

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Att: Une Heggen

Vår ref: Raeder – 254520/103089

Deres ref: 200613357

Oslo, 21. august 2009

Saksansvarlig advokat: Karsten H. Torkildsen

KLAGE OVER AVSLAG PÅ BYGGESØKNAD - FOUGNERSVEI 14

Det vises til Plan- og bygningsetatens avslag på byggesøknad av 3. juli 2009. Vedtaket påklages med dette.

De vesentligste klagegrunnene er:

- Kommunen de facto har praktisert et bygge- og deleforbud siden juni 2005, på tross av at det lenge har vært klart at noe slikt forslag ikke vil bli fremmet til politisk behandling.*
- Videre har etaten i praksis lagt en småhusregulering til grunn for sitt avslag på tross av at det ikke foreligger noen hjemmel for dette i gjeldende regulering. Tvert i mot har de politiske signalene vært tydelige på at prosjektet kan behandles direkte som byggesak med hjemmel i gjeldende regulering under forutsetning av at man gjennomfører en dialog om reduksjon av fotavtrykk og høyde. Plan- og bygningsetaten har ikke på noe tidspunkt vært villig til å gjennomføre noen dialog om noe annet enn en småhusregulering, noe det altså ikke er hjemmel for å kreve.*

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Oslo Sentrum og Indre sone, S-2255 vedtatt 28. juli 1977. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, utnyttelsesgraden er satt fra 0,3 – 1,5 med maksimalt etasjeantall på 5. Tiltaket som er omsøkt, har en utnyttelsesgrad og høyde som holder seg innenfor reguleringsbestemmelsene. Foreslått grad av utnyttelse er 1,17 og høyden er foreslått med 3 etasjer, pluss en tilbaketrunket fjerdeetasje. I tillegg er det søkt om å bygge en garasjekjeller.

Reguleringsplaner gjelder inntil de blir endret eller erstattet av nye reguleringsplaner. Plan- og bygningsetaten arbeider med et forslag til reguleringsplan for området Nedre Frydenberg og etaten har foreslått at Fougnersvei 14 skal omfattes av denne. Planen har vært ute til offentlig ettersyn og vil ifølge etaten bli oversendt politisk behandling høsten 2009. Om dette forslaget blir vedtatt av

Bystyret, hvilken form endelig vedtak vil få samt fra hvilket tidspunkt disse bestemmelsene vil gjelde, er foreløpig uvisst.

Plan- og bygningsetaten har lenge ment at eiendommen burde underlegges en småhuslignende regulering. Allerede i et oppstartmøte i juni 2005, ble det gitt signaler om at det ville bli foreslått å nedlegge bygge- og deleforbud. Vi konstaterer at noe slikt bygge- og deleforbud aldri har blitt nedlagt. I september 2008, meddelte byutviklingsbyråd Merete Agerbak-Jensen at noe slikt bygge- og deleforbud heller ikke kommer til å bli nedlagt.

Bilag 1: Referat fra oppstartmøte 30. juni 2005

Bilag 2: Brev fra Byråd Merete Agerbak-Jensen av 23. september 2008

Plan- og bygningslovens § 33 gir kommunen en frist på 2 år til å få på plass en ny regulering. Oslo kommune har hatt rikelig med tid til å få vedtatt en ny regulering i løpet av det tidsrommet som har gått. I mellomtiden har Plan- og bygningsetaten nektet å behandle byggesaken, på tross av at Plan- og bygningslovens § 95 nr 1. krever at søknader skal behandles og avgjøres innen 12 uker. Dette er også presisert som en instruks fra Oslo Bystyre i forbindelse med budsjettbehandlingen.

Det er sterkt kritikkverdig at Plan- og bygningsetaten som bevisst strategi, har unnlatt å behandle byggesøknaden i påvente av en omregulering av eiendommen. Det har nå altså gått fire år fra etaten første gang varslet mulig bygge- og deleforbud.

Vi minner om at Sivilombudsmannen har gitt Plan- og bygningsetaten sterk kritikk for å ikke ha behandlet en sak i påvente av et mulig fremtidig bygge- og deleforbud. (Sak 2067/2007, datert 5. august 2008). Fra uttalelsen hitsettes:

”At lovgiveren har ansett to år som det tidsrom tiltakshaver må finne seg i å vente på en avklaring, er et selvstendig argument for at forbudet må nedlegges straks etter at søknaden er mottatt. I motsatt fall kan kommunen skaffe seg en betydelig lengre områingsfrist enn den lovgiveren har funnet rimelig.”

Og videre:

”Samlet sett har kommunens behandling av Kringstads sak vært kritikkverdig”.

Etter dette mener vi det er klart at søknaden skal behandles og avgjøres på bakgrunn av gjeldende regulering. Det er ikke hjemmel for å legge de foreslåtte nye planbestemmelsene til grunn, og disse kan ikke overstyre gjeldende reguleringen som er vedtatt av Oslo bystyre.

Det neste spørsmål blir da hvordan bestemmelsene i reguleringsplanen skal tolkes. Gjeldende regulering opererer med en u-grad på 0,3 – 1,5. I sitt vedtak uttaler Plan- og bygningsetaten bl.a. følgende:

”Selv om Nedre Frydenberg har en noe variert type bebyggelse (gammel- og ny villabebyggelse og rekkehus) er denne bebyggelsen innenfor en bygningstypologi som finnes i

et småhusområde. Fougners vei 14 ligger innenfor enklaven Nedre Frydenberg og det omsøkte prosjektet vil i vesentlig grad bryte med områdets småhuskarakter og eiendommens grønne profil vil forsvinne. Ut fra dette mener Plan- og bygningsetaten at den laveste grense for utnyttelsesgrad bør være den riktige.”

Den aktuelle eiendommen ligger i randsonen, mellom blokkbebyggelse og tilgrensende villabebyggelse. Tomten er noe skrånende og er således godt egnet for en avtrapping mellom blokkbebyggelsen og villabebyggelsen.

Vi mener det ikke foreligger noe rettslig grunnlag for å kreve nedre grense for utnyttelsesintervallet lagt til grunn. Vi viser i denne forbindelse til uttalelse fra Miljøverndepartementet til enkelte bestemmelser i Oslo kommunes småhusplan. Selv om disse bestemmelsene ikke gjelder for den aktuelle eiendommen er det verdt å merke seg følgende prinsipielle uttalelse fra departementet:

”Reguleringsbestemmelsen i § 10 i Småhusplanen legger til grunn at bygningsmyndighetene skjønnsmessig kan redusere utnyttingen innenfor den øvre ramme med grunnlag i for eksempel estetikk, tilpasning og eller plassering..

Dette er ikke i samsvar med den forståelse departementet legger til grunn for kravet til grad av utnytting knyttet til reguleringsplan. I utgangspunktet skal den oppgitte grad av utnytting gi den øvre ramme for hvor mye den enkelte eiendom skal kunne bebygges. Denne rammen skal legges til grunn så lenge øvrige krav etter loven, for eksempel krav til utomhusareal, er tilfredsstillt.”

Bilag 3: Uttalelse fra Miljøverndepartementet av 8. september 2008

Det er ikke bestridt at utnyttelsen ligger godt innenfor reguleringsplanens øvre grense for utnyttelse.

Plan- og bygningsetaten viser videre til Plan- og bygningslovens § 74 nr 2 som avslagsgrunnlag. Det skal mye til å avslå et tiltak alene av hensyn til skjønnhetsbestemmelsen. Vi konstaterer at prosjektets tilpasning til omgivelsene har vært omdiskutert. Tidligere byråd for byutvikling Grete Horntvedt har muntlig overfor Advokatfirma Ræder, bekreftet at hun i sin tid som byråd ga Plan- og bygningsetaten beskjed om at det kan bygges et bygg på tomten som representerer en avtrapping mellom blokkbebyggelsen og småhusbebyggelsen og at dette kan være større enn den tilgrensende småhusbebyggelsen. Dette synspunktet er gjentatt og bekreftet av nåværende Byråd for byutvikling, Merete Agerbak-Jensen, i et brev av 26. mai 2006. Her sies det bl.a. følgende:

”Byrådsavdelingen ber etaten gå i dialog med eier av Fougnersvei 14 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byråden finner at en omforent løsning som etaten kan gi sin fulle tilslutning bør kunne tas direkte som byggesak.”

Bilag 4: Brev fra Byråd for byutvikling av 26. mai 2006

På tross av dette har etaten ikke ønsket noen dialog utover å meddele at tiltak som ikke ligger i regulerings nedre grense for utnyttelse, vil bli avslått.

Når det gjelder dispensasjon fra avstandbestemmelsene til naboeiendom i forhold til underjordisk garasjekjeller, finner vi det oppsiktsvekkende at slik dispensasjon avslås. Det er nærmest rutine at slike søknader innvilges og avslag på dispensasjonen fremstår som usaklig forskjellsbehandling. Det samme gjelder avslaget på dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten har praktisert et bygge- og deleforbud siden sommeren 2005, på tross av at noe slikt forbud ikke er nedlagt.

Plan- og bygningsetaten har hatt en saksbehandlingstid på over 4 års for byggesaken.

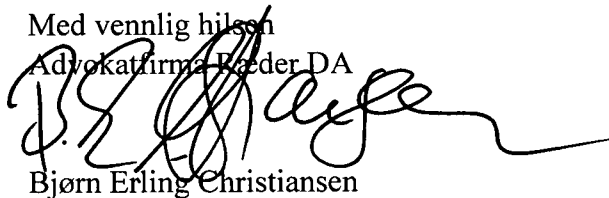
Avslaget i byggesaken bygger på planforutsetninger som ikke er vedtatt.

Plan- og bygningsloven er en "ja"-lov, som forutsetter klar avslagshjemmel for å kunne avslå en søknad.

Plan- og bygningsetatens avslag på byggesøknaden mangler hjemmel og må derfor oppheves.

Med vennlig hilsen

Advokatfirma Ræder DA



Bjørn Erling Christiansen

E-post: bec@raeder.no

Mobil: 901 41 541



Fougners vei 14 Oppstartsmøte

Forslagsstiller: Nordteam As
Konsulent: Arkitektene Fosse og Aasen a/s
Bydel: Gamle Oslo
Gnr./bnr.: 125/83

Saksnummer: 200504766
Dokumentnummer: 13
Saksbehandler/team: ABR/OP2T
Dato: 30.06 2005

Konklusjon ved område- og prosessavklaring Planforum, 29.06 2005

Sakstype:	Reguleringsplan
Rammeavklart:	Nei
Kategori:	Middels enkel
Nivå for neste avklaring:	Team med enhetsleder

Prosess

- Plan- og bygningsetaten vil på grunnlag av at etaten ikke kan anbefale det innsendte planinitiativ foreslå at det nedlegges midlertidig dele-og byggeforbud på "enklaven" med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

- Varsle de berørte eiendommene og forberede sak for midlertidig dele-og byggeforbud; med etterfølgende reguleringsplan for hele området.

Etatens foreløpige føringer for området

- Småhusområdet ligger på en naturlig høyde/ flate og består hovedsakelig av eldre store villaer samt en del eneboliger og rekkehus av nyere dato. Mot øst grenser området mot Gjøvikbanen og mot småhusområdet Frydenberg. En sammensatt bebyggelse danner en halvsirkel rundt småhusområde mot nord, vest og sør. Den sammensatte bebyggelsen med høyere utnyttelse består av blokker i 3-5 etasjer samt tre høyhus på ca.9 etasjer som samtidig ligger lavere enn småhusbebyggelsen.
- Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en tilsvarende høy utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig skal sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av S-3591 reguleringsplan for småhusområder i ytre Oslo. Dette innebærer at det vurderes som sterkt ønskelig at så vel tomte- som bebyggelsesstruktur opprettholdes.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PlanstatusRikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

RPR for Samordnet areal og transportplanlegging: 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.

RPR for barn og planlegging: sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Gjeldende overordnede planer:

Kommuneplan 2004: I følge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo med en robust bystruktur. Dette innebærer at den tåler omfattende utbygging og konsentrasjon uten at byens særpreg forringes. Carl Berner har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling.

Kommunedelplan for indre Oslo KDP13, definerer området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Kommunedelplanen sier at i områder med sammensatt bebyggelse skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal behandles restriktivt der det er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle- Sinsen.(2003).

Eiendommen ligger innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følger Småhusplanens retningslinjer.

Gjeldende regulering:

S-2255 Soneplanen vedtatt 28.07 1977 med endring S-2937 01.10 1987. Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad $U=0.3-1,5$.

Pågående planarbeid:

KDP for byfornyelse og bevaring: Eiendommen ligger innenfor område avsatt som Konsolideringsområde, kategori K-1, "Sammensatte områder". Målet for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas. Tillatt % BYA = 55% på eiendommer under 2000m². Uteareal 20% av BRA hvorav minst halvparten på bakke. Det er foreslått strenge krav til kvaliteter tilknyttet utearealene.

Forhistorie

Det foreligger referat fra forhåndskonferanse datert 04.01 2005 på et tiltak med 5 etg. og 2 kjelleretasjer. med utnytting $U=1,3-1,5$ (16 små boenheter). (Areal er nokså sikkert feilberegnet ved at hele eiendommen og areal beregnet til midt jernbane er inkludert.) I referatet har PBE vist til behov for bebyggelsesplan. I forhåndskonferansen ligger "protest" fra Frydenbergtoppen Boligsameie (Fougners vei 16), på bla. utnyttelse av forslaget i det det henvises til boligområdet som et småhusområde. F14 vil være det første småhus som blir revet for å gi plass til et nybygg.

I forbindelse med innsendt planinitiativ er det 31.05 2005 innkommet ny "protest" fra samme boligsameie med lignende problemfokusering: Utnyttelsesgrad med "feil" beregning av areal, for høye fasader mht. avstand mot nabogrense samt vansker med trafikksituasjonen.

I "protesten" vises det til områdets tilhørighet til et av få områder i indre by med tidstypisk villa-småhusbebyggelse. Det nevnes at området bør ses med Øvre Frydenberg som ligger øst for området på andre siden av Gjøvikbanen.

Andre etaters tilbakemelding

Byantikvaren har følgende bemerkning:

- Nyere tids kulturminneinteresser: Fougners vei 14 er ikke registrert som bevaringsverdig, men sammen med Fougners vei 12 er de to bygningene blitt omtalt som "tvillingvillæene." Dette har sammenheng med at de begge ble oppført i funkisstil allerede like etter 1930 og inngår i større sammenhengende boområde på Nedre Frydenberg. Opprinnelig inngikk dette boområdet hele Frydenbergområdet, men ble avdelt da Gjøvikbanen ble bygget omkring 1900. På Nedre Frydenberg ligger friområdet "Furulund" (med Tanbergvillaen" oppført av Christian Sommerfelt Hiorth 1879) og tårnvillaen "Fagertun" (oppført av Adam Hiorth familien). Fougners vei 14 inngår således i en større villamessig bebyggelse som er avgrenset av større kontor- og boligkompleks. Ut fra en slik planutvikling finner Byantikvaren ikke grunnlag for å anmode om et isolert bygge- og deleforbud ihht. Pbl. § 33 for Fougnerveien 14 alene, men anbefaler PBE å vurdere området helhetlig for en annen regulering som er tilsvarende småhusplanen som nå er etablert på den andre siden av Gjøvikbanen.
- Forminneinteresser: Planområdet har et visst funnpotensiale og de arkeologiske interesser må avklares senere i planprosessen.

Helse- og velferdsetaten:

Forurensning grunn:

Registreringer:

- Helse- og velferdsetaten har per i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger eller opplysninger om tidligere eller eksisterende virksomheter med potensiale for forurensning til grunnen, innenfor planområdet.

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. Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager og skoler i Oslo (jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: *Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader*).

Rekreasjon og nærmiljø

- Planskissen vedlagt planinitiativet viser uteareal som i stor grad har form av lange smale striper rundt bygningen. Lange smale uteoppholdsarealer har relativt få bruksmuligheter og som regel mindre bruksverdi for lek og rekreasjon enn bredere areal. Vi anbefaler derfor at planen utformes slik at utearealet samles til mer funksjonelle arealer.

Støyforhold Trafikkstøy.

- Planområdet er utsatt for støy fra Gjøvikbanen, og antas å ligge i "gul sone", der det i følge ny retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, kreves en støyfaglig utredning.

Luftkvalitet

- Ingen kjente forhold omkring luftkvalitet som er av betydning for planinitiativet i dette området

Vann: Ingen kjente vannfaglige forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Samferdselsetaten

- Avkjørselen mot offentlig vei må ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsler til barnehager skal maks være 4,0 m ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering.
- Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets nye skriv, t1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- Kravet til luftforurensing må være i henhold til de til enhver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.
- Deler av Fougner's vei forbi planområdet er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Ved omregulering av eiendommen, kan det bli stilt krav om veiopparbeidelse til og langs eiendommen i henhold til plan- og bygningslovens § 67.

Friluftsetaten : "Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"

AS Oslo Sporveier: "Vi har ingen merknader."

Forslagsstiller er orientert om følgende (kryss av):

- ☐ Forslagsstiller's rettigheter til å fremme planforslag etter pbl. § 30.
- ☐ Reguleringsforslag med forenklet saksbehandling (Hvis aktuelt).
- ☐ Saksgang for neste fase.

Forslagsstiller har mottatt følgende materiale (kryss av):

- ☐ Kopi av uttalelser ved samråd.
- ☐ Avkrysset liste for varsling/innhenting av forhåndsuttalelser
- ☐ Avkrysset liste over aktuelle planfaglige tema
- ☐ Oppstartspakke 1: Saksmaler for planskisse – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 2: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 3: Saksmaler for planforslag – mindre vesentlig reguleringsendring
- ☐ Oppstartspakke 4: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan med forenklet saksbehandling

Fremdrift

Tidspunkt for innsendelse av planskisse/planforslag (stryk det som ikke passer):/.....-.....
Tidspunkt for prosjektavklaring (fylles kun ut når det skal innsendes planskisse):/.....-.....
Fremdrift avtales innen (Hvis fremdrift ikke kan avtales i møtet):/.....-.....

Forbehold

Denne tilbakemeldingen fra Plan- og bygningsetaten bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.

Dersom planskisse/planforslag ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, og det ikke er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse innen 7 dager, avsluttes saken.

Det bekreftes med dette at informasjon og materiale som beskrevet over er formidlet.
Oslo, den/.....-.....

For forslagsstiller

for Plan- og bygningsetaten

Sign.

Saksbehandler
Sign.



Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

MOTTATT
OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
24 SEPT. 2008
SAKSNR: 200606785-30

Naboer av Nordlivn. 10 og Fougners v. 14
v/Yngvild Sve Flikke
Nordliveien 9
0571 Oslo

BILAG NR. 2

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200505437-6

Saksbeh:

Dato: 23.09.2008

Arkivkode:
523

**VEDRØRENDE ØNSKE OM BYGGE- OG DELEFORBUD PÅ NEDRE
FRYDENBERG**

Det vises til Deres brev av 20.08.2008, hvor det gis uttrykk for at det er ønskelig med et bygge- og deleforbud på Nedre Frydenberg.

Etter det jeg er kjent med er "småhusplanen" lagt til grunn for forslag til ny reguleringsplan for området og at denne vil bli lagt ut til offentlig ettersyn om kort tid.

Jeg finner det ikke nødvendig å legge ned et bygge- og deleforbud idet det er pågående planarbeid i området og alle nye byggesøknader vil bli vurdert opp mot dette. Plan- og bygningsetaten skal som kommunens faginstans ta stilling til om nye byggesøknader skal møtes med at det fremmes sak om bygge- og deleforbud. Skulle det komme inn byggesøknad hvor tiltakshavers ønsker ikke er forenelig med ny plan, vil etaten fremme sak om bygge- og deleforbud.

Når det gjelder Nordliveien 10 har tiltakshaver vært på forhåndskonferanse i Plan- og bygningsetaten og fått beskjed om at søknad i henhold til gjeldende regulering sannsynligvis vil bli møtt med sak om bygge- og deleforbud.

Med hilsen

Merete Agerbak-Jensen
byråd for byutvikling

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift

Kopi til: Plan- og bygningsetaten (saksnr: 200606785)

Byrådsavdeling for byutvikling Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

Oslo kommune - Spørsmål knyttet til reguleringsbestemmelser i Småhusplanen

08/2027 160209

Sammendrag:

Departementet gir i sin uttalelse uttrykk for at kommunen vil ha full anledning til å begrense og styre byggingen i småhusområdene. Forutsetningen er at reguleringsbestemmelsene ligger innenfor det som er tillatt etter plan- og bygningslovens regler. Kommunen blir bedt om å vurdere enkelte bestemmelser i Småhusplanen som bør gjøres klarere og mer entydige.

Vi viser til Deres brev av 23. mai, 25. juni og 9. desember 2008 vedrørende ovennevnte sak. Vi viser også til avholdt møte den 15. september 2008 om samme sak mellom Miljøverndepartementet og representanter for Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Innledningsvis vil departementet bemerke at Oslo kommune gjennom reguleringsbestemmelser knyttet til Småhusplanen vil ha full anledning til å begrense og styre bygging i småhusområdene. Forutsetningen er at de aktuelle bestemmelser ligger innenfor det som hjemles etter plan- og bygningslovens regler. Vi viser her til at kommunen gjennom den nå gjeldende Småhusplan søker å legge mer til rette for vernehensyn, samt å endre praksisen til å bli strammere og mer enhetlig. Gjennom denne målsettingen ønsker kommunen å vri intensjonene i Småhusplanen bort fra rene fortetningshensyn, jfr. reguleringsbestemmelsernes § 3.

Når det gjelder spørsmål 1 i kommunens notat vil lovgrunnlaget for utforming av reguleringsplaner med tilhørende reguleringsbestemmelser være hjemlet i plan- og bygningslovens § 25 og § 26. Det er disse paragrafer som gir rammene for hva planen med bestemmelser kan inneholde.

Det kan derfor gjennom reguleringsplan fastsettes kriterier som går lenger enn innholdet i pbl. §§ 70 og 74 nr. 2, så lenge dette er innenfor en saklig ramme. Normalt gjelder en reguleringsplan etter sitt innhold, jfr. pbl. § 31. Bestemmelsene i pbl. § 70 og § 74 nr. 2 er lovens utgangspunkt dersom ikke annet er fastsatt i plan.

Når det gjelder bruken av bestemmelser til reguleringsplaner vil vi rent generelt bemerke at hjemmelen i plan- og bygningslovens (pbl.) § 26 er utformet som en ramme uten uttømmende oppregning av hvilke forhold bestemmelsene kan inneholde.

Reguleringsbestemmelsene må likevel ligge innenfor de tema som ordlyden i loven angir, reguleringsformålene som bestemmelsen er knyttet til, samt lovens formålsparagraf i pbl. § 2.

Reguleringsbestemmelsene må derfor være utformet på en entydig og forståelig måte. Bestemmelsene skal gi forutsigbarhet og grunnlag for lik behandling av like saker.

Ved utformingen av reguleringsbestemmelser skal det legges vekt på klare og presise formuleringer som det kan knyttes konkrete vurderinger og avgjørelser til.

Departementet legger til grunn at §§ 6 og 7 i reguleringsbestemmelsene knyttet til Småhusplanen ligger innenfor rammen av plan- og bygningslovens § 26, jfr. spørsmål 4 i kommunens notat. Derimot er vi av den mening at utformingen av disse bestemmelsene kunne vært mer presise og entydige, jfr. hva vi ovenfor uttaler om reguleringsbestemmelser generelt.

Det bør derfor legges vekt på å begrunne avslag med hjemmel i §§ 6 og 7, slik at det går klart fram på hvilke måte tiltaket strider mot bestemmelsens innhold. Vi oppfatter at også fylkesmannen har lagt dette til grunn.

Reguleringsbestemmelsen i § 10 i Småhusplanen legger til grunn at bygningsmyndighetene skjønnsmessig kan redusere utnyttingen innenfor den øvre ramme med grunnlag i for eksempel estetikk, tilpassning og/eller plassering, jfr. spørsmål 3.

Dette er ikke i samsvar med den forståelse departementet legger til grunn for kravet til grad av utnyttning knyttet til reguleringsplan. I utgangspunktet skal den oppgitte grad av utnyttning gi den øvre ramme for hvor mye den enkelte eiendom skal kunne bebygges. Denne rammen skal legges til grunn så lenge øvrige

krav etter loven, for eksempel krav til utomhusareal, er tilfredsstilt (pbl. § 69). Departementet ber derfor kommunen om å vurdere denne bestemmelsen.

I den forbindelse vil vi peke på at det ville ha vært en enklere situasjon dersom kommunen hadde fastsatt en lavere terskel for utnyttning, som en i spesielle tilfelle kunne overskredet noe dersom visse kvaliteter/kriterier var oppfylt. Departementet legger her stor vekt på den forutsigelighet en plan skal gi for utbygginger.

For øvrig viser departementet til at beregning av grad av utnyttning skal skje etter teknisk forskrift (TEK) § 3-1 og flg., og veilederen til denne. Det må også være

adgang til gjennom reguleringsplan å sette krav om plassering og utforming av garasjekjellere. På bakgrunn av ovenstående foreslår departementet at Oslo kommune foretar en gjennomgang av de gjeldende reguleringsbestemmelser for Småhusplanen. Bestemmelsene bør strammes opp med sikte på å få mer presise og entydige bestemmelser med klarere hjemmel for håndheving.

Da Miljøverndepartementet ikke formelt behandler de konkrete enkeltsaker som det er vist til i sakens anledning, finner vi heller ikke grunn til å kommentere disse nærmere. Vi viser også til departementets brev av 10. april 2008 til Oslo kommune i denne saken

Dispensasjon fra kvalitative reguleringsbestemmelser i reguleringsplan

07/04017 100408

Sammendrag:

Pbl § 26 skiller ikke mellom kvantitative og kvalitative reguleringsbestemmelser.

Bestemmelser utarbeidet i medhold av pbl § 26 har rettsvirkning, uavhengig av om de styrer kvantitative forhold eller forhold av mer skjønnsmessig karakter.

Det vises til Deres brev av 04.12.2007, der det bes om en prinsipiell avklaring av om avvik fra kvalitative reguleringsbestemmelser er å anse som dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7, som skal behandles på samme måte som avvik fra kvantitative (tallmessige) bestemmelser.

Virkninger av reguleringsplan

Rettsvirkningen av en reguleringsplan fremgår av plan- og bygningsloven § 31. Bestemmelsen fastslår at endelig reguleringsplan er bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område.

Reguleringsbestemmelser er en del av reguleringsplanen og har således rettsvirkning på samme måte som reguleringsplanen for øvrig. Det forutsettes at reguleringsbestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningsloven § 26.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelser

Miljøverndepartementet skiller ikke mellom såkalte kvantitative og kvalitative reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelser som er utarbeidet i medhold av plan- og bygningsloven § 26 har rettsvirkning, uavhengig av om de styrer kvantitative forhold eller forhold av mer skjønnsmessig karakter.

Reguleringsbestemmelser benyttes for å få en forsvarlig og presis styring med utforming og bruk av arealer og bygninger. Det er derfor nødvendig at reguleringsbestemmelser utformes på en slik måte at de kan håndheves i praksis. Dette taler for en kritisk holdning til formuleringer som inneholder store elementer at skjønn.

Miljøverndepartementet viser til plan- og bygningsloven § 7 og legger til grunn at tillatelse til tiltak i strid med reguleringsplan, herunder reguleringsbestemmelser, forutsetter at det gis dispensasjon.

For reguleringsbestemmelser som innebærer skjønnsmessige vurderinger, vil kommunens tolkning og subsumsjon være avgjørende. Dersom kommunen, på bakgrunn av et faglig skjønn, mener at et tiltak er i strid med skjønnsmessige reguleringsbestemmelser, er det således nødvendig med dispensasjon.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
07 JUNI 2006			
SAKSNR: 200504766-19			
AVD. GP2T	SBH	ANRO 513.1	MERKN

BILAG NR. 4 26.05.2006

Deres ref:
200508983

Vår ref (saksnr):
200505437-3

Saksbeh:
Monica Sollie Husby, 23461251

Arkivkode:
523

NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 M.FL.

Det vises til Plan- og bygningsetatens oversendelse av forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005 og møte med byråd Horntvedt den 22.05.2006.

Byrådsavdelingen ber Plan- og bygningsetaten varsle oppstart og igangsette reguleringsarbeid for området omfattet av forslag til bygge- og deleforbudet. (Etaten er ikke bundet av foreslått planavgrensning hvis en annen ansees som mer hensiktsmessig). Etaten bes i planarbeidet vurdere om noen deler av området bør transformeres med høyere utnyttelse enn det som i dag er utnyttet. Planforslaget kan eventuelt fremmes med alternativer hvor ulike geografiske avgrensninger for transformasjon fremgår.

Byrådsavdelingen ber etaten gå i dialog med eier av Fougners vei 14 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byrådsavdelingen finner at en omforent løsning som etaten kan gi sin fulle tilslutning, bør kunne tas direkte som byggesak. I motsatt tilfelle står eier fritt til å fremme sitt forslag til bebyggelsesplan til politisk behandling eller avvente ny regulering.

Byrådsavdelingen tilbakesender forslag til bygge- og deleforbud da en behandling av dette, etter ovennevnte oppdrag, ikke ansees nødvendig.

Med hilsen

Kjell Ove Sollie Johansen
Kommunaldirektør

Elisabeth Eidså Dale
plan- og utbyggingssjef

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: Forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005

MOTTATT
26 MAI 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

Journalpost: 200613357/22

Fra: karelo

E-Post: karelo1@online.no

Dato: Tue, 1 Sep 2009 18:10:32 +0200

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, post@raeder.no

Emne: Bemerkning til saksdokument #200613357-20...

Plan- og bygningsetaten,
Oslo.

Vedr.: Byggesak, Fougners vei 14 - saksnr. 200613357.

Vi viser til ovennevnte skriv, der initiativtaker - ved Advokatfirma Ræder AS - skriver: "Når det gjelder dispensasjon fra avstandsbestemmelsen til naboeiendom i forhold til underjordisk garasjekjeller, finner vi det oppsiktsvekkende at slik dispensasjon avslås".

PBE har tidligere uttalt (ref saksdokument 200613357-17): "I henhold til plan- og bygningslovens §70, skal bebyggelse over og under terreng ha en minimum avstand til naboeiendom på 4m".

I tillegg til dette vil vi bemerke at §70 også presiserer at dispensasjon fra minimumsavstanden kan gis "når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke..". Vi skylder også å gjøre oppmerksom på at slikt samtykke ikke er gitt, ei heller vil bli gitt, i saken.

Mvh

Karin & Kåre Løland
Fougners vei 12
0571 Oslo

Journalpost: 200613357/25

Fra: Steinar Robarth

E-Post: steinar@robarth.no

Dato: Thu, 22 Oct 2009 08:30:42 +0200

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, Irene Eide, Anne-Lise Bonafede, anne@robarth.no, Janis Rutks, Kåre Løland

Emne: Saksnr.: 200613357-24 Avslag byggesøknad Fougners vei 14

Fydenbergtoppen Boligsameie i Fougners vei 16 har i dag mottatt anmodning om uttalelse til klage på avslag av byggesøknad på Fougners vei 14.

Vi kan ikke se at klagen tilfører saken noe nytt som skulle tilsi at Plan- og bygningsetaten endrer avslaget.

Vi støtter derfor avgjørelsen om avslag.

Vennlig hilsen

Frydenbergtoppen Boligsameie

Steinar Robarth

Styreleder

Vedr. uttalelse til klage på avslag av byggesøknad på Fougners vei 14

Deres ref./saksnummer: 200613357-24 Saksbeh: Une Heggen

Vi vil med dette komme med uttalelse til klage på avslag av byggesøknad for denne eiendommen, klagen fremsatt av Ræder advokatfirma.

Vårt ønske som beboere for området Nedre Frydenberg er at det sikres fremtidig vern som et småhusområde, og en slik utbygging som tiltakshaver ønsker bryter i betydelig grad med bokvaliteter til et småhusområde.

Vi støtter reguleringsforslaget om at området Nedre Frydenberg blir regulert inn i småhusplanen og vi kan ikke se at utbygging med blokk er forenlig med dette.

Frydenberg ble opprinnelig planlagt og anlagt som et område. Skillet mellom Øvre og Nedre Frydenberg er toglinjen til Gjøvikbanen, fra ca. 1900, som også nå markerer skillet mellom ytre og indre by. Dette skillet har skapt et uheldig skille av området som helhet og skapt forskjeller i reguleringsplaner av utbygging av eiendommer på Frydenberg. Således er Øvre og Nedre Frydenberg ikke blitt regulert som et område, noe som er beklagelig, fordi småhusbebyggelsen på Nedre Frydenberg har vært og er sårbar for utbygging og utnyttning av eiendommer som bryter med småhusområdet.

Vi mener at man nå har en unik mulighet for å vise vilje til å bevare de resterende eiendommer og småhusbebyggelsen på Nedre Frydenberg nettopp som et småhusområde, ved å ikke gi tillatelse til utbygging som tiltakshaver ønsker.

Vi ser helst at boligene som gjenstår om mulig kan bevares, og, om det bygges nye boliger, at de er tilpasset småhusbebyggelsen godt innenfor bestemmelsene i småhusplanen.

For å illustrere for oss konsekvensene av en blokkutbyggelse på Fougners vei 14: Vi er tilstøtende nabo mot vest og vår bolig er en 1,5 etasjes enebolig. Tomten Fougners vei 14 ligger høyere i terrenget og skråner ned mot oss. Med 3 etasjer, kjelleretasje, og tilbaketrukket 4 etasje, vil blokkens 1 etasje flukte med vår takgesims. Fasaden mot oss blir altså 5 etasjer. I praksis vil en 5 etasjers blokk således "sluke" og dominere vårt 1,5 etasjes hus. En slik blokk vil også kraftig dominere naboeiendommen mot sør Fougners vei 12, som er et "tvillinghus" til huset på Fougners vei 14; omtrent lik arkitektur og størrelse.

De er omtalt som "tvillingvillaene" fra ca. 1930 i funkisstil. Se for øvrig Byantikvarens bemerkninger om disse husene og Nedre Frydenberg, og anmodning om regulering av området tilsvarende småhusplanen, som gjelder på andre siden av jernbanen – Øvre Frydenberg.

Vi finner det spekulativt at det argumenteres med at et nybygg skal ha referanse til og tilpasses blokken Fougner's vei 16, som ligger utenfor småhusområdet, og at vår eiendom og eiendommen Fougner's vei 12 overhodet ikke vil være tatt hensyn til og ikke tilpasset et slikt massivt nybygg, men bli betydelig dominert og forringet av dette.

Konklusjon: Vil ber om at klagen ikke tas til etterretning, og at det ikke gis byggetillatelse til noe nybygg som ikke er tråd med småhusplanen og som ikke er godt tilpasset eksisterende eiendommer i småhusområdet.

Med vennlig hilsen

Cathrine Thoresen
Nordliveien 14B
0571 Oslo

Lage Fosheim Lauritzsen

**Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
0102 OSLO**

Dato, 30.oktober, 2009

Sendt som email til:
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vedr.: Uttalelse til klageskriv vedr. PBEs avslag på byggesøknad – Fougner's vei 14.

