



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

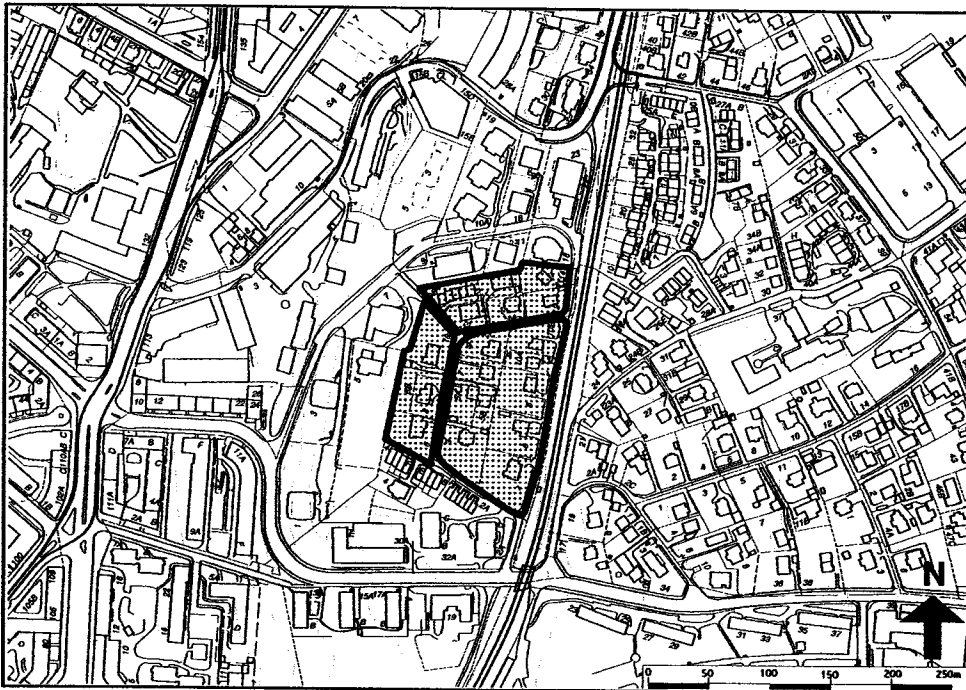
Nedre Frydenberg. Deler av Fougners vei og Nordliveien, samt Hekkveien B-F. Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

Området foreslås regulert til boligformål med utnyttelsesgrad, gesims og mønehøyder, utformingskrav m.m. i tråd med reguleringsbestemmelser gitt i "småhusplanen", S 4220. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber spesielt om Byantikvarens endelige uttalelse vedrørende behov for regulering til bevaring for 2 eiendommer, Nordliveien 3 og Fougners vei 10 b ved offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: *17.11.08* til: *17.12.08*.

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen

Utarbeidet av: Plan- og bygningsetaten for Plan- og bygningsetaten.



Bydel: 2 Grünerløkka
Gnr./bnr.: 125/ 13,14,16,21,23,29,33,34,36,37,39,
48, 54,83, 117,139, 163,170, og 173.

Saksnummer: 200606785
Dokumentnummer: 28

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	7
Forminsket plankart	side	10
Planbestemmelser	side	11
Vedtak om offentlig ettersyn	side	13

Trykte vedlegg

1. Forhåndsuttalelser.

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500.
2. Fotografier av bebyggelsen.

FAKTAARK

Forslagsstiller: Plan- og bygningsetaten

Eieropplysninger: ihht liste

Arealstørrelse – planområdet

Planområdet totalt: ca. 19 000 m².

Utnyttelse m.m.

Tomteutnyttelse: %- BYA = 24 %

Antatt boligtype: Småhusbebyggelse

Antall eiendommer: 18

Det vises for øvrig til vedlagte foreslåtte reguleringsbestemmelser.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert ihht. Plan- og bygningslovens kapittel VII-a ”Konsekvensutredninger”, med tilhørende forskrift.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling /Varsling

Igangsetting av reguleringsarbeid, Nedre Frydenberg, deler av Fougners vei og Nordliveien ble varslet i Aftenposten og Dagsavisen mandag 11. 09 2006.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 1 tertial 2009.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Bakgrunnen for forslag til reguleringsplan er Plan- og bygningsetatens konklusjon på område- og prosessavklaring for et innsendt planinitiativ for bebyggelsesplan for Fougners vei 14 i 2005. Plan- og bygningsetaten kunne ikke anbefale det innsendte planinitiativet for bebyggelsesplan og konkluderte med at det burde nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på hele enklaven Nedre Frydenberg. Begrunnelsen for bygge og deleforbud var å fremme en reguleringsplan i tråd med "småhusplanens" bestemmelser da det vil være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av hele småhusområdet Nedre Frydenberg med en tilsvarende høy utnyttelse som foreslått i Fougners vei 14. Dette bl.a. på grunn av mange og til dels små tomter, samt stort sprang i tillatt utnyttelse i gjeldende regulering. Planinitiativet viste 23 leiligheter i småblokk i 5 etasjer, garasje delvis under terreng og med høy forstøtningsmur til adkomstvei i nabogrense. Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltaket til ikke å være forenlig med verken bygningstypologi, bebyggelsesstruktur eller skala i området og i tillegg med svært mangelfullt utomhusareal. Lignende type bebyggelse og utnyttelse som foreslått i planinitiativet på andre eiendommer på området Nedre Frydenberg vil ikke bare medføre endret bygningstypologi men også vesentlig tap av eksisterende grøntstruktur.

Eiendommene er i dag regulert til boligformål i soneplanen, S- 2225, 1977. Grad av utnyttelse spenner fra U-grad på 0,3 til 1,5. I enkelte tilfeller kan det tillates inntil 5 etasjer. Gjeldende regulering åpner altså for en skjønsmessig fortolkning av utnyttingsgrad uten å angi bygningstypologi eller utomhusarealer. Byråden ba i mai 2006 Plan- og bygningsetaten varsle oppstart og igangsette reguleringsarbeid for området som omfattes av forslaget til dele- og byggeforbud, og samtidig vurdere om noen deler av området bør transformeres med høyere utnyttelse enn det som i dag er utnyttet. Planforslaget ville eventuelt kunne fremmes med alternativer hvor ulike geografiske avgrensninger for transformasjonen fremgår. Plan- og bygningsetaten varslet igangsetting av reguleringsarbeid september 2006.

I følge Kommuneplanen 2008, Oslo mot 2025, skal Oslo ha en bærekraftig byutvikling hvor det tilrettelegges for et konsentrert utbyggingsmønster og tilstrekkelig og variert boligbygging. Økt fortetting fører til økt press på grønne områder og det er derfor viktig at byens biologiske mangfold og grønne særpreg ivaretas. Bygnings og kulturminnevern skal vektlegges og byens fysiske uttrykk med bygninger, ferdselsårer, parker og plasser fra ulike tidsepoker samt byens motivrikdom, skala og overordnede bylandskap, skal forvaltes i tråd med prinsippene om bærekraftig bruk og utvikling.

I en områdeanalyse utarbeidet av Plan- og bygningsetaten for området Carl Berner nord – Hasle- Sinsen (2003), ligger eiendommen innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Ihht analysen skal fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følge "småhusplanens" retningslinjer.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet foreslås omregulert til byggeområde for boliger. Minste tillatte tomtestørrelse er 600 m². Uteoppholdsareal skal fastsettes etter egen norm, med minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger. For annen bebyggelse skal det avsettes minimum 100 m² per boenheter lik eller større enn 55m² BRA, og minimum 50 m² per boenheter under 55 m² BRA. For sekundærleilighet skal det avsettes minimum 50 m². Minst ¾ av uteareal skal være på terreng. Takterrasser og areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i uteoppholdsareal.

Foreslått maksimal utnyttelse er 24 % (BYA). Gesimshøyde fastsettes til inntil 6,5m og mønehøyde inntil 9,0m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5m og laveste gesims inntil 6,5m. Kommunen kan fastsette andre gesims- og mønehøyder for å oppnå optimal tilpasning der hvor omkringliggende bebyggelse overstiger tillatte høyder med mer enn 1m. Parkering skal være ihht den til enhver tid gjeldende norm. Parkeringsplasser på terreng

beregnes til 18 m² per plass og minst en parkeringsplass skal ligge på terreng og medregnes i grad av utnyttelse. Det vises ellers til vedlagte forslag til reguleringsbestemmelser.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 13 forhåndsuttalelser.

1. Bydel Grünerløkka har 30.10 2006 enstemmig vedtatt Bydelsdirektørens forslag til vedtak hvor Nedre Frydenberg omreguleres i tråd med "småhusplanens" bestemmelser, at ytterkanten av planområdet ikke får en høyere utnyttelse, samt SV's forslag til begrunnelse som vist i uttalelser gitt av Frydenbergtoppen Boligsameie 20.09 2006.

2. Byantikvaren opprettholder sin vurdering om Pbe's fremsatte planforslag som blir vurdert som særdeles positivt mht. den eldre bebyggelse på Nedre Frydenberg som gis en historisk sammenheng med boligbebyggelsen på østsiden av Gjøvikbanen og den allerede vedtatte "småhusplanen". Det er lagt vekt på at det foreslåtte arealutvalg viser en klar avgrensning mot de omgivende kontor- og boligkompleks, og at planområdet knytter sammen en særegen småhusbebyggelse som inneholder de aktuelle bevaringsinteresser med tradisjonelle kvaliteter.

Byantikvaren vil primært fremholde at Fougners vei 10 B og Nordliveien 3 har en formgivning, autentisitet og egenverdi som godt kan forsvare regulering til bevaring iht. pbl. § 25.6.

Med grunnlag i Plan- og bygningsetatens eget initiativ for å utvirke igangsetting av planarbeid for Nedre Frydenberg, fastholder Byantikvaren ikke å anmode om et isolert bygge- og deleforbud iht. pbl 33 hva gjelder Fougners vei 14.

3. Samferdselsetaten viser til dagens forhold med adkomst fra Grenseveien og Hekkveien. Adkomst fra Grenseveien er problematisk med krysning av kollektivfelt og dårlige siktforhold ved jernbaneundergang. Det ligger en gammel regulert forbindelse mellom Hekkveien og Hasleveien som er aktuell for opparbeidelse. På grunn av ny T-baneutgang, Carl Berner T-banestasjon, kan det være nødvendig å stenge Hekkveien ihht vedtatt regulering. En økning av dagens utnyttelse på planområdet vil kreve at dagens trafikksituasjon vurderes nøye og det må gjennomføres en trafikkanalyse som belyser problemstillingene.

4. Helse- og velferdsetaten. Planområdet er utsatt fra støy fra Gjøvikbanen og antas å ligge i "gul sone", noe som vil utløse krav til støyskjerming på fasader, og utearaeal, samt behov for at alle boenheter får en stille side. (Støyfølsomme bruksmål). Planen berører ikke forhold som påvirker luftkvalitet i særlig grad. Forurensset grunn er ikke behandlet spesielt for planområdet, men viser til muligheter for forurensset grunn innenfor ring 2 og i gammel byggegrunn hvor det har vært foretatt rivinger i perioden 1950-80. Dersom prosjektet innbærer terrenginngrep gjelder kap.2 Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeid i forurensingsforskriften.

Radon. Det anbefales tiltak mot radon med mindre lokal vurdering ikke tilsier annet ved nye boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler i Oslo.

5. Viken fjernvarme. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det må foreligge avtale om tilknytning med Viken Fjernvarme før igangsettingstillatelse kan gis, evt. bekreftelse på at tiltaket ikke kreves tilknyttet.

6. Vann- og avløpsetaten. Det er ønskelig at takvann, overvann og vann fra tette flater håndteres på egen grunn ved bruk av lokal overvannshåndtering og fordrøyes på eget område.

7. AS Oslo Sporveier, har ingen bemerkninger ved oppstart av planarbeidet.

8. Frydenbergtoppen Boligsameie, 9. Furulund I, II og III, 10. Hasle og Frydenberg Vel, 11. Boligsameiet Hekkveien, 12. Karin og Kåre Løland, Fougners vei 12 samt 13. Jan Møllebak, Fougners vei 10 b, har alle sendt inn bemerkninger som i stor grad støtter opp om Plan- og bygningsetatens intensjon om en omregulering i tråd med områdene for "småhusplanen", samt at det er innsendt protester på rammesøknad til ny bebyggelse, småblokk i 4 og 5, senere 3 og 4 etasjer på Fougners vei 14.

Beboerne viser til områdets viktighet som turområde, som en grønn lunge som må bevares. En høyere utnyttelse i randsonen vil ha stor og negativ konsekvens for det lille planområdet hvor grønne lunger lett vil forsvinne.

