



## Saksframlegg

Saksmappe:  
2013/73

Saksbeh:  
Camilla Skjerve-Nielssen

Dato: 26.02.2013  
Arkivkode:  
612.2

### Saksgang

Utvalg	Møtedato
Kultur- og nærmiljøkomiteen	13.03.2013
Bydelsutvalget	21.03.2013

### VK3: Gangsti forbi Bjølsenfossen

#### Bakgrunn for saken:

Sagenes bydelsutvalg fattet ved budsjettbehandlingen 2013 følgende verbalvedtak:

#### VK3 Gangsti forbi Bjølsenfossen

Akerselva gir bydelen vår både et grønt og blått preg. Elva er ikke bare viktig for mange av våre innbyggere, men for hele Oslos befolkning og turister. Det er nå etablert gangvei langs nesten hele elva, men et lite stykke gjenstår. Det er strekningen fra Jerusalem bro til Treschows hus. På denne strekningen ligger det høyeste fossefallet i Akerselva, Bjølsenfossen. Bydelsutvalget ber om at det utredes hvordan gangveien kan forlenges forbi Bjølsenfossen.

#### Saksframstilling:

Ved omreguleringen av eiendommen Treschows gate 2 B til serviceboliger, ble området langs elva og rundt bygget ved Bjølsenfossen regulert til *Friområde / spesialområde bevaring*, regulering S-4504 av 17.2.10, gnr/bnr 222/186. Se Vedlegg 1 og 2 for vedtatt reguleringskart og reguleringsbestemmelser. I reguleringsbestemmelsenes § 4 står det følgende:

#### *Friområde/Specialområde – bevaring*

Konstruksjoner fra opprinnelig hageanlegg skal bevares. Det kan anlegges gangtrasé langs Akerselva der terrenget gjør dette mulig og det ikke griper inn i det opprinnelige hageanlegget. Det tillates en krysning over elva ved Treschows bru til friområdet på nordøstsiden av brua.

Tilrettelegging, opparbeiding og skjøtsel på innpasses skånsomt i terrenget og underordnes naturverdiene og kulturverdiene. Senest før igangsetting av tiltak i friområdet skal det utarbeides helhetlig forvaltnings-/skjøtselsplan for hele friområdet, anbefalt av Byantikvaren og Friluftsetaten. Det er ikke tillatt med utfylling, deponering av hageavfall eller lagring av masser og materialer.

Siden omreguleringen har det blitt gjennomført et jordskifte, som har justert grensene mellom friområdet og de tilgrensende eiendommene. Friområdet er fremdeles i privat eie.

Bydelsadministrasjonen rettet en henvendelse til Bymiljøetaten i slutten av januar og ba om å få en tilbakemelding på status i arbeidet med å anlegge turvei langs Bjølsenfossen og rehabilitering det bevaringsverdige hageanlegget. Se Vedlegg 3.

Bydelen fikk et svar fra Bymiljøetaten av 11.2.13 hvor det blir informert om at det ikke er avsatt midler til dette prosjektet og at det heller ikke foreligger noen planer for dette. Se hele uttalelsen i Vedlegg 4.

**Forslag til vedtak:**

Bydelsutvalget tar saken til orientering.