Vi viser til PBEs skriv av 20. ds. (ref. 200613357-24) med anmodning om uttalelse vedrørende ovennevnte sak. Våre anmerkninger og kommentarer er anført i det etterfølgende:

Den aktuelle byggesaken ble initiert ved anmodning av 17.11.2004 om forhåndskonferanse, med Consensus Eiendom AS som tiltakshaver og Gasa AS som arkitekt. I referat fra møtet er det anført at møtets kun var orienterende og at '.. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen'. Consensus Eiendom AS trakk seg ganske raskt ut av bildet, etter vår oppfatning som et direkte resultat av at sonderinger med naboen (Fougner's vei 12) om overtagelse av også denne eiendommen, ikke førte fram.

Norteam A/S overtok eiendommen for bebyggelse basert på nevnte forhåndskonferanse. Overtakelsen er registrert som 'omsetning' i Eiendomsregisteret 25.3.2005. Den nye tiltakshaveren var dermed vel kjent med anmerkningen om forbehold referert i forhåndskonferansen.

PBEs varsel og oppstart av tiltak for et bygge- delingsforbud for Nedre Frydenberg (med et Planforslag som baktepp), har etter hvert fått betydning i betraktninger rundt byggesaken. Dokumentasjon viser:

Byggestopp-forslaget ble sendt til Byrådsavdelingen for avgjørelse 15.12.2005.

Den 26.5.2006 blir forslaget returnert til PBE uten behandling, med uttalsen

'..Byrådsavdelingen tilbakesender forslag til bygge- delingsforbud, da behandling av dette, etter ovennevnte oppdrag, ikke anses nødvendig'.

Nevnte oppdrag gikk ut på at PBE i dialog med tiltakshaver, skulle finne '..en omforent løsning som etaten kan gi sin fulle støtte'.

At Byrådet returnerte byggestopps-søknaden uten behandling må, juridisk sett, bety at søknaden er nullet, og at det dermed i realitetet ikke foreligger noen byggestoppsøknad.

PBE har, med sitt byggeavslag, tilkjennegitt at etaten ikke kunne finne en slik løsning.

Til detaljer spesifisert i tiltakshavers klageskrift gis følgende uttalelser (**ref. klageskrivet, 200613357-20**):

Ad avsnitt , s2: -Plan- og bygningsloven §33... :

Utbygger viser til et skriv fra Byrådet i september 2008, om at det ikke ville bli nedlagt noe bygge- delingsforbud (ref saksbilag 2). Denne referansen har ingen bæring på den aktuelle byggesaken (Fougner vei 14). Byrådets nevnte skriv var et tilsvarende til Yngvil Sve Flikke (Nordliveien 9), som i egenskap av å være gjenboer til Nordliveien 10, reagerte med forslag om bygge- deleforbud, da det ble kjent at det forelå søknad om riving av denne eiendommen, før Plansaken for området var avklart.

Byrådets tilsvarende på forslaget fra PBEs, om bygge- delingsforbud vedrørende den aktuelle byggesaken Fougner vei 14), ble returnert PBE fra Byrådet allerede 26.5.2006 (ref. 200606785-1) – uten saksbehandling..

Ad avsnitt 3, s.2: -Plan-og bygningslovens (PBL) §33... :

PBL §33 tilhører avsnitt om 'Midlertidig forbud mot deling og byggearbeid' og når bygge/delings-forbud blir nedlagt i forbindelse med et regulerings tiltak.

Den nevnte 2-årsfristen opphever et slikt forbud, dersom 2 år er gått uten at regulerings tiltaket er avklart.

Siden det ikke foreligger noe bygge/delingsforbud å ta stilling til i den aktuelle saken, kan §33 neppe komme til anvendelse.

Nevnte paragraf sier for øvrig intet om hvor lang tid en regulerings sak kan ta, bare at et bygge/delings-forbud faller bort etter 2 år.

PBL §95 referer seg til avsnitt om 'Behandling av søknaden i kommunen' og bestemmer at 'Når søknaden er fullstendig, skal den snarest mulig og senest innen 12 uker behandles og avgjøres av kommunen'.

Men, samme bestemmelse sier også at 'Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, eller når planer for tiltaket skal legges fram for slik myndighet, kan kommunen likevel vente med å avgjøre saken inntil det foreligger avgjerd eller uttalelse fra vedkommende myndighet'.

Vårt inntrykk er at lang saksbehandlingstid nettopp har hatt sin årsak i en lang rekke slike forsinkende innslag, av teknisk, kommunal og politisk karakter. PBE kan ventelig best selv gi nærmere detaljer her.

Bestemmelsen setter ellers ingen tidsbegrensing for hvor lenge slik forsinkelse kan vare.

Ad avsnitt 4, s.2: -Det er sterkt kritikkverdig... :

- 'Det har nå altså gått fire år fra etaten første gang varslet mulig bygge- og deleforbud'.

Utsagnet om ' bevisst strategi' får stå for utbyggers påstand. Vi kan imidlertid vanskelig se at påståtte fire års "trenering" har rot i virkeligheten: Varsel om bygge- delingsforbud ble fremmet september 2005 (13.9.2005, ref. 200508983-2), men ble nullet allerede i juni 2006 (7.6.2006, ref. 200505437-3), da Byrådet returnerte forbudsanmodningen uten behandling.

Nabovarselet ble utsendt i november 2006 (23.11.2006) og søknad om rammetiltak ble fremmet i januar 2007 (31.1.2007, ref. 200613357-6). Avslag på byggesøknaden er datert i

juli 2009 (3.7.2009, ref. 220713357-17). Det gikk m.a.o. 2 år og 6 måneder fra byggesøknad til avslag.

Ad avsnitt 5, s.2: -Vi minner om at Sivilombudsmannen...

Saken det vises til er dårlig definert. I sitatteksten går det imidlertid klart fram at det dreier seg om et forbud som ikke er nedlagt etter to år uten en eller annen avklaring.

Vi utleder dette som et typisk tilfelle av PBL §33 i virksomhet: Det foreligger et bygge/delingsforbud forbundet med en regulerings sak. 2-års fristen overskrides uten at plansaken er avklart. Dette gir (selvsagt) grunnlag for Sivilombudsmannens kritikk.

Den angitte anvisningen kan imidlertid ikke ha betydning for den foreliggende saken. Kort og godt fordi §33 etter teksten bare har relevans dersom det foreligger et bygge/delingsforbud. Ref. også anmerkning til avsnitt 3 ovenfor.

Ad avsnitt 6, s.2: -Etter dette mener vi...

'...det er klart at søknaden skal behandles og avgjøres på bakgrunn av gjeldende regler'.

Det finnes, riktig nok, argumenter for at S-2255 skal gjelde, men dette omfatter neppe de som ovenfor er basert på et ikke-eksisterende bygge/delingsforbud og PBL §33 og §95 (ref. våre anmerkninger til avsnitt 3 ovenfor).

Dersom S-2255 legges til grunn, synes det imidlertid umiddelbart klart at det også foreligger sterke argumenter for at et nybygg tilført et konsentrert og etablert småhusområde i Oslo indre by (som Nedre Frydenberg) må tilpasses områdets særpreg. Argumentene omfatter spesielt U-grad, fotavtrykk og volum.

Vi berømmer i denne sammenheng områdets siste byggetilskudd – Hekkveien 9B-F. Dette bygget danner, sammen med Nordliveien 14B og nåværende bygg på eiendommen Fougner's vei 14 (ref. byggesaken), en typeriktig småhusakse langs områdets nordlige grense. Nevnte bygg (oppført etter S-2255) er et tiltalende rekkehus oppført i småhusstil og godt områdetilpasset. Ref. vedlagte flyfoto (bildefil 'NedreFrydenberg.jpg'), der nevnte "akse" klart framgår.

Utbygger fremholder: '...Det er ikke hjemmel for å for å legge de foreslåtte nye bestemmelsene til grunn, og disse kan ikke overstyre gjeldende regulering som er vedtatt av Oslo bystyre'.

I alle saksdokumentene vi har gjennomgått, har det på intet vis framgått at behandling av den foreliggende saken har vært basert på annet enn reguleringsbestemmelsene i S-2255.

Plansaken (2006067859) er en parallell, men separat sak.

S-2255 opererer med rammeverdier for både utnyttingsgrad (0.3-1.5) og antall etasjer (opp til og med 5), men gir ingen definisjon på hva som skal være en "riktige" verdier i hver enkelt byggesak. Fastleggelse av disse må være basert på PBEs skjønn, i kraft av sitt mandat som byggregulerende myndighet, men underlagt overordnede politiske signaler og vyer.

Slike signaler er gitt i Kommuneplan 2000, Der det heter at:

-Arealdelens viktigste målsetting er at Oslo by skal være en attraktiv by å bo i for hele befolkningen.

-Oslos særtrekk og identitet må ivaretas og videreutvikles.

-I transformasjons-områder er det spesielt viktig at identitet og særpreg ikke forsvinner.

Disse signalene videreføres i Kommuneplan 2004 og senere, med vyer mot år 2020 (Fjordbyen).

Nedre Frydenberg ble for øvrig etablert som et småhusområde med sine egne særpreg lenge før S-2255 så dagens lys.

Ad avsnitt 1, s.3: - Den aktuelle eiendommen ligger i randsonen...

Eiendommen ligger inne i villaområdet, i det nordøstlige hjørnet, der det i dag befinner seg en tomannsbolig. Nærmeste nabo mot nord – på hjørnet av Fougners vei og Hekkveien - står en boligblokk av ny(ere) dato. Denne ble reist som den siste av en rekke blokker (av nyere dato) langs Hekkveiens sydside (dvs langs planområdets nordside). Samtlige av disse blokkene ble reist på tidligere ubebygde område.

Eiendommen Fougners vei 14 ligger i en skråning. Skråningen går imidlertid mot vest, langs planområdets randsonen. Skråningen danner derfor ingen 'avtrapping mellom blokkbebyggelsen og villabebyggelsen' (dvs mot naboblokken Fougners vei 16 mot nord), som nevnt i klageskrivet. Prosjektets plassering på platået over skråningen, vil tvert imot gjøre det ekstra dominerende for småhusnaboene i vest. Ref vedlagte flyfoto.

Avsnitt 2, s.3: -Vi mener det ikke foreligger noe rettslig grunnlag...

Vi er enige i at det ikke foreligger noe *rettslig* grunnlag for PBEs beslutning om å bruke nedre del av 'utnyttelsesintervallet' i S-2255s (tillatt U-grad mellom 0.3 og 1,5). Men vi mener at PBE i kraft av sitt mandat som plan- og bygningsetat har full rett til, etter saksvurdering og skjønn og med støtte i PBL, å legge føringer for en byggesak.

At byggeselskapet i sitt skriv trekker inn en uttalelse fra Miljødepartementets vedrørende *Småhusplanen* (ref bilag 3 til klageskrivet), som inntekt for sitt syn, finner vi noe påfallende. Småhusplanen gir en helt annen sfære for vurderinger og beslutninger enn S-2255. Bestemmelser i det ene regelverket kan ikke benyttes som argument for en sak basert på det andre. U-grad i S-2255 har dessuten en helt annen tolkning og forståelse enn grad av utnytting i Småhusplanen (ref TEK-forskriftene).

Avsnitt 3, s.3: - Plan- og bygningsetaten viser videre til...

Vi må si oss enige med tiltakshaver i hans syn, at '...det skal mye til for å avslå et tiltak alene av hensyn til skjønnhetsbestemmelsene'. Vårt syn er at tiltaket er tiltalende, godt utformet og etter beste skjønn søkt tilpasset den vanskelige tomten.

Vi oppfatter, imidlertid, av den gjengitte sitatteksten, at PBEs henvisning til PBL §70-2 (under kapitlet om 'Bebyggelsen/planløsning og utseende') ikke gjelder "skjønnhet", men tiltakets stil, form og størrelse med tanke på tilpasning til områdets eksisterende bebyggelsesform (ref. Kommuneplan 2000: '... I transformasjons-områder er det spesielt viktig at identitet og særpreg ikke forsvinner').

Det er nettopp disse kvalitetene småhusbeboerne i området hele tiden har kjempet og argumentert for.

Vi vil dessuten anføre, at Byrådet, med sitt skriv datert 25.5.2006 (ref . bilag 4 til klageskrivet), de facto gir PBE fullmakt til å avgjøre spørsmålet om de omstridte U-grad og fotavtrykk etter eget skjønn. Ref sitatet '...en omforent løsning som etaten ksn gi sin fulle tilslutning'.

PBE har, med sitt avslag, tilkjennegitt at etaten ikke har funnet en løsning den kunne godta.

Når det gjelder dispensasjon for avstand til nabogrensen, er PBL §70 klar og entydig: Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter, men bare

når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. Slikt samtykke foreligger ikke.

Konklusjon:

Tiltakshaver har presentert et godt og tiltalende bebyggelsesforslag, , men det hører ikke hjemme som erstatning for en villa i Fougners vei 14.

Et blokkprosjekt , bygget i en skråning mot nærliggende småhus, vil gjøre prosjektet ekstra dominerende for disse.

En småhusbolig på eiendommens platå, eller et rekkehus formet etter terrenget, ville være en riktige arkitektoniske uttrykksform for prosjektet. S-2255 er ingen hindring for dette (ref. bebyggelsen Hekkveien 9B-F, vist på vedlagte flyfoto).

Vi støtter fullt ut Plan- og bygningsetatens beslutning om avslag på byggesøknad – Fougners vei 14.

Vi mener, ellers, at PBE i sitt avslagsskriv har presentert en konsis og riktig beskrivelse av saksdetaljer og at etatens vurderinger er basert på fakta, velfunderte betraktninger og et vel begrunnet skjønn.

Med vennlig hilden



Karin Løland



Kåre Løland

Vedlegg: Bildefil 'NedreFrydenberg.jpg' (flyfoto).

CC: Frydenberg Boligsameie v/ Steinar Robarth, Fougners vei 16 (steinar@robarth.no)
Boligsameiet Hekkveien v/ Kristin Solberg, Hekkveien 20 (itteje@live.no)
Lage Fosheim Lauritzsen, Nordlivn 14B (c.thores@online.no)



Grenseveien

Syd

Nordliveien

Vest

Nordliveien

Øst

Hekkveien 9B-F

Hekkveien 9A

Nordliveien 14B

Nord

Hekkveien 11

Fougner's vei 16

Hekkveien

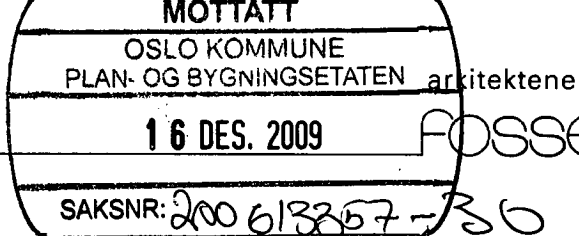
X

Fougner's vei

2-spors jernbane

Øvre Frydenberg

X = Fougner's vei 14 (ref. byggesak).



fosse og aasen AS

PLAN OG BYGNINGSETATEN
BOKS 364 SENTRUM
0102 OSLO

OSLO 11.12.2009

VEDR: SAKSNR. 200613357-23. SAKSBEH.: UVE HEGGEN
FOUGNERS VEI NR. 14 GNR. 125 / 83
SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REG.BESTEMMELSENE § 3.

Vi viser til Deres brev av 22 okt. 2009, og hyggelig samtale med Deres saksbehandler Uve Heggen mandag 7.12.09.

Vi søker med dette om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3 om krav om bebyggelsesplan, i.f.m. innsendt rammesøknad for Fougners vei 14, Gnr. 125, Bnr. 83.

Begrunnelse for søknaden:

Det innsendte tegningsmateriale gir en fyldestgjørende redegjørelse for alle forhold ved en fremtidig utbygging.

Dette gjelder foruten den planlagte bygnings bredde, høyde og lengde med alle etasjer / gesimshøyder cotesatt, også fremtidig bruk av utearealer, inngangsforhold, ramper, nuværende og fremtidig terreng, cotesatt, bevaring av eks. vegetasjon etc.

En bebyggelsesplan vil derfor i prinsipp kun bestå av en nedkopiering av en av de foreliggende planer fra 1: 100 til 1: 200, påskrevet et nytt tittelfelt.

Dette finner vi må være unødvendig i det foreliggende tilfelle, da alle relevante opplysninger ligger i det fremsendte materiale.

Naboer er varslet om dispensasjonssøknaden, se vedlagte kvittering,.

med vennlig hilsen

Bjørn Glomsrød

vedlegg.

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO

Tiltak på eiendommen:			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
125	83		
Eiendommens adresse			
Fougner's vei 14			
Postnr	Poststed		
0571	Oslo		
Eier/fester			
Norteam a.s.			

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

	☐ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade
	☐ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
	☐ Innhengning mot veg	☐ Bruksendring	☒ Dispensasjoner
	☐ Annet Beskriv		

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

	☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
	☐ Mindre byggearbeid
	☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Nabovarslet gjelder dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelsernes § 3 om krav om bebyggelsesplan, med den begrunnelse at det innsendte materiale gir fyldestgjørende redegjørelse for alle forhold ved eiendommen.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	100 -	☐
Situasjonsplan	D	-	☒
Fasadetegninger og snitt	E	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Sivark. Fosse og Aasen a.s.	Ansv. søker postadresse Kongens gt. 12 Oslo 0153
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).	
☒ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:	Kommunens adresse OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN Vahlsgate 1 0187 OSLO
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.	

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	11.12.2009	<i>Børn Clausen</i>

ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS
KONGENS GATE 12 - 0153 OSLO
TLF. 22 47 42 40 - FAX: 22 47 42 41
BANKGIRO: 9041.05.54339 ORG.NR. 962 385 916 MVA

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested					
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse	
125	83			Fougners vei 14	
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
125	139			Marit Fosheim og Tore Bjelland Lauritzen	
Adresse				Adresse	
Nordliveien 14 B				Nordliveien 14 B	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
0571	Oslo			0571	Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klistres på kvittering	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				RR 1158 4273 9 NO	
				Dato	Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
125	16			Karin Løland	
Adresse				Adresse	
Fougners vei 12				Fougners vei 12	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
0571	Oslo			0571	Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klistres på kvittering	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				RR 1158 4274 2 NO	
				Dato	Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
125	39			Rune Mora	
Adresse				Adresse	
Nordliveien 14				Øyernveien 87	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
0571	Oslo			1911	Flateby
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klistres på kvittering	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				RR 1158 4275 6 NO	
				Dato	Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
125	6			Jernbaneverket	
Adresse				Adresse	
Jernbanetraseen				Postboks 1162 Sentrum	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
0571	Oslo			0107	Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klistres på kvittering	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				RR 1158 4276 0 NO	
				Dato	Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
125	180			Bestyrer Elin Nielsen	
Adresse				Adresse	
Frydenbergeveien 26 A				Fougnerveien 26 B	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
	Oslo			0575	Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klistres på kvittering	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				RR 1158 4277 3 NO	
				Dato	Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger:

Sign



Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Elendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
125	83			Fougner vei 14
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
126	140			Frydenbergtoppen Boligsameie ved Styret
Adresse				Adresse
Fougner vei 16				Fougner vei 16
Postnr	Poststed			Denne del klistres på kvittering
0571	Oslo	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
		0571	oslo	RR 1158 4278 7 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
☐ Varsel er mottatt				Sign
☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
126	38			OBOS Eiendomsforvaltning	
Adresse				Adresse	
Hekkveien 11				P.B. 6668 St.Olavs pl.	
Postnr	Poststed			Denne del klistres på kvittering	
0571	Oslo	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr	
		0129	Oslo	RR 1158 4279 5 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt					
☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
126	39			Adv. Rune Olavesen	
Adresse				Adresse	
Fougner vei 22				Trondheimsveien 455	
Postnr	Poststed			Denne del klistres på kvittering	
0571	Oslo	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr	
		0962	Oslo	RR 1158 4280 0 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt					
☐ Samtykker i tiltaket					

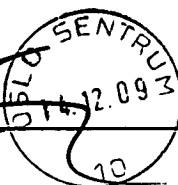
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
					Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt					
☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
					Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt					
☐ Samtykker i tiltaket					

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign [Signature]



PLAN OG BYGNINGSETATEN
BOKS 364 SENTRUM
0102 OSLO

OSLO 11.12.2009

VEDR: SAKSNR. 200613357-23. SAKSBEH.: UVE HEGGEN
FOUGNERS VEI NR. 14 GNR. 125 / 83
SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REG.BESTEMMELSENE § 3.

Vi viser til Deres brev av 22 okt. 2009, og hyggelig samtale med Deres saksbehandler Uve Heggen mandag 7.12.09.

Vi søker med dette om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3 om krav om bebyggelsesplan, i.f.m. innsendt rammesøknad for Fougners vei 14, Gnr. 125, Bnr. 83.

Begrunnelse for søknaden:

Det innsendte tegningsmateriale gir en fyldestgjørende redegjørelse for alle forhold ved en fremtidig utbygging.

Dette gjelder foruten den planlagte bygnings bredde, høyde og lengde med alle etasjer / gesimshøyder cotesatt, også fremtidig bruk av utearealer, inngangsforhold, ramper, nuværende og fremtidig terreng, cotesatt, bevaring av eks. vegetasjon etc.

En bebyggelsesplan vil derfor i prinsipp kun bestå av en nedkopiering av en av de foreliggende planer fra 1: 100 til 1: 200, påskrevet et nytt tittelfelt.

Dette finner vi må være unødvendig i det foreliggende tilfelle, da alle relevante opplysninger ligger i det fremsendte materiale.

Naboer er varslet om dispensasjonssøknaden, se vedlagte kvittering,.

med vennlig hilsen


Bjørn Glomsrød

vedlegg.

**Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
0102 OSLO**

Dato, 19. desember, 2009

Sendt som email til:
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vedr.: Saksnr. 200613357-23 og tiltakshavers søknad av 10/12-09 (vedlagt) om dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan i reg.bestemmelsen S-2255, §3.

Vi viser til ovennevnte dokumenter og oversender herved våre kommentarer/spørsmål/innvendinger til saken.

Kort bakgrunn:

- Den aktuelle byggesaken ble ferdigbehandlet av PBE, med avslag datert 3/7-09.
- Tiltakshavers protest mot avslaget forelå per 21/8-09 – nær to måneder etter utløp av PBEs oppgitte klagefrist (ref. 200613357-23).
- Naboers kommentarer til protestskrivet foreligger.
- Saken skal etter utsagn til behandling/avgjørelse hos Fylkesmannen.
- Tiltakshaver sender nå (11/12-09) en søknad om dispensasjon fra reg.bestemmelsens §3 om krav til bebyggelsesplan. Det vises til PBEs skriv 200613357-23 (datert 22/10-09), der det blir etterlyst en 'manglende' søknad om dispensasjon fra reg.bestemmelsens krav om bebyggelsesplan'. Frist for innlevering av søknad er i skrivet satt til 3/11-09.
- Naboer mottar varsel om dispensasjonssøknaden 16/12-09, med kommentarfrist inn i julen. Dette skjer nesten et halvt år etter at samme saken ble avgjort med avslag, og halvannen måned forbi søknadsfristen oppgitt i PBEs refererte saksdokument!
- Saksbehandler bekrefter per telefon 18/12-09 at bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er 'et manglende dokument, som var formelt nødvendig i forbindelse med saksoverføring til Fylkesmannen'.

Våre kommentarer til dispensasjonssøknad og ovennevnte saksdetaljer:

Vi forventer at dispensasjonssøknaden blir avvist, subsidiært avslått, med flere begrunnelser:

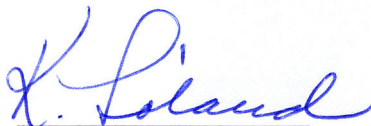
- 1 PBEs avslag på byggesaken var basert på en gjennomgang av alle de foreliggende saksdetaljer og dokumenter. Siden saken – etter naboprotester – i neste instans skal behandles/avgjøres av en tredjepart (Fylkesmannen), er det en juridisk forutsetning at denne tredjepart tar sin beslutning basert på det samme sett saksdokumenter som forelå for PBEs egen vurdering/beslutning. Om saken i lang tids etterhånd tilføres nye dokumenter/detaljer, vil vi anse dette som manipulering av saken i favør av den ene sakspart.

At det i PBEs refererte skriv dessuten bare ble etterslyst det spesifikke elementet 'dispensasjonssøknad', og at det vanligste alternativet 'bebyggelsesplan' ikke nevnes i

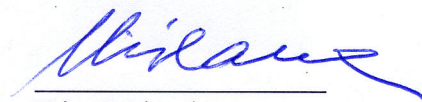
det hele tatt (ref. reg.bestemmelsens krav), finner vi merkelig. At et 'manglende saksdokument' i det hele tatt etterlyses langt i ettertid og ikke under saksbehandlingen (etter mottakelse av rammesøknad) finner vi like merkelig. Vi ber PBEs lovavdeling se på denne saksbehandlingspraksisen.

- 2 Tiltakshaver angir i sin dispensasjonssøknad at alle relevante dokumenter og redegjørelser allerede forelå i saken, og at den eneste endring en bebyggelsesplan ville innebære, var nedkopiering av en allerede foreliggende plan påskrevet et nytt titelfelt. Dette enkle argumentet benyttes deretter som begrunnelse for dispensasjonssøknaden. Med dette bekrefter tiltakshaver for øvrig at det i realiteten forelå en bebyggelsesplan i forbindelse med rammesøknaden. Med et klart krav i reg.bestemmelsen S-2255 om bebyggelsesplan, går vi ut fra at PBE også var inneforstått med at en slik plan reelt forelå tilknyttet den mottatte rammesøknad og som grunnlag for sin saksbehandling og -beslutning.
Bygningsloven gir hjemmel for dispensasjoner fra en rekke regler og bestemmelser, men bare under særlige omstendigheter. Vi kan ikke se at henvisning til en 'unødvendig nedkopiering' av et saksdokument kvalifiserer som noen 'særlig' omstendighet og som grunnlag for en dispensasjon.
- 3 Den nylig foreliggende dispensasjonssøknaden er datert halvannen måned etter utløp av den fastsatte søknadsfristen (3/11-09).

Med vennlig hilsen



Karin Løland



Kåre Løland

Vedlegg: Kopi av tiltakshavers dispensasjonssøknad.

CC: Frydenberg Boligsameie v/ Steinar Robarth, Fougner's vei 16 (steinar@robarth.no)
Boligsameiet Hekkveien v/ Kristin Solberg, Hekkveien 20 (itteje@live.no)
Lage Fosheim Lauritzsen, Nordlivn 14B (c.thores@online.no)

Plan og bygningsetaten
0102 Oslo

Sendt til:
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo, 29.12.09

**Vedr.: Saksnummer 200613357-23, saksbehandler Uve Heggen
Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 3.**

Vi er naboer mot vest til eiendommen Fougners vei 14, som tiltakshaver søker om dispensasjon fra reg. bestemmelsene.

Vår kommentar er at søknaden om dispensasjon må avslås. Det er flere grunner til det:

- Søknad kommer for sent
- Saken skal behandles ved Fylkesmannen, det bør da ikke komme nye elementer i saken.

Vi vil for øvrig gi støtte til de kommentarer som er sendt inn av naboer i Fougners vei 12, Karin og Kåre Løland, dato 19.12.09

Vi vil også vise til våre tidligere kommentarer, at det ville medføre betydelig forringing av bokvalitetene ved området om tomten bygges ut med et dominerende blokkhus. En slik utbygging vil ikke ta hensyn til vår eiendom. På grunn av at tomten er skrånende vil takgesimen på vår bolig mest sannsynlig flukte med kjelleretasjen/1. etasjen ved en blokkutbygging. Et stort nybygg vil også dominere eiendommen Fougners vei 12 og Nordliveien 14.

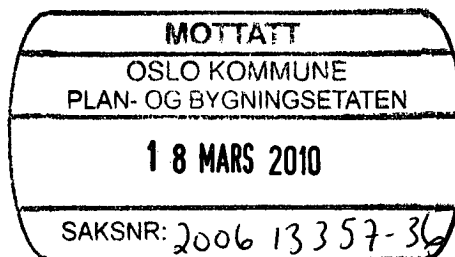
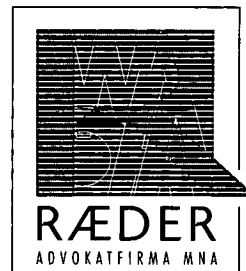
Vi ber om at dispensasjonen avslåes og at et eventuelt fremtidig nybygg blir utformet med hensyn til områdets småhusbebyggelse, og i tråd med småhusplanens bestemmelser.

Med vennlig hilsen

Cathrine Thoresen
Lage Fosheim Lauritzsen

Nordliveien 14B
0571 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Pb 364 Sentrum
0102 Oslo



Vår ref: Raeder - 327833/103089

Deres ref: 200613357

Oslo, 17. mars 2010

Saksansvarlig advokat: Arve Lønnum

UTDYPENDE KLAGEBREV - FOUGNERS VEI 14, GNR 125 BNR 83 - OSLO KOMMUNE

Vi viser til tidligere korrespondanse, senest ved vår søknad 11. desember 2009 om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3.

Ved ny gjennomgang av sakens dokumenter er det funnet grunn til å presisere enkelte forhold i saken. Det er særlig dispensasjonsspørsmålene i saken som vil bli omtalt nedenfor. Det vil også bli knyttet kommentarer til tiltakets utforming og tilpasning til omgivelsene, samt gjeldende plangrunnlag.

1. Dispensasjoner

Plan- og bygningsetaten (etaten) har i brev 22. oktober informert om at det må søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3. Slik dispensasjonssøknad ble sendt etaten 11. desember 2009.

Som vi har vist til i dispensasjonssøknaden, gir det innsendte tegningsmateriale en fyldestgjørende redegjørelse for alle forhold ved utbyggingen. Reguleringsplanens krav om "bebyggelsesplan" anføres å være oppfylt. Vi minner i denne sammenheng om at reguleringsplanen er vedtatt i 1977, altså etter plan- og bygningsloven av 1965. Bebyggelsesplan den gang var noe annet enn det som ligger i dagens begrep.

Etter tidligere lovgivning var bebyggelsesplan et begrep som omfavnet illustrasjonsskisse/plan. Mer likt dagens situasjonskart som viser bygningers plassering, høyder, utearealer, terreng m.m.. Dette i motsetning til bebyggelsesplan etter 1985 loven, som er rettslig bindende, og må vedtas etter særskilte saksbehandlingsregler, jf. plan- og bygningsloven av 1985 § 28-2. Det er en rekke kilder som dokumenterer dette. Vi henviser til "Plan- og bygningsloven kommentarutgave bind III" Arvid Frihagen 1989 s. 414-416, samt Ot.prp. nr. 22 (1980-81) s. 129-130. Vi gjengir følgende;

"I Ot.prp. 22 (1980-81) sies det på s. 129-30 at det ofte ble stilt krav om slike bebyggelsesplaner før det ble gitt byggetillatelse.



NS-EN ISO 9001-2000 CERTIFISERT



ADVOKATFIRMA RÆDER DA
HENRIK IBSENS GATE 100 | P.O. BOX 2944 SOLLI | N-0230 OSLO
TEL: +47 23 27 27 00 | FAX: +47 23 27 27 01 | ORG NO: 882 470 032 MVA
E-POST: POST@RAEDER.NO | INTERNETT: WWW.RAEDER.NO

Det formelle grunnlaget for disse planene er kanskje noe uklarere. De kan ikke betraktes som nye reguleringsplaner innenfor et allerede regulert område. Antageligvis vil det være mest hensiktsmessig å benytte dem hvor det er en enkelt grunneier i området, kommunen eller andre, som skal foreta utbyggingen, og da for å kontrollere i forbindelse med at det gis byggetillatelse at de krav som stilles innenfor rammen av reguleringen og bestemmelser for øvrig i og i medhold av bygningsloven, er tilfredsstillt.”

Videre på s. 416

”At betegnelsen bebyggelsesplan ikke var entydig i praksis går fram av Ot.prp. 56 (1984-85)s. 72 (gjentatt i rundskriv T-667 sendt ut like før plan- og bygningsloven ble satt i kraft 1. juli 1986). Det vises her til at en i praksis ofte utarbeidet ”hjelpedokumenter til reguleringsplaner” som hadde til hensikt å vise hvordan en fremtidig utbygging ville kunne utformes innenfor rammen av reguleringsplanen. Slike hjelpedokumenter ville, sies det, ikke få rettsvirkning som bebyggelsesplan selv om de betegnes som dette. (vår understreking)”

For øvrig vedlegger vi uttalelse fra Miljøverndepartementet som støtter denne rettsforståelsen.

Fra vår side ser det ut som etaten ikke har sett dette poeng, men lagt til grunn at det er ”bebyggelsesplan” vedtatt i medhold av plan- og bygningsloven av 1985 § 28-2 som reguleringsplanen stiller krav om. Med bakgrunn i gjeldende rettsoppfatning, som fremkommer av ovennevnte kilder, tar vi avstand fra et slikt standpunkt. Reguleringsplanen S-2255 § 3 krav om ”bebyggelsesplan” er kun ment som et hjelpemiddel for saksbehandlingen, og kan ikke hjemle et avslag i saken.

Tiltaket kan ikke avslås under henvisning til reguleringsplanbestemmelse § 3.

Etaten har avslått søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70 nr. 2 som gjelder garasjekjellerens avstand til nabogrense. Fra vår side finner vi grunn til å påpeke det åpenbare forhold, at garasjekjelleren i sin helhet ligger under terreng. Den vil ikke på noen måte medføre ulemper for naboer. Hensynene bak utgangspunktet om 4 meter fra nabogrensen, er i all hovedsak brannhensyn og virkninger overfor naboer. Når tiltaket ikke berører disse interesser, gir tiltakshavers interesse i å oppnå den mest hensiktsmessige parkeringsløsningen for prosjektet, en klar overvekt for å dispensere. Fra vår side fremheves det også at en løsning med parkering under overflaten er fordelaktig for omgivelsene, og de øvrige beboerne i området. Hensynet bak regelen og planen blir ikke skadelidende overhodet. At dispensasjon gis i denne type tilfeller er også i samsvar med praksis.

Vi ber om at dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70 nr. 2 blir gitt.

2. Tiltakets tilpasning til omgivelsene

Etaten legger til grunn at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 74 nr. 2. Det er konkludert med at tiltaket ikke er tilpasset eksisterende småhusbebyggelse på Nedre Frydenberg i tilstrekkelig grad med hensyn til dimensjon og formspråk.

Fra vår side minnes det om at vurderingen av søknaden må tas ut fra de rettslige regler som gjelder. I dette tilfellet har reguleringsplanen S-2255 ingen bestemmelser eller føringer til utforming/estetikk.

Det er således de rettslige rammer i plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 som tiltaket må vurderes ut fra. Ut fra vedtakets begrunnelse kan vi ikke se at etaten har gjort dette.

Etaten legger til grunn at ny bebyggelse på denne eiendommen ut fra sin beliggenhet bør ha høyder, fotavtrykk og formspråk som er tilpasset eksisterende småhusbebyggelse. Loven stiller krav om at tiltaket skal tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i forhold til omgivelsene, jf. plan- og bygningsloven § 74 nr. 2. **Det som skal vurderes er således om tiltaket tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i forhold til omgivelsene, ikke om tiltaket er tilpasset eksisterende småhusbebyggelse.** Det er ikke regulert til småhusbebyggelse. Reguleringsplanen stiller ingen krav til utforming i dette området.