Området er hardt presset på infrastruktur mht. ny bebyggelse i nærheten og de smale veiene er allerede svært tungt belastet med dobbeltparkering som hindrer utrykningskjøretøy. Det anbefales derfor at områdets karakter bevares og at det ikke bør gis rive- og byggetillatelse mens planarbeidet pågår.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser. Det vises forøvrig til Plan- og bygningsetaten samlede vurdering.

2. Byantikvaren. Pbe har bestilt arkeologiske undersøkelser av planområdet. Pbe ber om Byantikvarens endelige uttalelse vedrørende behov for regulering til bevaring for 2 eiendommer, Norliveien 3 og Fougner's vei 10 b ved offentlig ettersyn.
3. Samferdselsetaten. Planinitiativet for oppgradering av Carl Berner T-banestasjon er avsluttet, 17.12 2007, og vil derfor ikke hindre adkomsten til Hekkveien fra Grenseveien.
5. Viken fjernvarme: Planområdet ligger utenfor området med tilknytningsplikt til fjernvarme og anses ikke å ligge i nærheten til dette området. Planforslaget legger ellers opp til småskalert boligbebyggelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslaget følger intensjonen i Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging og for barn og unge hvor planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet begrenses og hvor planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Området har potensial for gode boligkvaliteter kombinert med sentral og attraktiv beliggenhet. Området er vestvendt og ligger på en høyde i ly for støy fra nærliggende Carl Berners plass. Problemer med støy fra Gjøvikbanen er relativt beskjedne.

Kommuneplan 2008 og KDP 13, Kommunedelplan for Indre Oslo, vektlegger både bevaring og videreutvikling av lokale miljøer, gjennom å ta høyde for ulike steders særpreg i vurdering av prosjekters omfang og kvalitet. Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en enda høyere utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt.

Plan- og bygningsetaten gjennomførte i 2003 en områdeanalyse for Carl Berner nord - Hasle – Sinsen. I denne går det fram at fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby skal følge "småhusplanens" retningslinjer.

Stedsutvikling og byggeskikk.

Hensikten med omreguleringen er å regulere til en mer anvendbar regulering som ivaretar dagens bygningstypologi, bebyggelsesstruktur og dermed også beholde eksisterende grøntstruktur, enn det i dag er mulig å sikre etter gjeldende regulering, "Soneplanen". Planområdets avgrensning begrunnes både topografisk og med eksisterende bebyggelsesstruktur /typologi og grøntstruktur. Nedre Frydenberg ligger på et avgrenset platå og hvor terreng og nabobebyggelse mot nord, syd og vest ligger på et lavere nivå. Mot øst, på andre siden av Gjøvikbanen, stiger resten av området Frydenberg som omfattes av "småhusplanen", S-4220. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av "småhusplanen". Dette innebærer at så vel tomte- og bebyggelsesstruktur skal opprettholdes. Planområdet er i seg selv beskjedent i omfang, ca. 22 DA, og hvor det i dag kun er småskala bebyggelse, oppført i tidsrommet 1900 til 1980 og med et stort innslag av vegetasjon med en del eldre trær. En omregulering som vist til overfor vil gi mulighet for oppgradering med kvalitet, samtidig med en restriktiv utnyttelsesgrad for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø ihht. kommuneplan 2008 og kommunedelplan for Indre By. Plan- og bygningsetaten vurderer videre at en omregulering i tråd med forslaget vil gi en mer tjenlig og forutsigbar plan som vil gi grunnlag for å fatte vedtak i alle byggesaker i området slik at lange og uforutsigbare saksbehandlingsprosesser unngås.

Verneinteresser.

Plan- og bygningsetaten har ved vurdering av planområdet ønsket å innlemme de eiendommene som i dag omfattes kun av Soneplanen. Derfor er to eiendommer hvorav en er regulert til bevaring og den andre står på Byantikvarens gule liste og er del av en regulering for et rekkehusområde, ikke omfattet av planforslaget. Dvs. Friområdet "Furulund" og tårnvillaen "Fagertun". Forslaget underbygger Byantikvarens vurdering av den eldre bebyggelsen på Nedre Frydenberg som gir historisk sammenheng med småhusbebyggelsen på østsiden av jernbanen, og som derfor fastholder å ikke anmode om et isolert dele- og byggeforbud for Fougners vei 14. Planavgrensningen viser en klar avgrensning mot omkringliggende kontor- og boligkompleks og er støttet av Byantikvaren. En eventuell bevaring av Fougners vei 10 b og Nordliveien 3 vil ikke være i strid med planforslaget.

Miljøfaglige forhold

Planområdet anses å ha få miljøfaglige utfordringer, med unntak av støy fra Gjøvikbanen som må vies oppmerksomhet da planområdet ligger i gul sone. Støy antas å være sporadisk da det er relativt liten trafikk på banen. Støy på fasader kan løses ved tekniske løsninger for å oppnå tilfredsstillende innendørs støyforhold, og er ivarettatt i tekniske forskrifter, mens utearealet skjermes naturlig mot vest da bebyggelse vil ligge langs Fougners vei i øst.

Overvann: Planforslaget tillater maksimalt 24 % BYA. Det vil derfor være stor del av tomten som står ubebygget med gunstige forhold for håndtering av overvann på egen grunn. Håndtering av overvann er sikret i forslag til reguleringsbestemmelser.

Det er ikke registret biologisk mangfold innefor planområdet.

Trafikkforhold

Forslaget innebærer ikke vesentlig økt utnyttelse av planområdet. Bebyggelsen består av småskalert boligbebyggelse som har en noe problematisk adkomst inntil forbindelsen Hekkveien - Hasleveien er opparbeidet. Veiene er smale, 6m, og benyttes ofte av besøkende til naboeiendommer.

Risiko- og sårbarhet

Dagens bebyggelse har en god avstand til jernbanen, ca. 25 m fra midt spor. Ved nybygg vil det være aktuelt å kreve dispensasjon med 30m avstand eller mindre fra sporområdet. En søknad om dispensasjon skal vurderes med vilkår av tillatelse fra Jernbaneverket. Jernbanesporet som ligger noe hevet opp fra veien, Fougners vei, er sikret med gjerde og utgjør derfor ingen fare for beboerne.

Sosial infrastruktur.

Planområdet omfatter ikke forslag til barnehage. Hvis det er ønske om barnehage, må eiendommen det eventuelt gjelder omreguleres. Familiebarnehager faller inn under boligformål og kan opprettes uten omregulering. Forøvrig skal utnyttelsen på området beholdes som i dag og uten økte krav til sosial infrastruktur. Bydelen støtter opp om planforslaget.

Barns interesser

Det er trolig få barn som berøres direkte av planforslaget, og det kan antas at en redusert utnyttelse på området i noen grad kan bidra positivt til de tettere bebygde områdene i nærheten. Det er ingen lek- og oppholdsarealer som går tapt ved en omregulering i tråd med planforslaget.

Universell utforming

Ved total ombygging og nybygg vil det stilles krav til universell utbygging ihht. krav i teknisk forskrift.

Økonomiske konsekvenser.

Kommunen må bekoste arkeologiske undersøkelser.

Juridiske forhold.

Byantikvaren har vurdert Fougners vei 10b og Nordliveien 3 som bevaringsverdig etter pbl § 25.6. Eierne av eiendommene er i dag ikke formelt varslet om dette.

Interessemotsetninger

Ved behandling av tiltak på Fougners vei 14, ble det opplyst fra søkers side at det er behov for høyere utnyttelse enn foreslått i planforslaget. Ved behandling av dele- og byggeforbudet som resultat av planinitiativet, ble det protestert på at forslaget fordi man mente at det er i strid med overordnede planer. Og det vises til at det er andre villaområder i området som er forvandlet til områder med boligblokker på 5-10 etasjer. Det virker derfor lite begrunnet at utviklingen stopper for området ved Fougners vei 14 og at

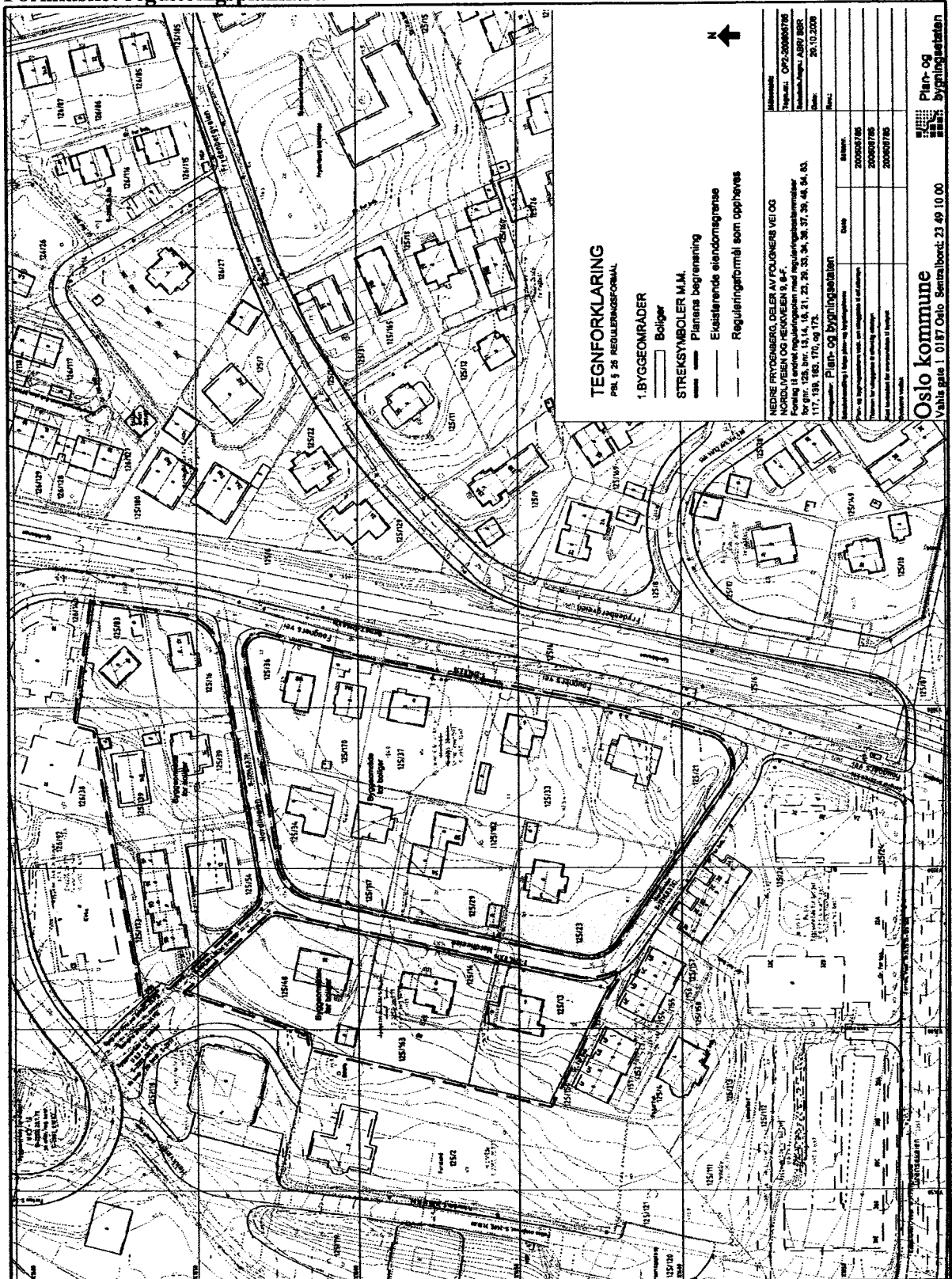
den reguleringsmessige endringen ikke er nedfelt i praksis eller i overordnede planer. Vedrørende gjeldende regulering for Soneplanen vises det til tillatte byggehøyder inntil 5 etasjer og at det er praksis for høyest tillatt utnyttingsgrad $U = 1,5$ evt. med dispensasjon opp til $U = 3.0$. Planområdet påstås dessuten tilfeldig og avgrenset og at resten av kvartalet er transformert til boligbebyggelse i 4-5 etasjer. Det påstås at området har kun ett kvartal med småhusbebyggelse som deres eiendom Fougner's vei 14 ikke er en del av. Videre siktes det til at enklaven er et sentrumsnært område som i sin helhet bør transformeres med flere sentrumsnære boliger som vil være økonomisk oppnåelig for et større publikum. Planområdet har tross alt hatt en sentrumsnær og bymessig regulering i nesten 30 år. På bakgrunn av dette konkluderes det med at forslaget til omregulering til småhusområde i strid med overordnede planer og derfor bør avvises.