**BYDEL SAGENE**

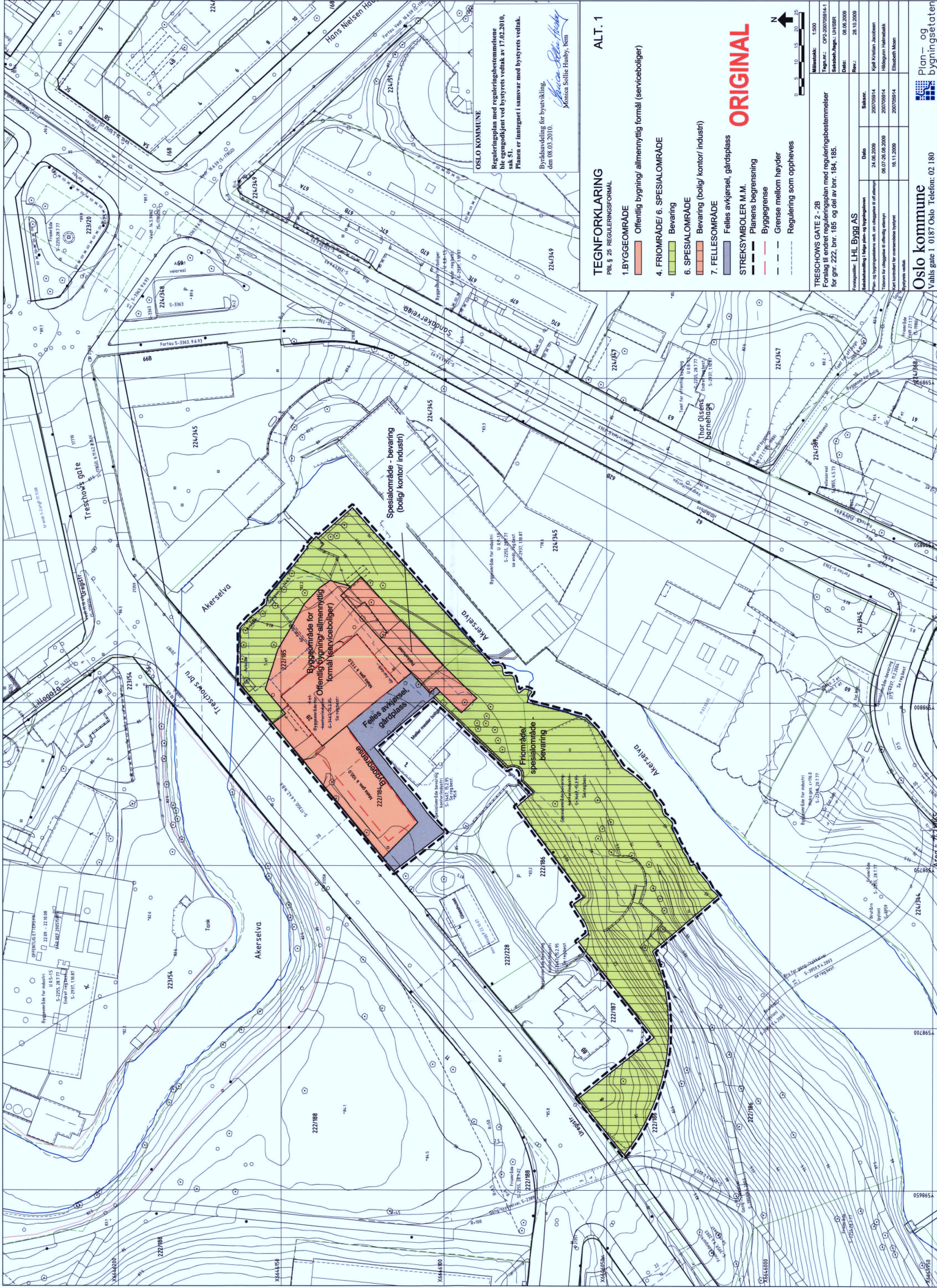
Helge Jagmann  
bydelsdirektør

*Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift*

**Trykte vedlegg:**

1. Reguleringskart for Treschows gate 2 m.fl.
2. Reguleringsbestemmelser for Treschows gate 2 m.fl.
3. BSAs brev til BYM av 25.1.13
4. BYMs brev til BSA av 11.2.13





OSLO KOMMUNE  
 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelse  
 ble godkjent ved bystyrets vedtak av 17.02.2010,  
 sak 51.  
 Planen er utarbeidet i samarbeid med bystyrets vedtak.  
 Byrådsavdeling for byutvikling,  
 Monica Solle Husby, leier  
 18.08.2010.

ALT. 1

**TEGNFORKLARING**  
 PBL § 26 REGULERINGSFORMAL

- 1. BYGGEOMRÅDE
    - Orfentlig bygning/ allmenntilgjengelig formål (serviceboliger)
  - 4. FRIOMRÅDE/ 6. SPESIALOMRÅDE
    - Bevaring
  - 6. SPESIALOMRÅDE
    - Bevaring (bolig/kontor/ industri)
  - 7. FELLESONRÅDE
    - Felles avkjørsel, gårds plass
- STREKSYMBOLER M.M.
- Planens begrensning
  - Byggegrense
  - Grense mellom høyder
  - Regulering som oppheves

**ORIGINAL**



TRESCHOWS GATE 2 - 2B  
 Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser  
 for gnr. 222, bnr. 185 og del av bnr. 184, 185.

Forslagutvalget: LHL Bygg AS	
Saksbehandler/ faglig leder og byggherre	Dato
24.08.2009	24.08.2009
Plan- og bygningssaken ved. om saksoppgave til offentlig ettersyn	08.07.2010
Form for utarbeidelse av plan	18.11.2009
Planlagt utarbeidelse	18.11.2009
Planlagt utarbeidelse	18.11.2009

Statistikk: 1500  
 Tegnr.: OP2-200705014-1  
 Saksbehandler: LHL Bygg AS  
 Dato: 08.08.2009  
 Saknr.: 28.10.2009

Saksnr.: 200705014  
 Kjøper: Kjøper Kristian Jacobson  
 200705014  
 Høyskolen i Akershus  
 200705014  
 Elisabeth Nøen



# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRESCHOWS GATE 2, 2B OG 8 GNR. 222 BNR. 185 OG DEL AV BNR. 184 OG 186

## § 1 Avgrensning

Det regulerede området er vist på plankart merket kartnummer OP2-200705914-1 alt. 1 og datert 08.06.2009, rev.28.10.2009.