Ikke med et ord har etaten redegjort for hva som ligger i lovens krav til estetikk og utforming. Til tross for at vedtaket har en henvisning til plan- og bygningsloven § 74 nr. 2, er det vanskelig å se at tiltaket er vurdert ut fra de krav som stilles i loven. Det synes tvert om som avslaget er grunnet på en oppfatning om at ny bebyggelse skal være lik eksisterende småhusbebyggelse. Loven stiller **ikke** et slikt krav.

Vi finner grunn til å redegjøre noe nærmere for **lovens krav**. Loven stiller krav om at tiltak skal tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i forhold til omgivelsene. En naturlig språklig forståelse av "omgivelsene" tilsier at tiltaket ikke kan avgrenses til småhusbebyggelsen sør i reguleringsplanområdet. Tilgrensende blokkbebyggelse i nord må trekkes inn. Denne omkranser jo i sin helhet hele nordlige og vestlige del eiendommen som skal utbygges. Omgivelsene må forstås som området som helhet, slik det oppfattes fra det offentlige og private rom.

Vi viser til Kommunal- og regionaldepartementets rundskriv H-7/97 punkt 6.2.5, hvor øverste ansvarlige organ på bygningsloven område gir uttrykk for hvordan bestemmelsen er å forstå. Departementet legger slik forståelse til grunn;

"De bebygde omgivelser er foruten bygninger også andre eksisterende tekniske anlegg, f.eks. veger, bruer, havnefronter, forstøtningsmurer som vil være i visuelt samspill med det omsøkte tiltak (vår understrekning) (jfr. avsnitt 1.1). Respekt for de bygde omgivelser er likevel ikke ment som en binding til å fortsette utbygging i samme stil der den eksisterende bebyggelse ikke oppfyller kravene i § 74 nr 2.

At det skal vises respekt for eksisterende bebyggelse betyr ikke at man er bundet til å kopiere den eksisterende bebyggelse. Alle bygninger behøver ikke være like eller ha samme arkitektoniske uttrykk. En avvikende utforming av enkelte bygg kan i seg selv gi variasjon og en god helhetsvirkning."

Det er en uriktig forståelse av lovens krav, bare å se hen til småhusbebyggelsen i reguleringsplanområdet. Som vi har bemerket tidligere gir tiltaket med sin naturlige avtrapping av blokkbebyggelsen i nord mot småhusbebyggelsen i sør et vellykket visuelt samspill.

Når bestemmelsen krever at et tiltak skal tilfredsstillende "rimelige skjønnhetshensyn", er det ikke ansett tilstrekkelig at bygningsmyndighetene synes en annen utførelse vil være å foretrekke. Loven legger ikke opp til en streng vurdering av skjønnhet, men forutsetter at det skal foretas en helhetsvurdering

ut fra de hensyn som er rimelige å ta til de estetiske forhold i den aktuelle situasjon på stedet, jf. Kommunal- og regionaldepartementets rundskriv H-20/89.

Det heter videre i rundskriv H-7/97 at vilkåret "tilfredstille rimelige skjønnhetshensyn" i praksis er tolket slik at bygningsmyndighetene bare har hjemmel for å avslå et tiltak dersom det er åpenbart at kravet til rimelige skjønnhetshensyn ikke er tilfredsstilt.

Tiltaket må anses å tilfredsstille lovens krav om rimelige skjønnhetshensyn i forhold til omgivelsene, og er i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven § 74 nr. 2.

3. Reguleringsplanens krav til utnyttelse

Etaten har trukket inn tiltakets utnyttelse i vurderingen av utformingen og tilpasning til omgivelsene. Det uttales bl.a. at tiltakets utnyttelse ligger i det øvre sjikt i forhold til gjeldende regulering med U-grad 0,3-1,5. Staten mener den laveste grense for utnyttingen bør være den riktige utnyttelse for eiendommen. Videre at det er ingen automatikk i at den høyeste utnyttelsen i gjeldende regulering skal legges til grunn.

Etaten legger tilsynelatende til grunn at reguleringen åpner for en skjønnsmessig fortolkning av utnyttingsgrad. En slik forståelse har vi sterke motforestillinger til. Det er helt grunnleggende at de rettslige rammer som settes for utbygging gjennom reguleringsplan skal være klare og **forutsigbare**. En tiltakshaver skal kunne lese planen og få informasjon om tillatt grad av utnyttning. Når planen tillater U-grad på 0,3 – 1,5 er det naturlig å forstå dette slik at bebyggelsen som oppføres skal ligge mellom dette intervallet. Så lenge utnyttelsen er innenfor intervallet er det opp til tiltakshaver selv å avgjøre omfanget av bebyggelsen. Dette er selvsagt.

Dersom etatens forståelse skulle ligge til grunn, vil tiltakshaver måtte sende inn søknad i total uvisshet om prosjektet kan gjennomføres eller ikke. Det synes å være på sin plass, å spørre etaten om hvordan en tiltakshaver skal kunne prosjektere en utbygging, uten å vite konkret hvilken utnyttelse som tillates.

Prosjektering av utbyggingsprosjekter er kostbare. Det påløper videre høye gebyrer ved innsendelse av søknad etter plan- og bygningsloven § 93. Dersom kommunen på fritt skjønnsmessig grunnlag skulle kunne fastsette omfanget av bebyggelse, står tiltakshaver uten mulighet for å forutse om prosjektet kan gjennomføres før kommunen har avgjort søknaden. Det er opplagt at en slik forståelse av regelverket ikke er korrekt.

I dette tilfellet er det prosjektert innenfor tillatt utnyttingsintervall. Som vi har bemerkt i vårt klagebrev 21. august 2009 må tiltaket derfor anses å ligge innenfor reguleringsplanens rammer. Det er ikke anledning til å begrense utnyttelsen under henvisning til estetiske forhold. Miljøverndepartementet syn gir full støtte til det standpunkt Fylkesmannen i Oslo og Akershus har lagt til grunn i tidligere saker fra Oslo kommune. Det er merkelig at kommunen forfekter en rettslig forståelse som er tilbakevist både av Fylkesmannen og Miljøverndepartementet.

Tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens krav til utnyttelse, og det er ikke grunnlag for å kreve at utnyttelsen reduseres.

4. Kommunedelplan og gjeldende regulering

Etaten har konkludert med at tiltaket ikke tilfredsstiller de forhold som er vektlagt i kommunedelplanen og gjeldende regulering. Det vises til at kommuneplan/kommunedelplan vektlegger både bevaring og videreutvikling av lokale miljøer. Dette har vi foreløpig ingen bemerkninger til. Imidlertid vil vi påpeke, at det konkrete grunnlag kommunedelplan skulle kunne hjemle avslag på søknaden, fremstår som høyst uklart. Dersom etaten opprettholder en slik oppfatning, bes det om at standpunktet begrunnes med hjemmelshenvisning. Det minnes om at en plans intensjon alene, ikke kan hjemle avslag på søknader etter plan- og bygningsloven § 93. Avslag krever klar hjemmel. Retningslinjer på sin side er, som uttrykket selv legger opp til, nettopp retningslinjer, og er ikke rettslig bindende.

Det registreres videre at etaten hjemler avslaget med henvisning til plan- og bygningsloven § 31 nr. 1. Det påpekes fra vår side at bestemmelsen ikke hjemler et avslag på søknaden. Den uttrykker at reguleringsplan er bindende for søknadsppliktige tiltak. Vi har gjennomgått aktuelle reguleringsplan S-2255. Vi kan ikke se at tiltaket på noen måte strider med denne.

Når det gjelder reguleringsplan som er under utarbeidelse er denne ikke relevant å trekke inn i denne sak. Angjeldende søknad skal vurderes ut fra de rettslige rammer som gjelder da søknaden ble tatt til behandling. Disse regler er plan- og bygningsloven og reguleringsplan S-2255. Småhusplanen som protesterende naboer henviser til gjelder **ikke** for eiendommen. Det er derfor ikke relevant å se hen til de rettslige rammer som ligger i denne.

Tiltaket kan ikke avslås under henvisning til kommuneplan, reguleringsplan eller plan- og bygningsloven § 31. nr. 1.

5. Sammendrag

Plan- og bygningsetaten har, fra prosjektets oppstart frem til i dag håndtert denne sak som om det forelå et bygge- og deleforbud på eiendommen. Det gjør det ikke. Videre synes det som tiltaket er vurdert ut fra en reguleringsplan som ikke er vedtatt, samt småhusplanen S-4220. Disse planer er ikke relevante å trekke inn i saken.

Det presiseres at det er kun plan- og bygningslovens bestemmelser og reguleringsplan S-2255 som gir rettslige bindende rammer for utbyggingen.

Etatens vurdering av at tiltaket er i strid med reguleringsplan og plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 tilbakevises. Lovens krav til utforming og tilpasning er oppfylt.

Tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens krav til utnyttelse.

Lovens krav om "særlige grunner" for å dispensere fra plan- og bygningslovens krav om avstand til nabogrense er oppfylt, og dispensasjon kan gis, jf. plan- og bygningsloven § 7.

6. Utfall

Vi ber om at kommunen tar vår klage til følge, og gir tillatelse til tiltaket som omsøkt.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Ræder DA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Einar Brunnes', with a long, flowing horizontal stroke at the end.

Einar Brunnes
Advokatfullmektig

Vedlegg:
Uttalelse fra Miljøverndepartementet

1993.01.25. Sak nr. 93/307 VEDRØRENDE BEBYGGELSESPLAN ETTER BYGNINGSLOVEN AV 1965

Kilde: Forvaltningen/Departementale kilder/Tolknings- og prinsipputtalelser/Miljøverndepartementet (MD)

Gyldendal Rettsdata www.rechtsdata.no Skrevet ut: 10.3.2010



1993.01.25. Sak nr. 93/307

VEDRØRENDE BEBYGGELSESPLAN ETTER BYGNINGSLOVEN AV 1965

Sammendrag:

Gjeldende plan- og bygningslov har bestemmelser om bebyggelsesplanen som lovfestet plantype og med rettsvirkning, jfr. § 28-2. Bygningsloven hadde ikke bebyggelsesplan som egen plantype. En slik bebyggelsesplan hadde ingen rettsvirkning.

Deres brev av 14/1-93 med vedlegg.

Vi skal bemerke:

I reguleringsbestemmelser til reguleringsplaner etter tidligere lovgivning var det ofte tatt med krav om at bebyggelsesplan skulle legges ved den enkelte byggemelding. En slik bebyggelsesplan var bare et hjelpedokument for bygningsrådet ved behandlingen av den enkelte byggemelding.

Bebyggelsesplanen skulle vise bygningsrådet hvordan det påtenkte byggetiltaket kunne innpasses på den aktuelle eiendom, og hvordan eiendommen ville være fullt utbygget.

Gjeldende plan- og bygningslov har bestemmelser om bebyggelsesplanen som lovfestet plantype og med rettsvirkning, jf lovens § 28-2.

Tidligere bygningslov hadde ikke bebyggelsesplan som egen plantype og en slik bebyggelsesplan er uten rettsvirkning.



Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 24.03.2010

Deres ref:
200613357

Vår ref (saksnr):
200505437-9

Saksbeh:
Monica Sollie Husby, 23 46 12 51

Arkivkode:
523

FOUGNERS VEI 14, BYGGESAK

Det vises til tidligere korrespondanse i saken.

Byrådsavdelingen er kjent med at Plan- og bygningsetatens avslag av 03.07.2009 er påklaget. Forslag til ny reguleringsplan for området er til behandling i byrådsavdelingen.

Byrådsavdelingen ber etaten i tillegg til å behandle klagen varsle oppstart av midlertidig forbud mot tiltak, da dialogen som byrådsavdelingen forutsatte i brev av 26.05.2006 ikke har ført frem. Bakgrunnen for tilbakesendelsen av bygge- og deleforbudet i 2006 var at en anså det som realistisk å komme til enighet med tiltakshaver om et redusert prosjekt, slik at nedleggelse av bygge- og deleforbud ville fremstå som unødig tyngende. Disse forutsetninger er nå bortfalt, da enighet om redusert prosjekt ikke er oppnådd.

Med hilsen

Geir B. Aga
kommunaldirektør

Elisabeth Eidså Dale
plan- og utbyggingssjef

Godkjent og ekspedert elektronisk



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Dato: 13 APR. 2010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200613357-29 Saksbeh: Une Heggen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Norteam AS	Adresse:	Postboks 1123, 4391 SANDNES
Søker:	Arkitektene Fosse og Aasen AS	Adresse:	Kongens gate 12, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Oppføring

KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIGBLOKK OG DISPENSASJON FRA GJELDENE REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE – FOUGNERS VEI 14

Byggesak- innstilling til bydelsutvalget

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om tillatelse til oppføring av boligblokk for 17 leiligheter er påklaget av advokatfirmaet Ræder MNA.

Klager anfører at det reelt sett er praktisert et bygge- og deleforbud siden juni 2005, og at det i praksis er småhusplanen som er lagt til grunn for avslaget. Klager påpeker at tiltaket holder seg innenfor gjeldende høyder i reguleringsplanen, og at det ikke er rettslig grunnlag for å kreve at nedre grense for utnyttelsesgrad blir lagt til grunn, samt at det er en rutine at søknader om dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven (pbl) § 70 nr. 2 og dispensasjon fra pbl § 67 om avstand til veg blir innvilget. Avslag på dispensasjon fremstår som usakelig forskjellsbehandling i følge klager.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak 26.11.03, sak 420.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til Byggeområde for bolig, S-2255, reguleringsbestemmelser til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune (soneplanen), vedtatt 28.07.1977 (med endring 01.10.1987). Maksimal U-grad er 0,3 – 1,5. Tomten er på 932 kvm, hvorav ca 792 kvm er regulert til byggeområde, mens 140 kvm er regulert til Offentlig veggrunn i reguleringsplan vedtatt 08.03.1976 (S-2296). Tomten en bebygd med en tomannsbolig i funkisstil, oppført i ca. år 1932.

I reguleringsplanen § 3 heter det at "Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

Videre følger det av § 5 at "I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området...".



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Søknad om rammetillatelse

Plan- og bygningsetaten mottok den 31.01.2007 søknad om oppføring av boligblokk for 17 leiligheter fordelt på 5 stk. 1-roms og 12 stk. 2-roms leiligheter i 3 etasjer med toppetasje og garasjekjeller i Fougners vei 14. Bruksarealet er oppgitt til 1348 kvm og bebygd areal til 291 kvm. Grad av utnyttning (U-grad) er av søker oppgitt til 1,17, beregnet av bruttotomt til midt av Fougners vei.

Det er søkt dispensasjon fra pbl. § 70 nr. 2 for oppføring av garasje under terreng nærmere enn 4 m fra nabogrense mot syd og fra formålsgrænse mot Fougners vei, samt fra vegloven (veil) § 29 for nærmere plassering av tiltaket enn 15 fra midt regulert vei. Dispensasjon er også søkt fra kravet om veiopparbeidelse iht. pbl. § 67.

Plan- og bygningsetaten har senere den 16.12.2009, mottatt dispensasjonssøknad fra kravet om bebyggelsesplan iht. reguleringsbestemmelsen (reg. best.) § 3.

Protester

Plan- og bygningsetaten vil kun nevne relevante protester i saken:

Det er innkommet protest fra Frydenbergtoppen boligsameie/v Styreleder Steinar Robarth mottatt etaten den 04.12.2006. Boligsameie mener det ikke foreligger noen saklig grunn for å sammenligne blokkbebyggelsen i Fougners vei 16 (F16) med det omsøkte tiltaket da F16 ligger utenfor enklaven Nedre Frydenberg som Fougners vei 14 (F14) er en del av og som nå er under omregulering. Videre påpeker protesterende at harmonisering av ny bebyggelse i F14 må skje mot eksisterende villabebyggelse. Det vises til at leilighetene er små og vil generere mye støy samt vil være en belastning på et sårbart område med begrenset kapasitet på veier og parkeringsmuligheter.

Det er innkommet protest fra Karin og Kåre Løland i Fougners vei 12 (gnr. 125 bnr. 16) som i hovedsak anfører at prosjektets U-grad er for høy da den sammenlignet med småhusreguleringen vil være på BYA=38% mens småhusplanen tillater BYA=24%. Videre påpeker protesterende at et allerede oppført stort bygg på nabotomten burde skape presedens for et prosjekt med tilsvarende dimensjoner på tomten Fougners vei 14. Herunder påpeker protesterende at mens bebyggelsen i Fougners vei 16 fungerer som en avslutning på rekken med blokker fra Carl Berners plass hvor alle disse byggene ble reist på tidligere ubebygde tomter, er foreliggende prosjekt planlagt oppført inne i et eldre etablert villaområde hvor det må tas helt andre hensyn til boligmiljø, byggestil og tradisjoner. Det er nettopp disse hensyn som har igangsatt en reguleringsplan for området. Protesterende anfører avslutningsvis at det er i utgangspunktet ulogisk at et byggeprosjekt av blokktype fremmes innenfor et definert område etter en utdatert regulering, samtidig som samme området er gjenstand for et planarbeid med sikte på å fornye reguleringen mot småhusbebyggelse. Dermed må foreliggende prosjektforslag i hovedsak utformes i tråd med planarbeidets intensjoner.

Det er innkommet protest fra boligsameiet Hekkveien mottatt etaten 07.12.2006. Protesterende anfører at tomten gnr. 125 bnr. 83 (Fougners vei 14) er relativt liten og omsøkt bygg vil utgjøre markant fortetting. Sameiets lavblokk på nabotomten ligger lavt i terrenget og fortetting vil få en betydelig negativ effekt. Herunder henviser protesterende til området rundt Nedre Frydenberg som har vært gjenstand for større utbygging de senere årene hvor byggene er høye og har stengt for rom mellom andre bygg. Fortetting fremtrer som en vegg i følge protesterende.

Det er innkommet protest fra Lage Fosheim Lauritzsen § Cathrine Thoresen i e-post mottatt etaten 08.12.2006. Protesterende anfører i hovedsak at et nybygg på gnr. 125 bnr. 83 (Fougners vei 14) må tilpasses i forhold til småhusbebyggelse og ikke naboeiendommen Fougnersvei 16.

Avslag

Plan- og bygningsetaten avsto den 03.07.2009 søknad om oppføring av en boligblokk for 17 leiligheter fordelt på 5 stk. 1-roms og 12 stk. 2-roms i 3 etasjer, toppetasje og garasjekjeller. Bruksarealet var oppgitt

til 1348 kvm og bebygd areal på 291 kvm. Grad av utnyttning (U-grad) var oppgitt av søker til å være 1,17, med beregnet bruttotomt til midt av Fougners vei.

Avslaget er blant annet begrunnet med at det omsøkte tiltaket har en utnyttelse som ligger i øvre sjikt i forhold til gjeldende regulering. Det vises til at Nedre Frydenberg området i Kommunedelplan for indre Oslo er vist som et svært sammensatt område med vekslende tetthet og kvalitet i bebyggelse og ytre miljø.

Kommunedelplanen poengterer at bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for Sentrum og Indre sone skal praktiseres restriktivt der dette er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. Omsøkte byggeprosjekt vil i vesentlig grad bryte med områdets småhuskarakter og eiendommens grønne profil vil forsvinne. Det vises i avslaget til at det ikke er en automatikk i at den høyeste utnyttelsen i reguleringsplanen skal legges til grunn, men at det må foretas en vurdering av den enkelte tomt i forhold til omkringliggende område. Dette fremgår av spranget mellom U-grad 0,3 og 1,5. Tiltaket er verken forenlig med bygningstypologi, bebyggelsesstruktur eller skala og U-grad i småhusområdet.

Det er gitt avslag på søknad om dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 70 nr. 2. Avslaget er begrunnet med at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for å gi den omsøkte dispensasjonen.

Plan- og bygningsetaten har ikke funnet det nødvendig å vurdere søknad om dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av vei i pbl. § 67. Dette begrunnes i at det gis avslag på søknad om tiltak og at dispensasjon fra krav om opparbeidelse av vei følgelig ikke er nødvendig. Søker har heller ikke oppgitt særlige grunner for at dispensasjon skal gis.

Særlige forhold

Plan- og bygningsetaten har i etterkant av avslaget mottatt søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for kravet om bebyggelsesplan, jf. reg. best. § 3 mottatt den 16.12.2009. Protester fra naboer i forbindelse med søknaden er også innkommet, som i hovedsak går ut på at søknaden må avvises da den er for sent innkommet, og siden klagesaken skal behandles av Fylkesmannen i Oslo og Akershus og det er ifølge protesterende en juridisk forutsetning at denne tredjepart tar sin beslutning på samme grunnlag som Plan- og bygningsetaten.

Plan- og bygningsetaten praktiserer "soneplanen" slik at det normalt gis dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan i de tilfeller der søknad om tiltak gir en fullgod redegjørelse for en fremtidig utbygging og det ikke er behov for å endre forhold og bestemmelser som er vedtatt som juridisk bindende i reguleringsplanen. Forhold som ville blitt vurdert i en bebyggelsesplan er behov for mindre endringer av gjeldende regulering, utnyttning av tomten og tiltakets utforming.

I vedtaket datert 03.07.2009 er det ikke opplyst at tiltak på eiendommen avhenger av krav om bebyggelsesplan. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at selv om frist for innsending av søknad satt den 03.11.2009 er oversitt så har klagesaken heller ikke blitt oversendt til behandling på det tidspunktet. Søknad om dispensasjon vil ikke ha noen betydning for Plan- og bygningsetatens vurdering av tiltaket og etaten kan dermed heller ikke se at saken tilføres nye elementer i favør av tiltakshaver.

I denne saken er det snakk om utbygging på en enkelt eiendom og tiltaket er av slik størrelse at en bebyggelsesplan trolig ikke vil gi en bedre redegjørelse for den fremtidige utbyggingen enn det som er gjort i byggesaken. Dermed vil en dispensasjon fra reg. best. § 3 i medhold av pbl. § 7 jf. pbl. § 31. nr. 1, kunne gis dersom etatens avslagsvedtak omgjøres av høyere instans. Søknaden stilles til bero inntil klagesaken er endelig avgjort.

Klage

Plan- og bygningsetatens avslag av 03.07.2009 er påklaget av Advokatfirmaet Ræder i klagebrev mottatt etaten den 24.08.2009. Klagen ansees for å være rettidig innkommet, da det ble gitt tilleggsfrist på 4 uker for å eventuelt påklage avslaget, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 29 siste ledd.

Klager anfører at kommunen de facto har praktisert et bygge- og deleforbud siden juni 2005 og at småhusreguleringen er lagt til grunn for avslaget, selv om det ikke foreligger hjemmel for dette i gjeldende regulering. Klager påpeker at bygge- og deleforbud aldri har blitt nedlagt på den aktuelle tomt. Klager henviser til pbl. § 33 som gir kommunen en 2 års frist for å få på plass en ny regulering, noe som ikke er gjort slik klager anfører. Klager er av den oppfatning at Plan- og bygningsetaten har nektet å behandle byggesaken på tross av at pbl. § 95 nr. 1 krever at søknader skal behandles og avgjøres innen 12 uker.

Videre anføres det at omsøkte tiltak har en utnyttelsesgrad og høyde som holder seg innenfor gjeldende regulering. Hva gjelder utnyttelsen av tomten anføres det at den aktuelle eiendommen ligger i randsonen mellom blokkbebyggelse og tilgrensende villabebyggelse. Tomten er noe skrånende og godt egnet for en avtrapping mellom blokkbebyggelsen og villabebyggelsen.

Det anføres videre at det ikke foreligger noe rettslig grunnlag for å kreve nedre grense for utnyttelsesintervallet lagt til grunn og det vises til Miljøverndepartementets uttalelse av 08.11.2008, om bestemmelsene i Oslo kommunes småhusplan. Klager anfører samtidig at det er ikke bestridt at utnyttelsen ligger godt innenfor reguleringsplanens øvre grense for utnyttelse.

Klager viser til at plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 er en del av avslagsgrunnlaget og at det skal mye til for å avslå et tiltak alene av hensyn til skjønnhetsbestemmelsen. Klager anfører at prosjektets tilpasning til omgivelsene har vært omdiskutert og henviser til brev fra Byrådsavdelingen for byutvikling Merete Agerbak- Jensen av 26.05.2006 (som egentlig er fra Byrådsavdelingen og ikke fra Byråden slik klager anfører) hvor: *"Byrådsavdelingen ber etaten om å gå i dialog med eier av Fougner's vei 14 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byråden finner at en omforent løsning som etaten kan gi sin fulle tilslutning til bør kunne tas direkte som byggesak"*. Klager anfører at på tross av dette har etaten ikke ønsket noen dialog.

Klager oppfatter det som oppsiktsvekkende at dispensasjon fra pbl. § 70 nr. 2 for plassering av underjordisk garasje nærmere enn 4 m avslås, da det i følge klager er nærmest rutine at slike søknader samt dispensasjon fra pbl. § 67 om opparbeidelse av vei, innvilges. Dermed er klager av den oppfatning at avslaget fremstår som usaklig forskjellsbehandling.

Avslutningsvis anfører klager blant annet at plan- og bygningsloven er en "ja"- lov, som forutsetter klar avslagshjemmel for å kunne avslå en søknad. Avslaget i saken mangler ifølge klager hjemmel, og må derfor kunne oppheves.

Plan- og bygningsetaten har mottatt utdypende klage den 17.03.2010. Klager går i hovedsak inn på hjemmelsbruken i etatens avslagsvedtak. Klageanførselene går i korthet ut på:

- at etaten har brukt feil avslagshjemmel da tiltaket ikke er i strid med gjeldende regulering. Klager henviser til Ot.prp.nr.22 (1980-81) som blant annet sier at kravet bebyggelsesplan i reg. best. § 3 ikke har rettsvirkning.
- at dispensasjon fra pbl. § 70 nr. 2 bør gis da garasjekjelleren under terreng ikke medfører ulemper for naboene. Plasseringen er i følge klager ikke strid med hensynene bak loven. Den underjordiske parkeringskjelleren gir tiltakshaver den mest hensiktsmessige parkeringsløsning for prosjektet, noe som i følge klager må tale for å dispensere. En dispensasjon i denne type tilfelle er også i samsvar med praksis, i følge klager.
- at pbl. § 74 nr. 2 krever en vurdering av om tiltaket tilfredsstillende rimelig skjønnhetshensyn i forhold til omgivelsene, og ikke om tiltaket er tilpasset eksisterende småhusbebyggelse. Klager er av den oppfatning at etaten ikke har vurdert tiltaket ut fra de krav som loven stiller. Klager anfører at det tvert om synes som om avslaget er begrunnet på en oppfatning om at ny bebyggelse skal være lik eksisterende småhusbebyggelse. Klager viser til rundskriv fra Kommunal- og regionaldepartementet (KDP) H-7/97 punkt 6.2.5 og presiserer at det er en uriktig forståelse av

lovens krav bare å se hen til småhusbebyggelsen i reguleringsområdet. Tiltaket med sin naturlig avtrapping av blokkbebyggelsen i nord mot småhusbebyggelsen i sør er ifølge klager, vellykket visuelt samspill. Klager anfører at når bestemmelsen krever at et tiltak skal tilfredsstillende "rimelig skjønnhetshensyn", er det ikke ansett tilstrekkelig at bygningsmyndighetene synes en annen utførelse vil være å foretrekke. Loven legger ikke opp til en streng vurdering av skjønnhet, men forutsetter at det skal foretas en helhetsvurdering ut fra de hensyn som er rimelig å ta til de estetiske forhold i den aktuelle situasjon på stedet (jf. KDP rundskriv H-20/89), i følge klager. Klager henviser herunder til rundskriv H-7/97 og viser til at vilkåret "tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn" i praksis er tolket slik at bygningsmyndighetene bare har hjemmel for å avslå et tiltak dersom det er åpenbart at kravet til rimelige skjønnhetshensyn ikke er tilfredsstillende.

- at etaten legger tilsynelatende til grunn at reguleringen åpner for en skjønnsmessig fortolkning av utnyttelsesgraden. Klager anfører at det er helt grunnleggende at de rettslige rammer som settes for utbygging gjennom reguleringsplan skal være klare og forutsigbare. Klager er av den oppfatning at når planen tillater u-grad på 0,3 – 1,5 så er det naturlig å forstå dette slik at bebyggelsen som oppføres, ligger mellom dette intervallet. Så lenge utnyttelsen er innenfor intervallet er det opp til tiltakshaver selv å avgjøre omfanget av bebyggelsen.
- at etaten har konkludert med at tiltaket ikke tilfredsstiller de forhold som er vektlagt i kommunedelplanen og gjeldende regulering. Det vises til at kommuneplan/kommunedelplan vektlegger både bevaring og videreutvikling av lokale miljøer. Det fremstår i følge klager høyst uklart om det konkrete grunnlag i kommunedelplan skulle kunne hjemle avslaget på søknaden. Dersom etaten opprettholder en slik oppfatning, bes det om at standpunktet begrunnes med hjemmelsvisning, da avslag krever klar hjemmel.
- at avslaget er hjemlet med grunnlag i pbl. § 31 nr 1, noe som er feil da tiltaket ikke er i strid med gjeldende regulering i følge klager. Klager anfører herunder også at rettslige rammer i reguleringsplan som er under utarbeidelse ikke er relevant i saken.

Tilsvar til klagen

Cathrine Thoresen og Lage Fosheim Lauritzen, Nordliveien 14B, uttaler at deres bolig er en 1,5 etasjes enebolig. Tomten Fougner vei 14 ligger høyere i terrenget og skråner ned mot Nordliveien 14B. Med 3 etasjer, kjelleretasje og tilbaketrukket 4. etasje, vil blokkens 1 etasje flukte med gesimsen i Nordliveien 14B. Nybygget vil også dominere naboeiendommen i sør, Fougner vei 12, som er "tvillinghuset" til Fougner vei 14. Det vises til at Fougner vei 16, som ansvarlig søker ønsker å tilpasse nybygget til, ligger utenfor småhusområdet.

Karin og Kåre Løland, Fougner vei 12, uttaler at tiltakshaver har presentert et godt og tiltalende bebyggelsesforslag, men at det ikke hører hjemme som erstatning for en villa i Fougner vei 14. Et blokkprosjekt bygget i en skråning mot nærliggende småhus vil gjøre prosjektet ekstra dominerende for disse. En småhusbolig på eiendommens platå eller et rekkehus formet etter terrenget ville være en riktig arkitektonisk uttrykksform for prosjektet. Gjeldende regulering er ingen hindring for dette. De støtter at det er gitt avslag i saken. For øvrig avvises klagers anføringer om at Plan- og bygningsetaten har praktisert et dele- og byggeforbud, at tomten ikke tilhører småhusbebyggelsen og at det ikke foreligger rettslig grunnlag for å benytte nedre intervall av utnyttingsintervallet. Videre presiseres det at det ikke foreligger samtykke fra naboer om plassering nærmere enn 4m fra nabogrense.

Frydenbergtoppen Boligsameie v/ Styreleder Steinar Robarth uttaler at de ikke kan se at klagen tilfører saken noe nytt som skulle tilsi at avslaget skal endres og at de støtter avgjørelsen om avslag.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Til orientering skal Bydelsutvalget kun vurdere dispensasjon fra reguleringsformålet i saken:

Vedrørende klagers påstand om at etaten i realiteten har praktisert et bygge- og deleforbud:

Plan- og bygningsetaten varslet i brev av 13.09.2005 om at det var igangsatt arbeid med forslag til midlertidig dele- og byggeforbud på den aktuelle eiendommen i påvente av ny reguleringsplan for

området. Bakgrunnen for planarbeidet var et planinitiativ for bebyggelsesplan for den aktuelle eiendommen Fougner's vei 14. Plan- og bygningsetaten anbefalte ikke forslaget og foreslo midlertidig dele- og byggeforbud med sikte på å regulere området i tråd med bestemmelsene i "småhusplanen". Plan- og bygningsetaten ble i brev av 26.05.2006 meddelt at: *"Byrådsavdelingen tilbakesender forslag til bygge- og deleforbud da en behandling av dette, etter ovennevnte oppdrag, ikke ansees nødvendig"*. Videre ble etaten bedt om å starte opp planarbeid for området som var omfattet av forslag til midlertidig dele- og byggeforbud og om å gå i dialog med eier av Fougner's vei 14 med henblikk på å finne en løsning som Plan- og bygningsetaten kunne gi sin tilslutning til. Etatens oppfatning bekreftes i senere brev fra Byrådsavdelingen for byutvikling datert 24.03.2010 hvor etaten er blitt bedt om å varsle midlertidig dele og byggeforbud i plansaken. Byrådsavdelingen kommer med følgende begrunnelse for det nevnte: *"..da dialogen som byrådsavdelingen forutsatte i brev av 26.05.2006 ikke har ført frem. Bakgrunnen for tilbakesendelse av bygge- og deleforbudet i 2006 var at en anså det som realistisk å komme til enighet med tiltakshaver om et redusert prosjekt, slik at nedleggelse av bygge- og deleforbud ville fremstå som unødig tyngende. Disse forutsetninger er nå bortfalt, da enighet om redusert prosjekt ikke er oppnådd"*.

Søknad om rammetillatelse iht. gjeldende regulering for eiendommen, S- 2255, innkom den 31.01.2007. Plan- og bygningsetaten fant ikke å kunne godkjenne det omsøkte tiltaket og har i løpet av 2007 og 2008 vært i kontakt med ansvarlig søker og tiltakshaver per telefon og avholdt møte med ansvarlig søker og tiltakshaver om saken, uten at man har kommet fram til en løsning.

Med sikte på å få fremgang i saken ble det derfor avholdt møte 16.02.2009 med representanter for tiltakshaver. I møtet beklaget Plan- og bygningsetaten at behandlingen av saken har tatt så lang tid og ulike alternativer for å komme videre med saken ble drøftet. Plan- og bygningsetaten uttrykte at det ikke kunne gis tilslutning til tiltaket og det ble avtalt at tiltakshaver innen kort tid skulle gi tilbakemelding på hvordan de ønsket at Plan- og bygningsetaten gikk videre med saken. Her stilte etaten to alternativer til fremgang som er nevnt i møtoreferatet. Etaten vil herunder bemerke at tiltakshaver ga uttrykk for i møtet at de ikke ønsket å redusere tiltaket.

Da etaten ikke mottok noe svar vedrørende de stilte alternativer i møtoreferatet, sendte etaten et purrebrev og ba om snarlig tilbakemelding på hvordan tiltakshaver/søker ønsket den videre behandlingen av saken. Bakgrunnen for å kreve skriftlig svar var nettopp å få formelt avsluttet selve dialogprosessen.

Først i brev av 17.04.2009 anmodet Advokatfirma Ræder DA på vegne av tiltakshaver etaten om å behandle søknaden på en saklig måte. Plan- og bygningsetaten fortsatte behandlingen av søknaden med sikte på å fatte vedtak i saken. Vedtak om avslag på søknad om tillatelse ble fattet den 03.07.2009.