Plan- og bygningsetaten begrunner derimot sitt forslag i at kommuneplaner planlegger ønsket byutvikling men at disse sin natur er grovmasket og ofte går lite detaljert inn i de enkelte områder. Carl Berner anses i denne sammenheng kun som et lokalt knutepunkt. Selv om det er ny bebyggelse med høy utnyttelsesgrad har transformasjon hovedsaklig skjedd på eldre industritomter og hvor det er få problemer knyttet til utnyttelse pga. av eksisterende byggehøyder, bygningstypologi, atkomstmuligheter m.m. Forslagstillers forslag til bebyggelsesplan viser 23 leiligheter på eiendommen Fougner's vei 14, 5 etasjer, garasje delvis under terreng og med høy forstøtningsmur til adkomstvei i nabogrense. Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltaket til ikke å være forenlig med verken bygningstypologi, bebyggelsesstruktur eller skala i området, og har i tillegg svært mangelfullt utomhusareal. Tilsvarende bebyggelse og utnyttelse som foreslått i forslag til bebyggelsesplan på andre eiendommer i området Nedre Frydenberg vil medføre ikke bare endret bygningstypolog, men også vesentlig tap av eksisterende grøntstruktur.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler at planområdet omreguleres slik det foreslås i planforslaget fremsatt av Plan- og bygningsetaten.

Forminsket reguleringsplankart.



TEGNFORKLARING
 PER 1.26 REGULERINGSFORML

1. BYGGEOMRÅDER

— Boliger

STREKSYMBOLER M.M.

— Planens begrensning

- - - Eksisterende eiendomsgrænse

... Reguleringstørrelse som oppheves

NEDRE FROYENBERG, DELER AV FROYENBERG VEI OG
 KORTET I 126. BYGGEOMRÅDE I
 Forminsket reguleringsplankart med reguleringsbestemmelser
 for §§ 126, 128, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, og 173.

Plan- og bygningsetaten

Utskriftsnummer	Dato	Skrevet av
200606785		
200606785		
200606785		

Oslo kommune

Vale gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 23 49 10 00

Plan- og bygningsetaten

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NEDRE FRYDENBERG. DELER AV FOUGNERS VEI OG NORDLIVEIEN, SAMT HEKKVEIEN 9, B-F.

Gnr.125 bnr.13,14,16,21,23,29,33,34,36,37,39,48, 54,83, 117,139, 163,170, og 173.

§ 1 Avgrensning.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket OP2-200606785, datert 20.10 2008

§ 2 Reguleringsformål.

Området reguleres til byggeområde for boliger.

§ 3 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier og parkering på terreng. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4 Grad av utnyttning og høyder

Følgende utnyttelse og høyder kan tillates:

- a) Inntil 24 % bebygd areal (BYA)
- b) Gesimshøyde inntil 6,5m og mønehøyde inntil 9,0m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5m, laveste gesims inntil 6,5m. Alle høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der dominerende gesims og mønehøyder på bebyggelsen i planområdet overstiger de angitte høyder under b) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra de gitte høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området. I slike tilfeller skal en ved fastsettelse av gesims- og mønehøyde ta hensyn til dominerende takform i nærområdet. I søknad om tiltak skal gesims og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal, (BYA) med 18 m² per plass. Minimum 25 % av parkeringskravet per tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

§ 5 Utforming av bebyggelse

Ved etablering av ny eller ved endring av eksisterende bebyggelse skal tiltak ha en utforming som samspiller godt med eksisterende bebyggelse og terreng i nærområdet.

§ 6 Minste størrelser på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger en eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

§ 7 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes uteoppholdsareal etter følgende norm:

- a) minimum 200 m² for eneboliger og minimum 300m² for tomannsboliger.
- b) minimum 100 m² per boenhet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse.
- c) minimum 50 m² per boenhet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse.

d) minimum 50 m² for sekundærleilighet.

Arealkravene gjelder for nye boliger og for eksisterende boliger på tomter som skal fortettes. Arealkravene gjelder også ved endring av antall eller størrelse på boenheter i eksisterende bebyggelse. Minst $\frac{3}{4}$ del av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes ikke i uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

§ 8 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides ihht de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer.

§ 9 Overvannshåndtering

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.

- Slutt på reguleringsbestemmelsene -

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

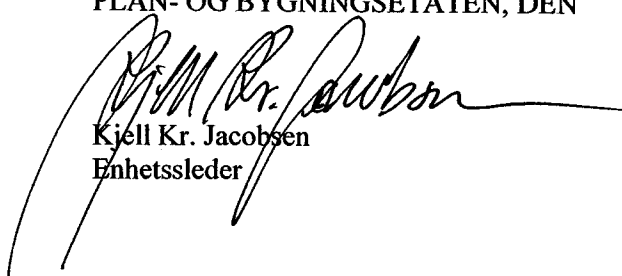
Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nedre Frydenberg, deler av Fougners vei og Nordliveien samt Hekkveien 9 B-F, som omreguleres fra Bygeområde for boliger, S-2255, vedtatt 28.7.77, med endret reg.best. S-2937, 1.10.87 til:

- Bygeområde for boliger

som foreslått av Plan- og bygningsetaten vist på kart merket kartnr. OP2-200606785 og datert Plan- og bygningsetaten 20.10 2008.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

06, 11 . 2008



Kjell Kr. Jacobsen
Enhetsleder



Trude Een Eide
saksbehandler



Oslo kommune

Vedtak

Arkivsak: 200601824

Arkivkode: 512

Saksbeh: Eigil Jakobsen

Saksgang
Teknisk- og miljøkomiteen

Møtedato
30.10.06

Sak nr.
56/06

OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUNGERS VEI 14 - VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Teknisk- og miljøkomiteen har behandlet saken i møte 30.10.06.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Teknisk- og miljøkomiteen mener Nedre Frydenberg bør omreguleres i tråd med småhusplanens bestemmelser i sin helhet og anbefaler ikke at ytterkanten av planområdet får en høyere utnyttelse.

Forslag til begrunnelse fra SV:

Teknisk- og miljøkomiteen viser i tillegg til følgende punkter i uttalelsen fra Frydenbergtoppen Boligsaneie::

- Området Nedre Frydenberg og Øvre Frydenberg må planlegges i tråd med småhusplanen. Områdene, som ligger på hver sin side av jernbanelinjen, må behandles som ett område.
- Enklaven Nedre Frydenberg er i seg selv så liten at den ikke kan oppfattes som å ha noen randsoner. Per definisjon er hele området en randsoner. Skal området bebygges med blokker vil det i praksis si at området bli utradert som småhusområde. Nye bygg må harmonisere med eksisterende bebyggelse.
- Området er et tur- og rekreasjonsområde som vil få redusert sin betydning ved ytterligere fortetting. Det er viktig å ta vare på en slik grønn lunge som planområdet er.
- Veiene i området er svært hardt belastet, og større konsentrasjon av boenheter vil gjøre framkommeligheten ennå vanskeligere. I store deler av Fougners vei er det dobbeltparkering, og de største utrykingskjøtevene (brann) vil selv i dag ha vanskeligheter med å komme forbi. Vinterstid skjer det ofte at brøytebilene må snu.
- I planområdets nærhet er det en betydelig utbygging, ref. Sinsenveien, Hasleveien, ABB-tomten og Lørenbyen. Området har allerede stort press med hensyn til infrastruktur, og presset må forventes å øke.

- I Fougners vei 14 er det planlagt revet en funktis 2-manns bolig (det første som rives innen planområdet) og settes opp en høyblokk med et "fotavtrykk" som dekker omtrent hele eiendommen. Høyde og utnyttelse er ikke forenlig med synspunkter som er nevnt ovenfor. Når man skal regulere et område hvor harmonisering med eksisterende bebyggelse og bebyggelsen på Øvre Frydenberg skal vektlegges, vil det etter vårt skjønne være meningsløst å tillate unntak.

Vedtatt:

1. Bydelsdirektørens forslag enstemmig vedtatt.
2. SV's forslag til begrunnelse enstemmig vedtatt.

RETT UTSKRIFT: 08.11.2006

Eigil Jakobsen
 Eigil Jakobsen
 sekretær
 Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Byrådsadministrasjonen
<http://www.byga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@byga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

E-Post_3

post: 200606785/26

Ole Petter Bjerke

olepetter.bjerke@bya.oslo.kommune.no

Send, 16 Apr 2008 13:46:17 +0200 (MEST)

anneberit.raae@pbe.oslo.kommune.no, postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Lest: ved vår sak 200606785, Deres ref. 2005/1298- Nedre Frydenberg

Jeg har tidsforbrukt med våre påkrevne avveininger etter byggesaksleder som foretok egen befaring og endelig møte med statsjef. Jeg er grunnlag søker vi å gi følgende avklaring:

1. Det forstås det slik at det fremdeles ikke ønskes spesifikt byggeforbud for eiendommen Fougners vei 14, ref. brev av 12.05.2005, det skal vurderes bevaringsformål for andre eiendommer inn på området i forbindelse med reguleringsarbeidet ref. 24.10 20067

Spørsmål 1: Innlag i Pan- og bygningsetatsens eget initiativ for å utvirke uttømming av planarbeid for Nedre Frydenberg, fastholder varen ikke å anmode om et isolert bygge- og deleforbud iht. pbl 14, jfr. mail av 12.05.05. Derimot der vi vurderer i brev av 24.10.06 der Pbe's fremsatte slag blir vurdert som særdeles positivt mht. at den eldre delen på Nedre Frydenberg gis en historisk sammenheng med byggingen på østsidan av Gjøvikbanen og den allerede vedtatte planen. Det er samtidig lagt vekt på at det foreslåtte svaret viser en klar avgrensning mot de omgivende kontor- og kompleks. Planområdet knytter således sammen en særegen ebyggelse som inneholder de aktuelle bevaringsinteresser som tradisjonelle kvaliteter, og uten at dette medfører/skaper en direkte forskjell/vurdering mellom de to aktuelle "tvillingene", Fougners vei 12 og 14.

2. I så fall be om en redegjørelse for hvilke eiendommer det er spesielle bevarings hensyn til?

Spørsmål 2:

I flere avveininger nå er foretatt vil Byantikvaren primært de at Fougners vei 10 B og Nordliveien 3 har en formgivning, sitet og egenverdi som godt kan forsvare regulering til og iht. pbl. AS 25-6. For de øvrige villane i Pbe's foreslåtte å foretas, ingen prioritering utover de moment som allerede er under svar i punkt 1.

Din vennlige hilsen Ole Petter Bjerke, Førsteantikvar

innlegg melding----

anneberit.raae@pbe.oslo.kommune.no

5/04/2008 11:20

olepetter.bjerke@bya.oslo.kommune.no

Emne: Lest: ved vår sak 200606785, Deres ref. 2005/1298- Nedre

Emne: Lest: ved vår sak 200606785, Deres ref. 2005/1298- Nedre

anne Berit Raae.

innlegg melding----

olepetter.bjerke@bya.oslo.kommune.no

5/03/2008 12:22

anneberit.raae@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Lest: ved vår sak 200606785, Deres ref. 2005/1298- Nedre

Page 1

E-Post_3

kopi: <hogne.langset@bya.oslo.kommune.no>
Emne: Re: Lest: ved vår sak 200606785, Deres ref. 2005/1298- Nedre Frydenberg

Saken er nå drøftet med avdelingsleder. Han vil sette seg dypere inn i våre tidligere svar og også at det foretas en egen vurdering for hver bygningene. Fga spm 2 foretigger dessuten behov for en bredere drøfting på Byantikvarens fagmøte 7.4. Av disse grunner må vårt svar nødvendigvis helst utsettes til tirsdag den 8.4 for alle involverte kan bidra. Med vennlig hilsen Ole Petter Bjerke, Førsteantikvar

-----Opprinnelig melding-----

Fra: olepetter.bjerke@bya.oslo.kommune.no

Dato: 25/03/2008 13:41

Til: <anneberit.raae@pbe.oslo.kommune.no>

Emne: Lest: ved vår sak 200606785, Deres ref. 2005/1298- Nedre Frydenberg

Din melding

Til: <olepetter.bjerke@bya.oslo.kommune.no>

Emne: ved vår sak 200606785, Deres ref. 2005/1298- Nedre

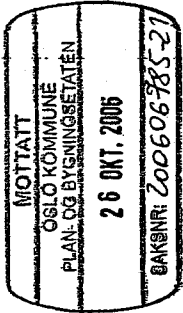
Frydenberg

Sendt: 25/03/2008 13:29

Ble lest den 25/03/2008 13:39



Oslo kommune
Byantikvaren



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Vahls gate 1 - Pb 364 Sentrum
01 02 OSLO

Deres ref: 200606785-5
Vår ref (saksnr): 2005/12598
Saksbehandler: Ole Petter Bjørkøy, 02180
Date: 24.10.2006
Aktivkode: 5112 (125/83)

NEDRE FRYDENBERG - FOUGNERS VEI 14 GNR 125 BNR 83 - VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Vi viser til Deres brev av 07.09.06 hvor det gis varsel om oppstart av planarbeid for Nedre Frydenberg. Området er i dag regulert til boliger i gjeldende reguleringsplan S-2255 "Soneplanen" som med reguleringsbestemmelser ble vedtatt 28.07.77.

