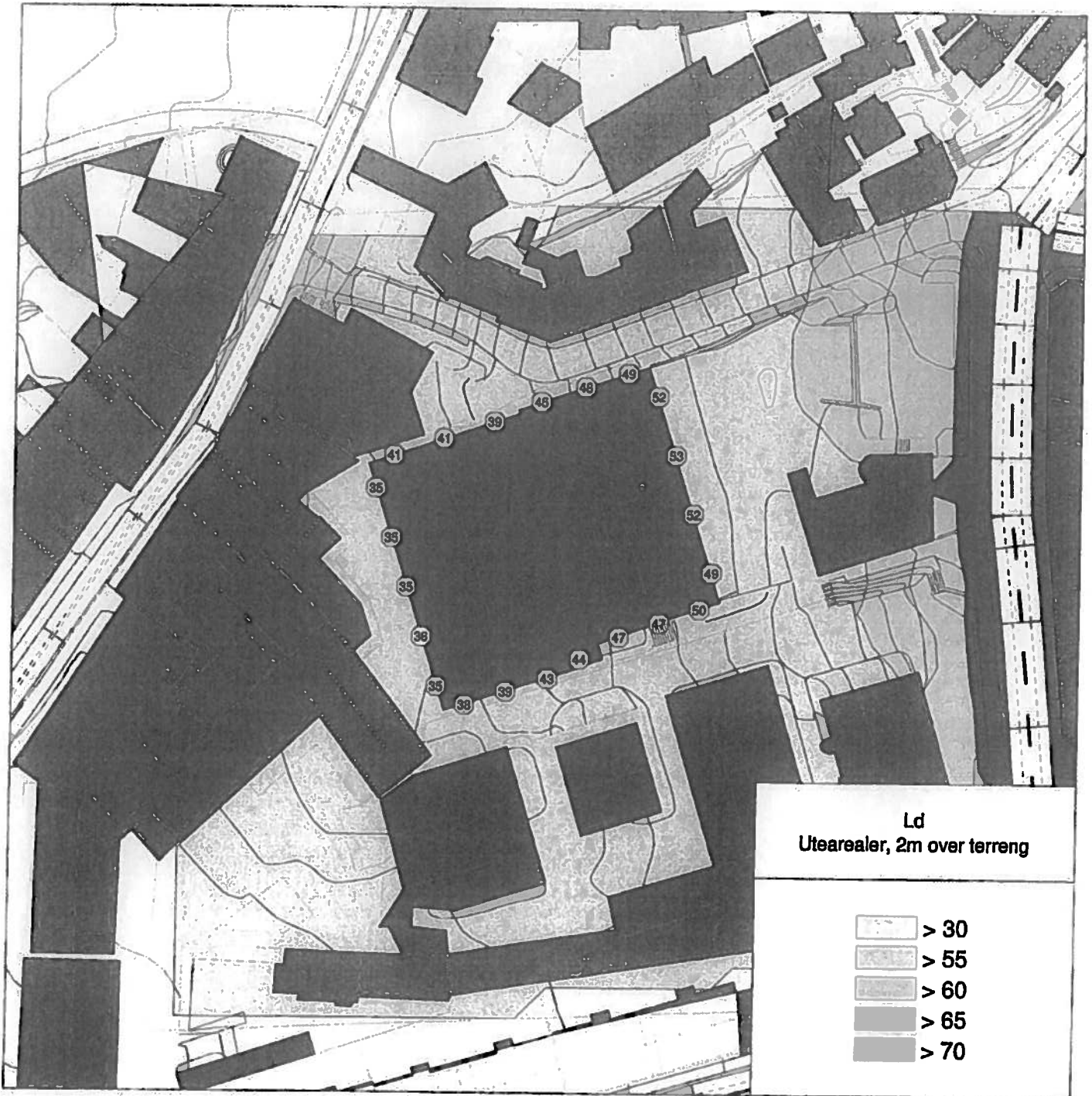
# TRAFIKKOVERSIKT, FREDENSBORGVEIEN 24B

Kart

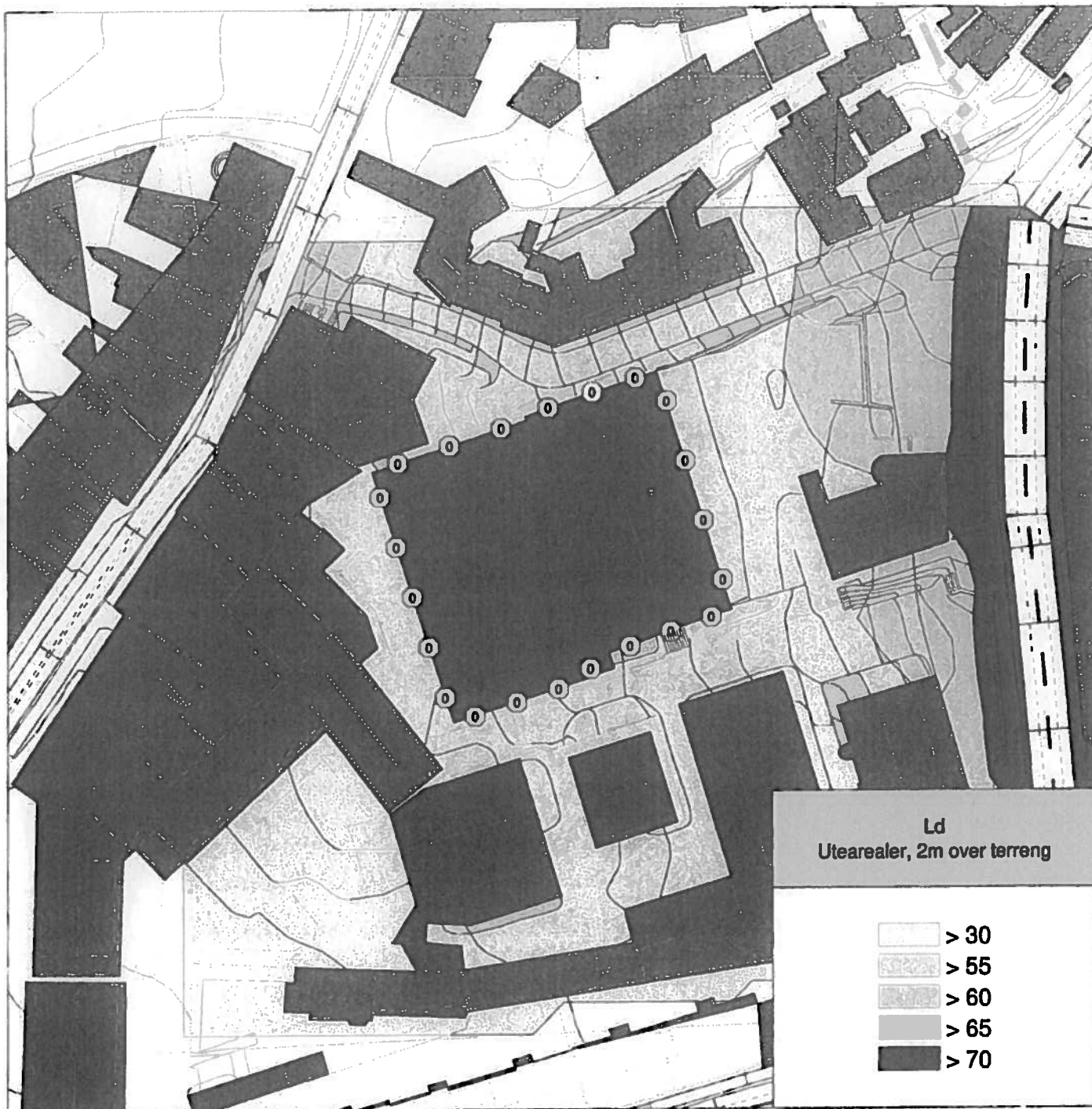


Plykt: \_\_\_\_\_  
Oslo \_\_\_\_\_  
Kommune: \_\_\_\_\_  
Oslo \_\_\_\_\_  
Gatenavn: \_\_\_\_\_  
Kategori: \_\_\_\_\_  
-- Vei kategori --: \_\_\_\_\_  
Status: \_\_\_\_\_  
Vegnummer: \_\_\_\_\_

