



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

| | | |
|--|-------------|--------|
| Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet | | |
| Uoff. § | 22 MAR 2010 | Avskv. |
| Sak: 09/128 | Dok. 9 | |
| Arkivkode | 512.1 | |

Dato: 11.03.2010

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200814348-30 Saksbeh: Thor Øivind Løvås
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN DETALJREGULERING FREDENSBORGVEIEN 32

Plan- og bygningsetaten har 12.03.2010, 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 omregulert til følgende hovedformål: bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting – administrasjon), samt hensynssone (bevaring kulturmiljø). 1.etasje brukes i dag som kontor for Kirkens Bymisjon.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for at de også kan ta i bruk 2. og 3. etasje. Eksteriør, utnyttelse, bruksareal og høyder endres ikke. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <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 Henrik Ibsens gate 1 og Opplysningstjenesten i bydel St.Hanshaugen, Akersbakken 27, 0130 Oslo.

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 12.05.2010.**

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 saksfremstillingen 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.

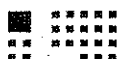
Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøring på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kundesenteret

Thor Øivind Løvås
Kundekonsulent
Sign.

Vedlegg



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Forslagsstillers planbeskrivelse

Fredensborgveien 32, Fredensborg

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsplan

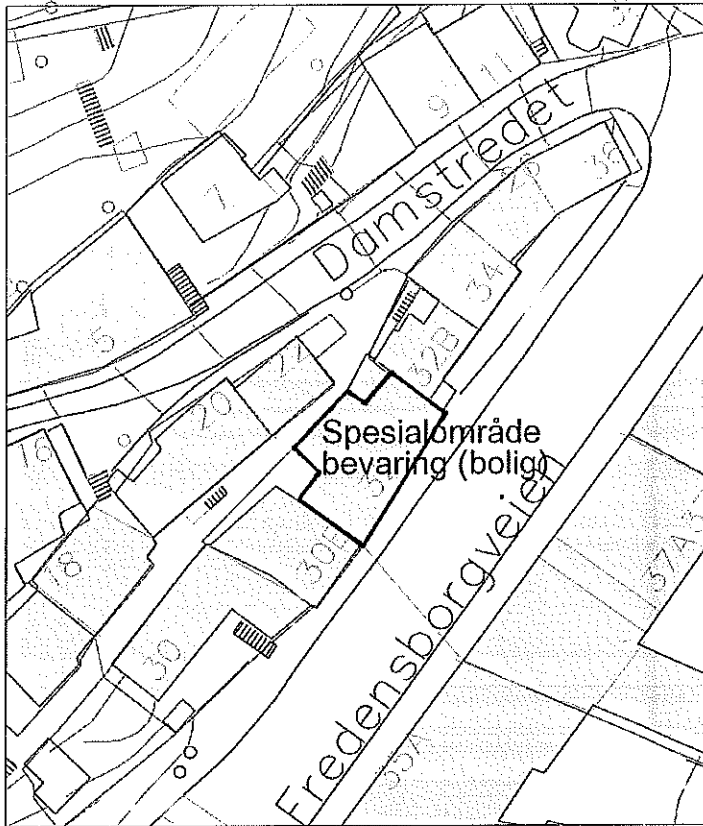
Utarbeidet av: Hille Melbye Arkitekter AS for Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo

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 | 4 |
| 4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus | 4 |
| 5. MEDVIRKNING | 4 |
| 5.1 Innspill ved kommunalt samråd | 4 |
| 5.2 Kunngjøringsinnspill | 5 |
| 5.3 Forhåndsuttalelser | 6 |
| 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE | 6 |
| 7. PLANFORSLAGET | 7 |
| 8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET | 8 |
| 9. ILLUSTRASJONER..... | 10 |

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse – mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo eier bygningen i Fredensborgveien 32. Denne blir brukt til kontor for ansatte i 1. etasje. Andre og tredje etasje har vært i bruk som en boenhet med atelier, men er pr. i dag ikke i bruk i påvente av tillatelse til bruksendring. Kirkens Bymisjon trenger hele bygningen til kontorfunksjoner. I Plan- og bygningsetatens dokument fra oppstartsmøtet fremgår at det vil bli gitt dispensasjon slik at 2. og 3. etasje kan benyttes av Kirkens Bymisjon til kontorfunksjoner i påvente av reguleringsendringen. Det er den 11.06.09 søkt om bruksendring, med søknad om dispensasjon, av 2. og 3. etasje fra bolig til kontor. Det er ikke mottatt svar på søknaden.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Eiendommen ligger på Fredensborg i Oslo sentrum og er på ca 104 m². Hele eiendommen er bebygd. Den avgrenses mot fortauet i Fredensborgveien og av en gangsti mot bebyggelsen i Damstredet. Bygningen ligger i en sammenhengende bygningsmasse mot gaten.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Verneinteresser

Eiendommen er bevaringsverdig og er regulert til bevaring i dag. Bygningen er fra 1600 – 1700 tallet med konstruksjoner fra 1600 tallet. Bygningen er en trebygning med bærende stein/murvegger, reisverk med utfyllt murverk, stubbeloftsbjelkelag og takkonstruksjon i treverk. Innvendige overflater er stort sett av tre bortsett fra puss på murte vegger. Bygningen er i tre etasjer i tillegg til kjeller og ligger i bratt terreng. Dette medfører at første og andre etasje er ensidig mot Fredensborgveien, med unntak av to små rom i andre etasje som har vinduer mot en area på baksiden mot stien fra Damstredet. Tredje etasje har takarker med vindu mot Fredensborgveien og to små rom med vinduer mot stien fra Damstredet. Bruksarealet unntatt kjeller er 220 m². Bygningen har inngang fra Fredensborgveien til 1. etasje og fra Damstredet til 3. etasje. Bygningen er i god og velholdt stand og det er utført fagmessig brannsikring.



Fra Fredensborgveien



Fra Damstredet

Miljøfaglige forhold

På støykart for Oslo fra 2006 er Fredensborgveien markert som lilla støysone med middelvei for hele døgnet på 70-74 dB. På baksiden mot Damstredet ligger støyen på under 55 dB. Området er ikke utsatt for luftforurensning som overskrider anbefalte grenser. Det er ingen vegetasjon på eiendommen og derfor heller ikke noe biologisk mangfold.