Byantikvaren vurderer det som særdeles positivt at eldre regulerte områder i byen blir gjenstand for en fornyet vurdering. Dette gjelder særlig for Nedre Frydenberg som på en naturlig måte har både en historisk og miljømessig sammenheng med den allerede vedtatte "Småhusplanen" på østsidet av jernbanelinja og som i dag deler området i to.

Arkeologiske forhold

I nærområdet er det gjort arkeologiske funn. I Frydenbergveien 37 er det funnet et tveeggst sverd fra jernalder, og på Økern er det funnet steinalderbo-plass. En kulle av stein fra steinalderen, en jernøkse fra vikingtid og en jernøkse fra middelalderen er funnet i Økernveien. Ved Hasle teglverk er det funnet en skafthullsøkse, og ved Sinsen er det funnet en skafthullsøkse og en steinøkse. Det er i tillegg fjernet en gravhaug fra Sinsen. En tyntakket flintøkse i Knut Alvsosons vei 15, og det er registrert faste automatisk fredete kulturminner i nærområdet. Det ligger en gravhaug ved Sophies Minde og en annen ved Finnmarks gate 27.

Byantikvaren har gjennomført arkeologiske registreringer i nærområdet til planområdet. Det er funnet bosetningsspor i tilknytning til gravhaugen i Finnmarks gate 27 og bosetningsspor i Grenseveien 64. En kokegrop ble registrert i Torshovdalen i 2005 og et kokegropfelt i Økern Torgevi. Sistnevnte felt ble vitenskapelig undersøkt av Kulturhistorisk Museum sommeren 2006.

Planområdet har tilknytning til Frydenberg gård, som ble utskilt fra gården Hasle ved krøn-godssalg i 1662. Hasle er oppkalt etter Hovinbekken, som het *Hasla* i nordren tid. Gården er kjent fra skriftlige kilder fra 1359. I tillegg tilsier områdets topografi et potensial for funn av automatisk fredete kulturminner.

Byantikvaren Postadresse: Sentralbord: 02 180
Fosbils 2004 - Grøntrellekka Maridalsveien 3 Publikumservice: 23 46 02 95
0505 Oslo Telefaks: 23 46 02 51
E-post: postmottak@bya.oslo.kommune.no

Byantikvaren krever en arkeologisk registrering av planområdet før det kan gis en endelig uttalelse, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 (kml.) § 9 - undersøkelsesplikten. Den arkeologiske registreringen bekostes av tiltakshaver, jf kml. § 10. Hvis det under Byantikvarens registrering påtreffes automatisk fredete kulturminner, vil saken bli oversendt Riksantikvaren for nærmere vurdering.

Arkeologi og forholdet til "Småhusplanen"s bestemmelser

I saksapirene oppgis det at hele eller deler av planområdet vil omreguleres i tråd med "Småhusplanen". Det presiseres imidlertid ikke om dette betyr at det lages en egen plan for området hvor visse av småhusplanens bestemmelser innlemmes (heretter alternativ a) eller om planen representerer en ren utvidelse av småhusplanen (heretter alternativ b).

Alternativ a innebærer en egen plan med egne bestemmelser. Byantikvaren oppfatter i så fall dette som en ordinær regulerings sak. De arkeologiske registreringene, jf kml. § 9, må utføres som ledd i planarbeidet slik at betingelser knyttet til eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner kan innlemmes i reguleringsbestemmelsene. Tiltakshaver må så raskt som mulig kontakte Byantikvarens arkeolog for å få igangsatt planleggingen og kostnadsestimeringen av arbeidet. Byantikvaren anbefaler denne løsningen.

Alternativ b innebærer en utvidelse av en allerede eksisterende plan. Riksantikvaren godtok i forbindelse med arbeidet med småhusplanen å utsette arkeologiske registreringer, jf "Småhusplanen" § 18. Dersom man ønsker en ren utvidelse av småhusplanen, må saken oversendes Riksantikvaren for vurdering av utsettelse av § 9- undersøkelse for planområdet.

Nyere tids kulturminneinteresser

Det foreslåtte arealvalg som inngår i planforslaget er etter Byantikvarens vurdering veloverveiet, og den viser en klar avgrensning mot de større kontor- og boligkompleks i området. Planområdet inneholder således de aktuelle bevaringsinteresser som er knyttet nettopp til de bygninger som naturlig bør inngå i planområdet. I tillegg til de arkeologiske avklaringer foreslår Byantikvaren derfor et videre samarbeid i tråd med "Småhusplanen" med tanke på å gjennomføre en nævere vurdering av de enkelte eiendommer og forslag om regulering til spesialområde bevaring iht. § 25.6. Vi viser for øvrig til Byantikvarens mail av 12.05.05.

Med hilsen

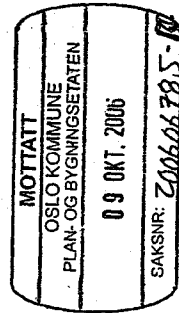
Hogne Laugeset
Hogne Laugeset
avdelingssjef

Kristine Reiersen
Kristine Reiersen
antikvar/arkeolog

Kopi sendt:
- Bydel Grünerløkka



Oslo kommune
Samferdselsetaten



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:
200606785-5

Vår ref. (saksnr.):
200602356-3

Saksbeh.:
Jøran M Ellertsen, 23492506

Dato: 04.10.2006

Arkivkode:
512.1

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 (GNR. 125 BNR. 83) M.F.L. -
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID**

Samferdselsetaten viser til ovennevnte varsel og har følgende kommentarer i saken:

Dagens vedtatte regulering sier at adkomst til planområdet skal skje via regulert vei fra Hasleveien. Veireguleringen mellom Hekkeveien og Hasleveien er en gammel regulering som ikke er opparbeidet i dag. Selv om den er gammel en den fortsatt aktuell. I dag er det to adkomstmuligheter til boligområdet fra Grenseveien. Den ene fra Fougners vei og den andre fra Hekkeveien. Adkomsten fra Fougners vei er problematisk fordi den er etablert tett inn til jernbanebroen med dårlige siktforhold og et kollektivfelt som må krysses for å komme seg til/fra Grenseveien. Hekkeveien er bedre utformet, men det er planlagt en ny T-banautgang i krysset her. Dersom utgang blir etablert her, bør veien nedklassifiseres/stenges i henhold til vedtatt regulering.

En utvikling av planområdet med en høyere utnyttning av området enn i dag vil kreve at trafikksituasjonen vurderes nøye og at det gjennomføres en trafikkanalyse som belyser de ovennevnte problemstillingene.

Med vennlig hilsen

Anders Auld
Anders Auld
seksjonsleder

Jøran M Ellertsen
Jøran M Ellertsen
overingeniør



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Ellerstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefax: 23 49 30 09

Bank giro: 6004.06.55045
Org.nr/NO 976 062 035 MVA

E-post: postmotak@sam.oslo.kommune.no
Internett: http://www.sam.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Ø

Deres ref.:200606785-5
Anne Berit Raae

Saksansvr.: Tone Høysester
Vår ref. (saksnr.):200501202-4-2

Dato: 28. september 2006
Arkivkode:269.1

Saksbehandler luftkvalitet: Susanne Lützenkirchen 23 48 31 17
Saksbehandler forurensset grunn: Tore Jørgen 23 48 31 25
Saksbehandler støy og innemiljø: Erling Kimsrud 23 48 31 07

**NEDRE FRYDENBERG – FOUGNERS VEI 14 (GNR 125 BNR 83)
SAMRÅDSINNSPILL**

Helse- og velferdsetaten viser til e-post dateret 17. september 2006, og ønsker ikke å delta i Planforum. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

I følge lov om helsefjenesten i kommunens § 1-4, skal helsefjenesten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivarettatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsefjenestens arbeid. Slik medvirkning skal skje blant annet gjennom råd og uttalelser og ved deltakelse i plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet". Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig rådgiver.

**Støyforhold
Trafikkstøy.**

Planområdet er utsatt for støy fra Gjøvikbanen, og antas å ligge i "gul sone", i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. For bygninger med støyfølsomme bruksformål som ligger i "gul sone", kreves det i følge retningslinjen en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Det må legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og at hver boenhet får tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

Luftkvalitet

Planen berører ikke forhold som påvirker luftkvalitet i særlig grad.

Rekreasjon og nærmiljø

På grunn av midlertidig ubesatt stilling er dette fagområdet ikke behandlet.

Forurensset grunn

På grunn av midlertidig ubesatt stilling ved faggruppe for jordforurensning og radon, vil denne reguleringsaken ikke behandles individuelt, men gis en generell kommentar. Vi viser eventuelt til tidligere uttalelser i saken.



Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse
Stenersgata 10

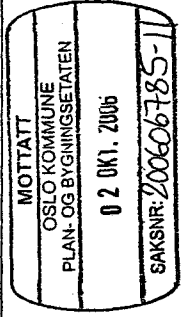
Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 23 48 30 00
Telefax: 23 48 30 99
Org.nr. 986 597 093

Vår saksbehandler
Torodd Kvarme
tlf: 21 62 62 13 e-post: torodd.kvarme@vikenfjernvarme.no

Vår dato
2006-09-25
Deres dato
2006-09-07

Vår referanse
#48731
Deres referanse
200606785



Til
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Kan grunnen være forurenset?
SFT's grunn database gir en oversikt over lokaliteter hvor det er mistanke om eller er påvist forurenset grunn i Oslo kommune (www.sft.no/grunn). Det vil være grunn til mistanke om forurensning i sentrale områder i Oslo (hovedsakelig innenfor ring 2). Dette på grunn av langvarig påvirkning fra blant annet trafikk og potensielt forurensende virksomhet/industri (som for eksempel bensinstasjoner, trykkerier, mekaniske verksteder, avfallshåndtering, deponivirksomhet med mer). Det vil være mistanke om forurensning på og ved etendommer hvor potensielt forurensende virksomhet av denne typen har vært lokalisert. Erfaringsmessig vil gammel byggegrunn hvor det er foretatt rivningsarbeider eller rehabilitering av bygninger i perioden 1950-1980, kunne være forurenset. Etatens registreringer i Oslo finnes på www.hev.oslo.kommune.no under miljørettet helsevern/jordforurensning og databaser.

Terrenngrep
Dersom prosjektet innebærer terrenngrep gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider i forurensningsforskriften.*

Radon
Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksgrensen på 200 Bq/m³ luft (se www.nra.no). Fohøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet.²

Med hilsen

Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør

Kjell Sandaa
avdelingssjef

Kopi: Bydel Grünerløkka

Med hilsen
Viken Fjernvarme AS

Sten Tore Bakken
Divisjonsleder

Torodd Kvarme
Torodd Kvarme

OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 (GNR. 125 BNR. 83) M.F.L. -VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Vi viser til Deres brev av 2006-09-07 vedrørende varsel om oppstart av planarbeid for området Nedre Frydenberg.

Tiltaket utløser krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg etter Oslo kommunes vedtekt til pbl §66a. Det må foreligge avtale om tilknytning med Viken Fjernvarme før igangsetjingstillatelse kan gis, evt. bekrefteelse fra Viken Fjernvarme på at tiltaket ikke kreves tilknyttet.

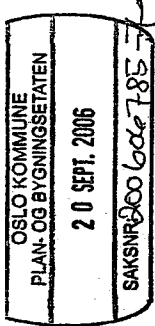
¹ Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.
² Jf. forskrift om krav til byggeverk og produkter til byggeverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4; Bygningmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forøyet risiko for helseskader.



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Plan- og bygningsetaten,

Postboks 364 Sentrum,
0102 OSLO



Dato: 18.09.06

Deres ref: Vår ref: Saksbeh:
06/3312-2 06/3312-2 Jan Aksøy,
(NB! OPPGI VED ALLE HENVENDELSER)

**FOUGNERS VEI 14 - GNR 125 BNR 83 - OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG -
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID - OMREGULERING I TRÅD MED
"SMÅHUSPLANEN" - INNSPILL TIL PLANARBEIDET INNEN TRE UKER**

Til orientering vedlegges utsnitt av vårt hovedledningskart i området.

Ved videre utbygging av området må det påregnes at det skal utarbeides egen plan som viser håndteringen av overvannet. Det er ønskelig at takvann, overvann og vann fra tette flater i størst mulig grad tilføres grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering, dvs fordrøyes på eget område, og fordrøyningsvolum bør derfor ses i sammenheng med utviklingen av atomhusplanen.