# STØYNIVÅ DAGTID, FREDENSBORGVEIEN 24B



# STØYNIVÅ OVER DØGNET, FREDENSBORGVEIEN 24B







## NOTAT

Notat nr.:  
1- revidert

Dato:  
8.2.2012

Til:

Gry Ingeborg Dahlberg

Lerche Arkitekter AS

---

Kopi til:

Fra:

Kimme Arnesen/  
Marjan Mosslemi

Sweco Norge AS

---

### Sammendrag

Sweco Norge er engasjert av Lerche Arkitekter AS for å vurdere parkeringsforholdene og i Fredensborgveien 24 B og nærområdet, samt adkomstmulighetene til Fredensborgveien 24 A+B.

#### Parkering

Behovet for parkeringsplasser for Fredensborgveien 24 B er sett i sammenheng med dagens arealbruk samt parkeringssituasjon for Fredensborgveien 24 A+B og nærområdet forøvrig. I dag er det 23 p-plasser knyttet til Fredensborgveien 24 A og 71 p-plasser knyttet til Fredensborgveien 24 A. Jamfør norm for parkeringsplasser i Oslo kommune bør:

- Fredensborgveien 24 A ha en parkeringsdekning på mellom 12 og 57 p-plasser.
- Fredensborgveien 24 B ha en parkeringsdekning på mellom 17 og 47 p-plasser.

Oslo kommune ønsker at man legger seg i nedre del av normen for Fredensborgveien 24 B.

Det er vist at det er behov for parkeringsplasser knyttet til næring i planområdet. Bergfjæringen et bevaringsverdig område har trolig behov for parkeringsplasser, og det er ellers en berettiget etterspørsel etter p-plasser i nabolaget generelt. Dette er argumenter for ikke å legge seg i nedre del av parkeringsnormen til Oslo kommune.

#### Adkomst

Adkomstforholdene til tomten er vurdert. Det er anbefalt at adkomst til Fredensborgveien 24 A og B beholdes via Dopsgate som i dag. Dette er beste alternativ med hensyn til trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Det kan vurderes å supplere med en ny adkomst fra Fredensborgveien.

## Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planområde</b> .....	<b>1</b>
2.1	Fredensborgveien 24B.....	3
<b>3</b>	<b>Parkering</b> .....	<b>4</b>
3.1	Dagens parkering Fredensborgveien 24A.....	4
3.2	Dagens parkering Fredensborgveien 24B.....	5
3.2.1	Parkeringsplasser i dagen.....	5
3.2.2	Parkeringsplasser i parkeringskjeller.....	5
3.2.3	Parkeringssituasjon i blindgata vest for bygg Q.....	6
3.2.4	Parkeringssituasjon i Bergfjerdingsgen.....	6
3.3	Parkeringsplasser etter Oslo kommunes p-norm.....	7
<b>4</b>	<b>Adkomst til planområde</b> .....	<b>8</b>
4.1	Dagens adkomst via Dopsgate.....	8
4.2	Gangadkomst via Fredensborgveien.....	9
4.3	Alternativ kjøreadkomst.....	9
<b>5</b>	<b>Oppsummering og anbefalinger</b> .....	<b>10</b>
5.1	Parkering.....	10
5.2	Adkomst.....	10

## 1 Innledning

Sweco Norge er engasjert av Lerche Arkitekter AS for å vurdere parkeringsforholdene og adkomstmulighetene til Fredensborgveien 24B. Dette er sett i sammenheng med parkeringsmulighetene i Fredensborgveien 24A og nærområdet forøvrig. Data er basert på tall fra Lerche Arkitekter AS. Befaring av planområdet ble gjennomført onsdag 25.01.12 i tidsrommet 13:00-15:00.