Plan- og bygningsetaten avviser at kommunen faktisk har praktisert dele- og byggeforbud på eiendommen. Før innsendelse av søknaden ble tiltakshaver gjennom foregående behandling av planinitiativ, varsel om forslag til midlertidig dele- og byggeforbud og gjennom møter med Plan- og bygningsetaten, opplyst om at man vurderte tomten som en del av småhusområdet Nedre Frydenberg og at et nytt tiltak på tomten måtte være iht. dette for en tillatelse av Plan- og bygningsetaten i saken. Etaten har dermed fulgt opp oppdraget fra Byrådsavdelingen (jf. brev av 26.05.2006) om å gå i dialog med forslagstiller, men det har ikke lyktes å komme frem til en løsning som Plan- og bygningsetaten har funnet å kunne godkjenne. I mellomtiden har tiltakshaver stått fritt til å fremme bebyggelsesplan for eiendommen iht. gjeldende regulering uten at dette er blitt gjort.

Klager anfører videre at Byrådet for byutvikling i brev av 23.09.2008 meddeler at et bygge- og deleforbud ikke vil bli nedlagt. Slik etaten leser brevet meddeler derimot byrådet at det ikke er behov for bygge- og deleforbud i forbindelse med det pågående planarbeidet for området, men at eventuelle byggesaker innenfor planområdet kan bli møtt med forslag om nedleggelse av et slikt forbud.

Vedrørende oversittet saksbehandlingsfrist i saken:

I forhold til saksbehandlingsfristen i pbl. § 95 første ledd så forutsetter bestemmelsen at det er fra det tidspunktet søknaden er fullstendig at 12 ukers fristen gjelder. Etter en gjennomgang av saken har etaten funnet mangler i søknaden som bl.a. manglende dispensasjonssøknad fra gjeldende reguleringsbestemmelse § 3 som ble først mottatt etaten den 16.12.2009, dvs. etter avslagsvedtaket. Manglene har imidlertid ikke vært til hinder for å fatte et negativt vedtak i saken.

I tillegg har etaten etter pålegg fra Byrådsavdelingen for byutvikling (som tidligere henvist til) måtte gå i dialog med ansvarlig søker for å få til en mer akseptabel løsning på prosjektet, en prosess som har tatt mye tid slik det er redegjort for tidligere. I tillegg har etaten måtte brukt en del tid på intern behandling av saken.

Vedrørende klagers anførsel om at tiltaket ligger innenfor maks tillatt utnyttelsesgrad:

Plan- og bygningsetaten bestrider ikke at gjeldende regulering for eiendommen er Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og Indre sone i Oslo kommune (soneplanen), S-2255, vedtatt 28.07.1977. Mens soneplanen er utformet iht. bygningsloven av 1965, er småhusplanen, vedtatt 15.03.2006, utformet iht. bygningsloven av 1985 og U-grads begrensningene i disse planene må således også forstås ulikt.

Klagers anførsel om at Miljøverndepartementets uttalelse til småhusplanen prinsipielt også gjelder soneplanen avvises da det er på det rene at soneplanen legger opp til en U-grad i et spenn mellom 0,3 og 1,5 for eiendommene som reguleres i planen. Utnyttelsesgraden i soneplanen er altså oppgitt som en fra - til bestemmelse, mens småhusplanen *"legger til grunn at bygningsmyndighetene skjønnsmessig kan redusere utnyttelsen innenfor den øvre ramme med grunnlag i for eksempel estetikk, tilpasning og eller plassering..."*. Dette følger også av veilederen for småhusplanen S-4220 under § 10 som blant annet presiserer: *"Kvalitetsbestemmelsene i planen, jfr. bl.a. reguleringsbestemmelsene §§ 6, 7, 8 og 12, må oppfylles og er en forutsetning for å få tillatelse til tiltak som ligger innenfor regulert grad av utnyttning og høydebestemmelser i denne paragrafen. At et tiltak ligger innefor regulert grad av utnyttning og høydebestemmelser er derfor ikke nok i seg selv"*. Videre åpnes det i soneplanen for at ny bebyggelse kun kan oppføres i inntil 5 etasjer i de tilfeller Plan- og bygningsetatens skjønn tilsier dette.

Kravene til bygningsmyndighetens skjønnsmessige vurdering av grad av utnyttning er i soneplanen og småhusplanen altså ulikt utformet. Mens de skjønnsmessige vurderingene av grad av utnyttning i småhusplanen er knyttet til tiltakets estetikk, tilpasning og plassering, er kravene til skjønnsmessig vurdering av grad av utnyttning i soneplanen knyttet til den enkelte tomt og omkringliggende område. Videre er soneplanen utformet som en grovmasket plan som primært var ment å ta stilling til ønsket reguleringsformål. I planen er det dermed ikke tatt endelig stilling til grad av utnyttning for hver enkelt eiendom som omfattes av planen og dette må vurderes i den konkrete sak innenfor planens spenn mellom U= 0,3 og 1,5 ut fra den enkelte tomts størrelse og topografi samt, i forhold til omgivelser, atkomst, veikapasitet m.m.

Plan- og bygningsetaten kan dermed ikke se at Miljøverndepartementets uttalelse til grad av utnyttning i småhusplanen automatisk kan overføres til også å gjelde soneplanen og er av den prinsipielle oppfatning at soneplanen ikke skal praktiseres slik at det kun er tilstrekkelig at et tiltak ligger innenfor øvre grense for grad av utnyttning.

Etaten vil herunder også henvise til retningslinjene for Kommunedelplanen for Indre Oslo av februar 1999, som konkret vurderer forståelsen av bestemmelsen om utnyttelsesgraden i reguleringsplanen for sentrum og indre sone (soneplanen). Her fremgår det klart at bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal praktiseres restriktivt der dette er nødvendig for å ta vare på strøksmessige kvalitet og miljø (se side 101 kap 6.4.1.1). Slik etaten har påpekt så tilsier den strøksmessige og miljømessige kvaliteten i et slikt typisk småhusområde, at denne ivaretas og videreføres på den aktuelle tomt også. Etaten vil påpeke at Kommunedelplanen riktignok ikke er juridisk bindende, men gir

retningslinjer for arealplanlegging og gjennomføring av tiltak og byutvikling generelt i indre Oslo. Dermed må retningslinjene i planen kunne tillegges betydelig vekt i forståelsen og forvaltning av soneplanen.

Plan- og bygningsetaten gjennomførte i 2003 en områdeanalyse for Carl Berner nord – Hasle – Sinsen. Analysen viser at Nedre Frydenberg har en noe variert bebyggelse bestående av gammel og ny villabebyggelse og rekkehus, men at bebyggelsen er innenfor en bygningstypologi som finnes i et småhusområde. Småhusområdet ligger på et platå, klart avgrenset av en krans av blokkbebyggelse mot nord, vest og sør, og av Fougner's vei mot øst. Den aktuelle tomten med eksisterende villa ligger i ytterkant av området som en tydelig avslutning av småhusområdet mot blokkbebyggelsen. Det er Plan- og bygningsetatens klare oppfatning at eiendommen er en integrert del av småhusbebyggelsen og ikke av den omkransende blokkbebyggelsen, og at tiltak på tomten skal vurderes ut fra dette. Etaten konkluderer derfor med at det ikke er grunnlag for å videreføre blokkbebyggelsen inn i småhusområdet, men motsatt; at nye tiltak på tomten skal videreføre og forsterke den eksisterende småhusbebyggelsen som tomten med eksisterende villa inngår som en del av. Utnyttelsesgraden i småhusområdet, må videreføres på den aktuelle tomt noe det foreslåtte prosjekt ikke gjør.

Plan- og bygningsetaten avviser at etaten har gått utover bestemmelsene i gjeldende regulering i sin praksis av grad av utnyttning og vurdering av tomten som en del av et enhetlig småhusområde. Avslaget bygger på grundige vurderinger av området som helhet. Det omsøkte tiltaket er en boligblokk i 3 etasjer, med inntrukket 4. etasje og U-grad = 1,17. Tiltaket er i dette tilfelle ikke forenlig med småhusbebyggelse og vil medføre at opplevelsen av småhusområdet som et enhetlig område, blir forringet. Gjeldende regulering åpner for bebyggelse med U-grad mellom 0,3 og 1,5 med høyder inntil 5 etasjer og grad av utnyttning skal vurderes for hvert enkelt tiltak ut fra den enkelte tomt. Småhusbebyggelsen ligger innenfor de kvalitative bestemmelsene i planen og etaten opprettholder dermed sin vurdering om at tiltaket ikke er forenlig med småhusområdet som tomten inngår som en del av.

Etaten er av den oppfatning at planens oppgitte ramme for utnyttelsesgrad er bl.a. ment å sikre opprettholdelse av småskala boligbebyggelse i eksisterende grønnstruktur, ikke minst for å bevare og sikre grønnstrukturen i småhusområdet som er retningsgivende for den aktuelle tomten. Ugradsspennet som går fra 0,3 til 1,5 legger etter etatens oppfatning, opp til en konkret stedlig vurdering av hvor stor utnyttelse som kan tillates på tomten med grunnlag i bl.a. hensyn til bevaring av grønnstrukturen i området. Etaten vurderer tiltaket for å ha en såpass høy utnyttelsesgrad at tomtens grønnstruktur, hvor småhusområdet er retningsgivende, blir forringet.

Plan- og bygningsetaten er med grunnlag i ovennevnte redegjørelse av den oppfatning at tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse § 5 hva gjelder utnyttelsesgrad.

Vedrørende klagers anførsel om manglende avslagshjemmel og streng praktisering av pbl. § 74 nr. 2:
Søknaden er avslått i medhold av pbl. § 31.1, virkninger av reguleringsplan og pbl. § 74 nr. 2 mht. tilpassing til omgivelsene.

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket for å være i strid med gjeldende reguleringsplan S-2255 (soneplanen) for området, iht. pbl. § 31 nr. 1 da tiltaket etter etatens vurdering er i strid med reg. best. § 5. Dermed er det etter etatens oppfatning brukt riktig avslagshjemmel.

Plan- og bygningsetaten kan videre ikke se at det er begrensninger i loven om å benytte pbl. § 74 nr. 2 som avslagsgrunnlag. Det er i gjeldende plangrunnlag ikke gitt bestemmelser angående estetisk utforming og tilpasning til omgivelser og det er derfor pbl. § 74 nr. 2 som er riktig hjemmel for vurdering om tiltaket er tilstrekkelig tilpasset sine omgivelser. I henhold til bestemmelsen skal Kommunen se til at ethvert tiltak som omfattes av loven blir utført med en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

I henhold til etatens praktisering og forståelse av bestemmelsen skal tiltaket videreføre etablert bebyggelsesstruktur i et område og være godt plassert i forhold til omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse bør videreføre eller videreutvikle nærområdets bygningsmessige karakter, hvor størrelse/volum, høyder, lengder, grunnflate, takform, materialbruk og detaljering vurderes ut fra det som er bygd i området fra før. Hva slags bygningstype som er dominerende på stedet kan gi en pekepinn på hva som passer inn. For eksempel kan lavblokker i et småhusstrøk bli vanskelig uansett hvor mye man jobber med volumer og detaljering, ettersom de uansett vil se ut som lavblokker og ikke småhus.

Slik etaten har vurdert det innkomne prosjektet passer ikke boligblokken inn i småhusbebyggelsen verken med tanke på beliggenhet, høyde, fotavtrykk eller formspråk på den aktuelle tomt. Etaten er dermed av den oppfatning at tiltaket er i strid med pbl. § 74 nr. 2 med tanke på tilpasning i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Plan- og bygningsetaten avviser dermed at det ikke foreligger noen klar avslagshjemmel i etatens avslagvedtak av den 03.07.2009.

Vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra pbl. § 70 nr. 2:

I henhold til plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 skal bebyggelse både over og under terreng ha en minimums avstand til nabogrensen på 4 m. I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, for å plassere underjordisk garasje 1 m fra nabogrense i syd og 1 m fra formålsgrænse mot Fougner's vei. Det er fra ansvarlig søker/tiltakshaver ikke oppgitt noen særlig grunn for dispensasjonen. I henhold til pbl. § 70 nr. 2 bokstav a kan kommunen likevel godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m dersom nabo har gitt skriftlig samtykke til plasseringen eller ved oppføring av mindre bygning. I dette tilfellet har nabo protestert på plasseringen og underjordisk garasje faller ikke inn under betegnelsen "mindre bygning", jf. bestemmelsens bokstav b.

Etaten stiller seg uforstående til klagers anførsel om at dispensasjonssøknadene som i følge klager rutinemessig skal bli innvilget ved avslag, er usaklig forskjellsbehandlet. Loven stiller krav om at det må foreligge "særlige grunner" for å dispensere fra bestemmelsen jf. pbl. § 7 noe som innebærer i utgangspunkt at ingen har krav på å få innvilget en dispensasjon. Nærmere om dette vilkåret er det omtalt i Ot.prp. nr. 56 (1984-85 side 101) som blant annet sier:

"Uttrykket "særlige grunner" må sees i forhold til offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Som eksempel kan nevnes tilfeller der vurderingen av arealbruken er blitt endret etter at det ble utarbeidet plan, eller at tidsfaktoren tilsier at en ikke bør avvente en planendring. I helt spesielle tilfeller vil også forhold vedrørende søkerens person kunne anses som særlig grunn.

I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall er lovens krav ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon må naturligvis ligge innenfor rammen av loven.

De ulike bestemmelser og planer har som oftest blitt til gjennom omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Bygningsrådet må heller ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag".

Plan- og bygningsetaten vil herunder også henvise til Fylkesmannen i Oslo og Akershus sin avgjørelse (refnr. 2008/19098 FM-J side 6) hvor det vises til Ombudsmannens uttalelse: "Søkeren må imidlertid da – siden hensynene bak bestemmelsen lett kan bli skadelidende – positivt kunne angi en grunn for at

dispensasjon skal være aktuelt. Denne behøver likevel ikke å "slå ut" alle andre hensyn, herunder hensynene bak forbudsbestemmelsen".

Som nevnt tidligere har etaten ikke fått oppgitt noen særlige grunner av ansvarlig søker i søknaden og har dermed foretatt en selvstendig vurdering av dispensasjonsforholdet. Etaten er av den oppfatning at en underjordisk parkeringskjeller som går utover byggets fotavtrykk ikke er heldig med tanke på tomtens naturlige topografi som vil bli noe endret. Naboene protesterer også på at den lovfestede naboavstanden overskrides.

Etaten vil herunder også påpeke at slik etaten oppfatter prosjektet er løsningen med garasjekjeller som går utover byggets fotavtrykk og dermed også nærmere enn 4 m fra nabogrensen, brukt for å tilfredsstille parkeringskravene i gjeldende parkeringsnorm, noe som vanskelig lar seg gjøre på terreng da tomtens størrelse ikke legger opp til et såpass stort prosjekt selv om man er innenfor U-grads begrensningene. Etaten er av den oppfatning at prosjektet heller bør omprosjekteres og eventuelt tilpasses slik at det bygges i forhold til tomtens størrelse, istedenfor at etaten skal dispensere fra gjeldende lov. En reduksjon av prosjektets høyder og volum generelt, vil også bety redusert antall parkeringsplasser slik at parkering som utløser dispensasjonsforholdet i garasjekjelleren kan fjernes og garasjekjelleren følger byggets fotavtrykk. Dette bekrefter ytterligere at prosjektet må vurderes å være for omfattende i fremlagt søknad for etaten.

Plan- og bygningsetaten kan med grunnlag i den ovennevnte redegjørelse ikke finne "særlige grunner" i medhold av pbl. § 7, for å dispensere fra lovens krav til minsteavstand fra nabogrense jf. pbl. § 70 nr. 2.

Vedrørende kravet om bebyggelsesplan i reg. best. § 3:

Etaten henviser her til avsnitt "særlige forhold".

Forslag til vedtak

"Bydelsutvalget ved Bydel Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 03.07.2009 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad i reguleringsbestemmelsens § 5.

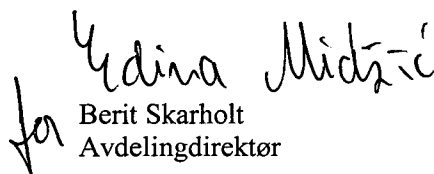
Klagen fra Ræder Advokatfirma DA anbefales ikke tatt til følge.

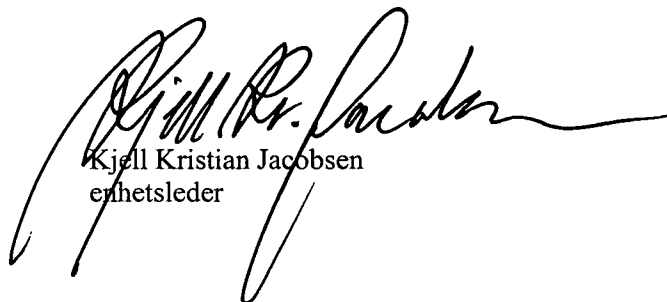
Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse."

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 2, tett by


Berit Skarholt
Avdelingdirektør


Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

Vedlegg i sak 200613357-29				
Nr	Bekrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Klageinnstilling til Bydel Günerløkka - Fougner's vei 14 (Dette dokument)			1_Klageinnstilling til Bydel Günerløkka - Fougner's vei 14
2	Hoveddokument	Arkitektene Fosse og Aasen AS	05.02.2007	2_Hoveddokument
3	Protester	Arkitektene Fosse og Aasen AS	05.02.2007	3_Protester
4	Tilleggsdokumenter 1	Arkitektene Fosse og Aasen AS	05.02.2007	4_Tilleggsdokumenter 1
5	Tilleggsdokumenter 2	Arkitektene Fosse og Aasen AS	05.02.2007	5_Tilleggsdokumenter 2
6	Situasjonsplan	Arkitektene Fosse og Aasen AS	05.02.2007	6_Situasjonsplan
7	Utomhusplan	Arkitektene Fosse og Aasen AS	05.02.2007	7_Utomhusplan
8	Plan p-kjeller	Arkitektene Fosse og Aasen AS	05.02.2007	8_Plan p-kjeller
9	Plan en	Arkitektene Fosse og Aasen AS	05.02.2007	9_Plan en
10	Plan to og tre	Arkitektene Fosse og Aasen AS	05.02.2007	10_Plan to og tre
11	Takplan	Arkitektene Fosse og Aasen AS	05.02.2007	11_Takplan
12	Snitt	Arkitektene Fosse og Aasen AS	05.02.2007	12_Snitt
13	Fasade a	Arkitektene Fosse og Aasen AS	05.02.2007	13_Fasade a
14	Fasade b	Arkitektene Fosse og Aasen AS	05.02.2007	14_Fasade b
15	Tegninger andre	Arkitektene Fosse og Aasen AS	05.02.2007	15_Tegninger andre
16	F14_sak200613357_kommentarer1	Karin og Kåre Løland	04.04.2007	16_F14_sak200613357_kommentarer1
17	Vedlegg1_7	Karin og Kåre Løland	04.04.2007	17_Vedlegg1_7
18	Møtereferat	.	16.02.2009	18_Møtereferat
19	Bemerkninger	Ræder Advokatfirma MNA	27.04.2009	19_Bemerkninger
20	Avslag på byggesøknad	Arkitektene Fosse og Aasen AS	03.07.2009	20_Avslag på byggesøknad
21	Klage på vedtak	Ræder Advokatfirma MNA	25.08.2009	21_Klage på vedtak
22	Tilleggsdokumenter	Ræder Advokatfirma MNA	25.08.2009	22_Tilleggsdokumenter
23	E-Post	Karin og Kåre Løland	04.09.2009	23_E-Post
24	E-Post	Frydenbergtoppen	22.10.2009	24_E-Post

		Boligsameie		
25	Uttalelse til klage	Lage Fosheim Lauritzen og Cathrine Thoresen	29.10.2009	25_Uttalelse til klage
26	Uttalelse til klage	Karin og Kåre Løland	30.10.2009	26_Uttalelse til klage
27	Foto	Karin og Kåre Løland	30.10.2009	27 Foto
28	Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestmmelser	Arkitektene Fosse og Aasen AS	21.12.2009	28_Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestmmelser
29	Søknad om dispensasjon	Karin og Kåre Løland	28.12.2009	29_Søknad om dispensasjon
30	Kommentarer	Karin og Kåre Løland	28.12.2009	30_Kommentarer
31	Kommentarer	Cathrine Thoresen	30.12.2009	31_Kommentarer
32	Klage på vedtak	Ræder Advokatfirma MNA	23.03.2010	32_Klage på vedtak
33	Tilleggsdokumenter	Ræder Advokatfirma MNA	23.03.2010	33_Tilleggsdokumenter
34	Ber etaten varsle oppstart av midlertidig forbud mot tiltak	Byrådsavdeling for byutvikling	24.03.2010	34_Ber etaten varsle oppstart av midlertidig forbud mot tiltak

Kopi (uten vedlegg) sendt:

Arkitektene Fosse og Asen AS, Kongensgate 12, 0153 OSLO

Norteam a.s., Postboks 1123, 4341 Sandnes

Advokatfirma Ræder DA v/Einar Brunes, Henrik Ibsensgate 100 P.O. BOX 2944 Solli, 0230 OSLO

MOTTATT

Kommunens saksnr

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)☐ Enkle tiltak☐ Ett-trinns søknadsbehandling☒ Rammetillatelse

31 JAN. 2007

SAKSNR: 2006/3357-6

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlgate 1
0187 OSLO

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning

☒ Ja☐ Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?

☐ Ja☒ Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 125	Bnr 83	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Fougnerens vei 14			Postnr 0571	Poststed Oslo	
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg			
		☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg	☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep	
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon		
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	☒ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg		
	Bygn.tekniske inst. *)	☒ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon		
	Endring av boligenh.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
	Annet	- beskriv				

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	100 -	☐
Dispensasjonssøknader	B	100 -	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	100 -	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	100 -	☐
Redegjørelser og tegninger	E	100 - 112	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	100 - 103	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	100 -	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	100 -	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	100 - 101	☐
Andre vedlegg	J	100 - 102	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Sivark. Fosse og Aasen a.s.		Navn Norteam a.s.	
Adresse Kongens gt. 12		Adresse Postboks 1123	
Postnr Oslo 0153	Poststed	Postnr 4391	Poststed Sandnes
Organisasjonsnr 930 291 390	Telefon 22 47 42 40	Organisasjonsnr 929 388 44	Telefon (dagtid) 922 56 111
Kontaktperson Bjørn Glomsrød	Mobiltelefon 99 25 16 40	☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet	
E-postadresse bg@fosseaaasen.no	Telefaks 22 47 42 41	E-postadresse jan@bmhus.no	
Dato 11.12.2006	Underskrift <i>Bjørn Glomsrød</i>	Dato 11.12.2006	Underskrift <i>Jan Asmoen</i>
Gjentas med blokkbokstaver Bjørn Glomsrød		Gjentas med blokkbokstaver Jan Asmoen	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr
A- 100

Kommunens saksnr

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder					
Eiendom/ byggested	Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker
	Adresse Fougner's vei 14			Postnr 0571	Poststed Oslo
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
				X-koordinat:	Y-koordinat:

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)			
Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr B - 100
	☒ Plan- og bygningslov	☐ Forskrifter til pbl	☐ Kommunale vedtekter til pbl
		☐ Arealplaner	

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.
	Vedlegg nr E - 100-112

Arealdisponering	
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan
	Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere S-2255, 28.7.77 S-2937, 1.10.87
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Bolig
	Tillatt grad av utnyttning 0,3 - 1,5
	Beregningsregler i reguleringsplan
	☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)
	☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☒ Annet

Planlagt bruk/formål	☒ Bolig	Boligbygg i 3et + loftsetasje
	☐ Annet beskriv	
	☒ Garasje	

Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal 932 m ²

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning		Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall etasjer (TEK § 4-1)	0	3+loft	
	Antall bruksenheter (NS 3940)	0	17	17
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	0 m ²	1348 m ²	1348 m ²
	Bebygd areal (NS 3940)	0 m ²	291 m ²	291 m ²
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			1,08 / 1,17

Vis beregning av grad av utnyttning
 Brutto areal 1011 : 932 = 1,08 (U-grads beregning i.h.t. Soneplanen)
 Brutto tomteareal i.h.t. kommunens GAB register
 (Hvis tomteareal IKKE skal regnes som brutto areal, men som areal regnet til midte Fougner's vei blir
 U grads beregning som følger:
 Tomteareal : 867 m² / 1011 : 867 = 1,17)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 4,20m	Vegmidte 10 m	Annen bygning 10m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte?	☐ Ja	Avstand m	☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte?	☐ Ja	Avstand m	☒ Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomte, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			Vedlegg nr I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☒ - offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei		
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng		

Næringsgruppe

Næringsgruppekode X	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.
Næringsgrupper - gyldige koder A Jordbruk og skogbruk B Fiske C Bergverksdrift og utvinning D Industri E Kraft og vannforsyning F Bygge- og anleggsvirksomhet G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat H Hotell- og restaurantvirksomhet I Transport og kommunikasjon J Finansiell tjenesteyting og forsikring K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet L Offentlig forvaltning M Undervisning N Helse- og sosialtjenester O Andre sosiale og personlige tjenester Q Internasjonale organ og organisasjoner X Boliger Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.	

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer	Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	Er det heis i bygningen? ☒ Ja ☐ Nei
Bolig	Annet	Totalt			
1011	337	1348	3+10ft		

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode	Se side 3 for valg av bygningstypekode.

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig

- 111 Enebolig
- 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus

Tomannsbolig

- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus

- 131 Rekkehus
- 133 Kjede/atriumhus
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning

- 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap

- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning

- 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
- 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
- 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Kole, seterhus og lignende

- 171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
- 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle

Garasje og uthus til bolig

- 181 Garasje, uthus, anneks til bolig
- 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
- 183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning

- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER**Industribygning**

- 211 Fabrikbygning
- 212 Verkstedsbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
- 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

- 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
- 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
- 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

- 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust/redskapshus for fiske
- 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING**Kontorbygning**

- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/forretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning *
- 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON**Ekspedisjonsbygning, terminal**

- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

- 429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning

- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

- 441 Trafikktilsynsbygning
- 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT**Hotellbygning**

- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrer-, feriehus
- 523 Appartement
- 524 Camping-/utleiehytte
- 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

- 531 Restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING**Skolebygning**

- 611 Lekepark
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barne- og ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskning

- 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek/mediatek
- 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
- 649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

Idrettsbygning

- 651 Idrettshall
- 652 Ishall
- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

- 661 Kino-/teater-/opera-/konserthall
- 662 Samfunnshus, grendehus
- 663 Diskotek
- 669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
- 674 Synagoge, moske
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE**Sykehus**

- 719 Sykehus *

Sykehjem

- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

- 731 Klinikk, legesenter/senter/-vakt
- 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.**Fengselsbygning**

- 819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Fyrstasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
- 825 Tilfluktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning *
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett

Vedlegg nr

C- 180

Kommunens saksnr

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

OSLO KOMMUNE, PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
125	83		
Eiendommens adresse			
Fougner's vei 14			
Postnr	Poststed		
0571	Oslo		
Eier/fester			
Norteam a.s.			

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☒ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade
☒ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhengning mot veg	☐ Bruksendring	☒ Dispensasjoner
☐ Annet Beskriv		

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- | |
|--|
| ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 |
| ☐ Mindre byggearbeid |
| ☐ Skilt |

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Riving av eks. eldre enebolig
Oppføring av ny flermannsbolig.
Dispensasjonssøknad: Garasje under bakkeplan inntil 1m. fra nabogrense syd, 2m fra reg.grense øst.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	A-100 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	A-106 - A-107	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

- ☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Sivark. Fosse og Aasen a.s. Konger 0153
Oslo
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).
- ☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	20.11.06	<i>[Signature]</i> ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS KONGERSGATE 12 - 0153 OSLO TEL: 22 47 42 40 - FAX: 22 47 42 41

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested					
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse	
125	83			Fougner's vei 14	
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
125	139			Marit Fosheim og Tore Bjelland Lauritzen	
Adresse				Adresse	
Nordliveien 14 B				Nordliveien 14 B	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
0571	Oslo			0571	Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	
				Poststedets reg.nr	
				Denne del klistres på kvittering	
				RR 0000 2443 5 NO	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
125	16			Karin Løland	
Adresse				Adresse	
Fougner's vei 12				Fougner's vei 12	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
0571	Oslo			0571	Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	
				Poststedets reg.nr	
				Denne del klistres på kvittering	
				RR 0000 2442 1 NO	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
125	39			Rune Mora	
Adresse				Adresse	
Nordliveien 14				Øyernveien 87	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
0571	Oslo			1911	Flateby
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	
				Poststedets reg.nr	
				Denne del klistres på kvittering	
				RR 0000 2441 8 NO	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
125	6			Jernbaneverket	
Adresse				Adresse	
Jernbanetraseen				Postboks 1162 Sentrum	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
0571	Oslo			0107	Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	
				Poststedets reg.nr	
				Denne del klistres på kvittering	
				RR 0000 2440 4 NO	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
125	180			Bestyrer Elin Nielsen	
Adresse				Adresse	
Frydenbergeveien 26 A				Fougnerveien 26 B	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
	Oslo			0575	Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	
				Poststedets reg.nr	
				Denne del klistres på kvittering	
				RR 0000 2439 5 NO	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign 

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

5

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse	
125	83			Fougners vei 14	
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
126	140			Frydenbergtoppen Boligsameie ved Styret	
Adresse				Adresse	
Fougners vei 16				Fougners vei 16	
Postnr	Poststed	Postnr		Poststed	Poststedets reg.nr
0571	Oslo	0571		oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Denne del klistres på kvittering
RR 0000 2438 1 NO

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
126	38			OBOS Eiendomsforvaltning	
Adresse				Adresse	
Hekkveien 11				P.B. 6668 St.Olavs pl.	
Postnr	Poststed	Postnr		Poststed	Poststedets reg.nr
0571	Oslo	0129		Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Denne del klistres på kvittering
RR 0000 2437 8 NO

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
126	39			Adv. Rune Olavesen	
Adresse				Adresse	
Fougners vei 22				Trondheimsveien 455	
Postnr	Poststed	Postnr		Poststed	Poststedets reg.nr
0571	Oslo	0962		Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Denne del klistres på kvittering
RR 0000 2436 4 NO

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr	Poststed	Postnr		Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr	Poststed	Postnr		Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger:

Sign

1:5v/Styret
Fougners vei 16, 0571 Oslo

05.12.2006

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Telefaks: 22 47 42 41
Att.: Bjørn Glomsrød

Emne: Nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)
Gnr 125/bnr 83, Fougners vei 14, 0571 Oslo

Vi takker for Deres svarbrev av 28.11.2006.

Vi vil først nevne at Fougners vei 16 (F16) ble bygget på en ubebygd og sterkt skrånende tomt, øverst i et område med samme type blokker. Vi mener at det ikke er saklig grunn til å sammenligne disse prosjektene siden F16 ligger utenfor enklaven Nedre Frydenberg som Fougners vei 14 (F14) er en del av og som nå er under omregulering.

Harmoniseringen av ny bebyggelse i F14 må skje mot eksisterende villabebyggelse. I brev av 26.05.2006 (saksnr. 200505437-3) ber Byrådsavdelingen om at PBE går i dialog med eieren av F14 om reduksjon i det foreslåtte byggeprosjektet både i høyde og fotavtrykk. Dette er forutsetningen for at varslet om forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid ble opphevet. Siden sameiet ble presentert for de første plantegningene, kan vi ikke se at verken høyde eller fotavtrykk er redusert. Så vidt vi kan se har prosjektet ingen familieleiligheter, men 17 relativt små boenheter. Dette vil generere mye støy, spesielt i forhold til inngangspartiet og nedkjørselen til garasjeplanet. Prosjektet betyr stor belastning på et sårbart område med begrenset kapasitet på veier og parkeringsmuligheter.

Som kjent er et planarbeid i gang for Nedre Frydenberg med henblikk på at området skal omreguleres og harmoniseres med området Øvre Frydenberg, det vil si med småhusplanens begrensninger og muligheter. Under sakshøringen i høst går uttalelser i retning av at det er ønskelig at enklaven Nedre Frydenberg reguleres i tråd med småhusplanen. Vi refererer bl.a. til Grünerløkkas Bydelsdirektørs 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." *Kopi av vedtaket med begrunnelse følger vedlagt.* Vi ser det derfor som meningsløst at man under planprosessen setter i gang et tiltak hvor høyde og fotavtrykk ikke tar hensyn til gitte signaler.

Det må også bemerkes at uttalelser fra områdets vel og øvrige sameier går inn for at området skal bevare sitt preg av småhusbebyggelse. Flere kommunale etater og andre instanser peker på at området må gjennomgå visse reguleringsmessige krav til bl.a. veier, miljø og fjernvarme.

Med vennlig hilsen
Frydenbergtoppen Boligsameie



Steinar Robarth
Styreleder

Telefaks: 22 09 18 21 eller
e-post: steinar.rob Barth@fabritius.no

(Brevet blir også oversendt med vanlig post.)

Kopi: Plan- og Bygningsetaten, e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Raymond Aas

Fra: "Lauritzsen, Lage Fosheim" <lage.fosheim.lauritzsen@ahus.no>
Til: <post@fosseaasen.no>
Kopi: <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Sendt: 8. desember 2006 15:45
Emne: Nabovarsel vedr byggeprosjekt på eiendom Fougners vei 14 - Gnr125/Bnr83.

Til Arkitekene Fosse & Aasen AS
Kongens gate 12
0153 Oslo

Att.: Bjørn Glomsrud

Vedr.: Nabovarsel for byggeprosjekt på eiendom Fougners vei 14 - Gnr125/Bnr83

Vi vil med dette som nabo med grense til Fougners vei 14 komme med uttalelse ifbm med sendte nabovarsel for Fougners vei 14.

Til informasjon:

Vi, Lage Fosheim Lauritzsen og Cathrine Thoresen, uttaler oss på vegne av Marit F. Lauritzsen, som nå er innehaver av eiendommen Nordliveien 14B, som har grense mot vest, for Fougners vei 14. Nabovarsel er adressert til Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen.

Det foretas i nærmeste fremtid overtagelse av eiendommen Nordliveien 14B fra Marit F. Lauritzsen og til oss. Lage Fosheim Lauritzsen er sønn av Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen. Tore Bjelland Lauritzsen er død (januar 2005).

Vedr. nabovarselet:

Vi flyttet til Nordliveien 14B den 1.12.2006. Vi har lite kjennskap til prosessene i denne byggesaken da den nylig er presentert for oss av naboene i Fougners vei 12, Karin Løland og Kåre Løland. Vi er kjent med saken via samtaler med Lølands, og via informasjon fra brevet som Lølands har sendt, datert 5.12.2006 til Fosse og Aasen, som kommentar til nabovarselet. Vi har lest nabovarselet og sett plantegningene.

Vi støtter alle kommentarer og anmerkninger som Lølands fremmer i sitt brev til Fosse og Aasen.

For å presisere våre anmerkninger:

Vi forutsetter at et eventuelt nybygg følger korrekt U-grad. Det er bemerket at U-grad med foreliggende forslag er for høy, både i høyde og omfang: fotavtrykk. Det er ifølge Lølands kommentar en for høy BYAmax grad i forslaget = 38%. Maksnorm for Fougners vei 14 skal være BYAmax = 24%.