Med hilsen
Vann- og avløpsetaten

Jan Aksøy
Jan Aksøy
Leder prosjektering
Produksjonsavdelingen

Morten Kristensen
Morten Kristensen
Spesialingeniør

Vedlegg: kartutsnitt (1)



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 70 80
E-post: postmottak@vg.oslo.kommune.no
Internett: www.vann.oslo.kommune.no

Bankinfo: 6045 05 20643
Org.nr.: 971 185 569 MYA

Journalpost: 200606785/6 E-Post_10

Fra: JUTULSTAD, HALVOR
E-Post: halvor.jutulstad@sporveien.no
Dato: Tue, 19 Sep 2006 09:05:57 +0200
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Ingen bemerkninger - Nedre Frydenberg

Området nedre frydenberg - varsel om oppstart av regulering

♫

AS Oslo Sporveier viser til oversendt varsel. Vi har ingen bemerkninger ved oppstart av reguleringsarbeidet.

Hilsen

Halvor Jutulstad
Planlegger
AS Oslo Sporveier

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
21 SEPT. 2006
SAKSNR.: 200606785-8

Plan- og bygningsetaten
Pb. 364 Sentrum
0102 Oslo

Plansak/ref.: 200606785-2

20.09.2006

**Området Nedre Frydenberg, Fougners vei 14 (Gnr. 125 Bnr. 83 m.fl.)
varsel om oppstart av planarbeid**

Frydenbergtoppen Boligsameie, som har eiendomsgranse inn til det aktuelle planområdet, vil med dette fremme sine synspunkter:

- Området Nedre Frydenberg og Øvre Frydenberg må planlegges i tråd med småhusplanen Områdene, som ligger på hver sin side av jernbanelinjen må behandles som ett område.
- Enklaven Nedre Frydenberg er i seg selv så liten at den ikke kan oppfattes som å ha noen randsoner. Pr. definisjon er hele området en randsoner. Skal området bygges med blokket vil det i praksis si at området blir utradert som småhusområde. Nye bygg må harmoniseres med eksisterende bebyggelse.
- Området er et tur- og rekreasjonsområde som vil få redusert sin betydning ved ytterligere fortetting. Det er viktig å ta vare på en slik grønn lunge som planområdet er.
- Veiene i området er svært hardt belastet, og større konsentrasjon av boenheter vil gjøre fremkommeligheten ennå vanskeligere. I store deler av Fougners vei er det dobbeltparkering, og de største utrykningskjøretøyene (brann) vil selv i dag ha vanskeligheter med å komme forbi. Vinters tid skjer det ofte at brøytebilene må snu.
- I planområdets nærhet er det en betydelig utbygging, ref. Sinsenveien, Hasleveien, ABB-tomten og Lørenbyen. Området har allerede stort press med hensyn til infrastruktur, og presset må forventes å øke.
- I Fougners vei 14 er det planlagt revet en funksjon 2-mannsbolig (det første som rives innen planområdet) og settes opp en høyblokk med et "fotavtrykk" som dekker omtrent hele eiendommen. Høyde og utnyttelse er ikke forenlig med synspunkter som er nevnt ovenfor. Når man skal regulere et område hvor harmonisering med eksisterende bebyggelse og bebyggelsen på Øvre Frydenberg skal vektlegges, vil det etter vårt skjønn være meningsløst å tillate unntak.

Forslag

- Nedre Frydenberg er et småhusområde hvis karakter skal bevares i sin helhet. Annen type bebyggelse i randsonen tillates ikke.
- Rive- og byggetillatelse i området gis ikke mens planarbeidet pågår.

Vi er kjent med at våre naboer innenfor planområdet deler våre synspunkter på saken.

Med vennlig hilsen
Frydenbergtoppen Boligsameie

Steinar Røbarth
(styreleder)

Kopi:
-Hast og Frydenberg vel
-Teknisk- og miljøkomiteen
i Bydel Grünerløkka

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
02 OKT. 2006
SAKSNR.: 200606785-12

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
v/ Gro Vig og Anne Berit Raas

torsdag, 28. september 2006

A/S Furulund I, v/styreleder Roald Olsen, Hekkeveien 1, 0571 OSLO
A/S Furulund II, v/styreleder Arne Simonsen, Hekkeveien 3, 0571 OSLO
A/S Furulund III, v/styreleder André Nygård, Hekkeveien 7, 0571 OSLO

OPPSTART AV PLANARBEID NEDRE FRYDENBERG; FOUGNERS VEI 14

Viser til brev datert 7. september vedr varsel om oppstart av planarbeid, Nedre Frydenberg, Fougners vei 14. Styrene i Furulund I, II og III har i samråd diskutert saken og vil i fellesskap komme følgende felles uttalelse:

Styrene i Furulund I, II og III ønsker å bevare småhusbebyggelsen, og ikke tillate ytterligere fortetting. Det er viktig å ta vare på det lille som er igjen av småhusbebyggelsen og beholde det unike nabolikmiljøet på Frydenberg. Selv om det i kommunens plan for småhusbebyggelsen i Oslo er åpnet for en viss fortetting i slike bebyggelses utkant, er dette beregnet på større områder av småhusbebyggelse, dvs. med mange småhus. Området på Frydenberg er et lite småhusområde, og en fortetting i utkanten av området her, vil få en mye sterkere virkning, enn i et større område. Hvis forslaget går igjennom vil utkanten med småhusbebyggelse vil bli mindre og de grønne lungene vil forsvinne fra området.

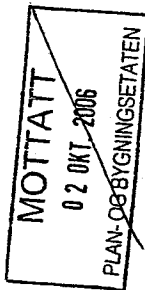
Dette vil føre til ytterligere press på parkeringsmulighetene som allerede har blitt svært dårlige, økt trafikk og andre miljømessige ulemper. Spesielt om vinteren er det et stort problem i forhold til snømåking, plass til snøhaugene som igjen reduserer antall parkeringsplasser betraktelig og øker faren for trafikkuhell.

Furulund I, II og III består til sammen av 159 leiligheter.

Med vennlig hilsen
Styret Furulund I
v/styreleder Roald Olsen

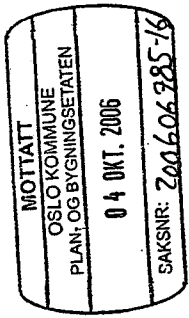
Styret Furulund II
v/styreleder Arne Simonsen

Styret Furulund III
v/styreleder André Nygård



Hasle og Frydenberg Vel

Plan- og bygningsstaten
Avdeling for områdeutvikling
Postboks 364 Sentrum
0402 Oslo



Hasle og Frydenberg Vel
v/Hallvard Oen
Frydenbergveien 24B
0575 Oslo

Oslo 06.26.2006

Sak nr. 200606785-5
Området Nedre Frydenberg, Fougners vei 14 (Gnr. 125 Bnr. 83 m.fl.)
Kommentarer til varsel om oppstart av planarbeid

Det vises til varsel om igangsatt planarbeid av området Nedre Frydenberg, Fougners vei 14 m.fl. og tilhørende dokumenter, ref saksnr. 200606785-5, samt mottatt kopi av brev fra Frydenbergtoppen boligseimeie med synspunkter til ovennevnte sak.

Hasle og Frydenberg Vel består av ca. 350 husstander i området, inklusive Nedre Frydenberg. Saken er behandlet av vellets styre. Vi støtter alle synspunkter som framkommer av brevet fra Frydenbergtoppen boligseimeie.

Fra vellets side trekkes det spesielt fram at småhusbebyggelsen på Hasle og Frydenberg allerede er under sterkt press fra pågående og planlagte utbyggingsiltak med høy utnyttelse på nesten alle ytterkanter av området. I brevet fra Plan og bygningsstaten heter det i andre avsnitt at "For eksempel kan ytterkanten av planområdet mot nord, vest, og syd vurderes med en høyere utnyttelse da det i dag grenser opp mot områder med høy utnyttelse." Det ligger i sakens natur at denne argumentasjonen vil kunne føres helt til hele området er dekket med blokker. Vi minner om at Nedre Frydenberg allerede i dag bokstavelig talt ligger i skyggen av noen av sentrums høyeste blokker.

Utbyggingsiltaket fører til et økt press på alle typer infrastruktur i området, inkludert vegger, skole, barnehage og institusjoner for eldre. I dette området (Fougners veg) er det allerede stor trafikk og tilhørende parkeringsproblemer. Det er ikke fortau langs vegen og spesielt vinterstid så skaper dette store problemer for eldre og skolebarn.

Det vises også til at det allerede er gitt tillatelse til en massiv utbygging i nærområdet, ref. Sukkertoppen, Hasleveien, ABB tomia, Løren Leir med mer.

Det foreslås derfor at eventuelle søknader om økt utnyttelse for deler av Nedre Frydenberg må avslås og at det snarest mulig må settes en entydig definert grense for å avvære ytterligere utfasing av småhusbebyggelsen i området. Vi ber om at Småhusplanen også må gjelde for hele dette området som er en naturlig del av resterende småhusbebyggelse på Hasle og Frydenberg.

Hasle og Frydenberg Vel ønsker å følge denne saken tett videre, og ber om at alle relevante dokumenter sendes til oss.

På vegne av Hasle og Frydenberg Vel

Hallvard Oen
Hallvard Oen
Styremedlem i Hasle og Frydenberg Vel

Kopi: - Frydenbergtoppen boligseimeie v/Steinar Robarth, Fougners vei 16, 0571 Oslo
- Telniske- og miljøkomiteen i Bydel Grinnerløkka, Postboks 2128 Grinnerløkka, 0505 Oslo

Boligsameiet Hekkeveien
V/Kristin Solberg
Hekkeveien 20
0571 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref: 200606785-5

Korreksjon – innspill til varsel om oppstart av planarbeid for området Nedre Frydenberg, Fougner vei 14 (gnr. 125, bnr. 83) m.fl.

Det vises til brev av 27.09.06 fra Boligsameiet Hekkeveien - dvs Hekkv. nr 11, 18 og 20 - der vi ga innspill til kommunens brev av 07.09.06 om oppstart av planarbeid.

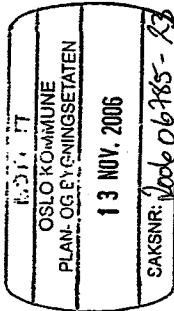
Beklageligvis forsto vi kommunens brev slik at hensikten med planarbeidet var å omregulere området fra "småhusplan" til en blokkbebyggelse, jf brevets henvisning til høyere utnyttelse av området. Sameiet ønsker ikke en høyere utnyttelse av området, og vi fremsatte i brev av 27.09.06 en rekke argumenter mot dette.

I ettertid har vi blitt oppmerksom på at planarbeidet har til hensikt å omregulere til "småhusplan", men at man vil vurdere å gi deler av området høyere utnyttelse under evt. ny "småhusplan".

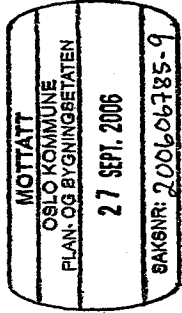
Sameiet slutter seg til en omregulering til "småhusplan", og ber kommunen se bort fra annet avsnitt i vårt brev av 27.09.06 der vi sier at vi vil motsette oss omreguleringen. Vi er imidlertid fremdeles av den klare oppfatning at området ikke bør gis en høyere utnyttelsesgrad og viser til begrunnelsen i brev av 27.09.06.

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Hekkeveien

Kristin Solberg
Kristin Solberg
styreleder



8. november 2006



Plan- og Bygningsetaten
Avd. for områdeutvikling
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Att.: Saksbehandler Anne Berit Raae

Oslo, 26. september, 2006

Yedr.: Nedre Frydenberg, oppstart
av planarbeid – ref. plansak 200606785.

Vi viser til etatens skriv med varsel om oppstart av planarbeid for villaområdet på Nedre Frydenberg, Fougner vei 14 (gnr 125, bnr 83) m.fl. og støtter fullt ut forslaget om omregulering av området i samsvar med Småhusplanen. Dette er også i tråd med hva beboerne på Nedre Frydenberg generelt ønsker som grunnlag for en livskraftig videreutvikling av området.

Vi er imidlertid negativt innstilt til en mulig høyere utnyttelse av visse deler av planområdet, slik det er indikert i nevnte skriv. Etter vår oppfatning, er det flere saklige argumenter mot et slikt forslag:

Historisk sett, er Nedre Frydenberg tilfeldigvis blitt adskilt fra det øvrige Frydenberg ved Gjøvikbanens trasé gjennom området og er dermed – like tilfeldig – blitt innlemmet i den indre bykjernen. Villaområdet på Nedre Frydenberg har allikevel utviklet seg videre med samme karakter og stil som på Øvre Frydenberg. Det vil derfor være en naturlig konsekvens, at det nedre villaområdet ubeskåret bevares og videreføres etter samme reguleringsplan som for Øvre Frydenberg. Dette er også anbefalt av Byantikvaren (ref høringsnotat til byggesak 200504766).