## § 2 Formål

Området reguleres til:

- Bygeområde - offentlig bygning/allmenntilgjengelig formål (serviceboliger)
- Friområde/Spesialområde - bevaring
- Spesialområde - bevaring (bolig/kontor/industri/)
- Fellesområde - felles avkjørsel, gårdsplass

## § 3 Bygeområder

### § 3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA=6.900 \text{ m}^2$ . Bruksareal under terreng, hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 og 1,5 m skal medregnes med 50 % i beregningen av utnyttelse. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bruksarealet. Det tillates etablert servicefunksjoner/næringsvirksomhet tilknyttet serviceboligene i eksisterende kontorbygg.

### § 3.2 Plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på plankartet viste byggegrenser. Avgrensning mellom byggehøyder er vist på plankart. Balkonger tillates 1,5 m utover byggegrense. Balkonger tillates ikke utkraget over friområdet/spesialområde - bevaring. Det tillates ikke svalganger mot Treschows gate.

Det må oppføres en 3 m høy støyskjerm langs nybygget mot Treschows gate. Støyskjermen må gis en estetisk tilfresstillende utforming. Det må innsendes byggesøknad for oppførelse av støyskjermen.

På bakkeplan, langs eksisterende bygning tillates etablert rampe utenfor fasadeliv langs Treschows gate og frem til uteoppholdsareal på terreng nordøst for bygningen. Det tillates anlagt tak over inngangspartiet og rampen mot Treschows gate.

### § 3.3 Høyder

Maksimal tillatte gesimshøyder er vist på plankart. Det tillates etablert takterrasse på nybygget langs Treschows gate. På takterrassen tillates åpent rekkverk i en høyde av 90 cm over gesimshøyde.

### § 3.4 Utforming

Eksisterende og ny bebyggelse skal gis et beslektet formspråk, men fremstå som to særegne bygningskropper hvor høybygget skal fremtre som det dominerende bygningsvolumet. Bebyggelsen skal utformes med variasjon i fasadeuttrykket. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates ikke tekniske takoppbygg over gesims på høybygget.

### § 3.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av byggeområdet i målestokk 1:100/200. Planen skal vise terrengbehandling, oppholdsareal, beplantning, sykkelparkering, gangveier og parkering på terreng. Planen skal vise tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede og løsning for overvannshåndtering. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig som rammetillatelsen. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

### § 4 Friområde/Spesialområde - bevaring

Konstruksjoner fra opprinnelig hageanlegg skal bevares. Det kan anlegges gangtrasé langs Akerselva der terrenget gjør dette mulig og det ikke griper inn i det opprinnelige hageanlegget. Det tillates en krysning over elva ved Treschow bru til friområdet på nordøstsiden av brua.

Tilrettelegging, opparbeiding og skjøtsel må innpasses skånsomt i terrenget og underordnes naturverdiene og kulturverdiene. Senest før igangsetting av tiltak i friområdet skal det utarbeides helhetlig forvaltnings-/ skjøtelsesplan for hele friområdet, anbefalt av Byantikvaren og Friluftsetaten. Det er ikke tillatt med utfylling, deponering av hageavfall eller lagring av masser og materialer.

### § 5 Spesialområde – bevaring (bolig/kontor/industri/)

Alle søknads - og meldepliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Eksisterende bygninger, trapper, murer, gjerder, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fravær av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren.

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i slik stand at verneverdiene ikke settes i fare. Eksisterende bygninger skal ikke på- eller tilbygges.

### § 6 Fellesområde

Felles avkjørsel og gårdsplass skal være felles for serviceboligene, Møllermesterboligen og Pakkhuset (gnr 222 bnr 184, 185 og 186).

### § 7 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Minst 5 % av plassene skal være avsatt for orienterings- og bevegelseshemmede.

### § 8 Overvannshåndtering/floam

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Vannkvaliteten i Akerselva må sikres i byggeperioden. Bebyggelsen må sikres mot 200-års-floam + 0,5 til 1 meter. Dersom underetasjen er utsatt for floam må boder tåle å bli fylt med vann.