Trafikkforhold

Planområdet ligger i en vanlig bysituasjon med sammenhengende bygninger helt inn til fortauet. Det er fortau på begge sider av gaten og gateparkering på andre siden av gaten. Planområdet har ikke egne parkeringsplasser og ikke avkjørsel, men dør rett ut på fortauet. Det er ikke varelevering til bygningen. Sykler parkeres på plassen ved Damstredet /Akersveien og langs Akersveien. Dette området er nå

under opparbeiding til fellesarealer med sykkelparkering. Dette arbeidet er ferdig våren 2010. Alternativ sykkelparkering er i Rostedsgate som i disse dager klargjøres som miljøgate.

Sosial infrastruktur

Hammersborg barnehage ligger i Damstredet 1-3, med en avstand på 30-40 meter fra planområdet. Planområdet sogner på barnetrinnet til Møllergata skole med en avstand på ca 120 m og Ila skole som både er barne- og ungdomsskole med en avstand på ca 800 m. St. Sunniva ligger i en avstand av ca 300 m og er en privatskole med barne- og ungdomstrinn.

Nærmeste bussholdeplass ligger i en avstand av 180 m fra planområdet i Maridalsveien (Møllerveien) hvor buss nr 34 går mot Tåsen og Ekeberg Hageby og buss nr 54 går mot Kjelsås og Aker Brygge. Ca 300 m fra planområdet ligger en bussholdeplass i Ullevålsveien (Nordahl Bruns gate) med buss nr 46 mot Uller toppen og Grensen, 37 mot Helsefyrt og Nydalen og 33 mot Phillipstad og Ellingsrudåsen.

Nærmeste større dagligvareforretning ligger i Hausmannsgate med en avstand på ca 500 m fra planområdet. Det ligger et par mindre kolonialforretninger i en avstand av ca 250 m. I de aller nærmeste kvartalene er det få forretninger, men eiendommen ligger i et sentralt bystrøk med kort avstand til sentrum og tilbudet av forretninger og spisesteder øker for hvert kvartal mot sentrum uten at dette tilbudet anses som relevant å beskrive i detalj.

Teknisk infrastruktur

I forbindelse med bruksendringen er det gjort avtale med privat renovasjonsfirma som henter avfall innenfor rammene av kontor- og møtelokaler.

Barns interesser

Det er ingen leke- eller oppholdsarealer i planområdet da bygningen fyller hele tomten. Det er derfor ikke aktuelt med erstatningsareal.

Universell utforming

Bygningen tilfredsstillende i dag ikke kravene til universell utforming. Damstredet er bratt og dette medfører at inngangen fra tredje etasje ikke er lett tilgjengelig. Det er ett trinn fra terskel i begge ytterdører til terreng/fortau. Det er terskler i alle dører til alle rom. Plasseringen av rommene og dørene gjør flere av dørene vanskelig å åpne/lukke for brukere av rullestol. Plasseringen av trappa i gangen medfører at det ikke er plass til å snu/manøvrere rullestol i området ved trappa, med påfølgende dørråpneproblematikk. Andre etasje er ikke tilgjengelig for brukere av rullestol. Det er ikke HC-WC i noen av etasjene.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 Oslo mot 2025, vedtatt 11.06.2008.

2.9 Stimulere til frivillig innsats i nærmiljøet.

De frivillige organisasjonene er viktige medspillere i kommunes arbeid med å gripe tak i sentrale velferdsutfordringer. Kommunen ønsker å stimulere og legge til rette for frivillig arbeid.

Gjeldende regulering

Spesialområde bevaring (bolig), S-3427, 29.06.1994

§ 4 Bruksendring av boliger tillates ikke. Det tillates opprettholdelse av næringslokaler som er historisk typiske for området.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

| | |
|------------------------------------|----------|
| 1. Bydel St. Haugen | 13.02.09 |
| 2. Trafikketaten | 26.01.09 |
| 3. Gravferdsetaten | 23.01.09 |
| 4. Oslo Havn KF | 28.01.09 |
| 5. Samferdselsetaten | 02.02.09 |
| 6. Eiendoms- og byfornyelsesetaten | 28.01.09 |
| 7. Byantikvaren | 29.01.09 |
| 8. Renovasjonsetaten | 30.01.09 |
| 9. Ruter AS | 26.01.09 |
| 10. Hafslund Nett AS | 26.01.09 |

Sammendrag av samrådsinnspill

Bydel St. Haugen har på nåværende tidspunkt ingen bemerkninger.

Trafikketaten bemerker at tiltaket ikke må medføre vesentlig økt parkering på gategrunn og at parkeringsdekningen må være i samsvar med den til en hver tid gjeldene parkeringsnorm for Oslo kommune.

Gravferdsetaten har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i området.

Oslo Havn KF bemerker at planområdet ikke ligger innenfor deres myndighets- og interesseområde.

Samferdselsetaten bemerker at det må omtales hvorvidt forslaget innebærer varelevering som vil få konsekvenser for trafikken i Fredensborgveien. Det må tas med krav til støyskjerming i reguleringsbestemmelsene.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Byantikvaren har ingen merknader. Det forutsettes at endringen ikke medfører fysiske tiltak i bygningens eksteriør og hovedkonstruksjon, og at eventuelle søknads- og meldepliktige tiltak forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Renovasjonsetaten opplyser at dersom det gis tillatelse til endring fra bolig til allmennyttig administrasjon, vil ikke lenger Renovasjonsetaten ha det lovpålagte ansvaret for avfallhåndteringen.

Ruter AS kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Hafslund Nett AS har kabelanlegg i området. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Trafikketaten

Reguleringsendringen vil ikke medføre økt behov for parkering, tvert imot. Det er i gjeldende reguleringsbestemmelser ikke krav til parkering. Det har vi heller ikke lagt opp til i forslaget til endring av regulering.

Samferdselsetaten

Kontorlokalene vil ikke medføre varelevering. Det er i gjeldende reguleringsbestemmelser ikke krav om støyskjerming. Det har vi heller ikke lagt opp til i forslaget til endring av regulering.