Et eventuelt nybygg må tilpasses småhusområdet, og ikke naboeiendommen Frydenbergtoppen; Fougners vei 16. Som det er nevnt i Lølands kommentar, så ble dette bygget, Fougners vei 16, oppført på en brakk, ubebygget tomt utenom småhusområdet, som de andre "nye" blokkene i området langs Hekkveien og Fougners vei. Denne eiendommen tilhører ikke småhusområdet, og det er uakseptabelt om en eiendom, altså blokken i Fougners vei 16, skal skape presedens for og være argumentasjon for å utforme omfang og fotavtrykk for et eventuelt nybygg i Fougners vei 14.

Småhusplanen: Det er under utarbeidelse en Småhusplan for området Nedre Frydenberg, området som eiendommen Fougners vei 14 tilhører. Formålet med Småhusplanen er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Småplanen er en reguleringsplan med intensjon å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner i småhusområdet, og nybygg må tilpasses Småhusplanen. Forslaget som foreligger bryter klart, etter hva vi kan bedømme, med Småhusplanen, og vi finner det uakseptabelt å oppføre et nybygg som det som er foreslått.

Eventuelt nybygg må harmonere med naboeiendommer i småhusområdet, og ikke blokken Frydentoppen; Fougners vei 16 og blokkene i Hekkveien. Nærmeste naboer i småhusområdet til Fougners vei 14 er Fougners vei 12; mot syd, Nordliveien 14B; mot vest, og Nordliveien 14; "på hjørnet", som er gjenboere. Husene på disse eiendommene er frittliggende eienboliger, med høyde på 2 etasjer, og 1.5 etasje. Et nybygg må tilpasses på disse bygningenes premisser. Det virker helt urimelig å tilpasse eventuelt nybygg til blokken i Fougners vei 16, og det vil være i direkte konflikt med Småhusplanens formål.

Vi vil også vise til, med ref. til Lølands svar, at "tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av

11.12.2006

godkjent bebyggelsesplan". Det vil da vel innebære at et eventuelt nybygg må prosjekteres utfra hva Småhusplanen vil konkludere med, og at man må ta følge av hva utfallet av reguleringsplanen blir.

Vi har ikke innvendiger mot nyskapende arkitektur eller blokkfasong. Men et nybygg må harmonere med områdets, altså småhusområdets eksisterende hus, både i omfang og volum; høyde og fotavtrykk. En blokkfasong bør brytes opp så det ikke blir store ensartede, dominerende flater, som det nå er foreslått, med ca. 25 meters uavbrutt fasade mot syd. Brutte flater er mer heldig både estetisk og støymessig.

Det er uheldig at sendte plantegning ikke har notert avstand fra bygg til tomtegrenser, da dette er gitte avstander man skal følge. Ifølge Lølands svar er det nå for liten avstand til grense i syd. Lølands oppgir i sitt brev at avstand til sydgrensen beregner de til å være 3.9 meter i forslaget, og at det skal være 4.2 meter.

Avslutningsvis så vil vi oppsummere med at vi ikke er negative til et eventuelt nybygg eller blokkfasong, men at et nybygg størrelsesmessig må tilpasses småhusområdet, og at de gitte krav til avstand til grenser og U-grad, BYAmax blir fulgt.

Vi forventer at nevnte innvendiger, og innvendiger fra Lølands i Fougner 12, tas til etterretning, og at nye forslag til eventuelt nybygg er justert i tråd med dette.

Med vennlig hilsen

Lage Fosheim Lauritzsen & Cathrine Thoresen
(på vegne av Marit F. Lauritzsen)
Nordliveien 14B
0571 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
v/Bjørn Glomsrød
Kongens gate 12
0153 Oslo

Oslo, 6. desember 2006

Nabovarsel tilknyttet utbygging av gnr 125/bnr 83 – Fougners vei 14

Det vises til nabovarsel av 23.11.06 der Boligsameiet Hekkveien gis anledning til å kommentere søknad om tiltak etter pbl. § 93 tilknyttet utbygging på gnr. 125/bnr 83.

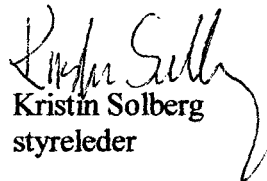
Boligsameiet Hekkveien består av 3 lavblokker som ligger på gnr.126/bnr 38 og er med dette direkte nabo til gnr. 125/bnr 83. Det er sameiets laveste blokk på 3 etasjer (der den ene etasjen er underetasje) som ligger inntil angjeldende eiendom. Denne blokken har adresse Hekkveien 11.

Sameiet vil motsette seg utbyggingen med følgende begrunnelse:

- Tomten på gnr 125/bnr 83 er relativ liten og omsøkt bygg vil utgjøre en markant fortetning. Sameiets lavblokk som ligger inntil gnr 125/bnr 83 ligger lavt i terrenget, og fortetningen vil få en betydelig negativ effekt.
- Området rundt nedre Frydenberg har vært gjenstand for en større utbygging de senere årene, senest utbyggingen av Sukkertoppen og nå sidebygget mot Hasleveien. Disse byggene er høye og har stengt for rom mellom andre bygg. Fortetningen fremtrer som en vegg. Hvis det også skal komme en fortetning i Fougners vei 14 vil bomiljøet bli ytterligere innebygget.
- Fougners vei 14 ligger i et område med eldre småhusbebyggelse og hager. Området har en særpreget karakter som bør tas vare på. Området er ikke stort og antas sårbart for ytterligere utbygginger. Sameiet ser det slik at en utbygging på Fougners vei 14 vil forringe dette området. Etter sameiet oppfatning fremstår området nedre Frydenberg som et motvekt til senere års utbygging og har en positiv effekt på bomiljøet som vi ikke ønsker å miste.
- Plan- og bygningssetaten varslet i brev av 07.09.06 (sak 200606785-5) om oppstart av planarbeid for området nedre Frydenberg. Hensikten er å omregulere området til "småhusplan". Sameiet mener at søknad tilknyttet Fougners vei 14 på ingen måte vil være i tråd med dette planarbeidet.
- Det er argumentert med at det store nabobygget i Fougners vei 16 kan tilsi at det bør gis adgang til å sette opp stort bygg også i Fougners vei 14. Sameiet er ikke enig i dette. Tomten i Fougners vei 16, som øvrige tomter ved den nå utbygde Hekkveien, var ubebygget. Bebyggelsen langs Hekkveien ligger i ytterkant av nedre Frydenberg, og bygget i Fougners vei 16 anses å være del av denne tidligere utbyggingen. Fougners vei 14 ligger i motsetning til dette i et område med småhusbebyggelse.

Hvis Plan- og bygningsetaten finner å gi tillatelse til tiltaket bes dette gitt med betingelse om at bygget reduseres og at det i langt større grad tilpasses den eldre småhusbebyggelsen.

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Hekkveien


Kristin Solberg
styreleder

Kopi: Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Kongensgate 12
0153 OSLO

Oslo, 5. desember 2006

Att.: Bjørn Glomsrød

**Vedr.: Nabovarsel vedr. byggeprosjekt på eiendommen Fougners vei 14 –
Gnr/Bnr 125/83..**

Vi viser til det mottatte nabovarsel og uttaler oss i saken både som nærmeste nabo til prosjektet i syd, og som generasjonsbeboere på villa/småhusenklaven Nedre Frydenberg. Dette området er nå, av Plan og Bygningsetaten, gjenstand for omregulering i hht Småhusplanen (ref. plansaksnr. 200606785(-05)). Det vises også til samtaler med Hr. Stein Aasen, samt til firmaets skriv av 26. ds. til Frydenbergtoppen Boligsameie om samme sak.

- 1 - I skrivet til Frydenbergtoppen Boligsameie vises det til at denne eiendommen (Fougners vei 16) har en utnyttelsesgrad (etter gammel regulering S-2255) på 1,5, mens det varslede naboprojektet (Fougners vei 14) "bare" er på 1,15.

Vår anmerkning til dette: Eiendommen Fougners vei 14 har et brutto tomteareal på 932 kvm. Dette inkluderer offentlig vei, fortau og veikant (med egen regulering). Utbyggbart tomteareal er dermed redusert til 792 kvm.

Om det justeres for reglene i S-2255 (utnyttbart tomteareal pluss avstand til midt offentlig vei), øker U-grad for Fougners vei 14 fra angitt 1,15 til 1,25. Dette er en høy U-grad allerede etter

S-2255. Og sett mot den pågående Småhusreguleringen for området, representerer prosjektet en BYA= 38%, som er godt over tillatt maksnorm (BYA= 24%).

Forskjellen i U-grad mellom de to nabobygg skyldes at Fougners vei 16 utnytter skrånende terreng til å oppnå en høyere BTA.

- 2- Om Frydenbergtoppen, med etasjeantall 3+1, utpekes som et "stort" bygg, må prosjektet Fougners vei 14 - med samme antall etasjer – settes i samme klasse. Det argumenteres med at et stort nabobygg burde skape presedens for et prosjekt med tilsvarende dimensjoner på tomten Fougners vei 14. Vi mener det er vektige synspunkter mot dette argumentet:

Frydenbergtoppen (Fougners vei 16) ble bygget på en ubenyttet brakktomt opprinnelig tilhørende "Freiabyen" på den andre siden av jernbanelinjen. Det ferdige bygget fungerer nå som avslutning på rekken med blokker fra Carl Berners plass, langs traséen som senere ble Hekkveien, på utsiden av planområdet. Alle disse byggene er reist på tidligere ubebygde tomter.

Det foreliggende prosjektforslaget (Fougners vei 14) er derimot planlagt reist inne i et eldre, etablert villaområde, hvor det må tas helt andre hensyn til boligmiljø, byggestil og tradisjoner. Nettopp av slike grunner er det igangsatt en reguleringsplan for området, med tanke på å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner. Vi kan ikke se at det foreliggende prosjektforslaget tar tilbørlige hensyn til disse detaljer og mener at en blokk med de presenterte dimensjoner og utforming ikke hører hjemme i planområdet.

- 3 - Plan og Bygningsetaten ble i mai d.å. av Byrådet bedt om å starte planarbeid for villaområdet Nedre Frydenberg. De fikk også samtidig i oppdrag "å gå i dialog med eieren av Fougners vei 12 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk".

Denne instruksjonen kan neppe utledes dithen "at Byrådet ønsket en byggesøknad for Fougners vei nr. 14". Tvertom, er det rimelig å anta at Byrådet, med ansvar for en harmonisk og enhetlig boligplanlegging, ønsket å få redusert prosjektet til et nivå som kunne integreres i det forestående planarbeidet.

Vi mener at prosjektet (hittil) på langt nær har oppfylt de gitte forutsetningene om redusert volum. Det planlagte bygget er fremdeles av samme størrelse som den "store" blokken Frydenbergtoppen og gir dermed ingen ønsket, naturlig overgang til det småhusområdet bygget skal integreres i. Det tas heller ikke tilbørlig hensyn til villaenklavens byggeskikk og tradisjoner.

Med ovennevnte punkter som bakgrunn, fremsetter vi følgende konkrete innvendinger og synspunkter knyttet til prosjektforslaget, slik det fremstår i nabovarselet:

- I - På PBEs situasjonsplan er prosjektets avstand til nabogrensen i syd angitt til 4,2m. Prosjektets gesimshøyde – basert på angitt gesimsnivå 90,45m referert mot middels bakkenivå (81,65m) - er på 8,8m. Dette gir allerede i utgangspunktet en fasadehøyde over det lovfestede forholdet mellom avstand og høyde. Vi vil på ingen måte akseptere en naboavstand som er mindre enn halve avstanden av fasadens høyde, målt fra det midlere bakkenivå.
- II - Plantegningene viste et nytt, urovekkende trekk ved prosjektforslaget: Mens situasjonsplanen anga en avstand til nabogrensen (i syd) på 4,2m, var samtlige planskisser fra Fosse og Aasen uten angivelse av denne avstanden. Dette til tross for at øvrige mål og avstander var korrekt angitt. Kontrollmålinger viste at fasadens avstand mot sydgrensen på tegningene var blitt redusert fra 4,2m til 3,9m! Vi vil under ingen omstendigheter akseptere at lovfestet minsteavstand til nabogrense underskrides.
- III - Sammenstiltes punktene I og II, vil vårt minimumskrav for prosjektforslaget være: Enten at fasadens høyde senkes fra c+90,45 til c+89,65. Eller at grenseavstanden økes til minst 4,4m med den angitte høyden. Vi vil også kreve at det i den videre saksbehandlingen fremlegges tegninger, der korrekt og vedtatt avstand til vår nabogrense er angitt på alle tegninger. Slik det nå fortoner seg, synes denne avstanden å være et salderingsmål og den reelle avstanden dermed høyst usikker. Vi finner dette uakseptabelt.
- IV - De nye planløsningene, med franske vinduer mot syd (og nord), finner vi positive og akseptable. Faktoren nabostøy vil dermed bli redusert.
- V - Hekkebeplantningen, vist på utomhusplanen, er en positiv detalj, som også besvarer spørsmål mht markering av grenseskillet.
- VI - Vi har i og for seg ingen spesielle innvendinger mot blokkfasong - dvs en byggutforming flatt eller pultformet tak – dersom bygget ellers er tilpasset strøkets byggeskikk og kultur. Vi mener imidlertid at prosjektforslaget fremdeles ikke tar nok hensyn til disse detaljene.

Det er i utgangspunktet ulogisk at et byggeprosjekt av blokktypen fremmes innenfor et definert område etter en utdatert regulering, samtidig som samme området er gjenstand for et planarbeid med sikte på å fornye reguleringen mot småhusbebyggelse.

Småhusplanens formål er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Vi mener, derfor, at det foreliggende prosjektforslaget i hovedsak må utformes i tråd med planarbeidets intensjoner og at de viktigste forutsetningene for en akseptabel prosjektløsning er:

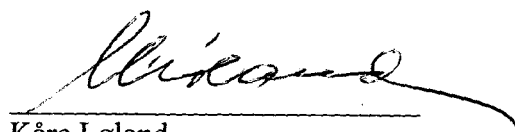
- A - Bygget må tilnærmes Småhusplanen, spesielt mht fotavtrykk og maksimumshøyde(r). Dette innebærer også en tilnærming til $BYA_{max} = 24\%$.
- B - Plassering i terrenget må skje på småhusområdets premisser. Dette betyr at "ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne". Om et blokkbygg skal kunne tilpasses dette kravet, må dominerende flater brytes/vinkles slik at bygget ikke opptrer som en "mur" mot omgivelsen (ref. prosjektets 25 meter lange, ubrutte fasade mot syd). En brutt flate vil også spre støy og dermed virke mer nabovennlig.
- C - Prosjektet må "på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter" og "ha en størrelse/volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse".
- D - Vi vil også vise til at "tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan".

Vi ber om at byggherre og arkitekter tar hensyn til innkomne innvendinger og synspunkter til nabovarselet, slik at byggesaken kan få en heldig avslutning.

Med vennlig hilsen



Karin Løland



Kåre Løland

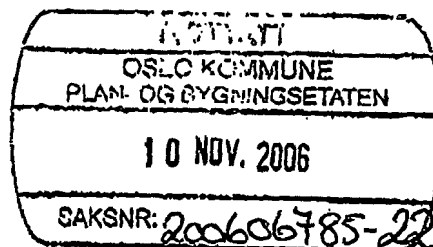
Fougner's vei 12
0571 Oslo

Cc: Oslo kommune v/ Plan og Bygningsetaten



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune

4:5**Vedtak**

Arkivsak: 200601824
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Jakobsen

Saksgang
Teknisk- og miljøkomiteen

Møtedato
30.10.06

Sak nr.
56/06

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS 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 Fougner vei er det dobbeltparkering, og de største utrykningskjøretøyene (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.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

5:5

- I Fougners vei 14 er det planlagt revet en funksjonell 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.

Vedtak:

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

RETT UTSKRIFT: 08.11.2006



Eigil Jakobsen

sekretær

Teknisk- og miljøkomiteen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Søknad om avkjørselstillatelse
ved byggesak (vegloven §§ 40-43)

NB: Skjemaet kan ikke benyttes ved:
- Søknad vedrørende avkjørselstillatelse til riksvei.
- Det må da søkes til Statens vegvesen
- Søknad utenom byggesak. Det må da søkes til Samferdselsetaten

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested | Gnr 125 | Bnr 83 | Adresse FOUGHERS VEI 14 | Planlagt byggverk FLERMANNSBOLIG

Det søkes om

☒ Godkjenning av ny avkjørsel

☐ Godkjenning av eksisterende avkjørsel
(Der godkjent avkjørselsplan ikke foreligger)

☒ Avkjørselsplan i 5 eksemplarer følger vedlagt Som kartgrunnlag benyttes utsnitt av reguleringskart (M=1:500)

Avkjørselsplan må være utført i henhold til Plan- og bygningsetatens retningslinjer. Krav til stigning, frisikt, bredde, snuplass etc. må oppfylles. Særskilte grunner må angis dersom noen av våre krav ikke oppfylles. Begrunnelse gis på eget ark. Se også Plan- og bygningsetatens veiledning for tiltakshaver/søker (blankett nr. 72-0598)

Søker		Eier/hjemmelshaver	
Navn/Foretak	SIVARK. FOSSE OG AASEHOLM	Navn	NORTEAM AS
Adresse	KONGENS GT. 12	Adresse	LINDEVEIEN 56
Postnr, poststed	0153	Postnr, poststed	4314 SANDNES
	Telefon 22474240		Telefon 51709099
Dato 10/10-06	Underskrift Bjørn Blomstedt	Dato	Underskrift

Fylles ut av Plan- og bygningsetaten

☒ Med hjemmel i vegloven §§ 40 - 43 godkjenner Plan- og bygningsetaten avkjørselsplanen på følgende vilkår:

- Det tillates ikke mer enn 1 avkjørsel/avkjørsler til eiendommen, og avkjørselsbredden skal ikke være større enn 4 m i kant regulert vei
- Det kreves/kraves ikke snumulighet for bilene utenfor regulert veigrunn
- Avkjørselen skal ikke ha større stigning/fall enn 1:20 (5 %) de første 2,5 m fra kant regulert vei, målt langs midt avkjørselen
- Avkjørselens øvrige stigning/fall fra veien skal ikke overstige 1:7
- Fra et punkt målt 2.7 m fra kant regulert vei langs midt avkjørsel skal det være frisikt i en høyde av 1,0 m over kjørebane 30 m til hver side i FOUGHERS VEI
- Hvis del av avkjørsel ligger på regulert veigrunn skal den være horisontal og ha samme høyde som eksisterende vei
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overvann ut på offentlig vei
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer
- Avkjørselen må være opparbeidet før brukstillatelse gis.

☐ Avkjørselsplanen godkjennes ikke

Kommentarer:

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

18/10-06

dato

avdelingsenhetsleder

saksbehandler

Orientering om klageadgang, se baksiden.

Vedlegg: ☒ Godkjent avkjørselsplan

Kopi: ☒ Eier/hjemmelshaver

☐ Samferdselsetaten, Postboks 6703 Etterstad, 0609 OSLO



Oslo Kommune
Plan og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 1.2.2007

Sak: Rammesøknad Lavblokk
Adresse: Fougners vei 14, gnr. 125, bnr. 83
Tiltakshaver: Norteam a.s. Postboks 1123 , 4391 Sandnes
Søker: Sivark. Fosse og Aasen a.s. Kongens gt. 12, 0153 Oslo

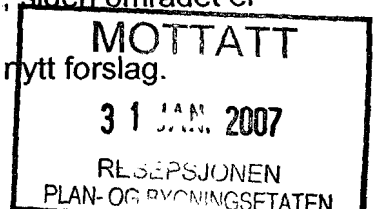
Vedlagt følger rammesøknad for lavblokk i Fougners vei 14 , 0571 Oslo.
Søknaden består av følgende bilag:

1. Dette følgeskriv.
2. Søknad om tillatelse til tiltak
3. Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon.
4. Gjenpart av nabovarsel
5. Kvittering fra postverket for utsendte nabovarsler.
6. Søknad om ansvarsrett og kontrollplan fra Sivark.Fosse og Aasen a.s.
7. Dokumentasjon på Sentral Godkjenning fra Sivark. Fosse og Aasen a.s.
8. Situasjonsplan i målestokk 1:500
9. Planer, snitt, fasader i målestokk 1:100
10. Utomhusplan i målestokk 1:200
11. Perspektivtegning
12. Godkjent avkjøringsplan
13. Situasjonsskart med markert standpunkter for fotografier.
14. Fotografier som viser eksisterende situasjon
15. Referat fra forhåndskonferanse 4.1.05
16. Oslo Kommune/ Forslag til midl. forbud mot deling og byggearbeid.
17. Innsigelse mot forslag om midl. forbud mot deling og byggearbeid fra Sivark.Fosse og Aasen a.s. 27.9.05
18. Oslo Kommune / brev fra Byrådet til Plan og Bygn. etaten hvor P og B. etat blir anmodet om å gå i dialog med eier av Fougners vei 14 om nytt forslag.
19. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Frydenbergtoppen Boligsameie.
20. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Bydel Grunerløkka.
21. Innsigelse mot nye byggesak i Fougners vei 14 fra Lage F.Lauritzen og Cathrine Thoresen
22. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Boligsameiet Hekkveien
23. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Karin og Kåre Løland

Generelt:

Forslagsstilleren har flere ganger forsøkt å få en dialog med Plan og Bygningsetaten om et eventuelt nytt bebyggelsesforslag for Fougners vei 14, men har blitt henvist til at man **ikke** kan gi noen føringer på nuværende tidspunkt (2006) , siden området er under omregulering.

Man viser derfor til Byrådets henstilling om at det skal fremmes et nytt forslag.



Det vises i øvrig til saksgang, som har vært som følger:

Bakgrunn:

Fougners vei nr. 14 ble ervervet av Norteam i 2004 med henblikk på å oppføre en lavblokk med boliger i 3 1/2 etasje. På eiendommen står idag et 2 etasjes hus fra 1930 tallet med et grunnareal på ca. 70 m². Boligen er lite tidsmessig. Tiltakshaver ønsker derfor å rive huset og garasjen, slik at det kan oppføres et nytt moderne hus, som har en størrelse og planløsning som er tilpasset vår tid.

Rent **samfunnsøkonomisk** mener tiltakshaver at en så sentral tomt, (med ca. 5.min gangavstand til et trafikknutepunkt som Carl Berners plass og med all infrastruktur (vei,vann,el) liggende til tomten) bør utnyttes til **flerfamiliehus**.

Med bakgrunn i den kompliserte prosessen som byggesaken har hatt fra 2004 og frem til idag, finner vi det nødvendig å rekapitulere denne.

Forhåndskonferanse. 4.1.2005

Konf. referat som følger vedlagt (pkt. 14)

Lavblokkprosjektet som ble presentert ble godt mottatt av Plan og Bygningsetaten.

Tegningene viste en lavblokk på 3 etasjer med underetasje ..Samlet BTA = 1036 m²

U-grad = 1,01 regnet etter brutto tomt.

Det ble anbefalt å sende inn søknad om bebyggelsesplan.

Planinitiativ for bebyggelsesplan 15.4.2005

Søknaden omfattet en lavblokk i 4 etasjer med tilbaketrukket 5 etasje

Samlet boligareal BTA= ca. 1500 m²

Varsel om Dele og Byggeforbud. 13.9.2005

Kfr. Plan og bygningsetatens brev av 13.9..2005 (pkt. 15)

Klage på varsel om Dele og Byggeforbud 27.9. 05

Sivark. Fosse og Aasen a.s klager på forslaget om Bygge og Deleforbud (pkt.16)

Plan og bygningsetatens forslag til Dele og Byggeforbud 16.12.2005

Forslaget ble oversendt Byrådsavdeling for Byutvikling 16.12.05. I svarbrev av 26.5. 2005 ble forslaget avvist

Byrådsavdeling for byutvikling-retningslinjer for utbygging av Fougners vei 14. 26.5.2006

Vi siterer fra brevet: " Byrådsavdelingen ber Plan og Bygningsetaten gå i dialog med eier av Fougners vei 14 med henblikk på en reduksjon av det foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byrådet finner at en omforenet løsning, som etaten kan gi sin fulle tilslutning, bør kunne tas som byggesak. "

Dette har vært utgangspunkt for det nye forslag som innebærer en vesentlig reduksjon av det forslag som ble innsendt i forbindelse med søknad om bebyggelsesplan / planinitiativ.

Byggehøyden er redusert fra 4 + 1 til 3 + 1 etasje.

Fotavtrykket er redusert fra 350 m² BYA til 290 m² BYA

Antall boliger er redusert fra 31 stk. til 17 stk.

Utnyttelsesgraden er redusert fra 1,5 til 1.17

Vi mener at dette er en betydelig reduksjon av prosjektet, spesielt sett i forhold til nabobebyggelsen i Fougners vei nr. 12.

Volum og størrelse er omtrent på samme nivå som "ble godkjent" ved forhåndskonferansen den 4.1. 2005.

Reguleringsmessige forhold.

Gjeldende regulering er S- 2255, 28.07.77 m .reguleringsbestemmelser.(soneplanen) Reguleringsbestemmelsene angir en U-grad fra 0,3 til 1,5 og en byggehøyde på 5 etasjer. Arealbruk er i hovedsak boligformål.

Plan og Bygningsetaten varslet oppstart av planarbeidet for omregulering av deler av øvre og nedre Frydenberg i september 2005, med sikte på å innlemme området i småhusplanen. Eiendommen er p.t. under omregulering.

Estetikk.

Tomten ligger i overgangen mellom et uensartet småhusområde, samt et typisk transformasjonsområde med tung blokkbebyggelse i 5 etasjer. Vi anser at Fougners vei nr. 14 tilhører dette transformasjonsområdet.

Man antar at når Plan og Bygningsetaten gir tillatelse til en relativt "tung" blokkbebyggelse på naboeiendommen, har man ment at dette skulle gi visse føringer for den øvrige bebyggelse langs Fougners vei.

Man har valgt å bebygge tomten med et enkelt bygg for å ta hensyn til eksisterende bebyggelses åpne og vertikale karakter.

Bygget er lavere enn naboeiendommen på Fougners vei nr. 12, og ikke vesentlig høyere enn mønehøyden på Fougners vei nr. 16, slik at det danner en naturlig overgang mellom blokken i nr. 16 og den gamle villabebyggelsen fra 1930 tallet.

Bygningen er gitt en enkel rektangulær form med flatt tak. Hovedmaterialet i fasadene er samme tegl som er nyttet i naboeiendommen. Vegger i taketasjen er lyst treverk, for å gi denne et så lett preg som mulig.

Bebyggelsen er med dette gitt et arkitektonisk uttrykk som viser hvilket tidsrom den er oppført i.

Bebyggelsesmønster.

Mot nord grenser tomten til Fougners vei nr. 16 som er en boligblokk i 3 etasjer + underetasje + taketasje. Utnyttelsesgraden er høy.

Vest for Fougner's vei nr. 12 ligger Hekkveien 9 og Hekkveien 11. Begge er massive bygg med stor grunnflate. Syd for tomten (nr. 14) ligger Fougner's vei nr. 12 som er en eldre villa fra 1930 tallet, det samme gjelder Nordliveien 14 og 14 B.

Kvartalet utgjør **ikke** en ensartet bebyggelse, idet det er en blanding en større kirke (Hekkn.9) 2 relativt massive blokkbebyggelser (Hekkn. 11 og Fougner's vei 16) og rekkehusbebyggelse (Hekkveien 9B,9C,9D,9E og 9F) og 2 mindre og 3 større boliger fra 1930 tallet. Kvartalet kan ikke på noen måte sies å utgjøre en homogen bebyggelse.

Vi er av den oppfatning at vårt forslag: en mindre lavblokk, vil ikke skille seg ut i dette meget "brogete" miljø, men tvert i mot gli inn som en naturlig del av området.

Parkering.

Tiltaket består av 17 stk. boliger- 5 stk. 1 roms og 12 stk. 2-roms leiligheter
 5 stk. 1 roms leiligheter= 5 x 0,25 pl = 1,25 plasser
 12 stk. 2 roms leiligheter= 12 x 0,5 pl= 6 plasser

tilsammen = 7,25 plasser.

(I.h.t. tidligere konferanser med Overark. Sandberg i Plan og Bygn.etaten på andre prosjekter kan dette settes til 7 plasser)

Disse 7 plasser er lokalisert til kjelleretasjen.

Sykkelparkering: 20 plasser i.h.t. kommunens parkeringsnormer, alle i kjelleretasje.

Arealoppgave.

Tomteareal regnet som **brutto** tomt er 932 m²

Tomteareal regnet til **midte** vei Fougner's vei er 867 m²

U-grad regnet etter minste tomteareal (midte vei) er 1,17.(1.011 : 867 = 1,17)

Arealer:

kjeller:	Brutto: 337 m ²	
1 et:	Brutto: 264 m ²	
2 et:	Brutto: 290 m ²	
3 et:	Brutto: 290 m ²	
Taket:	Brutto: 167 m ²	
sum=	Brutto: 1.348 m ²	sum eks. kjeller : 1.011 m ²

Utomhusarealer (disponibelt for lek og opphold) er : 400 m²

Resyme av innsigelser fra naboer.

Da de fleste innsigelser går på de samme forhold skal det kort lages et resyme av disse.

Det foreligger innsigelser fra følgende naboer og fra Bydelsutvalg:(vedlagt i kopi)

- A. Frydenbergtoppen Boligsameie
- B. Bydel Grunerløkka
- C. Lage Lauritzen og C. Thoresen
- D. Boligsameiet Hekkveien
- E. Karin og Kåre Løland.

Innsigelsene går på følgende forhold:

1. Man har innsigelser mot at man sammenligner utbygging av Fougners vei 14 med utbyggingen av Fougners vei 16
2. Man ønsker en "harmonisering" mot eksisterende villabebyggelse.
3. Man ønsker det foreliggende prosjekt redusert i høyde og fotavtrykk
4. Man frykter støy og trafikk siden prosjektet inneholder mange små leiligheter
5. Man ønsker at området planlegges i tråd med småhusplanen, og at områdene på begge sider av jernbanen må ses under ett.

Kommentar til innsigelsene.

Tiltakshaver er av den oppfatning at kvartalet som begrenses av veien Fougners vei, Hekkveien og Nordiveien **ikke** utgjør en homogen enhet. Det er 9 bygninger innenfor kvartalet: 5 eneboliger / flermannboliger, 1 rekkehus med 5 leiligheter, 1 kirke, og 2 boligblokker.

Såvel nord som vest for kvartalet er det en massiv boligbebyggelse / blokkbebyggelse.

Når Plan og Bygningsetaten har gitt tillatelse til oppføring av en boligblokk i Fougners vei nr. 16 med 3 etasjer+ underetasje + taketasje med høy U-grad, så ville man anta at meningen var at det skulle gi føringer for den videre utvikling av kvartalet.

Tiltakshaver mener at det planlagte bygg i nr. 14 vil danne et "overgangledd" fra den massive blokk i nr. 16 til villabebyggelsen mot syd. Det planlagte bygg er både lavere og har et mindre fotavtrykk enn blokken i nr. 16.

Tiltakshaver er ellers av den oppfatning at man av rent samfunnsøkonomiske syn burde utnytte sentrale tomter med ferdig utbygget infrastruktur, tett på trafikknutepunkt som Carl Berners plass, som en tett og konsentrert bebyggelse.

Man kan vanskelig se at bebyggelsen på Fougners vei nr. 14 skulle harmoniseres med bebyggelsen på østsiden av jernbanetraseen. Jernbanetraseen danner et markant skille mellom bebyggelsen på hver side, ikke bare ligger den på en fylling i forhold til omkringliggende bebyggelse, men det er heller ingen mulighet for forbindelse mellom øst og vestsiden.

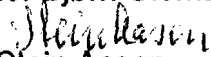
Vi vil ellers understreke at tiltakshaver har forsøkt å få føringer for utbyggingen fra Plan og Bygningsetaten, men er blitt møtt med at området er under omregulering og at man derfor p.t. ikke kan gi noen eksakte råd som utbygger kan forholde seg til. Man er derfor nødt til i.h.t. pålegg fra Byrådet å fremme et forslag, som etter tiltakshavers mening gir en god og harmonisk utnyttelse av tomten, godt tilpasset omgivelsene.

Dispensasjonssøknader.

1. Det søkes dispensasjon til å plassere underjordisk garasje 1 m fra formålsgrense mot Fougners vei, og 1 m. fra nabogrense mot syd.
Godkjente avkjøringsplan tillater underjordisk garasje i en avstand på 5,5, m. fra midte Fougners vei
2. Det søkes dispensasjon fra veglovens § 29 for plassering av bygningen, selv om avstanden til midte vei er mindre enn 15 m.
3. Videre søkes dispensasjon fra Plan og Bygningslovens § 67 vedr. opparbeidelse av vei.

Skulle man ønske ytterligere opplysninger eller supplerende dokumentasjon, bes De vennligst ta kontakt med vårt kontor ved sivark. Bjørn Glomsrød telf: 22 47 42 40 eller mobil: 99 25 16 40.

Med vennlig hilsen
for Bjørn Glomsrød e.f. :


Stein Aasen

vedlegg.

kopi: Norteam a.s.

geområde for boliger
S 3472, 15.3/85
Se reg.best.