Inntil omkring 1950 fantes det ingen blokkbebyggelse rundt Nedre Frydenberg. På vestsiden, mot Carl Berners plass, ble området avsluttet med eiendommene "Tandbergvillan" og Fagertun, oppført av Adam Hiorth-familien i 1889. Disse eiendommene eksisterer fremdeles og anses som verneverdige. Nedre Frydenberg grenset i nord mot tomter uten bebyggelse, og de nå omliggende veiene Grenseveien og Hekkeveien var ikke anlagt. Mot syd var nærmeste nabo friområdet Ola Narr, som også i dag for det meste er et åpent grøntareal.

Utbyggingen rundt Nedre Frydenberg startet i femti-årene. To høyblokker ble oppført, senere en tredje, deretter tok en blokkbebyggelse form på sydsiden. Grenseveien ble anlagt og byggefretningen mot syd tiltok. Det samme skjedde senere på nordsiden, med bygging av tre blokker i skrånende terreng langs randen av villaområdet. Hekkeveien oppsto og ble forbundet med Fougner vei i det nordøstlige hjørnet på området (ref. vedlegg).

Den oppstartede planprosessen har Småhusplanen som mål. Vi kan ikke se at det tjener hverken hensikt eller mål å trekke det ytre områdets blokkkultur inn i planområdet (ref byggesak Fougners vei 14, 125/83).

Hensikten med planarbeidet må være å bevare områdets stil og egenart og sikre at den videre utviklingen skjer i tråd med konforme regler og bestemmelser. Dette er også nedfelt i de overordnede planene som omfatter området – Kommuneplan 2004 og Kommuneplan for indre Oslo (KDP13).

Villaenklaven på Nedre Frydenberg er et veldefinert småhusområde, der all bebyggelse er utført i to etasjer og utstyrt med skråtak (sal- og valmtak). Å tillate blokkbebyggelse med flat eller pultformet takkonstruksjon på området, ville allerede i utgangspunktet være å innføre et fremmedelement, i strid med områdets etablerte særpreg og arkitektoniske stil.

Vi mener at nybygg i planområdet må tilpasses den øvrige, interne bebyggelse på planområdet (skrånede tak) og ikke formes etter den omliggende bebyggelsens karakteristiske blokkstil. Så vidt vites, vil også utbyggen for byggeprosjektet i Nordliveien 10 respektere den eksisterende byggestilen og oppføre små rekkehus.

Planområdet har gjennom årene kontinuerlig gjennomgått sin egen, naturlige forfettingsprosess, hovedsakelig basert på generasjonsskifter og tomtedeling.

Vi mener at denne prosessen må gis anledning til å fortsette uhindret, uten regulerende "kunstgrep" for å oppnå en marginal forfettingsgevinst på eventuell(e) enkeltomt(er).

Syd siden av planområdet grenser mot Nordliveiens sydlige løp. Veien danner en naturlig avgrensning av området mot syd, der den nærmeste bebyggelsen på andre siden av veien i stor grad også består av småhus.

Mot vest grenser villaområdet (planområdet) mot den gamle bebyggelsen på grøntområdet Furulund. Dette er ikke et område med høy utnyttelse.

Det er følgelig bare nordsiden av området som utpeker seg som kandidat til å "grense opp mot område med høy utnyttelse" (ref etatens skriv) og dermed kvalifiserer til en vurdering med tanke på spesiell utnyttelse. I denne randsonen er det bare utbygningssplanene for Fougners vei 14 som har skapt press på villabebyggelsen, PBE og bypolitiske kjerne.

Vi har ovenfor fremlagt argumenter for hvorfor denne tomten ikke bør behandles annerledes enn det øvrige planområdet. Et spesielt moment i denne sammenheng, er at eiendommens tilskshavere allerede på et tidlig tidspunkt er blitt gjort oppmerksomme på at en overordnet "Kommuneplan for byfornyning og bevaring" (K1) pågikk og senere kunne få innvirkning på nye tiltak (ref. saksnr. 200412517-2 og 200508993-4).

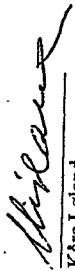
Trafikksituasjonen i det indre av Nedre Frydenberg er vanskelig. En smal Fougners vei med parkering for det meste på begge sider av veien, samt en stor gjennomgangstrafikk, vil bli ekstra belastet av en eventuell plutselig økning av botettheten i området. Dette gjelder spesielt utenfor eiendommen Fougners vei 14, der veibanen bare er 4,8 meter bred og utkjørelse fra eiendommen skjer i 90 grader og i umiddelbar nærhet av bakketoppen mot Hekkevæien. Om vinteren kan disse forholdene skape spesielt farlige situasjoner.

Konklusjon:

- 1 – Vi bifaller og støtter Planetatens forslag om en omregulering av villaområdet på Nedre Frydenberg i samsvar med Småhusplanen. Vi er kjent med at dette også er et gjennomgående ønske blant alle beboerne på Nedre Frydenberg.
- 2 – Vi er imot at del(er) av planområdet eventuelt utlegges med særstatus som et område med en høyere utnyttelse. Vi er - med andre ord - for en planløsning som behandler området under ett og med samme reguleringsbestemmelser for hele området som resultat.
- 3 – Vi er sterkt imot innføring av byggeformer som estetisk og arkitektonisk bryter med villaområdets etablerte byggestil og karakter. Vi vil derfor (som øvrige beboere i området) anse et nybygg i blokkstil som erstatning for en revet villa, som et fremmedelement i planområdet.

Med vennlig hilsen

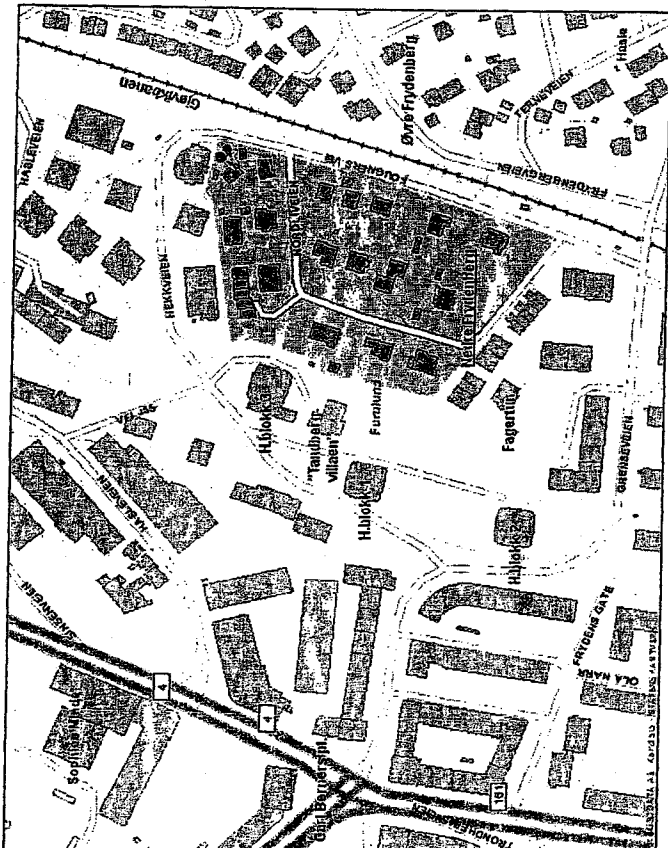

Karin Løland


Kåre Løland

Fougners vei 12
0571 Oslo
(karelo@online.no)

Vedlegg: Kart og fotos (3 sider)

Villabebyggelsen på Nedre Frydenberg - side 1

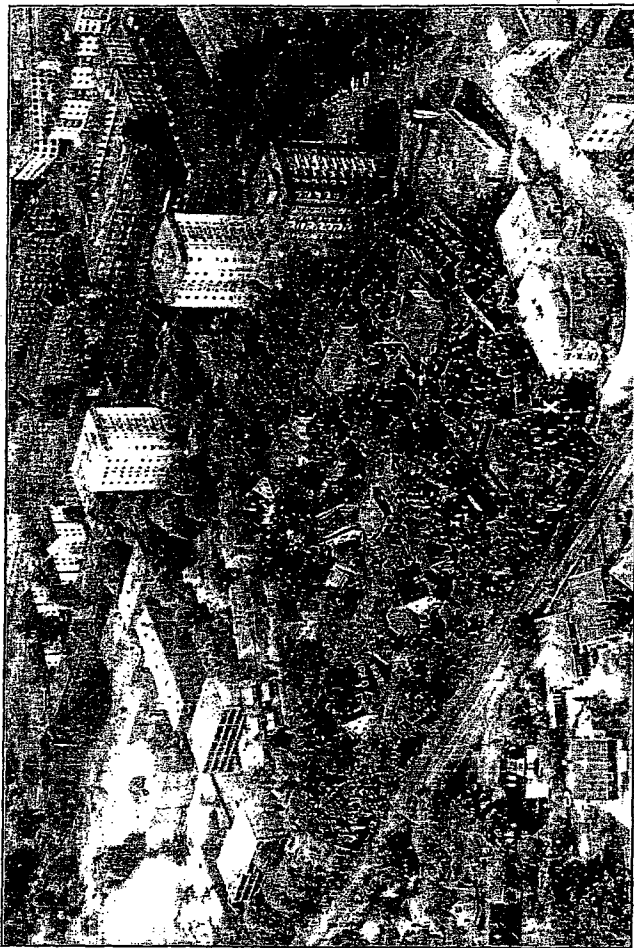


Kartet viser Nedre Frydenberg, som grenser mot tettbebyggelsen på Carl Berners plass i vest (til venstre på kartet). Yttergrensene for Nedre Frydenberg er markert av Hekkeveien, Hekkeveien og Fougnerveien, som ligger langs jernbanelinjen (Gjøvikveien).

Planområdet (plansak 200606785) er en integrert del av Nedre Frydenberg og er på kartet fremhevet med sterkere farge. All bebyggelse innen planområdet er villaer/småhus.

Den grønne markøren i planområdets nordøstlige hjørne viser eiendommen Fougnerveien 14 (gnr. 125, bnr. 83), hvor en (omstridt) byggesaksprosess er i gang.

Villabebyggelsen på Nedre Frydenberg - side 2



Bildet ovenfor er tatt fra nordøst og viser planområdet på Nedre Frydenberg (med fargevede farger). All bebyggelse innen området består av villaer/småhus med skrå takkonstruksjon. Det tre høyhusene som markerer vestgrensen for Nedre Frydenberg (mot Carl Berners plass) vises oppe til høyre på bildet.

Det går tydelig fram, hvordan den omliggende blokkbebyggelsen danner en sirkel rundt den konsentrerte småhusbebyggelsen. De tre blokkene i Hekkeveien (nederst til høyre på bildet) er utført i typisk blokkstil, men utgjør allikevel en harmonisk grenselinje til planområdets nordside.

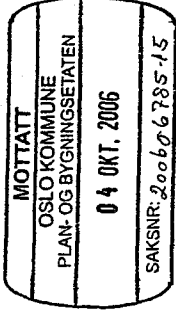
Det nordøstlige hjørnet av området er merket med en "x" (Fougnerveien 14). Villan skal rives, og byggherren ønsker her å sette opp en boligblokk med pulttak. Beboerne på planområdet ønsker, derimot, et bygg som står i stil med den etablerte stil og karakter som småhusbebyggelsen har utviklet.

Villaområdet på Nedre Frydenberg har gjennom tiden utviklet seg parallelt med Øvre Frydenberg. Litt av Øvre Frydenberg ses nederst til venstre på bildet.

Villabebyggelsen på Nedre Frydenberg - side 3

Vedlegg

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo



h

01.10.2006

Saksnr: 200606785-5

Området nedre Frydenberg, varsel om oppstart av planarbeid.

Vi er svært tilfreds med at Plan- og bygningsetaten nå har tatt initiativ til å sikre dette unike boligområdets framtid. Det henvises også til tidligere korrespondanse knyttet til mulig endret utnyttelse av Fougners vei 14, bl.a. fra naboer i Fougners vei 12 og fra Byantikvaren. Vi vil likevel knytte noen kommentarer til planarbeidet basert på varselets andre hovedavsnitt.

Vi er helt enig i at området reguleres i samsvar med småhusplanen. Området Fougners vei/ Nordliveien, Nedre Frydenberg, henger naturlig sammen med Øvre Frydenberg. Begge områder er deler av en samlet utparselleringsplan fra tidlig 1900-tall. Området ble i all hovedsak utbygget før 1940, men med noe senere foretting innenfor rammen av den eksisterende struktur. Eksempler kan være Fougners vei 10 A og Nordliveien 5. Områdene er hva angår struktur i all hovedsak bevart som opprinnelig og bør på tross av gjennomskjæringen av Gjøvikbanen og det derav følgende skillet mellom ytre og indre by opprettholdes som et sammenhengende hele. Det framstår i dag som det mest sentrumsnære av småhusområdene rundt sentrum og har en helt særreggen karakter.