## 2 Planområde

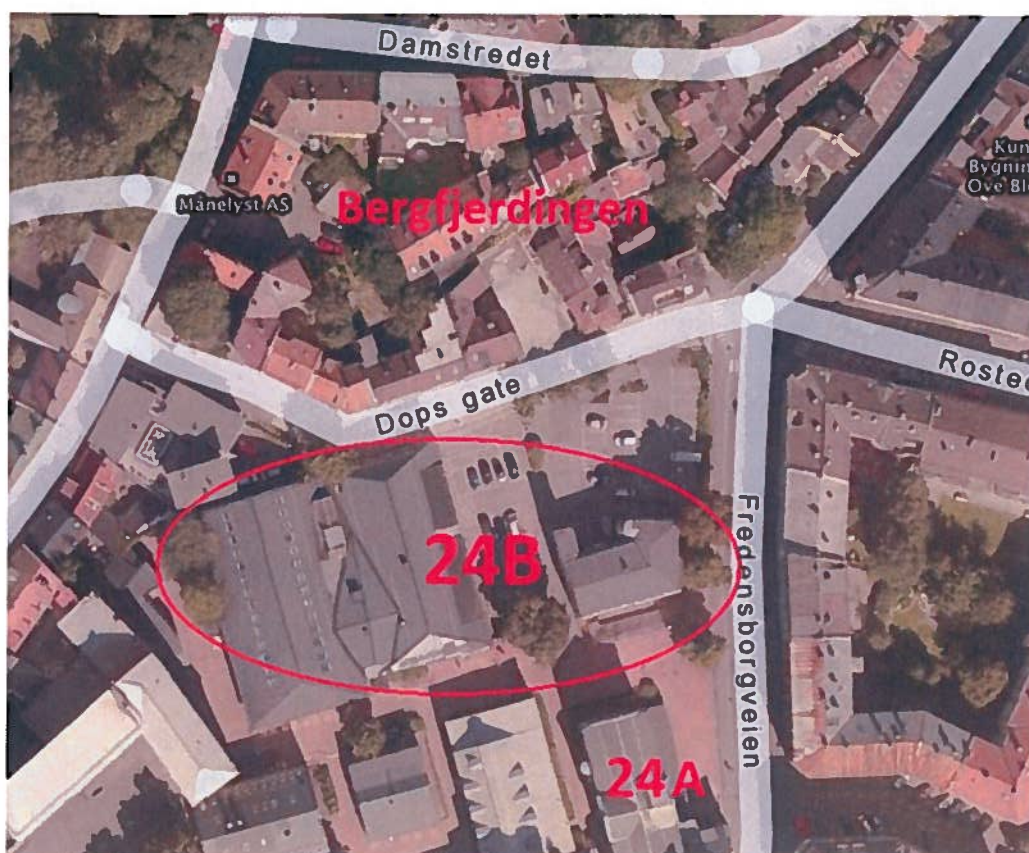
Fredensborgveien 24B ligger sentrumsnært i bydel St. Hanshaugen innenfor et bymiljø med blandede funksjoner. Planområdet avgrenses av:

- Fredensborgveien i øst.
- Dopsgate og trehusforstaden Bergfjordingen i nord.
- St. Sunniva skole i vest.
- Fredensborgveien 24A i sør. Denne består av eldre industribebyggelse regulert til boliger, men konvertert til kontorer, næring og restaurant.

Figur 1 og Figur 2 viser lokalisering av planområdet.



Figur 1 Planrådets beliggenhet. [kartkilde: Finn.no maps]