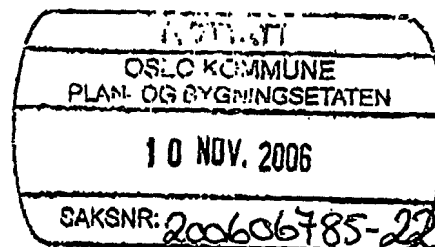
Dato
19.09.2006

BYGGESOMRÅDER		OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		FAREKOMRÅDER		FELLESKOMRÅDER	
Boliger med tilhørende arellag		Kjørefelt, parkering		Kjøreføringsplass, rø- og bormark		Felles avkjørsel	
Uter son to formål innen samme område		Arsnei veiareal		SPEKULOMRÅDER		Felles areal (parkering)	
Formering, kontor, kino, teater o.l.		Fortau, gang- og sykkelvei		Kraftområde, parkerte m.m.		Felles areal, lekeplass, garteplass	
Industri, leger, verksted		Sporvei, jernbane, kollektivveit		Kommunalt skvakt areal, gass- og umetnad		Felles areal, gangvei	
Offentlig bygning		FRONNOMRÅDER		LANDBRUKSOMRÅDER			
Almennyttig formål		Park, turvei, kinnett og sport		Jord- og skogbruk, gartneri		Plan under behandling	
STREKESYMBOLER							
Byggesgrense				Kommunedelplan-grense		— x — x — x — x — x — x —	
Planens begrensning				Markagrense		— x — x — x — x — x — x —	
Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no		Bestillingstjeneste: http://www.byggesak.com/bestillingstjene					



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



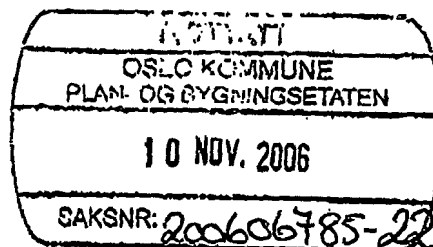
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



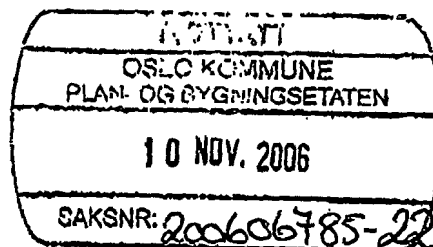
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

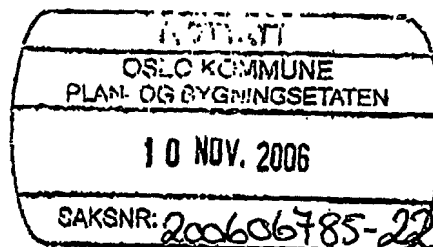
Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

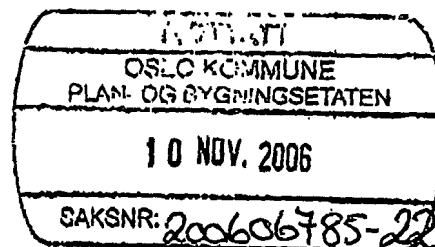
Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

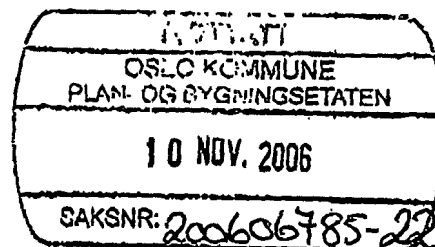
Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



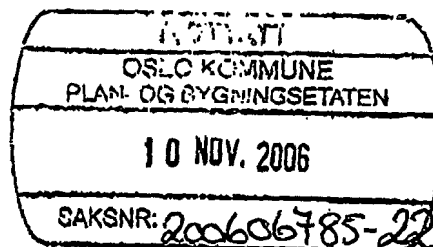
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



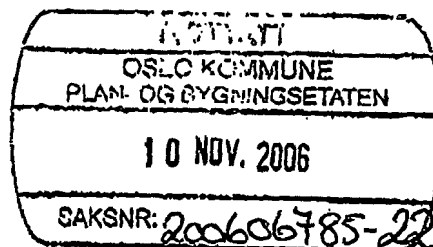
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

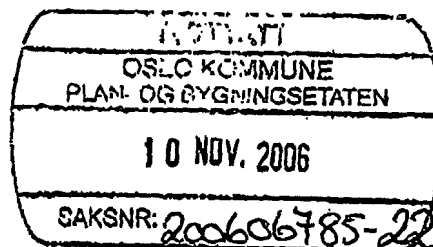
Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



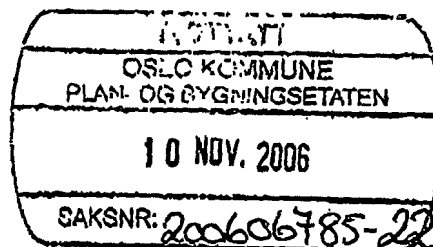
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



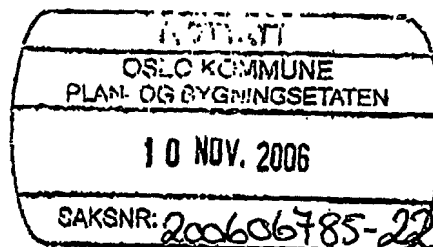
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



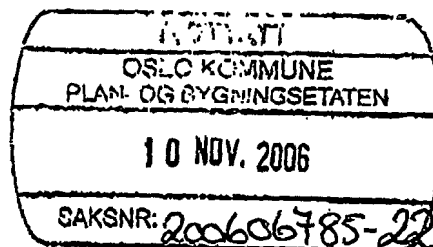
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



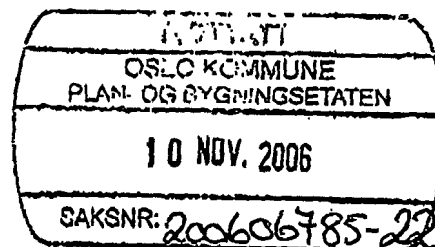
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



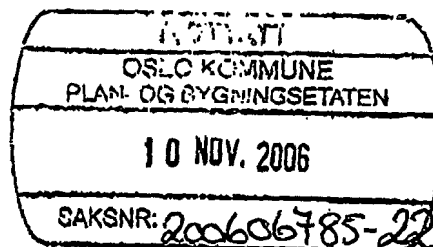
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Consensus Eiendom AS	Adresse:	Mylskerudveien 35, 1152 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret GASA as	Adresse:	Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders teichenberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo, 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):

Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Behov for planendring:

- ☐ Det fremlagte materiale synes å ville avvike såvidt mye fra gjeldende plan, at det må behandles som:
- ☐ Full endring av reguleringsplan etter PBL §§ 25 – 27.1.
 - ☐ Mindre vesentlig endring av reguleringsplan etter PBL § 28.1.
 - ☒ Bebyggelsesplan etter PBL § 28.2, jf. krav i overordnet plan.
 - ☐ Mindre vesentlig endring av Bebyggelsesplan etter PBL § 28.1 og vedtekt til PBL § 28.2.

Evt. kommentarer:

Behov for dispensasjonsbehandling:

- ☒ Det fremlagte tiltak synes å være avhengig av dispensasjon fra: ²
- ☒ Plan- og bygningslov: §(§) 70 mht. avstand
 - ☒ Plan- og bygningslov: § 67 mht. veiopparbeidelse
 - ☐ Forskrifter til pbl: §(§) mht.
 - ☒ Gjeldende plan: S-2255 §(§) 3 mht. bebyggelsesplan.
 - ☐ Vedtekter til pbl
 - ☐ Annet lovverk: §(§) mht.
 - ☒ Vegloven § 29 mht. byggverks avstand til vei ☒ jernbanelover?

Forvaltningspraksis:

- ☒ Saksbehandling vil normalt basere seg på en felles retningsgivende praksis for den aktuelle tiltakstype i det geografisk aktuelle området.
- ☐ Det foreligger ingen entydig praksis for saksbehandling av denne tiltakstype i det aktuelle området.

Kvalitetskrav som bør vies spesiell oppmerksomhet i prosjektet er hensyn knyttet til:

- ☒ Tiltakets forhold til omgivelsene:
- ☒ Avkjørsel til offentlig vei – veglovens § 40-43
 - ☐ Lovlig atkomst – plan- og bygningslovens § 66
 - ☐ Vern av landskap og vegetasjon
 - ☐ Vern av verdifullt biologisk mangfold
 - ☐ Vern av eksisterende bebyggelse og anlegg
 - ☒ Tilpasning til eksisterende landskap og terreng
 - ☒ Tilpasning til eksisterende bebyggelse og anlegg
- ☒ Utomhusanlegget:
- ☐ Parkeringsareal
 - ☒ Leke- og uteoppholdsareal
 - ☐ Beplantning
 - ☐ Landskapsformgivning
- ☒ Tiltakets arkitektoniske egenverdi:
- ☒ Plassering og høyder
 - ☒ Volumbehandling og masseoppbygging
 - ☒ Fasadeuttrykk og proporsjoner
 - ☒ Materialbruk og detaljering
 - ☒ Fargesetting
- ☒ Krav om tilgjengelighet og brukbarhet for orienterings- og bevegelseshemmede
- ☒ Vann- og avløpsforhold overvannsrandtering. runnpeanl?
- ☐ Andre tekniske krav:
- ☐ Ras/flom/grunnforhold/radon:
- ☐ Annet:

Tiltakstype/behandlingsprosess:

- ☐ Tiltaket kan unntas fra krav til saksbehandling og kontroll jf. SAK §7
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 81 (igangsetting etter 3 uker)
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 85
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 86a (igangsetting etter 3 uker)
☐ Tiltaket er søknadspliktig etter PBL § 93; sannsynligvis innenfor tiltaksklasse:
 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐
☒ Tiltaket bør/må behandles i minst to trinn - som søknad om rammetillatelse med etterfølgende søknad(er) om igangsettingstillatelse(r)
☐ Tiltaket vil i utgangspunktet kunne behandles som søknad om tillatelse i ett trinn
☐ Tiltaket vil sannsynligvis kunne behandles som et "enkelt tiltak" etter PBL §95 b
☐ Tiltaket vil sannsynligvis ikke kunne behandles som et enkelt tiltak
☐ Tiltaket må meldes og konsekvensutredes som et "Vedlegg I-tiltak" etter forskrift om konsekvensutredninger - før søknaden kan behandles. Jf. PBL §§ 33-1 - 33-9 og forskrift til pbl om konsekvensutredninger KON § 2 og KON §§ 5 - 14, samt Vedlegg I, III og IV.
☐ Tiltaket må konkret vurderes meldt og konsekvensutredet som et "Vedlegg II-tiltak" etter forskrift om konsekvensutredninger - før søknaden kan behandles. Jf. PBL §§ 33-1 - 33-9 og forskrift til pbl. om konsekvensutredninger KON §§ 3 og 4 og KON §§ 5 - 14, samt Vedlegg II, III og IV.

Ansvarlig søker:

- ☒ Godkjenning av ansvarlig søker for tiltaket er avklart: ☒ ikke avklart: ☐

Søknaden/meldingen må vedlegges:

- ☐ Ansvarsoppgave for
 ☐ prosjektering
 ☐ utførelse
☒ Søknader om ansvarsrett for følgende funksjoner:
 ☒ Prosjekterende
 ☒ Kontrollerende for prosjektering
 ☒ Utførende
 ☒ Kontrollerende for utførelse *for igangsetting*
☐ Kontrollplaner:
 ☐ Kontrollplan for viktige og kritiske områder.
☒ Gjenpart av nabovarsel
☒ Tegninger:.....
☒ Situasjonsplan
☒ Annet:..... *koordinatbestemte grenser. (pbe)*
☐ Uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter:.....

Kontrollform:

- ☒ Tiltaket vil sannsynligvis kunne prosjekteres og utføres med følgende kontrollform:
☒ Dokumentert egenkontroll:
 ☒ for prosjektering av
 ☒ for utførelse av
☐ Uavhengig kontroll:
 ☐ for prosjektering av
 ☐ for utførelse av

Saksbehandlingstid:

- ☒ Førstegangsvedtak <samtykke/tillatelse/rammetillatelse/avslag> antas å bli fattet 12 uker etter innsendelse av komplett, avklart søknad/melding.

Det er i løpet av forhåndskonferansen gitt informasjon om:

- ☐ Saksgang etter plan- og bygningslov og forskrifter til pbl.
☒ Aktuelle rammeforutsetninger for tiltaket i den samlede plan- og bygningslovgivning (lov, forskrift, plan, vedtekt).
☒ Aktuelle prosjekteringsforutsetninger for tiltaket, jf. prioriterte myndighetskrav.
☐ Krav til-/behov for melding og konsekvensutredning etter PBL §§ 33-1 - 33-9 med tilhørende forskrift.
☐ Kongelig resolusjon vedrørende vernespørsmål, hvor dette er aktuelt.
☐ Tiltakshavers ansvar for planlegging for håndtering av produksjons- og riveavfall.
☐ Gebyrer.
☐ Annet:
.....
☒ Det er for øvrig utlevert følgende materiale:

2 flyfoto

- ☒ Uavklarte problemstillinger som må avklares før innsendelse av søknad/melding:

beredning av etasjetall saksbeh gir tilb. med.
avst. til vei og jernbane.

Dette referat er basert på det underlag av tegninger og annen dokumentasjon som søker/tiltakshaver har brukt for sin redegjørelse.

Det er gjort oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,

Avdeling: PTBM Dato: 4/1-05

Saksbehandler: Hjønle Henrik Lange

Referat godkjent og kopi mottatt, tiltakshaver:

Referat godkjent og kopi mottatt, ansvarlig søker:

Willy Hagen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for områdeutvikling

Arkitektene Fosse og Aasen AS
 Kongens gate 12
 0153 OSLO

Dato: 16.12.05

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-7
 Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

NEDRE FRYDENBERG
FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD
MOT DELING OG BYGGEGARBEID

Plan- og bygningsetaten har nå sendt ovennevnte sak til politisk behandling.
 Eventuelle spørsmål om fremdrift og status kan rettes til Byrådsavdeling for byutvikling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling for områdeutvikling
 Områdeplaner 2, tett by

Anne Berit Raae
 saksbehandler

Kopi: Nordteam AS, v/ Jan Åsmoen, Arnulf Øverlands vei 221, 0763 OSLO.

*Dette er en utskrift fra Plan- og
 bygningsetatens saksbehandlingssystem,
 ikke en kopi av originaldokumentet.*



Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for områdeutvikling
 Områdeplaner 2, tett by
 Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
 Vahls gate 1, 0187 Oslo
 Postadresse:
 Boks 364 Sentrum,
 0102 Oslo

Telefon: 02180
 Telefaks: 23 49 10 01
 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
 6003 05.58920
 Organisasjonsnummer:
 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Byrådsavdelingen for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Dato: 15.12.05

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-1
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

**NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 MFL. GRÜNERLØKKA
FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEARBEID TIL BYUTVIKLINGSKOMITEEN**

Vedlagt oversendes forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for ovennevnte område for politisk behandling. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling følger vedlagt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Berit Skarholdt
Avdelingsdirektør

Kjell Kr.Jacobsen
Avdelingsenhetsleder.

Vedlegg

*Dette er en utskrift fra Plan- og
bygningsetatens saksbehandlingssystem,
ikke en kopi av originaldokumentet.*



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

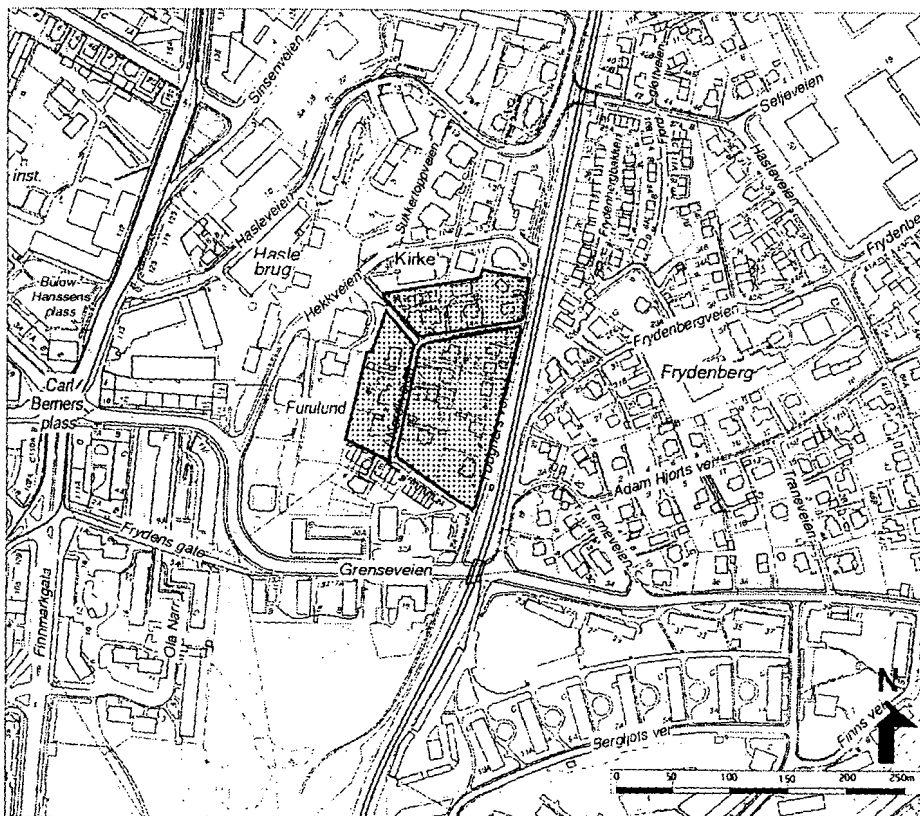
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Nedre Frydenberg, Fougners vei 14 m.fl. Bydel Grünerløkka. Forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid til byutviklingskomiteen

Bakgrunn for forslaget er innsendt planinitiativ for bebyggelsesplan på Fougners vei 14. I konklusjon fra område –prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens planforum av 30.06 2005 foreslår Plan- og bygningsetaten at det nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på enklaven Nedre Frydenberg med sikte på omregulering i tråd med småhusplanens bestemmelser. Eiendommene omfattes i dag av "Soneplanen" S-2255, med utnyttelsesgrad U= 0.3-1.5.



Innhold

Bakgrunn.....s 2

Forslag til vedtak.....s 4

23,29, 33, 34, 36, 37, 39, 48, 54, 83,117,139,163,170, 173 og 182.

Bydel: Gamle Oslo (Bydel 1)

Gnr: Gnr.125 bnr.13, 14, 16, 21,

Saksnr.: 200508983

Dokument nr.: 1



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

BAKGRUNN

Bakgrunnen for forslag til planarbeid er Plan- og bygningsetatens konklusjon på område- og prosessavklaring for innsendt planinitiativ for bebyggelsesplan for Fougner vei 14.

Forut for planinitiativet er det avholdt forhåndskonferanse for tiltak på samme eiendom.

- 07.11 2004. Første henvendelse til etaten er registrert som anmodning av forhåndskonferanse, vedrørende oppføring av blokk med 16 boenheter. (Konsulent er arkitektkontoret GASA a/s og forslagsstillere Consensus Eiendom AS).
- 04.01 2005. PBE avholder forhåndskonferanse m/ referat. I referatet vises det bla. til gjeldende reguleringsplan hvor det stilles krav om bebyggelsesplan.
- 15.04 2005. PBE mottar planinitiativ på bebyggelsesplan for område -og prosessavklaring. Planinitiativet viser nå 23 boenheter. (Konsulent er Foss og Aasen arkitekter AS og forslagsstillere Nordteam a/s).
- 03.05 2005. PBE oversender planinitiativet til Byantikvaren for uttalelse ihht. rutiner: Byantikvaren skriver, 12.05 2005: *"Fougner vei 14 er ikke registrert som bevaringsverdig, men sammen med Fougner gate 12 er de to bygningen blitt omtalt som "tvillingvillaene". Dette har sammenheng med at de begge ble oppført i funkisstil allerede like etter 1930 og inngår i større sammenhengende boområde på Nedre Frydenberg. Opprinnelig inngikk dette boområdet hele Frydenbergområdet, men ble avdelt da Gjøvikbanen ble bygget omkring 1900. På Nedre Frydenberg ligger friområdet "Furulund" (med Tanbergvillaen" oppført av Christian Sommerfelt Hiorth 1879) og tårnvillaen "Fagertun" (oppført av Adam Hiorth-familien). Fougnerveien 14 inngår således i en større villamessig bebyggelse som er avgrenset av større kontor- og boligkompleks. Ut fra en slik planutvikling finner Byantikvaren ikke grunnlag for å anmode om et isolert bygge- og deleforbud iht. Pbl. § 33 for Fougnerveien 14 alene, men anbefaler PBE å vurdere området helhetlig for en annen regulering som er tilsvarende småhusplanen som nå er etablert på den andre siden av Gjøvikbanen".*
- 21.06 2005. I forslaget til konklusjon på område- og prosessavklaring, framgår det at det vil være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av hele småhusområdet Nedre Frydenberg med en tilsvarende høy utnyttelse som foreslått i Fougner vei 14. Dette bla. på grunn av mange og til dels små tomter.
- Planforum foretok i den anledning en besiktigelse av området Nedre Frydenberg.
- 30.06 2005. Planforum konkluderer at det ikke kan anbefale det innsendte planinitiativet for bebyggelsesplan, og at det bør nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på hele enklaven Nedre Frydenberg med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.
- 01.07 2005. Avklaringsmøtet finner sted og planforums konklusjon forelegges forslagsstiller og konsulent.(se etatens konklusjon under avsnittet Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon).
- 31.08 2005 Egen sak opprettes med forslag å nedlegge midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på enklaven Nedre Frydenberg.
- 29.09 2005 På anmodning av forslagsstiller og konsulent avholdes møte i etaten med avdelingsenhetsleder og saksbehandler. På møtet blir saksgang og behandling diskutert. Etaten opprettholder planforums konklusjon av 30.06 2005.

PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer:

RPR for Samordnet areal og transportplanlegging: 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.

RPR for barn og unge :Planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Overordnede planer

Kommuneplan 2004: I følge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging med et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo. Bygnings og kulturminnevern skal vektlegges. Oslos mangfold av lokalmiljøer og de ulike strøkens særpreg og atmosfære er en viktig del av Oslos helhet som må tas vare på og utvikles. De overordnede prioriteringene for kulturminnevern skal knyttes til viktige deler av det fysiske miljøet.

Kommunedelplan for indre Oslo KDP13, definerer området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Kommunedelplanen sier at i områder med sammensatt bebyggelse skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal behandles restriktivt der det er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle- Sinsen.(2003): Eiendommen ligger innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følger Småhusplanens retningslinjer.

Gjeldende regulering. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255 vedtatt 28.07 1977 med endring 1.10 1987. Det tillates utnyttelsesgrad (U. grad på 0,3-1,5). Det kreves detaljert bebyggelsesplan før det gis tillatelse til byggetiltak. Det kan tillates inntil 5 etasjer.

Pågående planarbeid:

Forslag til kommunedelplan for byfornyelse og bevaring er lagt ut til offentlig ettersyn.

I forslaget ligger eiendommen innenfor område avsatt som Konsolideringsområde, kategori K-1, område med middels bevaringsverdi C, Sammensatt område. Målet for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas. Tillatt % BYA = 55% på eiendommer under 2000m². Uteareal 20% av BRA hvorav minst halvparten på bakke. Det er foreslått strenge krav til kvaliteter tilknyttet utearealene.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VARSEL OM MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG BYGGEARBEID

13.09 2005 Tiltakshaver/grunneiere, byantikvaren og bydelen ble varslet om forslag om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid.

Dersom reguleringsspørsmålet ikke er endelig avgjort senest to år etter at forbudet er nedlagt, faller forbudet bort såfremt det ikke forlenges, jmf. plan- og bygningslovens §33.

BEMERKNINGER

Ved utløp av frist for bemerkninger 29.09 2005 var det innkommet én protest samt kommentar fra bydel Grünerløkka. Bydel Grünerløkka fikk utvidet frist til 01.11 2005.

Protest var innsendt av arkitektene Fosse og Aasen As på vegne av Nordteam a/s, forslagsstiller og grunneier av Fougners vei 14.

I anledning planinitiativet for bebyggelsesplan kom det inn to bemerkninger fra naboer. Disse refereres til kort til slutt da bemerkningene vedrører forslaget.

- 02.11 2005 referat fra møte i bydel Grünerløkka, 31.10 2005: Teknisk –og miljøkomiteen støtter forslaget om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid og en omregulering i tråd med småhusplanen.
- 27.09 2005 Nordteam a/s, Fougners vei 14.(Forkortet).Protesten rettes først mot saksbehandlingen som strider mot normale krav til forutsigbarhet og opplysning, samt at etatens forslag til omregulering til småhusområde strider imot overordnede og gjeldende reguleringsplaner:

Saksbehandling: Nordteam a/s ervervet i februar 2005 eiendommen Fougners vei 14 med sikte på boligbygging. De viser til at tidligere eier hadde flere møter med Plan- og bygningsetaten med sikte på å få oversikt på eiendommens utviklingspotensial, beregning av Ugrad og definisjon av tomteareal. Protesten viser også til gjeldende regulering Soneplanen med utnyttelse fra $U=0,3$ -1,5 og med mulighet for 5 etasjer. Dette skal tilsi en transformasjon til en mer konsentrert bebyggelse. Tiltakshaver ble rådet til å sende inn et planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan i og med at det allerede var forelagt to alternative forslag til bebyggelse ved forhåndskonferansen. Planinitiativet ble sendt inn 10.05 2005 og den 30.06 ble det opplyst om at etaten ville gå inn for dele- og byggeforbud. Representant for Nordteam a/s hadde i forkant av ervervelse av eiendommen uformelle samtaler med saksbehandler for forhåndskonferansen hvor det gikk fram at en prosess med planinitiativ skulle bidra med en tett dialog mellom utbygger og kommunen, særlig med hensyn til volum og form av bygningen. Ved forhåndskonferansen for byggesak ble det i tillegg opplyst om pågående planarbeid med plan for bevaring og byutvikling som senere kunne få konsekvenser for bebyggelsen. Denne planen ville ikke kunne legge noen endring på regulering for omtalte eiendom. Det protesteres derfor over at det jevnlig i en periode på nesten ett år hadde pågått arbeid med etaten uten at problematikken ved deling og byggeforbud var berørt. Det vises i tillegg til andre etaters tilbakemelding som ikke skulle tilsi Plan- og bygningsetatens reaksjon. Det reageres konklusjon fra planforum hvor det står at Fougners vei nr.14 vil være det første småhus som blir revet for å gi plass for et tilbygg.

Protesten konkluderer med at saksbehandlingen derfor strider mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn ved at de ble villedet til å sende inn planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan.

Forhold til overordnede gjeldende planer. Det protesteres på at forslag om omregulering til småhusområde er i strid med overordnede gjeldende planer.

Kommunedelplanen for indre Oslo, hvor området er avsatt som oppgraderingsområde for bolig. Det vises til at det i området er villaområder forvandlet til område med boligblokker på 5-10 etasjer. Det virker lite begrunnet at utviklingen stopper for området ved Fougners vei 14 og at den reguleringsmessige vendingen ikke er nedfelt i praksis eller i overordnede planer. Vedrørende gjeldende regulering for Soneplanen vises det til tillatte byggehøyder, 5 etasjer og at det er praksis for høyest tillatt utnyttingsgrad 1.5 evt. med dispensasjon opp til $U=3.0$.

Planområdet påstås 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 Fougners vei 14 ikke er en del av. Videre siktes det til at enklaven er et sentrumsnært område som i sin helhet bør transformerers 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.

Det konkluderes med at det på denne bakgrunn er forslag om omregulering til småhusområde i strid med overordnede planer og bør avvises.

Avslutningsvis bes det om at deres innsigelse i sin helhet blir oversendt byutviklingskomiteen.

- 31.05 2005 Frydenbergtoppen Boligsameie.(Forkortet).Bemerkninger herfra viser til området som i dag er et småhusområde og hvor en del av området Frydenberg ligger i indre by og den andre delen ligger i ytre by, delt av Gjøvikbanen. Det opplyses om at planforlaget kanskje viser feil beregningsgrunnlag for utnyttingsgrad, innkjøring til garasje vil ligge i grensen og tett inn til terrasser på Fougners vei 16, likeledes er de redde for støy fra utvendig trapperom og heis. Det er vist lav parkeringsdekning i et område hvor det i dag allerede er problematisk å parkere og at flere sameier og velforeningen Hasle og Frydenberg Vel engasjerer seg sterkt i saken. Det vises også til at det er nødvendig å bevare dette område særlig med tanke på de tusen nye boliger som er under oppføring nærhet til planområdet.
- 12.10 2005 Karin og Kåre Løland, Fougners vei 12.(Forkortet).Det bemerkes bla. at beregning av Ugrad i planinitiativet var på feil grunnlag, og at det ved fortetting i område inntil i dag har vært tatt hensyn til områdets egenart. Fougners vei 16 ble bebygd på et tidligere ubebygd jorde, "Freiajordet" og er ikke erstattet av en tidligere villa. Det samme gjelder for boligblokker som omkranser villaområdet og at Fougners vei 14 er det aller første tilfelle der en boligblokk ønskes bebygd inne på det etablerte villaområdet som en erstatning for en 2-etasjes villa. Det bemerkes videre at området er et eget og klart avgrenset villaområde og at eiendommen Fougners vei 14 både estetisk og geografisk tilhører dette området.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING OG KONKLUSJON

Konklusjon ved område- og prosessavklaring

Planforum, 29.06 2005

Sakstype : Reguleringsplan
Rammeavklart : Nei
Kategori : Middels enkel
Nivå for neste avklaring : Team med enhetsleder

Prosess: Plan- og bygningsetaten vil på grunnlag av at etaten ikke kan anbefale det innsendte planinitiativ foreslå at det nedlegges midlertidig dele-og byggeforbud på "enklaven" med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE:

Varsle de berørte eiendommene og forberede sak for midlertidig dele-og byggeforbud; med etterfølgende reguleringsplan for hele området.

Etatens foreløpige føringer for området:

Småhusområdet ligger på en naturlig høyde/ flate og består hovedsakelig av eldre store villaer samt en del eneboliger og rekkehus av nyere dato. Mot øst grenser området mot Gjøvikbanen og mot småhusområdet Frydenberg. En sammensatt bebyggelse danner en halvsirkel rundt småhusområde mot nord, vest og sør. Den sammensatte bebyggelsen med høyere utnyttelse består av blokker i 3-5 etasjer samt tre høyhus på ca.9 etasjer som samtidig ligger lavere enn småhusbebyggelsen.

Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en tilsvarende høy utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig skal sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av S-3591 reguleringsplan for småhusområder i ytre Oslo. Dette innebærer at det vurderes som sterkt ønskelig at så vel tomte- som bebyggelsesstruktur opprettholdes.

-Slutt på konklusjon-

Plan- og bygningsetatens bemerkninger til forslagsstillers protest.

- I følge forslagsstiller strider saksbehandlingen mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn og hevder de ble villedet til å sende inn planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan slik gjeldende reguleringsplan sier.
- Både sak for forhåndskonferanse og for bebyggelsesplan har derimot etter etatens syn, fulgt saksbehandling og saksgang etter normal prosess for saksbehandling. Det har vært også adgang til saksinnsyn i begge sakene som normalt. I referatet fra forhåndskonferansen vises det til krav om bebyggelsesplan ihht. gjeldende regulering. Forslagsstiller ble bedt om å sende inn et planinitiativ ihht. etatens nye prosess for behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner. Dette ble fulgt opp av forslagsstiller 15.04 2005. Hensikten med planinitiativet i forkant av en direkte innsendt reguleringsplan eller bebyggelsesplan, er at etatens planforum så tidlig som mulig kan signalisere planinitiativets muligheter basert på etatens foreløpige føringer, og samtidig anbefale videre prosess. (se konklusjon fra planforum nedenfor).
- Forslagstiller påstår at han ble fratatt mulighet til å sende inn en bebyggelsesplan direkte. Etaten mener at saksgang av en direkte innsendt bebyggelsesplan vil gi samme utfall da et innsendt forslag uansett skal forelegges planforum for behandling. Et direkte innsendt forslag på bebyggelsesplan for Fougner's vei 12 vil derfor ikke endre konklusjon eller etatens faktiske vurdering av prosjektet.
- Protesten etterlyser samarbeid med etaten vedr. volum og form av bygningen. Etaten mener den er tydelig i sin helhetsvurdering av området Nedre Frydenberg, men at et vedtak for tiltak på Fougner's vei 14 alene må begrunnes juridisk i en annen regulering enn dagens.
- Det påstås i protesten at et alternativt forslag, mellom de to forslagene som er forelagt ved forhåndskonferansen, kan bli godkjent. Etaten viser i den anledning til at referat fra en forhåndskonferanse for byggesak spesielt berører eksisterende reguleringsmessige forhold. Ved behandling av et planinitiativ for reguleringsplan evt. bebyggelsesplan, vil etaten gå dypere inn i de overordnede planer samtidig som det innhentes uttalelser fra andre etater. Det er derfor naturlig at det ved behandling av planinitiativet vil framkomme nye momenter. Det er i denne anledningen at byantikvaren kommer med sin forhåndsuttalelse til eiendommene spesielt, (Fougner's vei 14 og 12), og til området Frydenberg generelt. Byantikvaren sier i sin uttalelse at BYA ikke ønsker å nedlegge dele- og byggeforbud på Fougner's vei 14 isolert, men anmoder Plan- og bygningsetaten å behandle alle søknader på området Nedre Frydenberg ihht. til annen regulering tilsvarende småhusplanen. Plan- og bygningsetaten slutter seg i sin behandling av planinitiativet til byantikvarens vurdering av planområdet Nedre Frydenberg, ved selv å foreslå et midlertidig forbud mot dele -og byggeforbud for hele området med hensikt å omregulere i tråd med småhusplanen. (Se konklusjon fra planforum nedenfor).
- Forslagsstillers protest går videre på etatens forslag til dele- og byggeforbuds manglende tilknytning til overordnede og gjeldende planer. Etaten derimot, begrunner sitt forslag i at

kommuneplaner planlegger ønsket byutvikling men er i sin natur grovmasket og går ofte i liten detalj på de enkelte områder. Carl Berner anses som kun i denne sammenheng som et lokalt knutepunkt, og selv om det i området er ny bebyggelse hvor det er høy grad av utnyttning har transformasjon hovedsaklig skjedd på eldre industriotter og hvor det er få problemer knyttet til utnyttelse pga. av for eks. eksisterende byggehøyder, bygningstypologi, atkomstmuligheter m.m. Protesten viser også til forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring som ennå ikke er vedtatt. Området er i denne planen avsatt som konsolideringsområde. Målet er at denne type område skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper ivaretas. Forslag til særbestemmelser for K1: BYA for eiendommer under 2000 m² 55% og 20% av BRA skal være utomhusområde, hvorav 10% på bakke. Staten mener i forslaget til kommunedelplanen at dette området kan ha en høyere utnyttning, men at det samtidig skal tas hensyn til områdenes karakteristiske egenskaper og at fornyelse vil skje gradvis.

- Staten viser deretter til kommunedelplanen for Indre by og en områdeanalyse for Carl Berner som angir mer presise muligheter for videreutvikling og som angir en restriktiv utvikling der det er nødvendig å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø, og at det ved nybyggingsprosjekter skal dokumenteres kvalitet i forhold til eksisterende bygninger og byplanmønster (KDP11), evt. at fortetting skal følge småhusplanens retningslinjer (områdeanalyse for Carl Berner). Planområdet Nedre Frydenberg er riktignok delvis omkranset av høy utnyttelse og med varierende type bebyggelse, men dette forhindrer ikke etaten å se en mer nærliggende tilknytning til området øst for jernbanen ved både bebyggelsestypologi og grøntstruktur som også ønskes bevart innenfor planområdet.
- Forslagstillers planinitiativ for 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 og bebyggelsesstruktur 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 derfor medføre ikke bare endret bygningstypologi men også vesentlig tap av eksisterende grøntstruktur.

Plan- og bygningsetatens anbefaling: Når det vurderes en omregulering må dette vurderes opp mot andre målsetninger og interesser:

- Det er en overordnet målsetning å legge til rette for ønsket byutvikling og samordnet areal- og transport planlegging. Området har potensial for gode boligkvaliteter kombinert med sentral og attraktiv beliggenhet. Området er vestvendt og ligger på en høyde og i ly for støy fra nærliggende Carl Berners plass. Problemer med støy fra Gjøvikbanen er relativt liten.
- Hensikten med omreguleringen er å regulere til en mer anvendbar regulering som ivaretar dagens bygningstypologi, bebyggelsesstruktur og å sikre eksisterende grøntstruktur enn det som er mulig å sikre etter Soneplanen i dag. Planområdets avgrensning begrunnes både topografisk, 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-3591. Planområdet er i seg selv beskjedent i omfang, ca. 20 000 m², og hvor det i dag kun er småskala bebyggelse, fra 1900 til 1980, og med et stort islag av vegetasjon hvorav en del eldre trær. Staten har ved vurdering av planområdet ønsket å innlemme eiendommer som i dag omfattes av Soneplanen. Det er imidlertid gjort unntak for en del eiendommer som i dag er regulert til bevaring i Soneplanen og er derved etter etatens vurdering er sikret godt nok. (Eks:

Friområdet "Furulund" med "Tanbergvillaen" og tårnvillaen "Fagertun"). Likeså er et rekkehusområde mot sørvest innlemmet i egen regulering og omfattes heller ikke i forslaget.