Byantikvaren

Bruksendringen vil ikke medføre fysiske tiltak i bygningens eksteriør eller hovedkonstruksjon. Anmodning om uttalelse til søknad om bruksendring/dispensasjon er sendt Byantikvaren 09.06.09.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Det er ikke innkommet kunngjøringsinnspill.

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

| | |
|----------------------|----------|
| 1. Samferdselsetaten | 07.07.09 |
| 2. Byantikvaren | 11.08.09 |
| 3. Hafslund Nett AS | 01.07.09 |

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Samferdselsetaten viser til uttalelse i forbindelse med samråd.

Byantikvaren viser til uttalelse i forbindelse med samråd og gjentar teksten i denne.

Hafslund Nett AS viser til uttalelse i forbindelse med samråd og har ingen ytterligere kommentarer.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Forslagstiller viser til kommentarer til samrådsuttalelsene.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Utarbeidelsen av planforslaget er gjort med utgangspunkt i gjeldende regulering. Gjeldende regulering gjelder for et større område og ikke alle bestemmelser er relevante for planområdet. Forslaget til ny reguleringsplan er derfor noe forenkelt i forhold til gjeldende regulering. Avgrensingen er lagt i gjeldende formålsgrænse mot Fredensborgveien, i takkant (ikke i eiendomsgrense, da bygning og tomt ikke stemmer helt overens på kartet) mot nabobebyggelse, i eiendomsgrensen i de to "innhuggene" og i gjeldende formålsgrænse i den utstikkende delen mot Damstredet.

Verneinteresser

Planforslaget legger opp til at hele planområdet reguleres til hensynssone – bevaring av bygning. Forslaget til bestemmelser ivaretar den bevaringsverdige bebyggelsen i samme grad og med så og si samme ordlyd som gjeldende regulering. Bygning er pr. i dag i god stand og fortsatt bruk av bygningen sikrer at den holdes ved like. Det er viktig at bevaringsverdig bebyggelse er i bruk og enda bedre når den er i bruk til formål som på en god måte ivaretar hovedformålet bevaring.

Miljøfaglige forhold

Det er ikke satt inn bestemmelser om støy da eiendommen ikke har uteområder. Krav til innendørs lydforhold ivaretas av Teknisk forskrift og bør ikke gjentas i reguleringsbestemmelsene. Med noen mindre ombygginger av vegger og brannsikring rundt trappa, kunne bygningen fordeles til maksimalt 3 leiligheter, en i hver etasje med kjelleren tilhørende første etasje. Som beskrevet under eksisterende forhold, ligger bygningen i bratt terreng. Dette medfører at første etasje ikke er gjennomgående og kun har vinduer mot Fredensborgveien. Denne etasjen er ikke godt egnet til boligformål. I andre etasje kunne man fått til to små soverom mot areaen på baksiden. Det samme gjelder for tredje etasje. Det kan også være at tredje etasje ikke er så støyutsatt mot Fredensborgveien på grunn av taket og vindusutformingen her. Vår konklusjon når det gjelder de miljømessige forholdene, er at eiendommen med dagens bebyggelse, er bedre egnet til kontorer enn til boliger.

Det er imidlertid satt inn et krav om at dersom støybelastningen utenfor fasade overstiger Miljøverndepartementets retningslinjer, skal et eventuelt nybygg med boliger oppføres med gjennomgående leiligheter, så lang terrenget tillater dette. Ved nybygg vil man kunne omfordele rommene og eventuelt gjøre endringer i terrenget slik at leilighetene, i hvert fall i andre og tredje etasje, kan ha gode rom mot stille side.

Trafikkforhold

Det nye formålet kontor medfører ikke varelevering eller endret behov for parkering eller avkjørsel. Eksisterende bygning er bevaringsverdig og fyller hele planområdet. Det er ikke mulig å endre parkerings- eller avkjørselssituasjonen uten drastiske inngrep i bygningen. Gjeldende regulering har derfor ingen bestemmelser om avkjørsel eller parkering for dette området. Av samme grunn er det ikke

stilt krav til avkjørsel og parkering i forslaget til ny regulering. Parkeringsnormen tilsier 2-7 p plasser pr 1000 m2 kontor i den tette byen. Her er det maks 220 m2 kontor, det vil si minimum 0,5 og maks 1,75 altså 1-2 plasser. For hele bygningen som bolig med 3 stk 3-roms, ville kravet vært 2,1 altså 3 p.plasser. Ved kombinert bruk ville kravet sannsynligvis vært 2-3 p.plasser. Slik som i dag må gateparkering i området dekke en eventuell etterspørsel etter parkeringsplasser for brukere av eiendommen.

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - kontor

Kirkens Bymisjon er en viktig medspiller i kommunens arbeid med å gripe tak i sentrale velferdsutfordringer. At denne organisasjonen får benytte hele bygningen til sine medarbeideres arbeid kommer ikke i strid med hensynet til bevaring av bygningen og i en større sammenheng hensynet til bygningsmiljøet i området. Tvert i mot vil hensynet til bevaring ivaretas på en god måte ved at hele bygningen er i aktiv bruk av folk som bryr seg. Som nevnt er bygningen, på grunn av støyforholdene, bedre egnet til kontor enn til bolig, kontor krever mindre parkering enn bolig og brannikkerheten er også lettere å ivareta ved at bygningen benyttes som en kontorbruksenhet.

Universell utforming

Arbeidstilsynet har i forbindelse med søknad om bruksendring gitt samtykke til bruk av bygningen til arbeidsplasser under forutsetninga av at Kirkens Bymisjon tilrettelegger for sine ansatte slik at de kan tilbys relevante og likeverdige oppgaver et annet sted dersom de skulle få problemer med å arbeide i denne bygningen på grunn av manglende tilrettelegging for atkomst til 2. og 3. etasje.

Forøvrig vil det være problematisk i forhold bygningens verneverdi å sette inn heis og gjøre andre større inngrep i bygningen for å legge til rette for universell utforming.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Området reguleres til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse/bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting – kontor og til hensynssone – bevaring av bygning

Grad av utnytting, høyder og bebyggelsens plassering

Hvis bygningen eller deler av den må tas ned på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates den oppført på nytt med samme plassering, høyder og volumutforming som tidligere.

Verneinteresser, estetikk og byggeskikk

Eksisterende bygning tillates ikke revet eller fjernet.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygning skal de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin sammenheng. Bygningens opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til former, materialer, utførelse, farger o.a. skal opprettholdes eller styrkes.