### § 9 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy, T-1442, tabell 2 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en støyfaglig utredning som viser eventuelle behov for avbøtende tiltak, og eventuell beskrivelse av slike. Støyskjerm, kfr. § 3.2

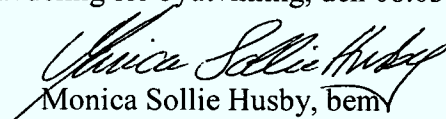
og eventuelt andre støyreducerende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse må det være anlagt et opphøyet gangfelt over Treschows gate ved hovedinngangen til bygget.

**Reguleringsplan med bestemmelsene ble egengodkjent ved  
bystyrets vedtak av 17.02.2010, sak 51.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.03.2010

  
Monica Sollie Husby, bemy



Bymiljøetaten  
Att. Direktør Hans Edvardsen

Dato: 25.01.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbeh: Arkivkode:  
2013/73 Camilla Skjerve-Nielssen

## TURVEI LANGS BJØLSENFOSSEN

Sagenes bydelsutvalg fattet ved budsjettbehandlingen 2013 følgende verbalvedtak:

### VK3 Gangsti forbi Bjølsenfossen

Akerselva gir bydelen vår både et grønt og blått preg. Elva er ikke bare viktig for mange av våre innbyggere, men for hele Oslos befolkning og turister. Det er nå etablert gangvei langs nesten hele elva, men et lite stykke gjenstår. Det er strekningen fra Jerusalem bro til Treschows hus. På denne strekningen ligger det høyeste fossefallet i Akerselva, Bjølsenfossen. Bydelsutvalget ber om at det utredes hvordan gangveien kan forlenges forbi Bjølsenfossen.

Ved omreguleringen av eiendommen Treschows gate 2 B til serviceboliger, ble området langs elva og rundt bygget ved Bjølsenfossen regulert til *Friområde / spesialområde bevaring*, regulering S-4504 av 17.2.10, gnr/bnr 222/186. Se Vedlegg 1 og 2 for reguleringskart og reguleringsbestemmelser. I reguleringsbestemmelsenes § 4 står det følgende:

#### Friområde/Spesialområde – bevaring

Konstruksjoner fra opprinnelig hageanlegg skal bevares. Det kan anlegges gangtrasé langs Akerselva der terrenget gjør dette mulig og det ikke griper inn i det opprinnelige hageanlegget. Det tillates en krysning over elva ved Treschows bru til friområdet på nordøstsiden av brua. Tilrettelegging, opparbeiding og skjøtsel på innpasses skånsomt i terrenget og underordnes naturverdiene og kulturverdiene. Senest før igangsetting av tiltak i friområdet skal det utarbeides helhetlig forvaltnings-/skjøtelsplan for hele friområdet, anbefalt av Byantikvaren og Friluftsetaten. Det er ikke tillatt med utfylling, deponering av hageavfall eller lagring av masser og materialer.

Bydelsadministrasjonen har observert at det siden omreguleringen har blitt gjennomført et jordskifte som har justert grensene mellom friområdet og de tilgrensende eiendommene. Friområdet er fremdeles i privat eie.

Bydelen ber Bymiljøetaten om å komme tilbake med status i arbeidet med å anlegge turvei langs Bjølsenfossen og rehabilitering det bevaringsverdige hageanlegget. Bydelen stiller også gjerne opp på et møte for å drøfte mulighetene i dette prosjektet.



Med hilsen  
BYDEL SAGENE

Helge Jagmann  
bydelsdirektør

*Godkjent og ekspedert uten underskrift*

**Vedlegg:**

1. Reguleringskart
2. Reguleringsbestemmelser





Oslo kommune  
**Bymiljøetaten**

Bydel Sagene  
Postboks 4200 Nydalen  
0401 OSLO

Dato: 11.02.2013

Deres ref.: 2013/73

Vår ref.: 13/01821-2

Saksbeh.: Ingvild Steiro  
Org. enhet: Utredning

Arkivkode: 563,5

## **TURVEI LANGS BJØLSENFOSSEN**

Bymiljøetaten viser til mail av 11.02.2013 vedrørende turvei langs Bjølsenfossen. Vi er orientert om at det åpnes for en gangtrasé i reguleringsbestemmelsene i dette området. Det er ikke avsatt midler til forlengelse av turvei langs Bjølsenfossen, og Bymiljøetaten jobber p.d.d ikke med noe prosjekt som berører denne strekningen. Strekningen er ikke prioritert i plan for idrett og friluftsliv 2013- 2016. Dersom Bydel Sagene i egen regi vil se nærmere på løsninger for fremføring av turvei i området ser vi positivt på dette.

Med vennlig hilsen

Ann-Mari Nylund  
fung. seksjonssjef  
**Godkjent elektronisk**

Ingvild Steiro  
avdelingsarkitekt