- Plan- og bygningsetaten viser til konklusjon fra planforum og støttes i sitt forslag både byantikvaren, bydelen og av naboer i området. 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 2004 og kommunedelplan for Indre By. I en ny regulering vil etaten ha en mer tjenlig og forutsigbar plan som grunnlag for å fatte vedtak i alle byggesaker på området. Etaten vil i en ny regulering slippe en lengre saksbehandlingsprosess som forslagsstillere ofte oppfatter som uforutsigbarhet fra etaten.
- Kommuneplan 2004 og kommunedelplan for indre by vektlegger både bevaring og videreutvikling av lokale miljøer, gjennom å ta høyde for ulike steders særpreg i vurdering av prosjekters omfang og kvalitet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Consensus Eiendom AS	Adresse:	Mylskerudveien 35, 1152 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret GASA as	Adresse:	Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders teichenberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo, 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):
Kommunedelplan for byform, plan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

15

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: FOUNERS VEI 14

Eiendom: 125/83/0/0

Tiltakshaver: Consensus Eiendom AS

Adresse: Mylkerudveien 35, 1152 OSLO

Søker: Arkitektkontoret GASA as

Adresse: Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO

Tiltaksart: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders Teichberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):
Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

FORSLAG TIL VEDTAK

Byutviklingskomiteen vedtar med hjemmel i plan-og bygningslovens §33 1.ledd midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for eiendommene i hht. til adresseliste, med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN DEN

Berit Skarholdt

Avdelingsdirektør

Kjell Kr. Jacobsen

Avdelingsenhetsleder.

Saksbehandler: Anne Berit Raae

UTRYKTE VEDLEGG:

Kart M 1:500 m/adresseliste over eiendommer

TRYKTE VEDLEGG:

- 1.Uttalelse fra byantikvaren, 12.05 2005.
2. Protest fra arkitektene Foss og Aasen AS på vegne av Nordteam a/s m/ bilag 1 og 2 og 3.
3. Uttalelse fra bydel Grünerløkka 01.11 2005.
4. Kommentar fra Karin og Kåre Løland, Fougner vei 12.
5. Kart, snitt og fasade innsendt med planinitiativ for Fougner vei 14.

Oslo kommune
Plan - og bygningsetaten
Postboks 364
0102 - Oslo

27.9.2005

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
DOK. 2005			
SAKSNR: 200508993-4			
AVID	SLEP	ANR	MERKN
PNAU	VIA		536

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG BYGGEARBEID FOR FOUGNERS VEI 14 M. FL. NEDRE FRYDENBERG

Klage / innsigelse mot forslag om midlertidig bygge - og deleforbud.

Det vises til Plan - og byggeetatens varsel om igangsetting av arbeid med bygge - og deleforbud av 13.sept. 2005 for eiendommen Fougners vei 14 m. fl.

På vegne av Norteam a/s vil vi fremsette følgende innsigelse/klage på ovennevnte vedtak:

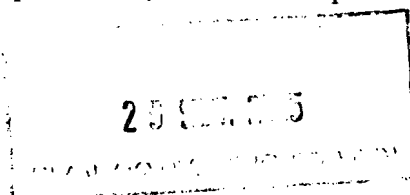
- 1) Saksbehandlingen strider mot normale krav til forutsigbarhet og opplysning.
- 2) Forslaget om bygge- og deleforbud med sikte på omregulering til småhusområde strider mot overordnede og gjeldende reguleringsplaner.

Bakgrunn:

Norteam a/s ervervet eiendommen i februar 2005 med sikte på boligbygging. Tidligere eier og Norteam a/s hadde på forhånd hatt flere møter med Plan - og bygningsetaten med sikte på å få oversikt over eiendommens utbyggingspotensial, spesielt mht beregning av U-grad og definisjon av tomteareal som grunnlag for utnyttelse.

Eiendommen er regulert til boligformål (Soneplanen fra 1977 - U = 0,3 til 1.5, bygge høyde = 5 etasjer) - dvs en regulering for sentrum og indre sone. Planen sier tydelig at dette området er et sentrumsområde som bør transformeres til en mer konsentrert bebyggelse.

Ifølge reguleringsbestemmelsene er det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før søknad om rammetillatelse kan sendes inn. Imidlertid ble Jan-Andre Åsmoen, representerer Norteam a/s, enig med saksbehandler i Plan - bygningsetaten om å sende inn et planinitiativ istedet for å gå direkte inn på en bebyggelsesplan. Dette grunngett i at tidligere eier hadde innsendt ett forslag til bebyggelse til forhåndskonferansen, og fremla ett alternativt forslag i selve forhåndskonferansen (forhåndskonferanse avholdt 4.1.05 – Bilag 1). På denne bakgrunn, forut for Norteam a/s sin ervervelse av eiendommen, hadde Åsmoen to samtaler med saksbehandler Enge. Enge var saksbehandler og avholdt forhåndskonferanse med tidligere eier. Enge bekreftet at det var fremlagt to forslag og at han mente at et bygg et sted i mellom disse to ville bli godkjent. En planinitiativ prosess skulle bidra til en tett dialog mellom utbygger og kommunen, særlig mhp avklaring av bygningens form og volum, før innsendelse av bebyggelsesplanen. Vi tillegg også at det ble opplyst i forhåndskonferansens referat at det pågikk et planarbeid, kommunedelplan for byfornyelse og befaring, som senere kunne få



konsekvenser for utnyttelse av tomten. I nevnte planarbeid "KDP for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020" som ble fremlagt 13. mai 2005 er det ikke lagt til grunn noen endring mht reguleringsbestemmelser for omtalte eiendom. Dette ble også bekreftet muntlig to ganger av Anne Berit Raae i Oppstartsmøte 30.6.05 – Bilag 2. Med andre ord er det ikke lagt noen overordnede føringer i planen ei heller fremkommet noen etter at den er presentert og omtalt i media gjennom sommeren.

10. mai sendte vi inn et planinitiativ for utnyttelse av tomten.

30. juni fikk vi svar fra Plan- og bygningsetaten – Bilag 3. Uten forhåndsvarsel av noen karakter fikk vi nå opplyst at saken var lagt på is, og Plan- og bygningsetaten ville gå inn for bygge- og deleforbud. Vi forlot etaten ganske målløse. Vi hadde tross alt vært i jevnlig kontakt med etaten over en periode på omtrent et år uten at denne problematikken i det hele tatt var berørt. Når man i tillegg i referatet fra Oppstartsmøte ikke finner noen tilbakemeldinger fra andre etater som tilsier en slik reaksjon som Plan- og bygningsetaten her har foretatt, og Plan- og bygningsetaten sin egen begrunnelse etter vårt skjønn er tynn og ikke basert på gjeldende planer – er det etter vårt judisium et meget godt grunnlag for vår sterke reaksjon. Vi stiller oss også undrende til uttalelsen i referatet "F14 (Fougnervei 14) vil være det første småhus som blir revet for å gi plass til et nybygg".

På denne bakgrunn vil vi hevde at saksbehandlingen strider mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn. Vi vil hevde at vi ble villedet til å sende inn et planinitiativ i stedet for å gå direkte på en bebyggelsesplan slik gjeldende reguleringsplan tilsier.

Ad. pkt 2 - Forslaget om omregulering til småhusområde strider mot overordnede, gjeldende reguleringsplaner:

1. Kommuneplan 2004: Ifølge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo med en robust bystruktur. Dette innebærer at Oslo tåler omfattende utbygging og konsentrasjon uten at byens særpreg forsvinner. Carl Berner -området har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling.

2. Kommuneplanen for indre Oslo - KDP 13, definerer Området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Dette plangrunnlaget har ført til en transformasjon av området omkring Carl Berners plass som har forvandlet villaområdet til et område med boligblokker på 5 til 10 etasjer. Nabo-bebyggelsen til Fougnervei 14 er en del av denne utviklingen. At man nå plutselig skal stoppe utviklingen, slik at ikke hele området blir transformert virker etter vår mening vilkårlig og lite begrunnet.

Grunnlaget for denne reguleringsmessige kuvendingen er etter vår mening ikke nedfelt i praksis eller i overordnede planer.

3. Gjeldende regulering: S 2255 Soneplanen vedtatt 28.07. 1977 med endring S-2937 01. 10. 1987. Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad U= 0.3.til 1.5

Byggehøyde = 5 etasjer. I praksis har $U = 1.5$ blitt benyttet i sentrumsområder. Det har også vært vanlig å gi dispensasjon opp til $U = 3.0$.

Beskrivelse av Planforslaget:

Området som søkes omregulert er etter vår oppfatning tilfeldig avgrenset. Grensen er trukket tilfeldig gjennom to villakvartaler. Dette er tydeligvis gjort da resten av kvartalet allerede er transformert til boligbebyggelse i 4- 5 etasjer. Området har kun et helt kvartal med småhusbebyggelse, som vår eiendom Fougnervei 14 ikke er en del av.

Området vil bli en enklave med tett bebyggelse og Gjøvikbanen på alle sider. Denne delen av Frydenberg er etter vår mening et sentrumsnært område som i sin helhet bør transformeres. Dette vil gi flere sentrumsnære boliger, som vil være økonomisk oppnåelig for et større publikum. Planområdet har tross alt hatt en sentrums nær og bymessig regulering i nesten 30 år.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovennevnte mener vi at forslaget om omregulering til småhusområde / nedlegging av bygge- og deleforbud er i strid gjeldende overordnede planer og med fornuftig plan- og byutvikling i Oslo. Forslaget bør avvises.

Vi ber om at vår innsigelse i sin helhet oversendes Byutviklingskomiteen.

Vennlig hilsen
For Norteam a/s



Bjørn Glomsrød
Siv. Ark. – Arkitektene Fosse & Aasen

ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS
KONGENS GATE 12 – 0153 OSLO
TLF: 22 47 42 40 – FAX: 22 47 42 41
BANKGIRO: 9041.22.08535 ORG.NR. 930 291 390 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Fougners vei 14 Oppstartsmøte

Detta er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

Forslagsstiller: Nordteam As

Konsulent: Arkitektene Fosse og Aasen a/s

Bydel: Gamle Oslo

Gnr./bnr.: 125/83

Saksnummer: 200504766

Dokumentnummer: 13

Saksbehandler/team: ABR/OP2T

Dato: 30.06 2005

Konklusjon ved område- og prosessavklaring

Planforum, 29.06 2005

Sakstype:	Reguleringsplan
Rammeavklart:	Nei
Kategori:	Middels enkel
Nivå for neste avklaring:	Team med enhetsleder

Prosess

- Plan- og bygningsetaten vil på grunnlag av at etaten ikke kan anbefale det innsendte planinitiativ foreslå at det nedlegges midlertidig dele-og byggeforbud på "enklaven" med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

- Varsle de berørte eiendommene og forberede sak for midlertidig dele-og byggeforbud; med etterfølgende reguleringsplan for hele området.

Etatens foreløpige føringer for området.

- Småhusområdet ligger på en naturlig høyde/ flate og består hovedsakelig av eldre store villaer samt en del eneboliger og rekkehus av nyere dato. Mot øst grenser området mot Gjøvikbanen og mot småhusområdet Frydenberg. En sammensatt bebyggelse danner en halvsirkel rundt småhusområde mot nord, vest og sør. Den sammensatte bebyggelsen med høyere utnyttelse består av blokker i 3-5 etasjer samt tre høyhus på ca.9 etasjer som samtidig ligger lavere enn småhusbebyggelsen.
- Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en tilsvarende høy utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig skal sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av S-3591 reguleringsplan for småhusområder i ytre Oslo. Dette innebærer at det vurderes som sterkt ønskelig at så vel tomte- som bebyggelsesstruktur opprettholdes.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PlanstatusRikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

RPR for Samordnet areal og transportplanlegging: 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.

RPR for barn og planlegging: sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Gjeldende overordnede planer:

Kommuneplan 2004: I følge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo med en robust bystruktur. Dette innebærer at den tåler omfattende utbygging og konsentrasjon uten at byens særpreg forringes. Carl Berner har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling.

Kommunedelplan for indre Oslo KDP13, definerer området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Kommunedelplanen sier at i områder med sammensatt bebyggelse skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal behandles restriktivt der det er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle- Sinsen.(2003).

Eiendommen ligger innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følger Småhusplanens retningslinjer.

Gjeldende regulering:

S-2255 Soneplanen vedtatt 28.07 1977 med endring S-2937 01.10 1987. Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad $U=0.3-1,5$.

Pågående planarbeid:

KDP for byfornyelse og bevaring: Eiendommen ligger innenfor område avsatt som Konsolideringsområde, kategori K-1, "Sammensatte områder". Målet for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas. Tillatt % BYA = 55% på eiendommer under 2000m². Uteareal 20% av BRA hvorav minst halvparten på bakke. Det er foreslått strenge krav til kvaliteter tilknyttet utearealene.

Forhistorie

Det foreligger referat fra forhåndskonferanse datert 04.01 2005 på et tiltak med 5 etg. og 2 kjelleretasjer. med utnyttning $U=1,3-1,5$ (16 små boenheter). (Areal er nokså sikkert feilberegnet ved at hele eiendommen og areal beregnet til midt jernbane er inkludert.) I referatet har PBE vist til behov for bebyggelsesplan. I forhåndskonferansen ligger "protest" fra Frydenbergtoppen Boligsameie (Fougner's vei 16), på bla. utnyttelse av forslaget i det det henvises til boligområdet som et småhusområde. F14 vil være det første småhus som blir revet for å gi plass til et nybygg.

I forbindelse med innsendt planinitiativ er det 31.05 2005 innkommet ny "protest" fra samme boligsameie med lignende problemfokusering: Utnyttelsesgrad med "feil" beregning av areal, for høye fasader mht. avstand mot nabogrense samt vansker med trafikksituasjonen.

I "protesten" vises det til områdets tilhørighet til et av få områder i indre by med tidstypisk villa-småhusbebyggelse. Det nevnes at området bør ses med Øvre Frydenberg som ligger øst for området på andre siden av Gjøvikbanen.

Andre etaters tilbakemelding

Byantikvaren har følgende bemerkning:

- Nyere tids kulturminneinteresser: Fougner's vei 14 er ikke registrert som bevaringsverdig, men sammen med Fougner's vei 12 er de to bygningene blitt omtalt som "tvillingvillaene." Dette har sammenheng med at de begge ble oppført i funkisstil allerede like etter 1930 og inngår i større sammenhengende boområde på Nedre Frydenberg. Opprinnelig inngikk dette boområdet hele Frydenbergområdet, men ble avdelt da Gjøvikbanen ble bygget omkring 1900. På Nedre Frydenberg ligger friområdet "Furulund" (med Tanbergvillaen" oppført av Christian Sommerfelt Hiorth 1879) og tårnvillaen "Fagertun" (oppført av Adam Hiorth familien). Fougner's vei 14 inngår således i en større villamessig bebyggelse som er avgrenset av større kontor- og boligkompleks. Ut fra en slik planutvikling finner Byantikvaren ikke grunnlag for å anmode om et isolert bygge- og deleforbud iht. Pbl. § 33 for Fougnerveien 14 alene, men anbefaler PBE å vurdere området helhetlig for en annen regulering som er tilsvarende småhusplanen som nå er etablert på den andre siden av Gjøvikbanen.
- Forminneinteresser: Planområdet har et visst funnpotensiale og de arkeologiske interesser må avklares senere i planprosessen.

Helse- og velferdsetaten:

Forurensset grunn:

Registreringer:

- Helse- og velferdsetaten har per i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger eller opplysninger om tidligere eller eksisterende virksomheter med potensiale for forurensning til grunnen, innenfor planområdet.

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. Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager og skoler i Oslo (jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: *Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader*).

Rekreasjon og nærmiljø

- Planskissen vedlagt planinitiativet viser uteareal som i stor grad har form av lange smale striper rundt bygningen. Lange smale uteoppholdsarealer har relativt få bruksmuligheter og som regel mindre bruksverdi for lek og rekreasjon enn bredere areal. Vi anbefaler derfor at planen utformes slik at utearealet samles til mer funksjonelle arealer.

Støyforhold Trafikkstøy.

- Planområdet er utsatt for støy fra Gjøvikbanen, og antas å ligge i "gul sone", der det i følge ny retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, kreves en støyfaglig utredning.

Luftkvalitet

- Ingen kjente forhold omkring luftkvalitet som er av betydning for planinitiativet i dette området

Vann: Ingen kjente vannfaglige forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Samferdselsetaten

- Avkjørselen mot offentlig vei må ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsler til barnehager skal maks være 4,0 m ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering.
- Parkering skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets nye skriv, t1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- Kravet til luftforurensing må være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.
- Deler av Fougners vei forbi planområdet er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Ved omregulering av eiendommen, kan det bli stilt krav om veiopparbeidelse til og langs eiendommen i henhold til plan- og bygningslovens § 67.

Friluftsetaten: "Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"

AS Oslo Sporveier: "Vi har ingen merknader."

Forslagsstiller er orientert om følgende (kryss av):

- ☐ Forslagsstilleres rettigheter til å fremme planforslag etter pbl. § 30.
- ☐ Reguleringsforslag med forenklet saksbehandling (Hvis aktuelt).
- ☐ Saksgang for neste fase.

Forslagsstiller har mottatt følgende materiale (kryss av):

- ☐ Kopi av uttalelser ved samråd.
- ☐ Avkrysset liste for varsling/innhenting av forhåndsuttalelser
- ☐ Avkrysset liste over aktuelle planfaglige tema
- ☐ Oppstartspakke 1: Saksmaler for planskisse – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 2: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 3: Saksmaler for planforslag – mindre vesentlig reguleringsendring
- ☐ Oppstartspakke 4: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan med forenklet saksbehandling

Fremdrift

Tidspunkt for innsendelse av planskisse/planforslag (stryk det som ikke passer):/.....-.....
 Tidspunkt for prosjektavklaring (fylles kun ut når det skal innsendes planskisse):/.....-.....
 Fremdrift avtales innen (Hvis fremdrift ikke kan avtales i møtet):/.....-.....

Forbehold

Denne tilbakemeldingen fra Plan- og bygningsetaten bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.

Dersom planskisse/planforslag ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, og det ikke er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse innen 7 dager, avsluttes saken.

Det bekreftes med dette at informasjon og materiale som beskrevet over er formidlet.
 Oslo, den/.....-.....



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

BILAG 3

Likelydende brev iht. adresseliste.

Dato: 13 SEPT. 2005

Dette ref:

Vår ref (saknr): 200508983-2
Oppgitt alltid ved henvisning

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG,
FOUGNERS VEI 14 (GNR.125 BNR.83) M. FLERE.
VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEARBEID**

De varsles med dette om at det i henhold til plan- og bygningslovens § 33 1. ledd er igangsatt arbeid med forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for ovennevnte eiendommer.

Plan- og bygningsetaten vil foreslå midlertidig forbud mot deling og byggearbeid fordi området ønskes omregulert i tråd med småhusplanen; S-3591 reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Vi viser for øvrig til innsendte planinitiativ på eiendom Fougners vei 14 og konklusjon fra etatens planforum datert 30.06 2005.

Eventuelle bemerkninger sendes Plan- og bygningsetaten innen 29.09 2005. Bemerkningene vil bli referert og kommentert før saken oversendes til politisk behandling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

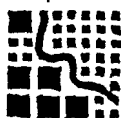
Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsenhetleder

Anne Berit Raae
saksbehandler

Kopi til:
Byantikvaren
Bydel Gamle Oslo.

Vedlegg: Liste over eiendommer som omfattes av forslaget samt kart.

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

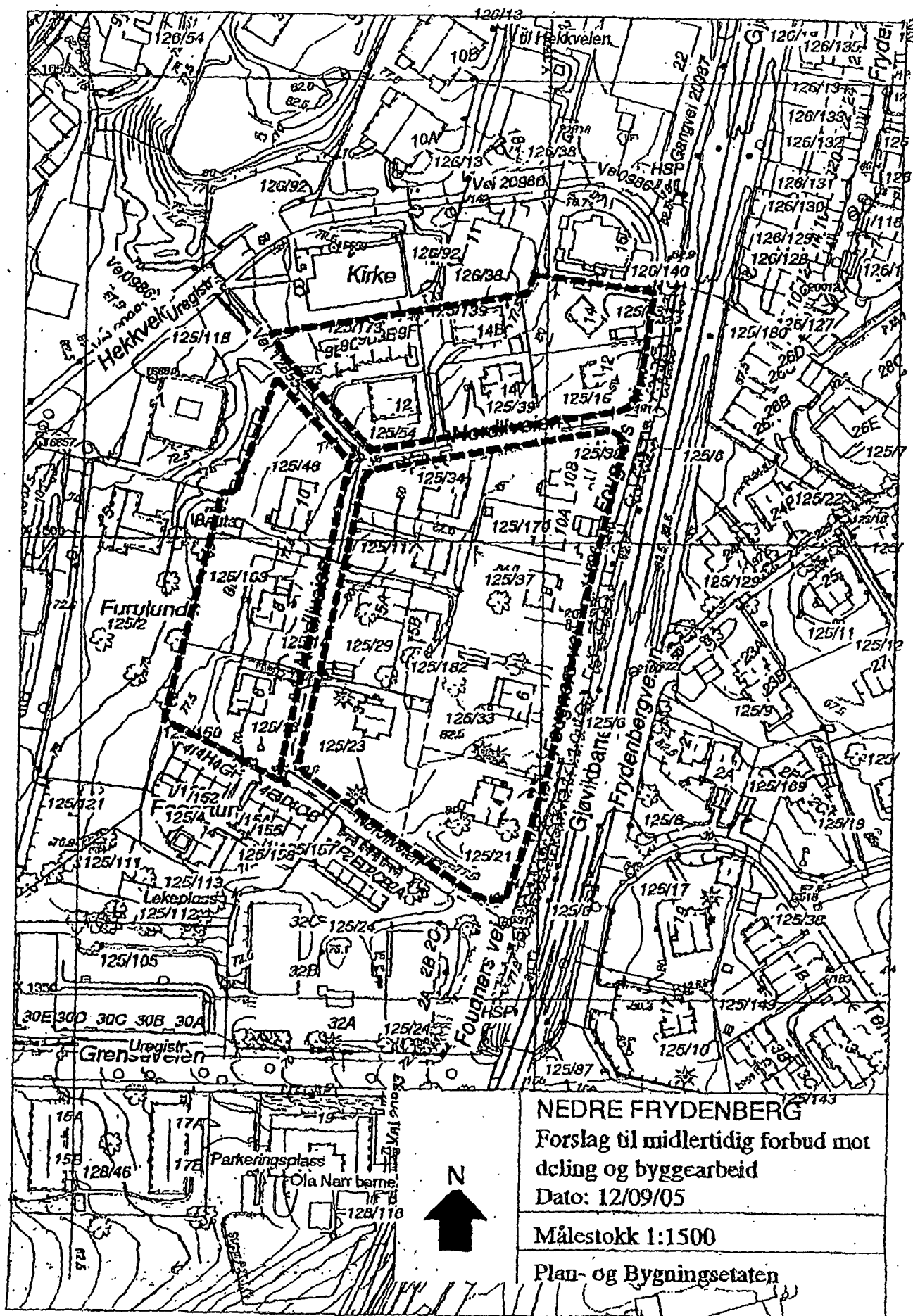


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefax: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.07.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



GNR	BNR	SEKSJ	NAVN	ADRESSE	PNR	PSTED	PNR
125	83		NORTEAM AS	POSTBOKS 1123	4391	SANDNES	4391
125	139		MARIT FOSHEIM LAURITZEN	NORDLIVEIEN 148	0571	OSLO	0571
125	16		LØLAND KARIN	FOUGNERS VEI 12	0571	OSLO	0571
125	39		MORA RUNE	NORDLIVEIEN 14	0571	OSLO	0571
125	173		17 EKSTRAND HEIDI	BISKOP J NILSSØNS G 19 A	0659	OSLO	0659
125	173		17 LUND LARS HAKAN	KJELSÅSVEIEN 137 G	0491	OSLO	0491
125	173		17 EKSTRAND LASSE GØRAN	MANGLERUDVEIEN 63	0678	OSLO	0678
125	173		17 MAGNUSSEN LISBETH	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		16 ANTONSEN TERJE	HEKKVEIEN 9 F	0571	OSLO	0571
125	173		15 ØSTMØE TOR IVAR	HEKKVEIEN 9 E	0571	OSLO	0571
125	173		14+17 JAKOBSEN TORBJØRN	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		13+17 MARNBURG VIBEKE	HEKKVEIEN 9 C	0571	OSLO	0571
125	173		12+17 STENSRUD PER	SINSENVEIEN 87	0586	OSLO	0586
125	54 2+4		HENRIKSEN FRANK GJERDING	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	54 1+3		KOLLERUD TOM-ESPEN	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	48		RØDASEN ELLA KRISTINE	NORDLIVEIEN 10	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN BENDIK SOLLI	NORDLIVEIEN 8	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN SIMEN SOLLI	SEIERSBJERGET 15	5018	BERGEN	5018
125	14		SCHØIEN HARALD	BAKKANEVEIEN 87	3267	LARVIK	3267
125	13		SINGH JATINDER	NORDLIVEIEN 6	0571	OSLO	0571
125	34		HORNAAS STIG EINAR	NORDLIVEIEN 9	0571	OSLO	0571
125	117		MØLLEBAK TOR	NORDLIVEIEN 7	0571	OSLO	0571
125	182		TUNSTAD ARVE BRYNJULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	28		HERTVEIT TOR	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		2 SELFORS ASLE REIDULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		1 HAGEN GEIR ARNE	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 SØRLE DAG HAGEN	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	21		SÅGENEHJEMMET	GARDERMOVEGEN 60	2030	NANNESTAD	2030
125	33		ASHEIM DAG	MARIDALSVEIEN 177C	0469	OSLO	0469
125	37		LUNDE KIRSTEN	ØYSTEINS Plass 6	0576	OSLO	0576
125	170		NAUSTVIK GUNNAR	FOUGNERS VEI 8	0571	OSLO	0571
125	36		MØLLEBAK JAN	FOUGNERS VEI 10 A	0571	OSLO	0571
			Samferdselsstaten	FOUGNERS VEI 10 B	0571	OSLO	0571
			Byantikvaren	INTERNPOST			
				INTERNPOST			



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arkitektene Fosse og Aasen a/s
Kongens gate 12
0153 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200504766-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raæ

Dato:

12 JUNI 2006

Arkivkode: 513.1

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Norteam AS	Adresse:	Nedre Vollgt. 4, 0158 OSLO
Søker:		Adresse:	
Tiltakstype:		Tiltaksart:	

FOUGNERS VEI 12

Etaten viser til vedlagt brev fra Byrådsavdelingen datert 26.05 2006 vedrørende etatens forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på området Nedre Frydenberg, inkludert Fougners vei 12.

Som det går fram av brevet har etaten fått i oppdrag av Byrådsavdelingen å omregulere området. For eiendommen Fougners vei 12 kan tiltakshaver behandlet sin søknad om tiltak enten i byggesak eventuelt som bebyggelsesplan på gjeldende regulering, evt. avvente ny regulering.

- Sak 200504766, planinitiativ for bebyggelsesplan, forblir åpen en stund i tilfelle det fremdeles er aktuelt å få behandlet bebyggelsesplan som den foreligger. Frist settes til 01.09 2006 for tilbakemelding til etaten, deretter kan saken avsluttes.
- Hvis det ønskes å sende inn et nytt planinitiativ for bebyggelsesplan med ny dokumentasjon ihht. Byrådsavdelingens forslag, evt. som byggesøknad på gjeldende regulering, må dette sendes inn som en ny sak.
- Søknad etter ny regulering blir ny søknad.

Dersom det er behov for ytterligere avklaring kan undertegnede kontaktes på telefon 23 49 11 29.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
M - 4 NOV. 2005			
SAKSNR: 200508983-6			
AVD	SDH	ANR	MERKN
OPAT	ABR	537	

Deres ref:
200508983-2

Vår ref (saksnr):
200520317-1

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato: 01.11.2005
Arkivkode:
539

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 (GNR. 124 BNR. 83) M.
FLERE. VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEFORBUD**

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen (bydelsutvalg Grünerløkka) 31.10.2005 (sak nr. 58/05).

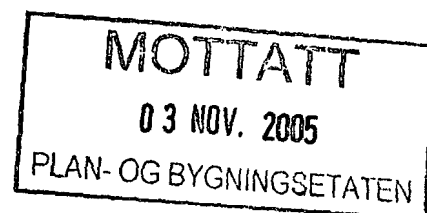
Komiteen avga følgende enstemmige uttalelse:

Teknisk- og miljøkomiteen støtter forslaget om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid og en omregulering av området i tråd med småhusplanen.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen

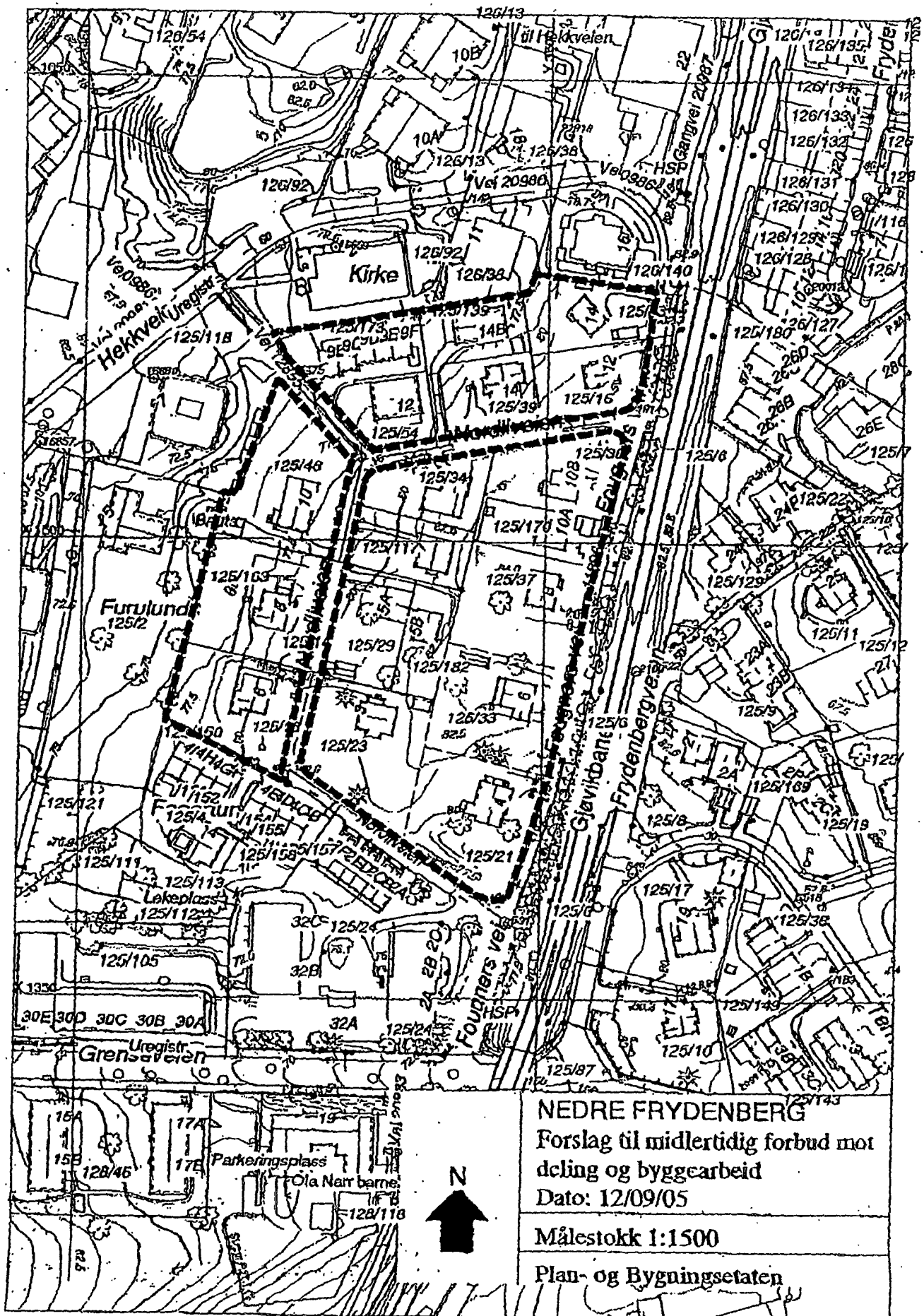
Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

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

Telefon: 23 42 26 00
Telefaks: 23 42 26 01



GNR	BNR	SEKSJ	NAVN	ADRESSE	PNR	PSTED	PNR
125	83		NORTEAM AS	POSTBOKS 1123			
125	139		MARIT FOSHEIM LAURITZEN	NORDLVEIEN 14B	4391	SANDNES	4391
125	16		LØLAND KARIN	FOUGNERS Vei 12	0571	OSLO	0571
125	39		MORA RUNE	NORDLVEIEN 14	0571	OSLO	0571
125	173		17 EKSTRAND HEIDI	BISKOP J NILSSØNS G 19 A	0659	OSLO	0659
125	173		17 LUND LARS HAKAN	KJELSAVEIEN 137 G	0491	OSLO	0491
125	173		17 EKSTRAND LASSE GØRAN	MANGLERUDVEIEN 63	0678	OSLO	0678
125	173		17 MAGNUSSEN LISBETH	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		16 ANTONSEN TERJE	HEKKVEIEN 9 F	0571	OSLO	0571
125	173		15 ØSTMØE TOR IVAR	HEKKVEIEN 9 E	0571	OSLO	0571
125	173	14+17	JAKOBSEN TORBJØRN	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173	13+17	MARNBURG VIBEKE	HEKKVEIEN 9 C	0571	OSLO	0571
125	173	12+17	STENSRUD PER	SINSEVEIEN 87	0586	OSLO	0586
125	54	2+4	HENRIKSEN FRANK GJERDING	NORDLVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	54	1+3	KOLLERUD TOM-ESPEN	NORDLVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	46		RØDAASEN ELLA KRISTINE	NORDLVEIEN 10	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN BENDIK SOLLI	NORDLVEIEN 8	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN SIMEN SOLLI	SEIERSBJERGET 15	5018	BERGEN	5018
125	14		SCHØIEN HARALD	BAKKANEVEIEN 87	3267	LARVIK	3267
125	13		SINGH JATINDER	NORDLVEIEN 6	0571	OSLO	0571
125	34		HORNAAS STIG EINAR	NORDLVEIEN 9	0571	OSLO	0571
125	117		MØLLEBAK TOR	NORDLVEIEN 7	0571	OSLO	0571
125	182		TUNSTAD ARVE BRYNJULF	NORDLVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	28		HERTVEIT TOR	NORDLVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		2 SELFORS ASLE REIDULF	NORDLVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 HAGEN GEIR ARNE	NORDLVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 SØRLIE DAG HAGEN	GARDERMOVEGEN 60	2030	NANNESTAD	2030
125	21		SAGENEHJEMMET	MARIDALSVEIEN 177C	0469	OSLO	0469
125	33		ASHEIM DAG	ØSTEIN'S Plass 6	0576	OSLO	0576
125	37		LUNDE KRISTEN	FOUGNERS Vei 8	0571	OSLO	0571
125	170		NAUSTVIK GUNNAR	FOUGNERS Vei 10 A	0571	OSLO	0571
125	36		MØLLEBAK JAN	FOUGNERS Vei 10 B	0571	OSLO	0571
			Samferdselsstaten	INTERNPOST			
			Byantikvaren	INTERNPOST			



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 26.05.2006

Deres ref:
200508983

Vår ref (saksnr):
200505437-3

Saksbeh:
Monica Sollie Husby, 23461251

Arkivkode:
523

NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 M.FL.