Eksisterende bygning skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelse ikke vil endre bygningens hovedfasader eller hovedform, og er forenelig med de verdier som planen skal sikre.

Hvis bygningen eller deler av den må tas ned på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates den oppført på nytt med samme plassering og volumutforming som tidligere og med artikuleringsgrad, materialer, farger o.a. som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Ved søknad om tiltak må det redegjøres for tiltak som skal forhindre skade på tilstøtende bygningsmiljø, for eksempel historiske fundamentkonstruksjoner.

Skilt- og reklameinnretninger skal ikke bryte med strøkets og bygningens karakter og må ha tilknytning til virksomheten i bygningen.

Tekniske anlegg, som antenneanlegg, kabelfester, belysningsarmaturer, koplingsbaker og lignende skal settes opp med behørig hensyn til verneverdiene.

Ved søknad om tillatelse skal Byantikvarens uttalelse innhentes.

Miljøfaglige forhold

Dersom støybelastningen utenfor fasade overstiger Miljøverndepartementets veileder T-1442 eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal et eventuelt nybygg med boliger oppføres med gjennomgående leiligheter, så lang terrenget tillater dette.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Forslaget bidrar til måloppfyllelse av kommuneplanen da planen stimulerer til frivillig innsats i nærmiljøet og legger til rette for at en frivillig organisasjon kan være en viktig medspiller i kommunes arbeid med å gripe tak i sentrale velferdsutfordringer.

Verneinteresser

Planendringen medfører ingen konsekvenser for den bevaringsverdige bygningen. Den er i dagens regulering regulert til bevaring og forslaget legger opp til hensynssone – bevaring av bygning. Bestemmelsene er foreslått så og si helt like. At bygningen kan tas i bruk til et formål den er godt egnet til, av eiere som er interessert i ta vare på den, er positivt. Formålsendringen medfører ingen fysiske endringer av bygningen, verken utvendig eller innvendig. Rommene i første og andre etasje er gode generelle rom som gjøres om fra boligrom til kontorer/samtalerom kun ved møbelutskifting. Det samme gjelder for tredje etasje som ved møblering gjøres om fra atelier og soverom til allrom, kontor og samtalerom. Brannsikring er fagmessig utført tidligere. Til forskjell fra tidligere vil nå hele bygningen være en bruksenhet, noe som forenkler rømmingssituasjonen.

Miljøfaglige forhold

Planendringen medfører ikke økt luftforurensing eller økt støy fra trafikk. Sett i forhold til planområdet miljømessig beliggenhet, er eiendommen bedre egnet til kontorer enn til boliger. Dette må ses på som en positiv konsekvens av planforslaget.

Planendringen medfører ingen konsekvenser for biologisk mangfold da det ikke er noe vegetasjon i planområdet.

Trafikkforhold

Planendringen medfører ingen endringer i trafikkforholdene i forhold til trafiksikkerhet, fortau, avkjørsel, varelevering, bilparkering eller sykkelparkering. Parkeringsnormen setter et lavere krav til parkering for kontorer enn boliger, slik at behovet for parkering blir mindre ved en bruksendring til kontor. Dette er positivt. Kirkens Bymisjon er klassifisert som Miljøfyrtårn. Dette medfører blant annet at brukerne av bygningen stort sett ikke kjører bil, men benytter kollektivtransport, går eller sykler.

Risiko- og sårbarhet

Som vedlagte ROS-sjekkliste viser, medfører ikke planendringen økt risiko eller sårbarhet for omgivelsene. Kirkens Bymisjon anses ikke som en organisasjon som vil være utsatt for terror. Omgivelsene utgjør ingen risiko eller medfører sårbarhet i forhold til at bygningen endrer bruk fra bolig til allmenntilgjengelig kontor.

Sosial infrastruktur

Endring fra bolig til kontor vil ikke øke etterspørselen etter barnehage. Eiendommen er ikke egnet til barnehageformål da den ikke har utearealer.

Teknisk infrastruktur

I forbindelse med bruksendringen er det gjort avtale med privat renovasjonsfirma som henter avfall innenfor rammene av kontor- og møtelokaler.

Barns interesser

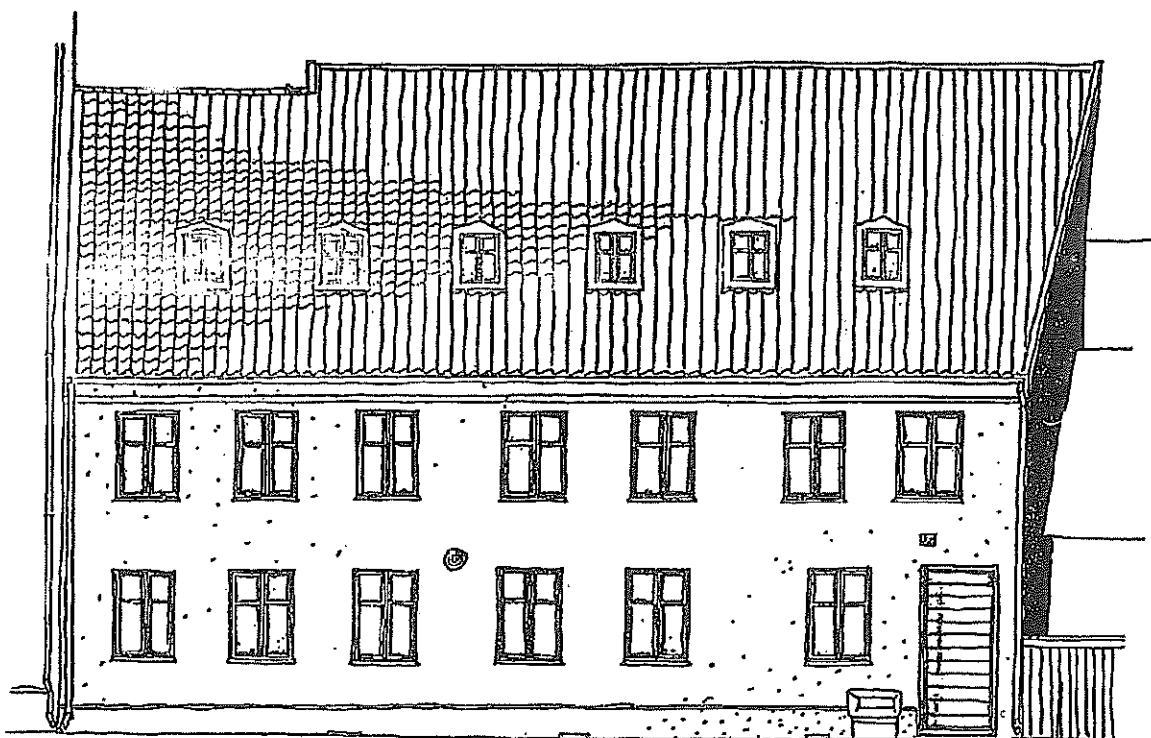
Reguleringsendringen medfører ikke konsekvenser for leke- og uteoppholdsarealer for barn eller andre konsekvenser for barn da eiendommen ikke har uteoppholdsarealer eller andre funksjoner for barn.