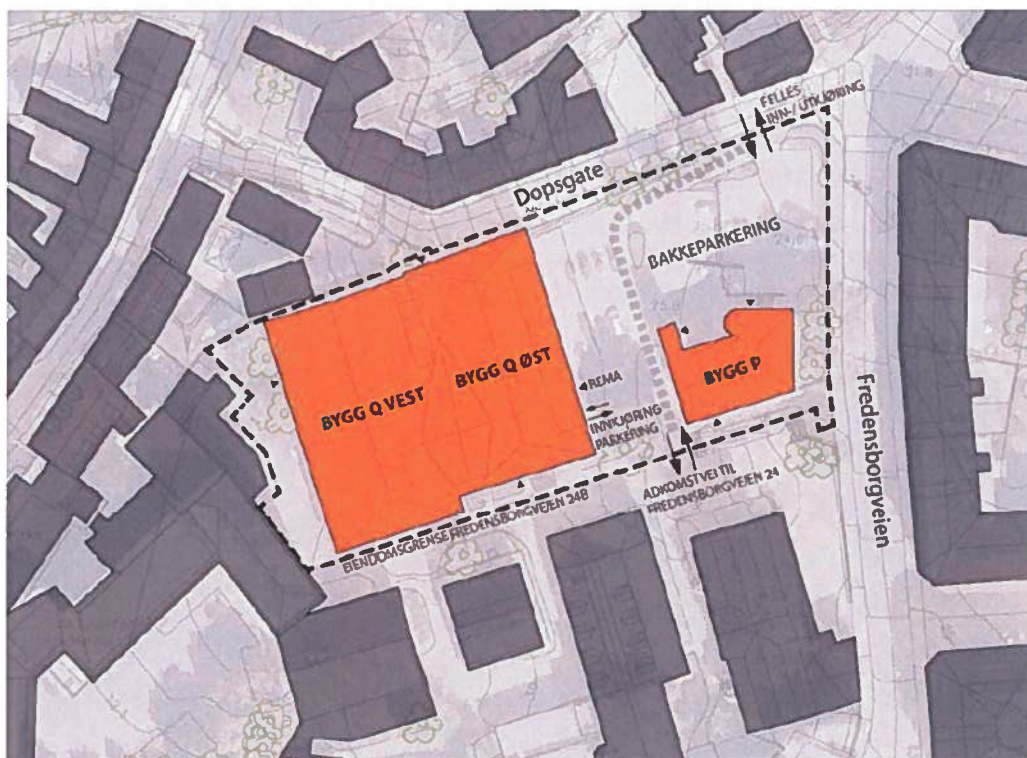
Figur 2 Ortofoto av planområdet. [kartkilde: Google maps]

Fredensborgveien løper langs området østside. Fredensborgveien er en offentlig bygate, som er regulert med ca. 13 meter bredde med fortau på begge sider på ca. 2,5 meter. Dops gate er en sekundær offentlig blindgate som er regulert til spesialområde bevaring. Regulert bredde er ca. 7 meter inkludert fortau på ca. 1,5 m mot nord/Bergfjordingen og ca. 0,5-1 meter del av fortau mot sør/planområdet. Planområdet grenser opp til Bergfjordingen som er en av de få trehusforstedene fra 1700-1800 tallet. Bergfjordingen er regulert til spesialområde med formål bevaring. Dette er et tett trehusområde, med trange gater og kort avstand mellom byggverk.

I følge trafikkoversikt fra Oslo kommune er ÅDT i Fredensborgveien ved planområdet ca 6000 kjt/døgn og i Dops gate ca 1100 kjt/døgn. En ÅDT på 1100 kjt/døgn i Dops gate er trolig et meget høyt anslag for blindveien. I Dops gate er det parkering forbudt.

## 2.1 Fredensborgveien 24B

Fredensborgveien 24B består av to bygg (P og Q). Begge bygninger benyttes i dag i hovedsak til undervisningsformål og kontorformål. En del av undervisningen er utadrettet virksomhet med bl.a. behandling. Hudpleieakademiet og Høyskolen Diakonova er dagens leietakere i henholdsvis bygg P og Q. I deler av underetasje i bygg Q er det en dagligvareforeting (Rema 1000).



Figur 3 Forenkelt illustrasjon av eiendommen i Fredensborgveien 24B.

### 3 Parkering

Det eksisterende totale antallet parkeringsplasser for Fredensborgveien 24 A og B er vist i Tabell 1.

Tabell 1 Eksisterende p-plasser Fredensborgveien 24 A og B.

	Bakkenivå	P-kjeller bygg Q
Fredensborgveien 24A	23	-
Fredensborgveien 24B	41	30

#### 3.1 Dagens parkering Fredensborgveien 24A

Fredensborgveien 24A har 23 p-plasser på bakkenivå. Parkeringsplassene ligger i et åpent areal øst og nord for eiendommen. Halvparten av plassene var opptatt i tidsrommet for befaringen (Figur 4). I dag benyttes 17 av de 23 p-plassene av faste parkeringsplassleietakere.



Figur 4 Parkeringsplasser øst for Fredensborgveien 24.