Området er opprinnelig utparsellert med tomter av noe varierende størrelse, men med ca størrelse på i underkant av 2 mål. Tomtestørrelser og gatestruktur, bygningsvolumer, plassering og vegetasjon har gitt en balanse mellom åpenhet og nærhet basert på gaten som et aktivt medvirkende nabolagsselement. Bebyggelsen er mindre i størrelse enn tilsvarende i vestlige strøk av byen og er typisk bygget ut av den lavere middelklassen som supplement til arbeiderboligstrøk ellers i bydelen. Det er i denne sammenheng grunn til å peke på sammenheng i enkelte formelementer fra "Flasleby" og "Lille Tøyen" som finnes igjen i villabebyggelsen både på øvre og nedre Frydenberg.

PBE sier i sitt varsel at ytterkant av planområdet mot nord, vest og syd i planarbeidet kan vurderes med høyere utnyttelse fordi det grenser mot områder med høyere utnyttelse. Vi er meget enig i dette. Det er som nevnt en strukturell og miljømessig sammenheng mellom bebyggelsen på hver side av gaten. Bebyggelsen i randsonen har henvendelse mot gaten og rygg mot den mer bymessige utnyttelsen utenfor. Dette er både byutviklingshistorisk og topografisk betinget. Høyblokkene i vest bygget tidlig i 1950-årene la etter seg et friområde som i dag er skulpturpark for billedhogerforeningen. Friområdet er meget brukt og det eneste i nærheten som bejener høyhusene og den senere blokkbebyggelsen nord for området, senest blokkbebyggelsen på "Sukkertoppen". Områdene nord og øst for Carl Berners plass har de senere år fått en svært mye høyere utnyttelse gjennom boligprosjektene i Sinsenvetien,



Planområdet er her vist fra nord. Hekkeveien (nede på bildet) går i stigning mot jernanelinjen og er forbundet med Fougners vei på toppen.

Den verneverdige "Tandbergvillaen", med sin karakteristiske byggestil, kan ses mellom høyblokkene til høyre (gul bygning). Rett ovenfor denne, på bildet, ligger det like karakteristiske og like verneverdige tårnbygget, reist av Adam Hiorth-familien (eiere av Frydenberg gård) i 1889.

Den lave blokken ned mot Hekkeveien (nede, midt på bildet), er Mormonkirken. Like bak denne, i kanten av planområdet, ligger et rekkehus av nyere dato. Bygget er formet med samme stil og karakter som den øvrige bebyggelsen på planområdet. Dette bygget, sammen med Nordliveien 14B (nærmest, til venstre) og Fougners vei 4 (merket "x") danner i dag en myk linje som avslutter villaområdet i nord. Mot øst, på oversiden av jernbanelinjen (øverst til venstre på bildet) vises en del av øvre Frydenberg. Planområdets tilhørighet til denne delen av Frydenberg, er åpenbar.

Hekkeveien og Hasleveien. Det må videre påregnes at Hasleveien 3-5, Hasle Bruk, på sikt vil få en øket utnyttelse med boliger og eller næring. Det er denne bebyggelsen som er den naturlige avslutning av den tette by mot øst.

Randsone i syd er allerede bebygget etter nyere reguleringsplan med blokker og rekkehus. Den økte tettheten har gitt problematiske trafikkforhold i den smale fortausfrie Nordliveien. Både Nordliveien og Fougners vei er kun opparbeidet med 5-6 m asfaltert kjørebane uten fortau og med smale skuldre. Det er allerede stor fremmedparkering i gatene blant som konsekvens av påbygging av grenseveien til forsamlingslokale. Økt utnyttelse mot vest lokaler i blokkbebyggelsen mot Grenseveien vil på grunn av fronrådet måtte få akkomst fra Nordliveien. Dette vil innebære en uakseptabel belastning på dagens vei og kreve oppgradering. Oppgraderingen vil måtte innebære breddeutvidelse på bekostning eiendommene i randsone og ødeleggelse av vegetasjonen. Slik oppgradering vil i sin tur medvirke til å ødelegge den tette offentlige/halvprivate kontakten på tvers av gaten som er karakteristisk for området.

Bebyggelsen i randsone er Fougners vei 12 og 14, Nordliveien 6, 8, 10, 12 og 14. Alle er bebodd av eterne. Eiendomme er alle velholdte, til dels nyrehabiliterte med bebyggelse fra områdets tidligste utbyggingsfase. Nordliveien 6 og 8 er parhus fra 1914 i "byggmesterstil" og Nordliveien 14 fra samme periode i tilnærmet sveitserstil. Unntakene er kun Nordliveien 10 og Fougners vei 14. Fougners vei 14 er parhus med Fougners vei 12, som er nyrehabilitert, begge på små tomter. Fougners vei 14 ble kjøpt av utbygger for økt utnyttelse. Utnyttelsen av nr. 14 er nettopp den direkte foranledning til det aktuelle reguleringsarbeidet. Nordliveien 10 er solgt, etter at problemstillingen om fremtidig utnyttelse i området er aktualisert, til profesjonell utbygger med kontorer i nærområdet og med god kjennskap til situasjonen. Det vil være svært uheldig om disse to eiendommer som kiler seg inn i et ellers svært velholdt og veltablert strøk skal bidra til å forringe og skape usikkerhet om hele strøkets framtid.

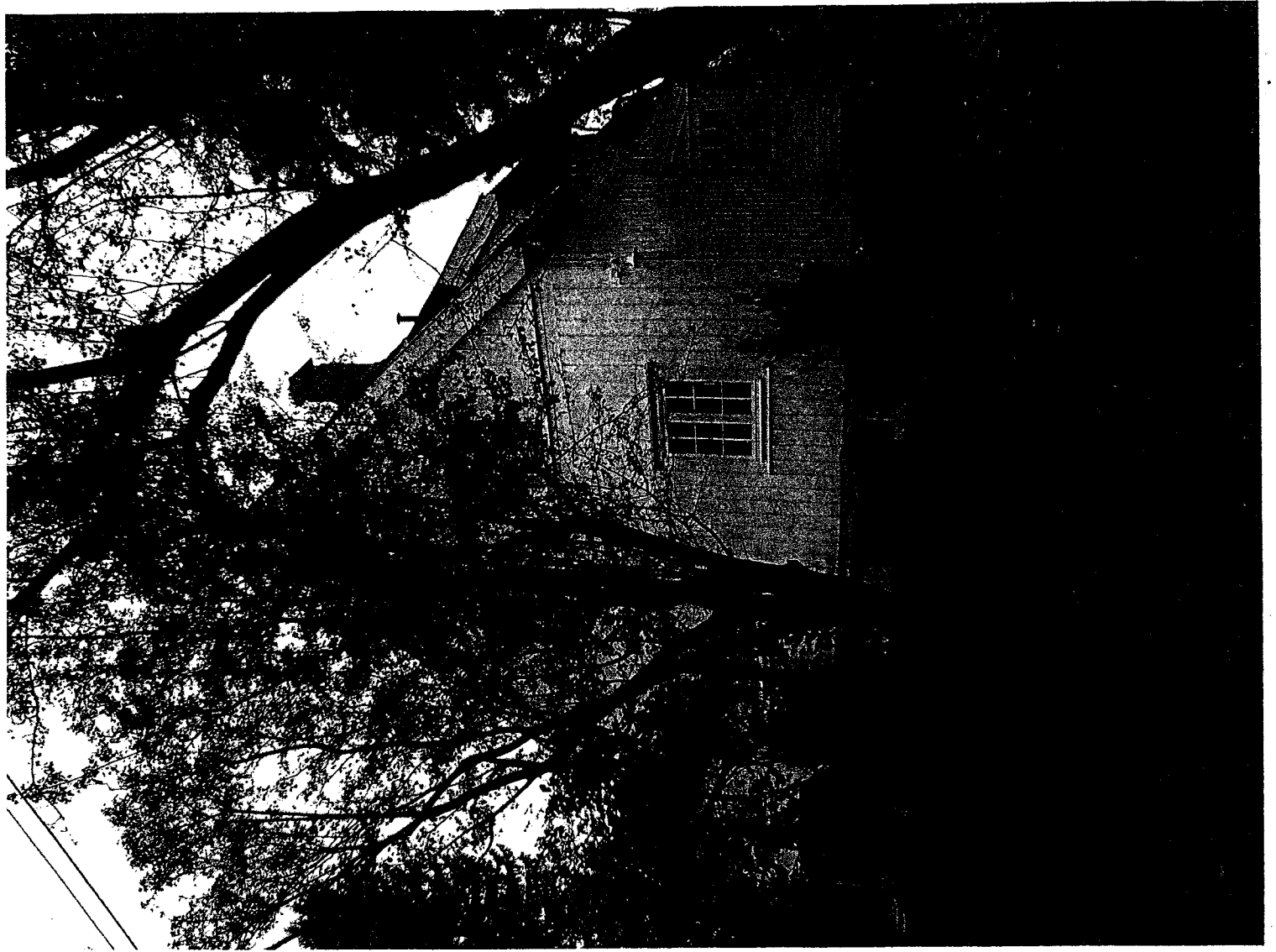
Vi vil fastholde at hele området må reguleres med enhetlig utnyttelse. Det bør i arbeidet også vektlegges hva slags bygningsvolumer som allerede finnes og tilpasse bestemmelser om etasjetall og maksesimer deretter. Vårt eget hus har som eksempel en takvinkel på ca 45 grader og en maksesims på 10,5 m. Vi ser som direkte berørt av planarbeidet fram til å motta forslaget ved utleggelse til offentlig ettersyn og håper våre synspunkter blir tatt behørig hensyn til.