Universell utforming

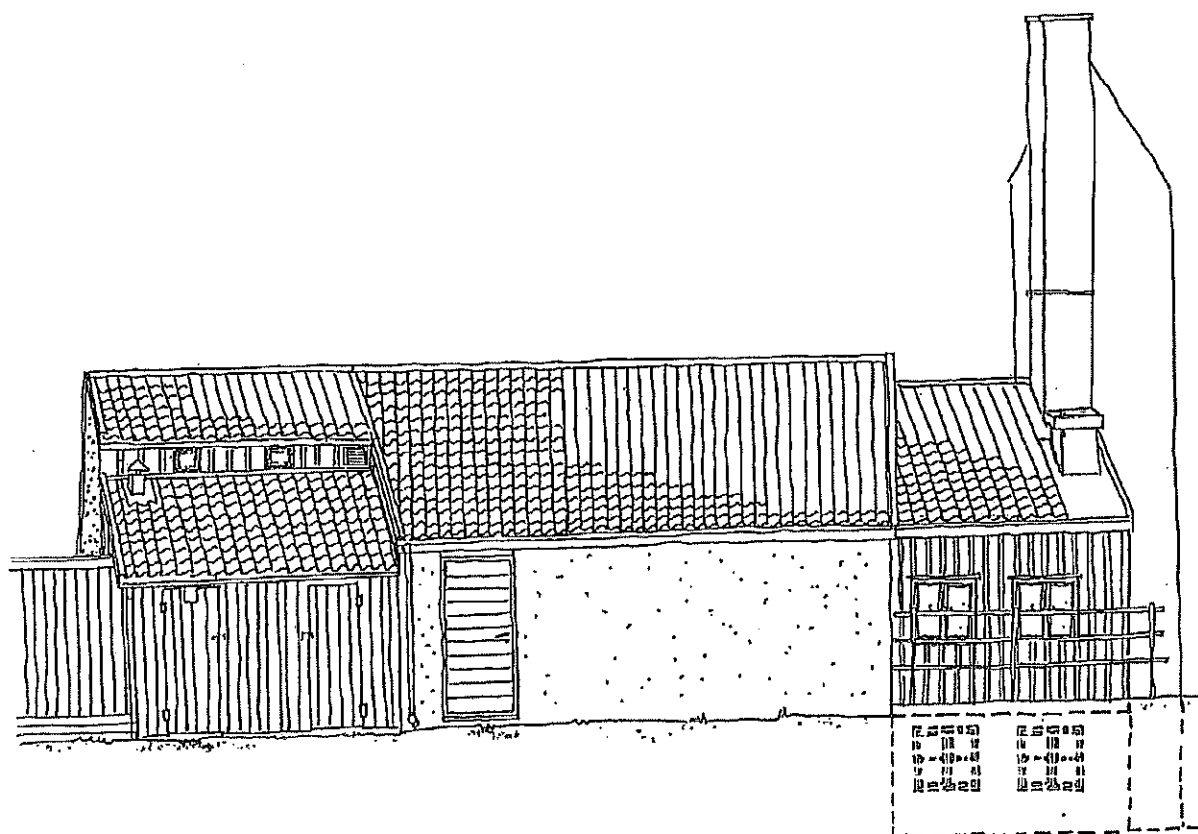
Bygningen vil ikke bli verken mer eller mindre tilgjengelig i forbindelse med omreguleringen. Det vises til tilsvarende avsnitt i kapittel 3 og 6 og til avsnitt om verneinteresser i dette kapittelet.