## 3.2 Dagens parkering Fredensborgveien 24B

### 3.2.1 Parkeringsplasser i dagen

Fredensborgveien 24B har 41 p-plasser på bakkenivå (nord for Bygg P). Rema 1000 butikken har 10 p-plasser. Hudpleieakademiet har 3 p-plasser, og 2 p-plasser er tilgjengelig for Diakonova utendørs, like ved inngang. 10 av p-plassene leies ut. Resten av p-plassene er avgiftsparkering.

Under befarings var nesten alle p-plassene (nord for Bygg P) opptatt. Figur 5 viser dette.



Figur 5 Nesten alle parkeringsplassene nord for bygg P var opptatt på tidspunktet for befaringsen.

### 3.2.2 Parkeringsplasser i parkeringskjeller

Parkeringskjeller i bygg Q har innkjøring ved siden av Rema 1000 butikken. Det er 30 p-plasser i parkeringskjelleren i bygget. Leietaker av bygning Q benytter 3 p-plasser i parkeringskjelleren. Øvrige plasser leies ut til andre interesserte. Det antas at flere av disse plassene benyttes av bedrifter i nærområdet som mangler egen parkering. I tidsrommet som befaringsen ble utført var 16 av de 30 plassene opptatt. Bildet vist i Figur 6 ble tatt av parkeringsplasser i kjelleren under befaringsen.



Figur 6 Parkeringssituasjon i kjelleren i bygg Q under befaringsen.

### 3.2.3 Parkeringssituasjon i blindgata vest for bygg Q

Det ligger en ganske trang blindgate vest for planområdet mellom bygg Q og St. Sunniva skole. Ved befaring var det byggearbeid i bygg Q som medførte at den ene siden av gata avsperrret. På befaringstidspunktet var motsatt side av gata fullparkert. Figur 7 viser et bilde av situasjonen.



Figur 7 Parkeringssituasjon i blindgata vest for bygg Q i tidspunktet for befaringen.

### 3.2.4 Parkeringssituasjon i Bergfjeringen

Bergfjeringen er som nevnt tidligere regulert til spesialområde bevaring og preges av svært tett bebyggelse og smale gater og gangstier. Dette kan medvirke til at beboere har behov for parkeringsplass i nabolaget. Figur 8 viser typiske bilder fra området.



Figur 8 Tett trehusområde, med kort avstand mellom byggverk på Bergfjeringen.



### 3.3 Parkeringsplasser etter Oslo kommunes p-norm

Parkeringsnormen for Oslo kommune, bil og sykkelparkering skal være en del av den nye reguleringsplanen for eiendommen og er lagt til grunn for å vurdere parkeringsbehov.

Parkeringsnormen for Oslo kommune for "den tette byen" gir:

- Kontor: min 2 og maks 7 p-plasser per 1000m<sup>2</sup>
- Restaurant: min 0 og maks 1 p-plasser per 10 seter
- Undervisning: min 0 og maks 2 p-plasser per 10 årsverk for areal benyttet til formålet
- Forretning/ detaljhandel: min 9 og maks 15 p-plasser per 1000 m<sup>2</sup>

Tabell 2 Antall parkeringsplasser for bil jamfør parkeringsnorm Oslo kommune

Fredensborgveien 24A	Areal/seter/årsverk	Min-maks jamfør P-norm
Restaurant	550 m <sup>2</sup> /150 seter	0-15
Kontorer	5770 m <sup>2</sup>	12-40
Undervisning	10 årsverk	0-2
SUM	7075m <sup>2</sup>	12-57

Fredensborgveien 24B	Areal/seter/årsverk	Min-maks jamfør P-norm
Kontorer	4969 m <sup>2</sup>	10-35
Forretning	748 m <sup>2</sup>	7-12
SUM	5717 m <sup>2</sup>	17-47

## 4 Adkomst til planområde

### 4.1 Dagens adkomst via Dopsgate

Dagens adkomst til Fredensborgveien 24 A og B ligger ca 4 meter fra stopplinja i lyskrysset Dopsgate x Fredensborgveien. Avstanden mellom adkomsten og lyskrysset er relativt kort. Det er en slak stigning i Dopsgate. Figur 9 viser beliggenhet av adkomstveien i forhold til krysset Dopsgate/Fredensborgveien.