Vennlig hilsen

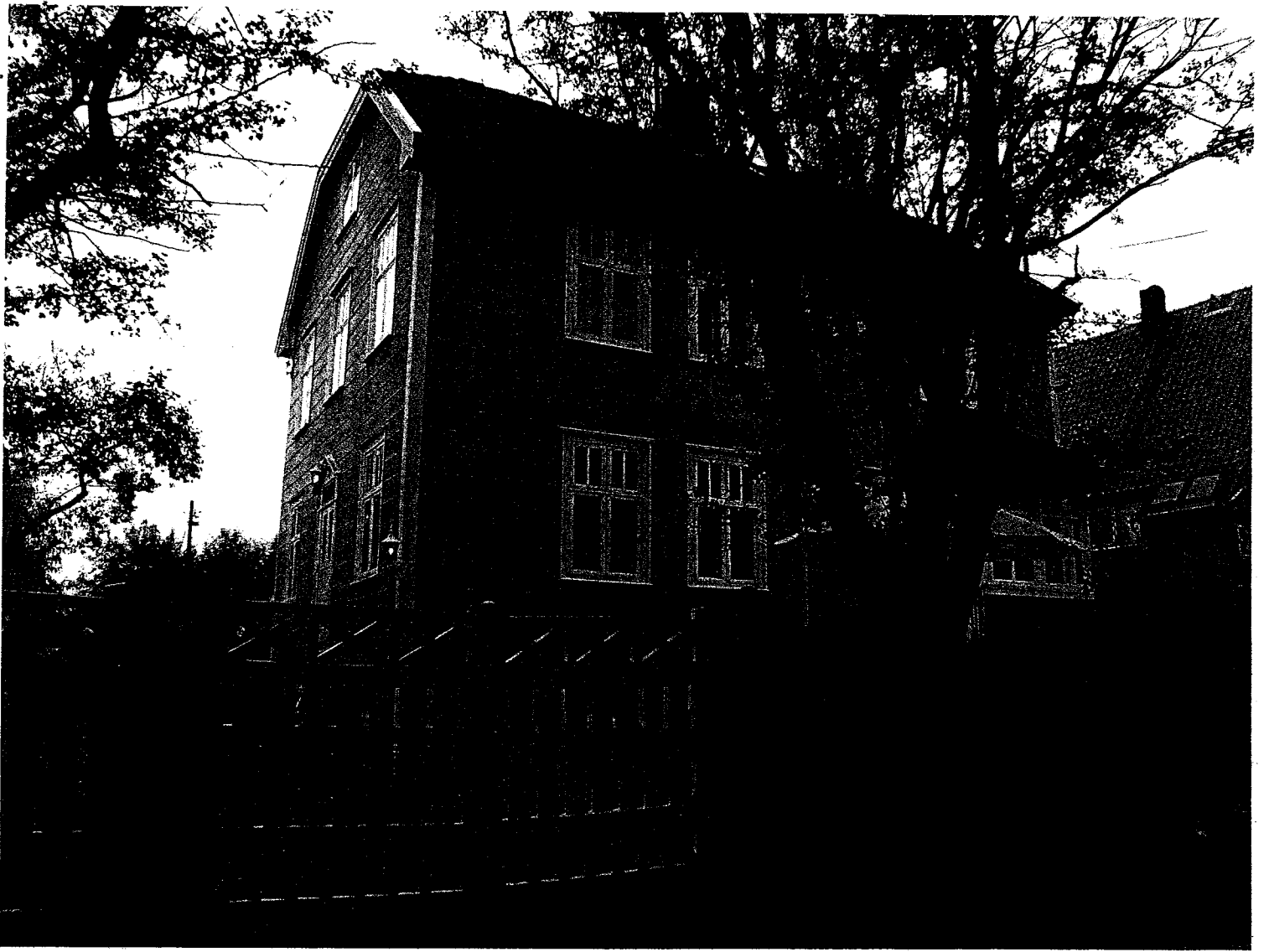

Jan Møllebak



Fougner's vei 4



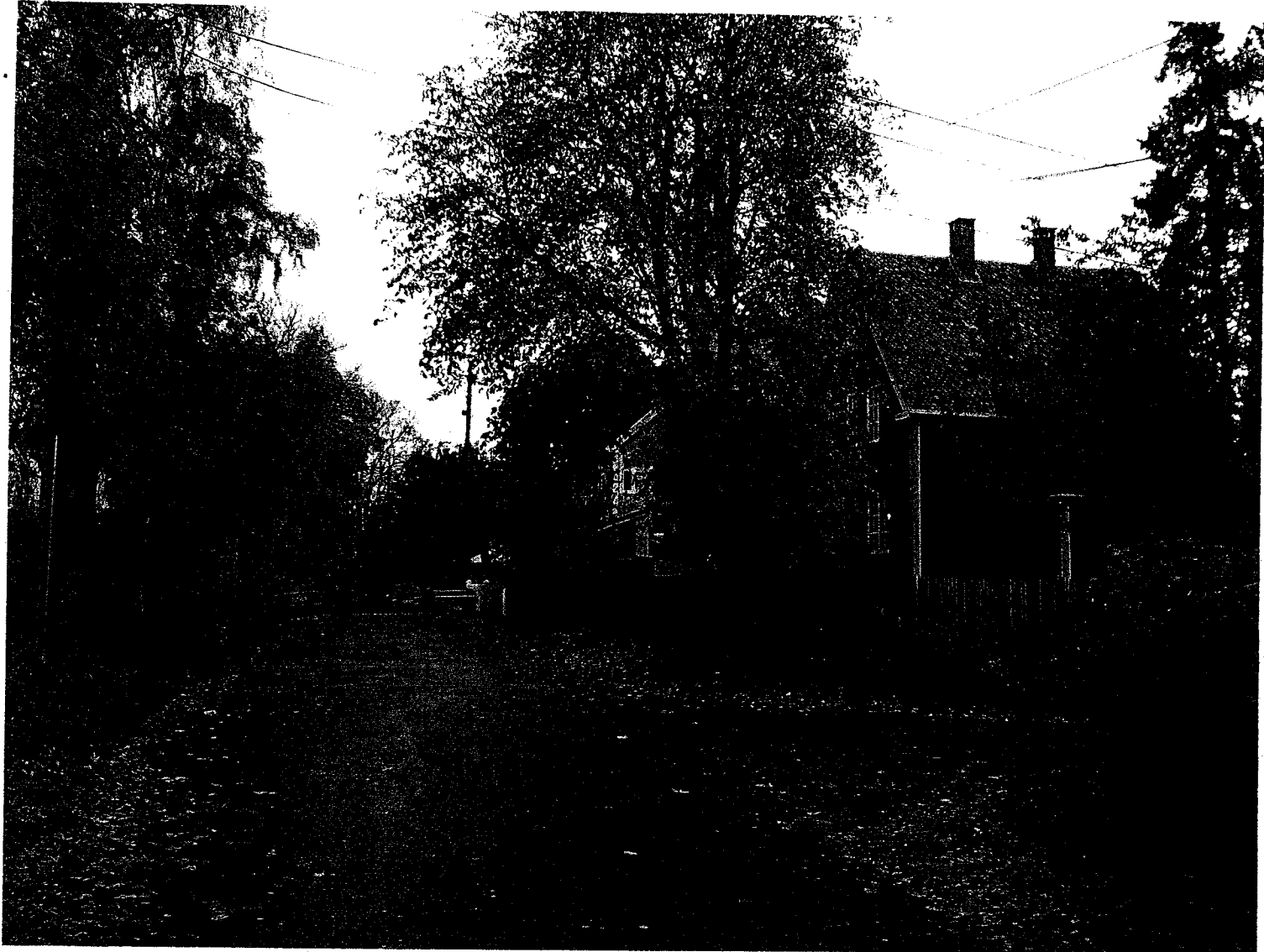
Fougners vei 6



Fougners vei 8



Fougners vei 8A og 10A



Fougners vei 10B, 10 A og 8



Fougners vei 12 og 14



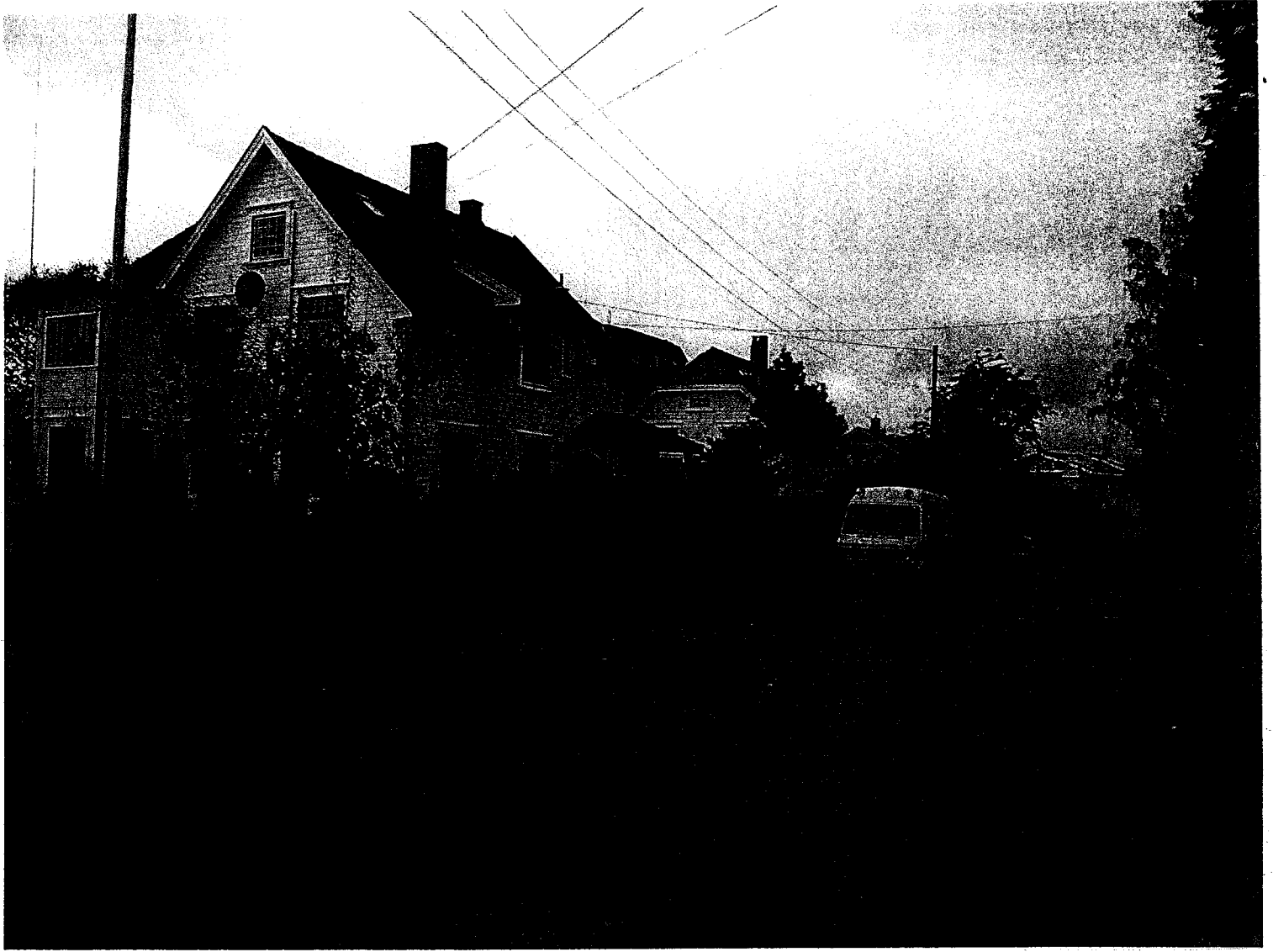
Fougners vei 14 og 16



Nordliveien 3



Nordliveien 5A og 7



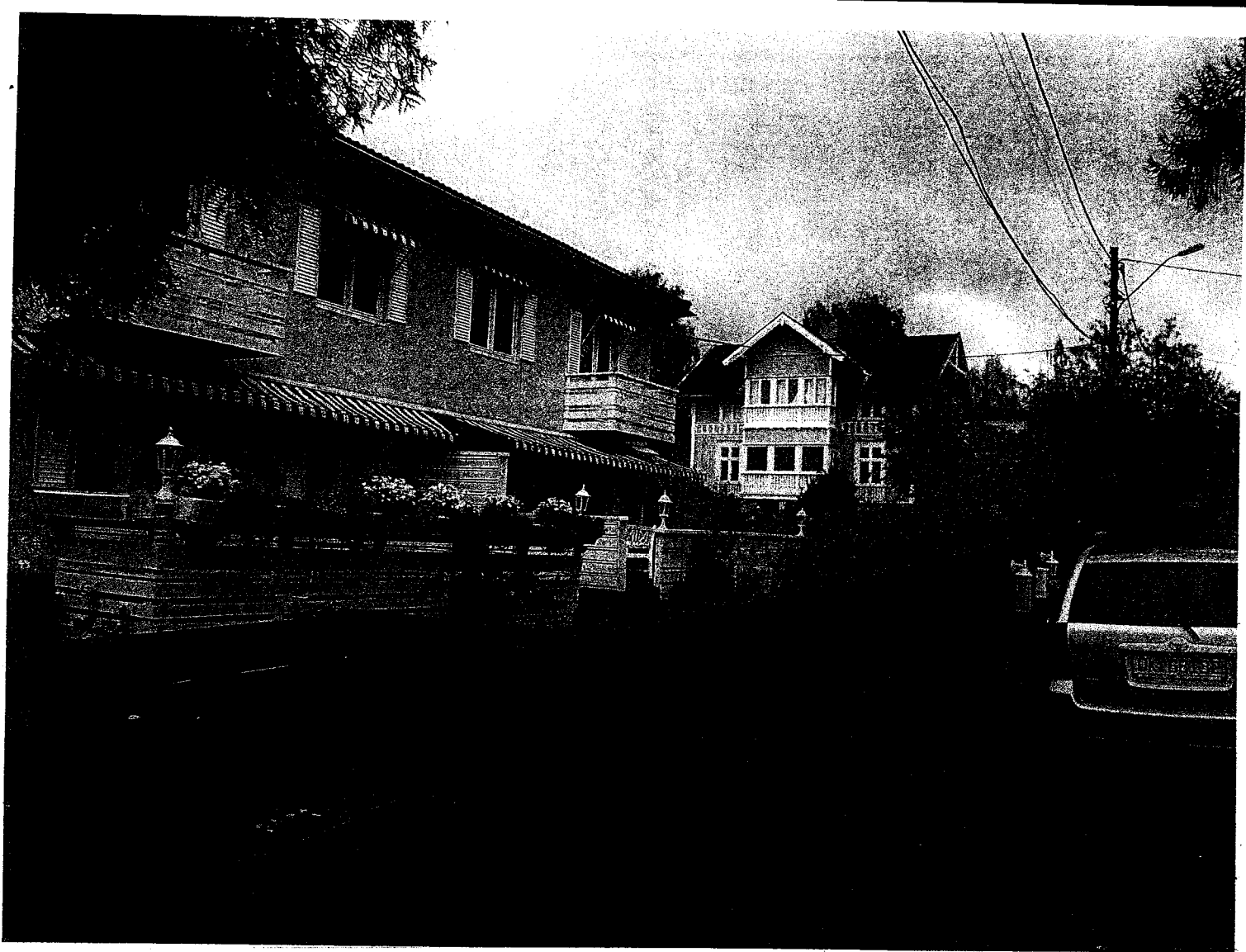
Nordliveien 6 og 8



Nordliveien 7 og 9



Nordliveien 10



Nordliveien 12 og 14



Hekkveien 9B-F