9. ILLUSTRASJONER

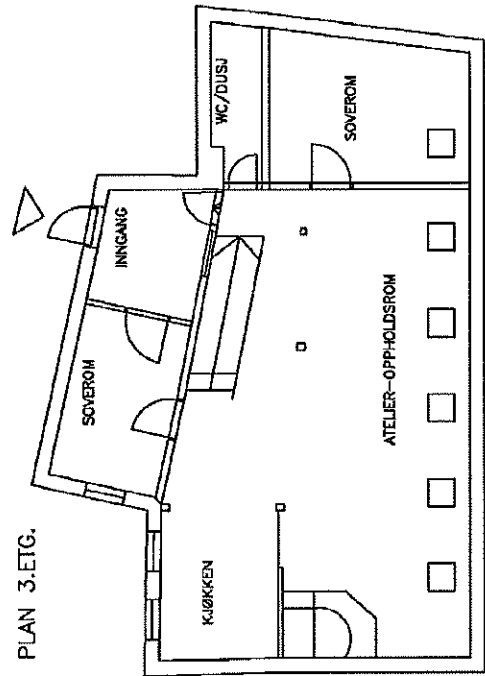
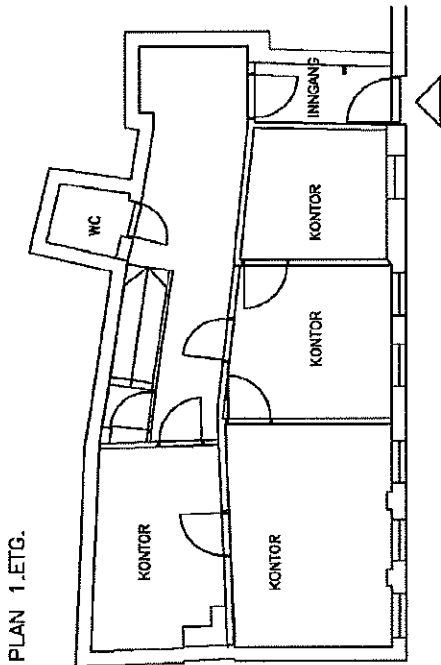
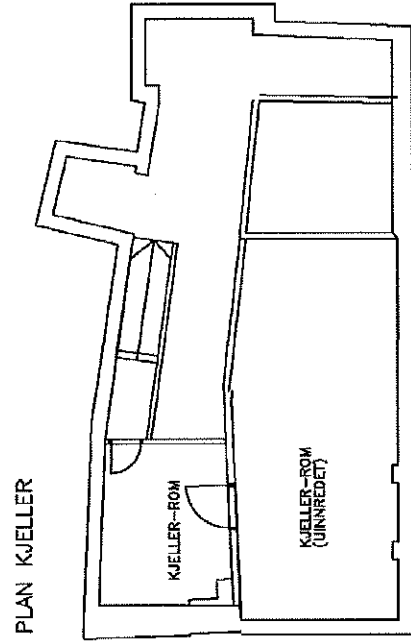
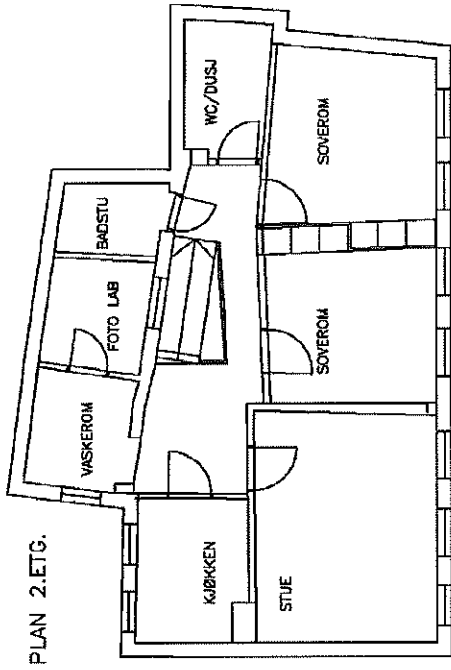
Følgende illustrasjoner viser fasadene, som ikke endres, og planløsning før og etter bruksendring.



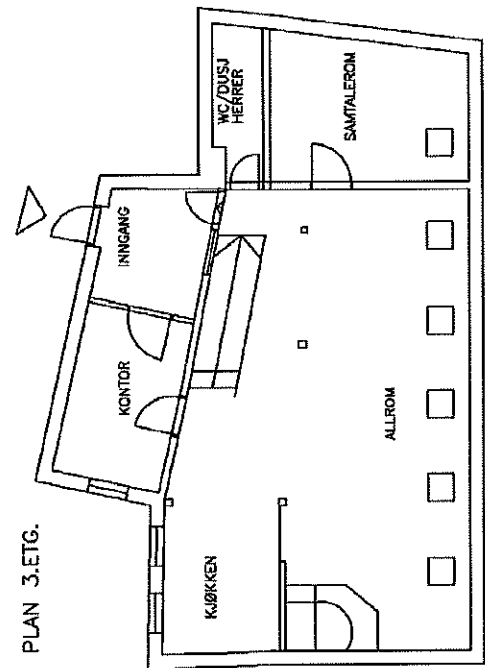
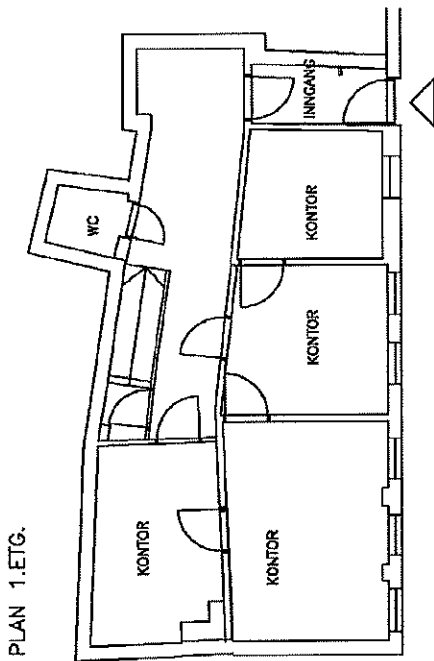
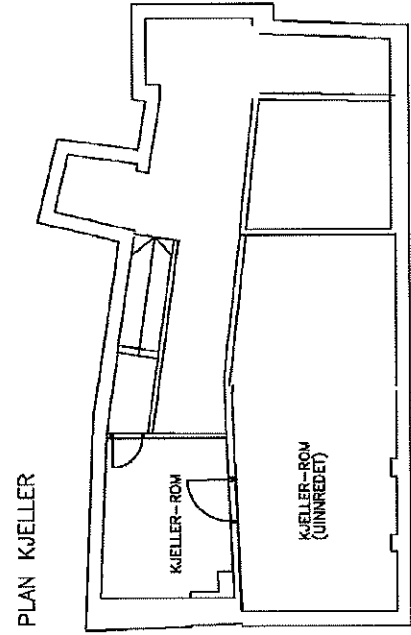
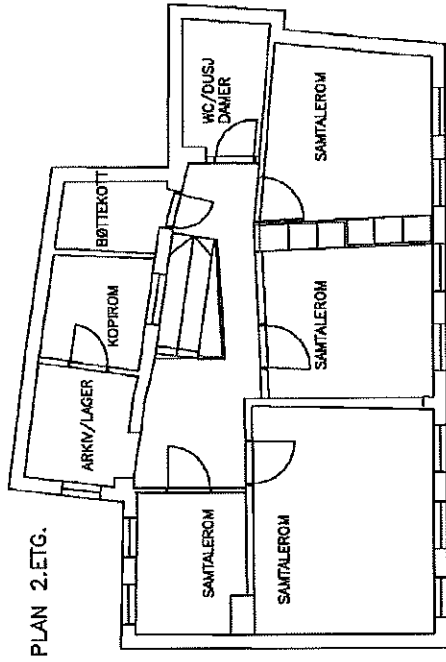
Fasade mot Fredensborgveien (endres ikke)