Figur 9 Adkomstveien fra bebyggelsen til Dopsgate

Trafikkmengden i Dopsgate videre forbi adkomsten til Fredensborgveien 24 A og B anses for å være meget lav. Selv med kort avstand fra avkjørselen til signalstolpen er det god sikt til signalhodene i krysset. Avkjørselen fra Dopsgate anses å fungere godt som adkomst til Fredensborgveien 24 A og B.

## 4.2 Gangadkomst via Fredensborgveien

Fra Fredensborgveien går det en gangsti opp mellom bygg P og det åpne plassarealet/parkeringsplassen nord for Fredensborgveien 24A (Figur 10), videre via trapper opp til nivået foran bygg Q og inngang til Rema 1000 butikken.



Figur 10 Gangsti fra Fredensborgveien opp mellom Fredensborgveien 24A og Bygg P.

## 4.3 Alternativ kjøreadkomst

En alternativ kjøreadkomst er vurdert i Fredensborgveien ved dagens trapp sør for bygg P (se Figur 10). Foreslått adkomst vil da ligge ca 40 meter sør for krysset Dopsgate x Fredensborgveien og 50 meter nord for krysset Fredensborgveien x Wilses gate. Jambfør siktkrav vil det være mulig å anlegge en adkomst som tilfredsstiller krav til sikt her.

Basert på inntrykk fra befaring vil en adkomst starte stigningen opp til dagens parkeringsplass omtrent på samme sted som dagens trapp. Høyden på trappen er anslagsvis ca 1,2 meter (8 trinn). Videre er det en slak helning på parkeringsplassen i bakkant. Krav til universell utforming for ramper gir en maks stigning på 5 %. Legges en stigning på 5 % (1:20) til grunn for adkomsten vil denne avsluttes et stykke inn på dagens p-plass.

Adkomsten vil krysse fortauet langs Fredensborgveien. Kantstein med nedsenk vil definere adkomsten i forhold til fortau og kjørebane. To større trær på hver sin side av dagens trapp må beskjæres i bunn eventuelt muligens også felles for å ivareta god sikt. Dagens mur må også muligens flyttes noe.

Adkomsten vil generere nye konfliktpunkter mellom fotgjengere og kjøretøy med de konsekvenser dette gir for trafiksikkerhet. En ny adkomst her antas ikke å påvirke trafikkavviklingen i området.

En ny adkomst i Fredensborgveien kan etableres innenfor krav til sikt og stigning. Dette bør eventuelt være som et supplement til dagens adkomst i Dopsgate.

## 5 Oppsummering og anbefalinger

### 5.1 Parkering

Det er momentene i kapittel 3 Parkering som viser at det er behov for parkeringsplasser knyttet til næring i Fredensborgveien 24A +B og at det i tillegg er en berettiget etterspørsel etter p-plasser i nabolaget. Dette er et argument for å anbefale flere p-plasser en det som nedre del av parkeringsnormen til Oslo kommune tilsier.

Det er en sammenheng mellom bruken av p-plasser i Fredensborgveien 24 A og B. Derfor er de to adressene sett på som en enhet ved vurdering av parkeringsbehovet.

Fredensborgveien 24A har i dag 23 p-plasser. Øvre og nedre grense for parkering jamfør norm er henholdsvis 12 og 57 p-plasser.

Fredensborgveien 24B har i dag 71 p-plasser. Øvre og nedre grense for parkering jamfør norm er henholdsvis 17 og 47 p-plasser.

### 5.2 Adkomst

Det anbefales at dagens adkomstløsning via Dopsgate beholdes. Dopsgate er en helt klart en mindre trafikkert gate enn Fredensborgveien. Denne adkomsten vil være tilnærmet uten vikeplikt konflikter mellom kjøretøy. Lyskrysset Dopsgate x Fredensborgveien gir, med hensyn på trafikkavvikling, garantert fremkommelighet for planområdet ut på veinettet uavhengig av trafikksituasjonen på Fredensborgveien. Dagens adkomst er en ryddig adkomst til Fredensborgveien via lyskrysset.

En ny adkomst i Fredensborgveien kan etableres innenfor krav til sikt og stigning. Ny adkomst vil gi flere konflikter både for biltrafikk og myke trafikanter. En ny adkomst i Fredensborgveien antas ikke å påvirke trafikkavviklingen i området.