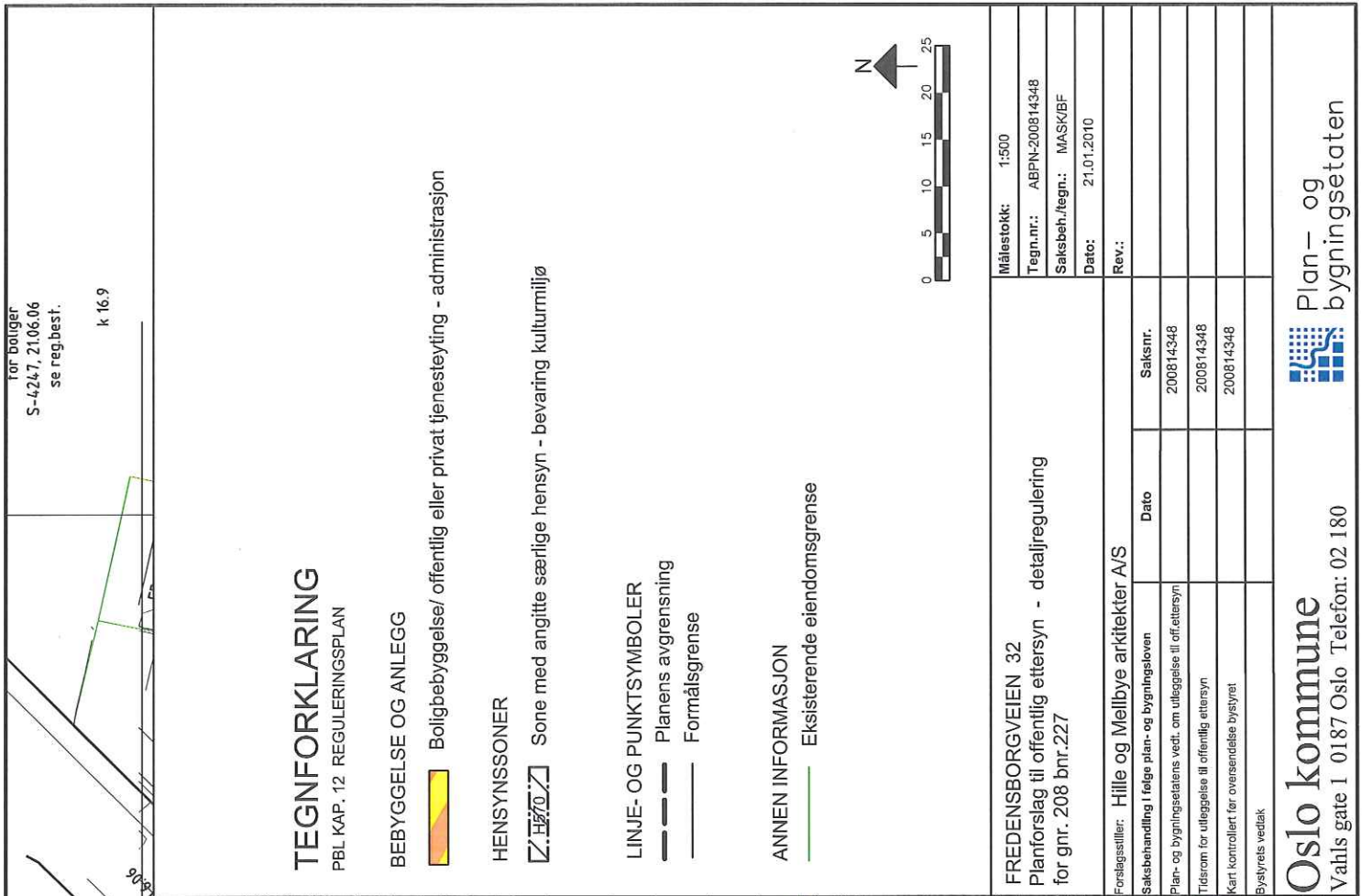
Fasade mot Damstredet (endres ikke)



Planløsning før bruksendring



Planløsning etter bruksendring



for boliger
S-4247, 21.06.06
se reg.best.
k 16.9

TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse/ offentlig eller privat tjenesteyting - administrasjon

HENSYNSSONER

Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning
 Formålsgrænse

ANNEN INFORMASJON

Eksisterende eiendomsgrænse



| | |
|---|---------------------------------|
| Målestokk: | 1:500 |
| Tegn.nr.: | ABPN-200814348 |
| Saksbeh./tegn.: | MASK/BF |
| Dato: | 21.01.2010 |
| Rev.: | |
| Forlagslitter: | Hille og Mellbye arkitekter A/S |
| Saksbehandl. i følge plan- og bygningsloven | Dato |
| Plan- og bygningssetatsens vekt. om utleggelse til offentlig ettersyn | Saksnr. |
| Tidrom for utleggelse til offentlig ettersyn | 200814348 |
| Kart kontrollert før overensendelse bystyret | 200814348 |
| Bystyrets vedtak | 200814348 |

FREDENSBORGVEIEN 32
Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering
for gnr. 208 bnr.227

Oslo kommune

Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180



Plan- og bygningssetaten

ROS-sjekkliste for forslag til ny reguleringsplan for Fredensborgveien 32

| Natur- og miljøforhold | | |
|-------------------------------------|--------|---|
| Forhold / uønsket hendelse | ja/nei | Vurdering |
| Jord-/leire-/løsmasseskred | Nei | |
| Kvikkleire, ustadige grunnforhold | Nei | |
| Steinras, steinsprang | Nei | |
| Is-/snøskred | Nei | |
| Kjente historiske skred, utbredelse | Nei | |
| Flomfare | Nei | |
| Springflo | Nei | |
| Flomsonekart, historiske flomnivå | Nei | |
| Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc. | Nei | |
| Mye nedbør | Nei | |
| Store snømengder | Nei | |
| Radon | Nei | Det er en del radonforekomster i Oslo. Det er ikke gjort radonmåling i bygningen. Bygningen er ikke i faresonen da den har kjeller med lukket trapperom og mekanisk ventilasjonssystem. |
| Annet... | | |

Drikkevann o.a. biologiske ressurser

| Forhold / uønsket hendelse | ja/nei | Vurdering |
|--|--------|-----------|
| Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: <ul style="list-style-type: none">- drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann- landbruksareal- oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc. | Nei | |

Virksomhetsbasert sårbarhet

| Forhold / uønsket hendelse | ja/nei | Vurdering |
|--|--------|-----------|
| Brann/eksplosjon ved industrianlegg | Nei | |
| Kjemikalieutslipp o.a. forurensning | Nei | |
| Olje-/gassanlegg | Nei | |
| Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring | Nei | |
| Høyspentledninger | Nei | |
| Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall | Nei | |
| Strålingsfare fra div. installasjoner | Nei | |
| Gamle fyllplasser | Nei | |
| Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter | Nei | |
| Militære og sivile skytefelt | Nei | |
| Dumpeområder i sjø | Nei | |

Infrastruktur

| Forhold / uønsket hendelse | ja/nei | Vurdering |
|---|--------|---|
| Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? - hendelser på veg - hendelser på jernbane - hendelser på sjø/vann - hendelser i luften | Nei | Bygningen vil tåle påkjørsel av selv større kjøretøyer. Gatestrukturen er av en karakter som gjør at det vanskelig for større kjøretøyer å ha høy fart. |
| Veger med mye transport av farlig gods | Nei | |
| Ulykkesbelastede veger | Nei | |
| Støysoner ved infrastruktur | Ja | Trafikkstøyen i Fredensborgveien ligger over anbefalte grenseverdier når det gjelder støyfølsom bruk. |

Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

| Forhold / uønsket hendelse | ja/nei | Vurdering |
|------------------------------|--------|-----------|
| Sykehus/helseinstitusjon | Nei | |
| Sykehjem/omsorgsinstitusjon | Nei | |
| Skole/barnehage | Nei | |
| Flyplass | Nei | |
| Viktig vei/jernbane | Nei | |
| Jernbanestasjon/bussterminal | Nei | |
| Havn | Nei | |
| Vannverk/kraftverk | Nei | |
| Undervannsledninger/kabler | Nei | |
| Bru/Demning | Nei | |

FORHÅNDSUTTALELSER



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.: 200814248-3
Vår ref. (saksnr.): 200900279-2
Saksbeh.: Yuri Sangueza, 23493082
Dato: 2.2.2009
Arkivkode: 512.1

FREDENSBORGVEIEN 32, FREDENSBORG, INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

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

Det må ontales hvor vidt forslaget innebærer varelevering til eiendommen som vil ha konsekvenser for trafikken på Fredensborgveien. Spesielt da det ikke eksisterer parkering langs eiendommen.

Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støysjerming skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

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

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonssjef

Yuri Sangueza
spesialkonsulent



Samferdselsetaten
Boksadresse: Strømsveien 102
Postboks 6718 Etterstad
0609 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09
E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>
Bankgiro: 6094 06 55045
Org.nr/NO 976 062 025

①



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS
firmapost@hilmel.no

Deres ref.: 300900279-4
Vår ref. (saksnr.): 200900279-2
Saksbeh.: Yuri Sangueza, 23493082
Dato: 7.7.2009
Arkivkode: 512.1

VARSEL OM IGANGSAITT ARBEID MED OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING AV FREDENSBORGVEIEN 32

Vi viser til ovennevnte varsel om igangsatt reguleringsarbeid av Fredensborgveien 32 og har i forbindelse med planinitiativ uttalt oss til forslaget. Vi viser til vår uttalelse datert 2.2.2009 (se vedlegg).

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonssjef

Yuri Sangueza
spesialkonsulent

Vedlegg:

1. Fredensborgveien 32, Fredensborg. Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring - 2.2.2009.



Samferdselsetaten
Boksadresse: Strømsveien 102
Postboks 6718 Etterstad
0609 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09
E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>
Bankgiro: 6094 06 55045
Org.nr/NO 976 062 025

Fra: Østbakken Sven Eldar [mailto:Sven.Eldar.Ostbakken@hafslund.no]
Sendt: 1. juli 2009 09:28
Til: firmaposthilmel
Emne: Fredensborgveien 32.

3

Hei.
Viser til deres brev 2009-06-24.
Viser til vårt underlag sendt Oslo kommune Plan og bygningsetaten 2009-01-21.
Vi har pr.dd. ingen nye kommentarer vedr. denne aktiviteten.
Vårt ref. nr. er: H 11813.

Med Hilsen
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken
Drammensveien 144
0247 Oslo
e-post: sven.eldar.ostbakken@hafslund.no
Tlf. 90763415

Oslo kommune
Byantikvaren



Hille Melbye Arkitekter AS
v/Kari Stannes
Hausmanns gate 16
0182 Oslo

12. JULI 2009
1911

2

| | | | |
|------------|-------------------|-------------------------|-------------|
| Deres ref: | Vår ref (ekskmp): | Subjekt: | Date: |
| 24.06.09 | 08/1789 | Olaf Steen, 23 46 02 73 | 11.06.2009 |
| | | | Arkivlode: |
| | | | 512 208/227 |

**GNR. 208, BNR. 227 FREDENSBORGVEIEN 32 – UTTALELSE TIL VARSEL OM
OPPSTART AV REGULERINGSARBEID**

Vi viser til henvendelse datert 24.06.09 med anmodning om Byantikvarens uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Fredensborgveien 32.

Eiendommen er i dag regulert til spesialområde med formål bevaring (bolig) med næring i 1. etasje. Hensikten med reguleringsarbeidet er å utvide formålet til spesialområde bevaring (bolig, allmennyttig formål - kontor), fordi Bymisjonen skal benytte eiendommen til kontorer.

Byantikvaren viser til tidligere uttalelse til prosessavklaring datert 29.01.09. Byantikvaren har ingen merknad til reguleringsforslaget, men vi forutsetter imidlertid at bruksendringen ikke medfører fysiske tiltak i bygningens eksterior og hovedkonstruksjon, og at eventuelle søknads- og meldepfiktige tiltak forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Med hilsen

Truls Asfaksby
førsteantikvar

Olaf Steen
antikvar



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Catterholka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Nedrebliveien 3
0178 Oslo

Seinrthand: 02 180
Publiskunnservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post: postmottak@bya.oslo.kommune.no