Det vises til Plan- og bygningsetatens oversendelse av forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005 og møte med byråd Horntvedt den 22.05.2006.

Byrådsavdelingen ber Plan- og bygningsetaten varsle oppstart og igangsette reguleringsarbeid for området omfattet av forslag til bygge- og deleforbudet. (Etaten er ikke bundet av foreslått planavgrensning hvis en annen ansees som mer hensiktmessig). Etaten bes i planarbeidet vurdere om noen deler av området bør transformeres med høyere utnyttelse enn det som i dag er utnyttet. Planforslaget kan eventuelt fremmes med alternativer hvor ulike geografiske avgrensninger for transformasjon fremgår.

Byrådsavdelingen ber etaten gå i dialog med eier av Fougner vei 14 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byrådsavdelingen finner at en omforent løsning som etaten kan gi sin fulle tilslutning, bør kunne tas direkte som byggesak. I motsatt tilfelle står eier fritt til å fremme sitt forslag til bebyggelsesplan til politisk behandling eller avvente ny regulering.

Byrådsavdelingen tilbakesender forslag til bygge- og deleforbud da en behandling av dette, etter ovennevnte oppdrag, ikke ansees nødvendig.

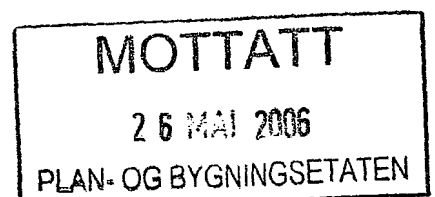
Med hilsen

Kjell Ove Sollie Johansen
Kommunaldirektør

Elisabeth Eidså Dale
plan- og utbyggingssjef

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: Forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005



Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

MOTTATT OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSSETATEN 31 JAN. 2007		Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)	Kommunens saksnr
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93		Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSSETATEN Vahlsgate 1 0187 OSLO	
☐ Enkle tiltak ☐ Ett-trinns søknadsbehandling ☒ Rammetillatelse		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei		SAKSNR: 2006/3357-6	

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
Adresse Fougner vei 14					Postnr 0571	Poststed Oslo
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg			
		☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg ☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep		
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon		
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	☒ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg		
	Bygn.tekniske inst. *)	☒ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon		
	Endring av boligh. h.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
	Annet	- beskriv				
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver						

Ansvar og kontroll
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	100 -	☐
	Dispensasjonssøknader	B	100 -	☐
	Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	100 -	☐
	Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	100 -	☐
	Redegjørelser og tegninger	E	100 - 112	☐
	Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	100 - 103	☐
	Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	100 -	☐
	Boligspesifikasjon i GAB	H	100 -	☐
	Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	100 - 101	☐
	Andre vedlegg	J	100 - 102	☐

Underskrifter			
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket Foretak Sivark. Fosse og Aasen a.s. Adresse Kongens gt. 12 Postnr Oslo 0153 Organisasjonsnr 930 291 390 Telefon 22 47 42 40 Kontaktperson Bjørn Glomsrød Mobiltelefon 99 25 16 40 E-postadresse bq@fosseaaasen.no Telefaks 22 47 42 41 Dato 11.12.2006 Underskrift <i>Bjørn Glomsrød</i>		Tiltakshaver Navn Norteam a.s. Adresse Postboks 1123 Postnr 4391 Poststed Sandnes Organisasjonsnr 929 388 44 Telefon (dagtid) 922 56 111 ☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet E-postadresse jan@bmhus.no Dato 11.12.2006 Underskrift <i>Jan Asmoen</i>	
Gjentas med blokkbokstaver Bjørn Glomsrød		Gjentas med blokkbokstaver Jan Asmoen	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

 Vedlegg nr
A- 100

Kommunens saksnr

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder					
Eiendom/ byggsted	Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker
	Adresse Fougner's vei 14			Postnr 0571	Poststed Oslo
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
				X-koordinat:	Y-koordinat:

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)			
Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr B - 100
	☒ Plan- og bygningslov	☐ Forskrifter til pbl	☐ Kommunale vedtekter til pbl
		☐ Arealplaner	

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.
Vedlegg nr E - 100-112	

Arealdisponering			
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan		
	Sett kryss for eksisterende plan		
	Spesifiser nærmere S-2255, 28.7.77 S-2937, 1.10.87		
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		
	Beregningsregler i reguleringsplan		Tillatt grad av utnyttning 0,3 - 1,5
	☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²) ☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☒ Annet		
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig ☐ Annet Boligbygg i 3et + loftsetasje beskriv		
	☒ Garasje		

Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal 932 m ²

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Eksisterende bebyggelse		Ny bebyggelse		Sum	
	Antall etasjer (TEK § 4-1)	0	3+loft			
	Antall bruksenheter (NS 3940)	0	17		17	
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	0 m ²	1348 m ²		1348 m ²	
	Bebygd areal (NS 3940)	0 m ²	291 m ²		291 m ²	
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket						1,08 / 1,17

 Vis beregning av grad av utnyttning
 Brutto areal 1011 : 932 = 1,08 (U-grads beregning i.h.t. Soneplanen)
 Brutto tomteareal i.h.t. kommunens GAB register

 (Hvis tomteareal IKKE skal regnes som brutto areal, men som areal regnet til midte Fougner's vei blir U grads beregning som følger:
 Tomteareal : 867 m² / 1011 : 867 = 1,17)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 4,20m	Vegmidte 10 m	Annen bygning 10m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☒ Nei		Avstand m
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☒ Nei		Avstand m
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			
				Vedlegg nr I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta ☒ - offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Beskriv		
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei			
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng		

Næringsgruppe

Næringsgruppekode X	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.																					
Næringsgrupper - gyldige koder <table border="0"> <tr> <td>A Jordbruk og skogbruk</td> <td>K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet</td> </tr> <tr> <td>B Fiske</td> <td>L Offentlig forvaltning</td> </tr> <tr> <td>C Bergverksdrift og utvinning</td> <td>M Undervisning</td> </tr> <tr> <td>D Industri</td> <td>N Helse- og sosialtjenester</td> </tr> <tr> <td>E Kraft og vannforsyning</td> <td>O Andre sosiale og personlige tjenester</td> </tr> <tr> <td>F Bygge- og anleggsvirksomhet</td> <td>Q Internasjonale organ og organisasjoner</td> </tr> <tr> <td>G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat</td> <td>X Boliger</td> </tr> <tr> <td>H Hotell- og restaurantvirksomhet</td> <td>Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.</td> </tr> <tr> <td>I Transport og kommunikasjon</td> <td></td> </tr> <tr> <td>J Finansiell tjenesteyting og forsikring</td> <td></td> </tr> </table>			A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet	B Fiske	L Offentlig forvaltning	C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning	D Industri	N Helse- og sosialtjenester	E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester	F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner	G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger	H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.	I Transport og kommunikasjon		J Finansiell tjenesteyting og forsikring	
A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet																					
B Fiske	L Offentlig forvaltning																					
C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning																					
D Industri	N Helse- og sosialtjenester																					
E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester																					
F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner																					
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger																					
H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.																					
I Transport og kommunikasjon																						
J Finansiell tjenesteyting og forsikring																						

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer	Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	Er det heis i bygningen? ☒ Ja ☐ Nei
Bolig	Annet	Totalt			
1011	337	1348	3+1 loft		

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode	Se side 3 for valg av bygningstypekode.

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig

- 111 Enebolig
- 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus

Tomannsbolig

- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus

- 131 Rekkehus
- 133 Kjede/atriumhus
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning

- 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap

- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning

- 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
- 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
- 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Kole, seterhus og lignende

- 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
- 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle

Garasje og uthus til bolig

- 181 Garasje, uthus, anneks til bolig
- 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
- 183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning

- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER**Industribygning**

- 211 Fabrikbygning
- 212 Verkstedsbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
- 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

- 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
- 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
- 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

- 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust/redskapshus for fiske
- 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING**Kontorbygning**

- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/forretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning *
- 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON**Ekspedisjonsbygning, terminal**

- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

- 429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning

- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

- 441 Trafikktilsynsbygning
- 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT**Hotellbygning**

- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrer-, feriehus
- 523 Appartement
- 524 Camping-/tutelehytte
- 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

- 531 Restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING**Skolebygning**

- 611 Lekeparks
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barne- og ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskning

- 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek/mediatek
- 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
- 649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

Idrettsbygning

- 651 Idrettshall
- 652 Ishall
- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

- 661 Kino-/teater-/opera-/konserterbygning
- 662 Samfunnshus, grendehus
- 663 Diskotek
- 669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
- 674 Synagoge, moske
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE**Sykehus**

- 719 Sykehus *

Sykehjem

- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

- 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
- 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.**Fengselsbygning**

- 819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Fyrstasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
- 825 Tilfluktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning *
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett

Vedlegg nr

C- 100

Kommunens saksnr

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

OSLO KOMMUNE, PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
125	83		
Eiendommens adresse			
Fougner's vei 14			
Postnr	Poststed		
0571	Oslo		
Eier/fester			
Norteam a.s.			

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☒ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade
☒ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhengning mot veg	☐ Bruksendring	☒ Dispensasjoner
☐ Annet Beskriv		

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- | |
|--|
| ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 |
| ☐ Mindre byggearbeid |
| ☐ Skilt |

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Riving av eks. eldre enebolig
Oppføring av ny flermannsbolig.
Dispensasjonssøknad: Garasje under bakkeplan inntil 1m. fra nabogrense syd, 2m fra reg.grense øst.

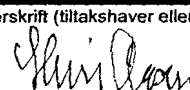
Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	A-100 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	A-106 - A-107	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

- ☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Sivark. Fosse og Aasen a.s. Konger 0153 Oslo
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).
- ☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	20.11.06	

ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS
KONGER GATE 12 - 0153 OSLO
TEL: 22 47 42 40 - FAX: 22 47 42 41

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Elendom/byggested

Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Adresse Fougners vei 14
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 139	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Marit Fosheim og Tore Bjelland Lauritzen
Adresse Nordliveien 14 B				Adresse Nordliveien 14 B
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2443 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 16	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Karin Løland
Adresse Fougners vei 12				Adresse Fougners vei 12
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2442 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Rune Mora
Adresse Nordliveien 14				Adresse Øyernveien 87
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 1911	Poststed Flateby	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2441 8 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 6	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Jernbaneverket
Adresse Jernbanetraseen				Adresse Postboks 1162 Sentrum
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0107	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2440 4 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 180	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Bestyrer Elin Nielsen
Adresse Frydenbergeveien 26 A				Adresse Fougnerveien 26 B
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0575	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2439 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign 

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Adresse Fougner vei 14
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 140	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Frydenbergtoppen Boligsameie ved Styret
Adresse Fougner vei 16				Adresse Fougner vei 16
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2438 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 38	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn OBOS Eiendomsforvaltning
Adresse Hekkveien 11				Adresse P.B. 6668 St.Olavs pl.
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0129	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2437 8 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Adv. Rune Olavesen
Adresse Fougner vei 22				Adresse Trondheimsveien 455
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0962	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2436 4 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign [Signature]

1:5v/Styret
Fougners vei 16, 0571 Oslo

05.12.2006

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Telefaks: 22 47 42 41
Att.: Bjørn Glomsrød

Emne: Nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)
Gnr 125/bnr 83, Fougners vei 14, 0571 Oslo

Vi takker for Deres svarbrev av 28.11.2006.

Vi vil først nevne at Fougners vei 16 (F16) ble bygget på en ubebyggt og sterkt skrånende tomt, øverst i et område med samme type blokker. Vi mener at det ikke er saklig grunn til å sammenligne disse prosjektene siden F16 ligger utenfor enklaven Nedre Frydenberg som Fougners vei 14 (F14) er en del av og som nå er under omregulering.

Harmoniseringen av ny bebyggelse i F14 må skje mot eksisterende villabebyggelse. I brev av 26.05.2006 (saksnr. 200505437-3) ber Byrådsavdelingen om at PBE går i dialog med eieren av F14 om reduksjon i det foreslåtte byggeprosjektet både i høyde og fotavtrykk. Dette er forutsetningen for at varslet om forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid ble opphevet. Siden sameiet ble presentert for de første plantegningene, kan vi ikke se at verken høyde eller fotavtrykk er redusert. Så vidt vi kan se har prosjektet ingen familieleiligheter, men 17 relativt små boenheter. Dette vil generere mye støy, spesielt i forhold til inngangspartiet og nedkjørselen til garasjeplanet. Prosjektet betyr stor belastning på et sårbart område med begrenset kapasitet på veier og parkeringsmuligheter.

Som kjent er et planarbeid i gang for Nedre Frydenberg med henblikk på at området skal omreguleres og harmoniseres med området Øvre Frydenberg, det vil si med småhusplanens begrensninger og muligheter. Under sakshøringen i høst går uttalelser i retning av at det er ønskelig at enklaven Nedre Frydenberg reguleres i tråd med småhusplanen. Vi refererer bl.a. til Grünerløkkas Bydelsdirektørs 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." *Kopi av vedtaket med begrunnelse følger vedlagt.* Vi ser det derfor som meningsløst at man under planprosessen setter i gang et tiltak hvor høyde og fotavtrykk ikke tar hensyn til gitte signaler.

Det må også bemerkes at uttalelser fra områdets vel og øvrige sameier går inn for at området skal bevare sitt preg av småhusbebyggelse. Flere kommunale etater og andre instanser peker på at området må gjennomgå visse reguleringsmessige krav til bl.a. veier, miljø og fjernvarme.

Med vennlig hilsen
Frydenbergtoppen Boligsameie



Steinar Robarth
Styreleder

Telefaks: 22 09 18 21 eller
e-post: steinar.rob Barth@fabritius.no

(Brevet blir også oversendt med vanlig post.)

Kopi: Plan- og Bygningsetaten, e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Raymond Aas

Fra: "Lauritzsen, Lage Fosheim" <lage.fosheim.lauritzsen@ahus.no>
Til: <post@fosseaasen.no>
Kopi: <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Sendt: 8. desember 2006 15:45
Emne: Nabovarsel vedr byggeprosjekt på eiendom Fougner vei 14 - Gnr125/Bnr83.

Til Arkitekene Fosse & Aasen AS
Kongens gate 12
0153 Oslo

Att.: Bjørn Glomsrud

Vedr.: Nabovarsel for byggeprosjekt på eiendom Fougner vei 14 - Gnr125/Bnr83

Vi vil med dette som nabo med grense til Fougner vei 14 komme med uttalelse ifbm med sendte nabovarsel for Fougner vei 14.

Til informasjon:

Vi, Lage Fosheim Lauritzsen og Cathrine Thoresen, uttaler oss på vegne av Marit F. Lauritzsen, som nå er innehaver av eiendommen Nordliveien 14B, som har grense mot vest, for Fougner vei 14. Nabovarsel er adressert til Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen.

Det foretas i nærmeste fremtid overtagelse av eiendommen Nordliveien 14B fra Marit F. Lauritzsen og til oss. Lage Fosheim Lauritzsen er sønn av Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen. Tore Bjelland Lauritzsen er død (januar 2005).

Vedr. nabovarselet:

Vi flyttet til Nordliveien 14B den 1.12.2006. Vi har lite kjennskap til prosessene i denne byggesaken da den nylig er presentert for oss av naboene i Fougner vei 12, Karin Løland og Kåre Løland. Vi er kjent med saken via samtaler med Lølands, og via informasjon fra brevet som Lølands har sendt, datert 5.12.2006 til Fosse og Aasen, som kommentar til nabovarselet. Vi har lest nabovarselet og sett plantegningene.

Vi støtter alle kommentarer og anmerkninger som Lølands fremmer i sitt brev til Fosse og Aasen.

For å presisere våre anmerkninger:

Vi forutsetter at et eventuelt nybygg følger korrekt U-grad. Det er bemerkt at U-grad med foreliggende forslag er for høy, både i høyde og omfang: fotavtrykk. Det er ifølge Lølands kommentar en for høy BYAmax grad i forslaget = 38%. Maksnorm for Fougner vei 14 skal være BYAmax = 24%.

Et eventuelt nybygg må tilpasses småhusområdet, og ikke naboeiendommen Frydenbergtoppen; Fougner vei 16. Som det er nevnt i Lølands kommentar, så ble dette bygget, Fougner vei 16, oppført på en brakk, ubebygget tomt utenom småhusområdet, som de andre "nye" blokkene i området langs Hekkveien og Fougner vei. Denne eiendommen tilhører ikke småhusområdet, og det er uakseptabelt om en eiendom, altså blokken i Fougner vei 16, skal skape presedens for og være argumentasjon for å utforme omfang og fotavtrykk for et eventuelt nybygg i Fougner vei 14.

Småhusplanen: Det er under utarbeidelse en Småhusplan for området Nedre Frydenberg, området som eiendommen Fougner vei 14 tilhører. Formålet med Småhusplanen er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Småplanen er en reguleringsplan med intensjon å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner i småhusområdet, og nybygg må tilpasses Småhusplanen. Forslaget som foreligger bryter klart, etter hva vi kan bedømme, med Småhusplanen, og vi finner det uakseptabelt å oppføre et nybygg som det som er foreslått.

Eventuelt nybygg må harmonere med naboeiendommer i småhusområdet, og ikke blokken Frydentoppen; Fougner vei 16 og blokkene i Hekkveien. Nærmeste naboer i småhusområdet til Fougner vei 14 er Fougner vei 12; mot syd, Nordliveien 14B; mot vest, og Nordliveien 14; "på hjørnet", som er gjenboere. Husene på disse eiendommene er frittliggende eienboliger, med høyde på 2 etasjer, og 1.5 etasje. Et nybygg må tilpasses på disse bygningenes premisser. Det virker helt urimelig å tilpasse eventuelt nybygg til blokken i Fougner vei 16, og det vil være i direkte konflikt med Småhusplanens formål.

Vi vil også vise til, med ref. til Lølands svar, at tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av

godkjent bebyggelsesplan". Det vil da vel innebære at et eventuelt nybygg må prosjekteres utfra hva Småhusplanen vil konkludere med, og at man må ta følge av hva utfallet av reguleringsplanen blir.

Vi har ikke innvendinger mot nyskapende arkitektur eller blokkfasong. Men et nybygg må harmonere med områdets, altså småhusområdets eksisterende hus, både i omfang og volum; høyde og fotavtrykk. En blokkfasong bør brytes opp så det ikke blir store ensartede, dominerende flater, som det nå er foreslått, med ca. 25 meters uavbrutt fasade mot syd. Brutte flater er mer heldig både estetisk og støyemessig.

Det er uheldig at sendte plantegning ikke har notert avstand fra bygg til tomtegrenser, da dette er gitte avstander man skal følge. Ifølge Lølands svar er det nå for liten avstand til grense i syd. Lølands oppgir i sitt brev at avstand til sydgrensen beregner de til å være 3.9 meter i forslaget, og at det skal være 4.2 meter.

Avslutningsvis så vil vi oppsummere med at vi ikke er negative til et eventuelt nybygg eller blokkfasong, men at et nybygg størrelsesmessig må tilpasses småhusområdet, og at de gitte krav til avstand til grenser og U-grad, BYAmax blir fulgt.

Vi forventer at nevnte innvendinger, og innvendinger fra Lølands i Fougner 12, tas til etterretning, og at nye forslag til eventuelt nybygg er justert i tråd med dette.

Med vennlig hilsen

Lage Fosheim Lauritzsen & Cathrine Thoresen
(på vegne av Marit F. Lauritzsen)
Nordliveien 14B
0571 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
v/Bjørn Glomsrød
Kongens gate 12
0153 Oslo

Oslo, 6. desember 2006

Nabovarsel tilknyttet utbygging av gnr 125/bnr 83 – Fougners vei 14

Det vises til nabovarsel av 23.11.06 der Boligsameiet Hekkveien gis anledning til å kommentere søknad om tiltak etter pbl. § 93 tilknyttet utbygging på gnr. 125/bnr 83.

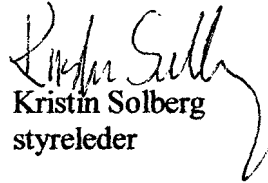
Boligsameiet Hekkveien består av 3 lavblokker som ligger på gnr.126/bnr 38 og er med dette direkte nabo til gnr. 125/bnr 83. Det er sameiets laveste blokk på 3 etasjer (der den ene etasjen er underetasje) som ligger inntil angjeldende eiendom. Denne blokken har adresse Hekkveien 11.

Sameiet vil motsette seg utbyggingen med følgende begrunnelse:

- Tomten på gnr 125/bnr 83 er relativ liten og omsøkt bygg vil utgjøre en markant fortetning. Sameiets lavblokk som ligger inntil gnr 125/bnr 83 ligger lavt i terrenget, og fortetningen vil få en betydelig negativ effekt.
- Området rundt nedre Frydenberg har vært gjenstand for en større utbygging de senere årene, senest utbyggingen av Sukkertoppen og nå sidebygget mot Hasleveien. Disse byggene er høye og har stengt for rom mellom andre bygg. Fortetningen fremtrer som en vegg. Hvis det også skal komme en fortetning i Fougners vei 14 vil bomiljøet bli ytterligere innebygget.
- Fougners vei 14 ligger i et område med eldre småhusbebyggelse og hager. Området har en særpreget karakter som bør tas vare på. Området er ikke stort og antas sårbart for ytterligere utbygginger. Sameiet ser det slik at en utbygging på Fougners vei 14 vil forringe dette området. Etter sameiet oppfatning fremstår området nedre Frydenberg som et motvekt til senere års utbygging og har en positiv effekt på bomiljøet som vi ikke ønsker å miste.
- Plan- og bygningsetaten varslet i brev av 07.09.06 (sak 200606785-5) om oppstart av planarbeid for området nedre Frydenberg. Hensikten er å omregulere området til "småhusplan". Sameiet mener at søknad tilknyttet Fougners vei 14 på ingen måte vil være i tråd med dette planarbeidet.
- Det er argumentert med at det store nabobygget i Fougners vei 16 kan tilsi at det bør gis adgang til å sette opp stort bygg også i Fougners vei 14. Sameiet er ikke enig i dette. Tomten i Fougners vei 16, som øvrige tomter ved den nå utbygde Hekkveien, var ubebygget. Bebyggelsen langs Hekkveien ligger i ytterkant av nedre Frydenberg, og bygget i Fougners vei 16 anses å være del av denne tidligere utbyggingen. Fougners vei 14 ligger i motsetning til dette i et område med småhusbebyggelse.

Hvis Plan- og bygningsetaten finner å gi tillatelse til tiltaket bes dette gitt med betingelse om at bygget reduseres og at det i langt større grad tilpasses den eldre småhusbebyggelsen.

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Hekkveien


Kristin Solberg
styreleder

Kopi: Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Kongensgate 12
0153 OSLO

Oslo, 5. desember 2006

Att.: Bjørn Glomsrød

**Vedr.: Nabovarsel vedr. byggeprosjekt på eiendommen Fougners vei 14 –
Gnr/Bnr 125/83..**

Vi viser til det mottatte nabovarsel og uttaler oss i saken både som nærmeste nabo til prosjektet i syd, og som generasjonsbeboere på villa/småhusenklaven Nedre Frydenberg. Dette området er nå, av Plan og Bygningsetaten, gjenstand for omregulering i hht Småhusplanen (ref. plansaknr. 200606785(-05). Det vises også til samtaler med Hr. Stein Aasen, samt til firmaets skriv av 26. ds. til Frydenbergtoppen Boligsameie om samme sak.

1 - I skrivet til Frydenbergtoppen Boligsameie vises det til at denne eiendommen (Fougners vei 16) har en utnyttelsesgrad (etter gammel regulering S-2255) på 1.5, mens det varslede naboprojektet (Fougners vei 14) "bare" er på 1,15.

Vår anmerkning til dette: Eiendommen Fougners vei 14 har et brutto tomteareal på 932 kvm. Dette inkluderer offentlig vei, fortau og veikant (med egen regulering). Utbyggbart tomteareal er dermed redusert til 792 kvm.

Om det justeres for reglene i S-2255 (utnyttbart tomteareal pluss avstand til midt offentlig vei), øker U-grad for Fougners vei 14 fra angitt 1,15 til 1,25. Dette er en høy U-grad allerede etter

S-2255. Og sett mot den pågående Småhusreguleringen for området, representerer prosjektet en BYA= 38%, som er godt over tillatt maksnorm (BYA= 24%).

Forskjellen i U-grad mellom de to nabobygg skyldes at Fougners vei 16 utnytter skrånende terreng til å oppnå en høyere BTA.

2- Om Frydenbergtoppen, med etasjeantall 3+1, utpekes som et "stort" bygg, må prosjektet Fougners vei 14 - med samme antall etasjer – settes i samme klasse. Det argumenteres med at et stort nabobygg burde skape presedens for et prosjekt med tilsvarende dimensjoner på tomten Fougners vei 14. Vi mener det er vektige synspunkter mot dette argumentet:

Frydenbergtoppen (Fougners vei 16) ble bygget på en ubenyttet brakktomt opprinnelig tilhørende "Freiabyen" på den andre siden av jernbanelinjen. Det ferdige bygget fungerer nå som avslutning på rekken med blokker fra Carl Berners plass, langs traséen som senere ble Hekkveien, på utsiden av planområdet. Alle disse byggene er reist på tidligere ubebygde tomter.

Det foreliggende prosjektforslaget (Fougners vei 14) er derimot planlagt reist inne i et eldre, etablert villaområde, hvor det må tas helt andre hensyn til boligmiljø, byggestil og tradisjoner. Nettopp av slike grunner er det igangsatt en reguleringsplan for området, med tanke på å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner. Vi kan ikke se at det foreliggende prosjektforslaget tar tilbørlige hensyn til disse detaljer og mener at en blokk med de presenterte dimensjoner og utforming ikke hører hjemme i planområdet.

- 3 - Plan og Bygningsetaten ble i mai d.å. av Byrådet bedt om å starte planarbeid for villaområdet Nedre Frydenberg. De fikk også samtidig i oppdrag "å gå i dialog med eieren av Fougner's vei 12 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk".

Denne instruksjonen kan neppe utledes dithen "at Byrådet ønsket en byggesøknad for Fougner's vei nr. 14". Tvertom, er det rimelig å anta at Byrådet, med ansvar for en harmonisk og enhetlig boligplanlegging, ønsket å få redusert prosjektet til et nivå som kunne integreres i det forestående planarbeidet.

Vi mener at prosjektet (hittil) på langt nær har oppfylt de gitte forutsetningene om redusert volum. Det planlagte bygget er fremdeles av samme størrelse som den "store" blokken Frydenbergtoppen og gir dermed ingen ønsket, naturlig overgang til det småhusområdet bygget skal integreres i. Det tas heller ikke tilbørlig hensyn til villaenklavens byggeskikk og tradisjoner.

Med ovennevnte punkter som bakgrunn, fremsetter vi følgende konkrete innvendinger og synspunkter knyttet til prosjektforslaget, slik det fremstår i nabovarslet:

- I - På PBEs situasjonsplan er prosjektets avstand til nabogrensen i syd angitt til 4,2m. Prosjektets gesimshøyde – basert på angitt gesimsnivå 90,45m referert mot middels bakkenivå (81,65m) - er på 8,8m. Dette gir allerede i utgangspunktet en fasadehøyde over det lovfestede forholdet mellom avstand og høyde. Vi vil på ingen måte akseptere en naboavstand som er mindre enn halve avstanden av fasadens høyde, målt fra det midlere bakkenivå.
- II - Plantegningene viste et nytt, urovekkende trekk ved prosjektforslaget: Mens situasjonsplanen anga en avstand til nabogrensen (i syd) på 4,2m, var samtlige planskisser fra Fosse og Aasen uten angivelse av denne avstanden. Dette til tross for at øvrige mål og avstander var korrekt angitt. Kontrollmålinger viste at fasadens avstand mot sydgrensen på tegningene var blitt redusert fra 4,2m til 3,9m! Vi vil under ingen omstendigheter akseptere at lovfestet minsteavstand til nabogrense underskrides.
- III - Sammenstilles punktene I og II, vil vårt minimumskrav for prosjektforslaget være: Enten at fasadens høyde senkes fra c+90,45 til c+89,65. Eller at grenseavstanden økes til minst 4,4m med den angitte høyden. Vi vil også kreve at det i den videre saksbehandlingen fremlegges tegninger, der korrekt og vedtatt avstand til vår nabogrense er angitt på alle tegninger. Slik det nå fortoner seg, synes denne avstanden å være et salderingsmål og den reelle avstanden dermed høyst usikker. Vi finner dette uakseptabelt.
- IV - De nye planløsningene, med franske vinduer mot syd (og nord), finner vi positive og akseptable. Faktoren nabostøy vil dermed bli redusert.
- V - Hekkebepantningen, vist på utomhusplanen, er en positiv detalj, som også besvarer spørsmål mht markering av grenseskillet.
- VI - Vi har i og for seg ingen spesielle innvendinger mot blokkfasong - dvs en byggutforming flatt eller pultformet tak – dersom bygget ellers er tilpasset strøkets byggeskikk og kultur. Vi mener imidlertid at prosjektforslaget fremdeles ikke tar nok hensyn til disse detaljene.

Det er i utgangspunktet ulogisk at et byggeprosjekt av blokktypen fremmes innenfor et definert område etter en utdatert regulering, samtidig som samme området er gjenstand for et planarbeid med sikte på å fornye reguleringen mot småhusbebyggelse.

Småhusplanens formål er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Vi mener, derfor, at det foreliggende prosjektforslaget i hovedsak må utformes i tråd med planarbeidets intensjoner og at de viktigste forutsetningene for en akseptabel prosjektløsning er:

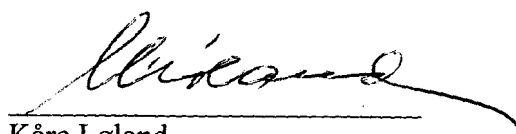
- A - Bygget må tilnærmes Småhusplanen, spesielt mht fotavtrykk og maksimumshøyde(r). Dette innebærer også en tilnærming til BYAmax = 24%.
- B - Plassering i terrenget må skje på småhusområdets premisser. Dette betyr at "ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne". Om et blokkbygg skal kunne tilpasses dette kravet, må dominerende flater brytes/vinkles slik at bygget ikke opptrer som en "mur" mot omgivelsen (ref. prosjektets 25 meter lange, ubrutte fasade mot syd). En brutt flate vil også spre støy og dermed virke mer nabovennlig.
- C - Prosjektet må "på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter" og "ha en størrelse/volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse".
- D - Vi vil også vise til at "tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan".

Vi ber om at byggherre og arkitekter tar hensyn til innkomne innvendinger og synspunkter til nabovarselet, slik at byggesaken kan få en heldig avslutning.

Med vennlig hilsen



Karin Løland



Kåre Løland

Fougner vei 12
0571 Oslo

Cc: Oslo kommune v/ Plan og Bygningsetaten



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

15

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: FOUNGERS VEI 14

Eiendom: 125/83/0/0

Tiltakshaver: Consensus Eiendom AS

Adresse: Mylskerudveien 35, 1152 OSLO

Søker: Arkitektkontoret GASA as

Adresse: Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO

Tiltaksart: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNGERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders teichenberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo, 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):
Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)
- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Behov for planendring:

- ☐ Det fremlagte materiale synes å ville avvike såvidt mye fra gjeldende plan, at det må behandles som:
- ☐ Full endring av reguleringsplan etter PBL §§ 25 – 27.1.
 - ☐ Mindre vesentlig endring av reguleringsplan etter PBL § 28.1.
 - ☒ Bebyggelsesplan etter PBL § 28.2, jf. krav i overordnet plan.
 - ☐ Mindre vesentlig endring av Bebyggelsesplan etter PBL § 28.1 og vedtekt til PBL § 28.2.

Evt. kommentarer:

Behov for dispensasjonsbehandling:

- ☒ Det fremlagte tiltak synes å være avhengig av dispensasjon fra: ²
- ☒ Plan- og bygningslov: § (§) 70 mht. avstand
 - ☒ Plan- og bygningslov: § 67 mht. veiopparbeidelse
 - ☐ Forskrifter til pbl: § (§) mht.
 - ☒ Gjeldende plan: S-2255 § (§) 3 mht. bebyggelsesplan
 - ☐ Vedtekter til pbl
 - ☐ Annet lovverk: § (§) mht.
 - ☒ Vegloven § 29 mht. byggverks avstand til vei ☒ jernbanelover ?

Forvaltningspraksis:

- ☒ Saksbehandling vil normalt basere seg på en felles retningsgivende praksis for den aktuelle tiltakstype i det geografisk aktuelle området.
- ☐ Det foreligger ingen entydig praksis for saksbehandling av denne tiltakstype i det aktuelle området.

Kvalitetskrav som bør vies spesiell oppmerksomhet i prosjektet er hensyn knyttet til:

- ☒ Tiltakets forhold til omgivelsene:
- ☒ Avkjørsel til offentlig vei – veglovens § 40-43
 - ☐ Lovlig atkomst – plan- og bygningslovens § 66
 - ☐ Vern av landskap og vegetasjon
 - ☐ Vern av verdifullt biologisk mangfold
 - ☐ Vern av eksisterende bebyggelse og anlegg
 - ☒ Tilpasning til eksisterende landskap og terreng
 - ☒ Tilpasning til eksisterende bebyggelse og anlegg
- ☒ Utomhusanlegget:
- ☐ Parkeringsareal
 - ☒ Leke- og uteoppholdsareal
 - ☐ Beplantning
 - ☐ Landskapsformgivning
- ☒ Tiltakets arkitektoniske egenverdi:
- ☒ Plassering og høyder
 - ☒ Volumbehandling og masseoppbygging
 - ☒ Fasadeuttrykk og proporsjoner
 - ☒ Materialbruk og detaljering
 - ☒ Fargesetting
- ☒ Krav om tilgjengelighet og brukbarhet for orienterings- og bevegelseshemmede
- ☒ Vann- og avløpsforhold overvannsstandtering runnpeanl?
- ☐ Andre tekniske krav:
- ☐ Ras/flom/grunnforhold/radon:
- ☐ Annet:

Tiltakstype/behandlingsprosess:

- ☐ Tiltaket kan unntas fra krav til saksbehandling og kontroll jf. SAK §7
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 81 (igangsetting etter 3 uker)
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 85
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 86a (igangsetting etter 3 uker)
☐ Tiltaket er søknadspliktig etter PBL § 93; sannsynligvis innenfor tiltaksklasse:
 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐
☒ Tiltaket bør/må behandles i minst to trinn - som søknad om rammetillatelse med etterfølgende søknad(er) om igangsettingstillatelse(r)
☐ Tiltaket vil i utgangspunktet kunne behandles som søknad om tillatelse i ett trinn
☐ Tiltaket vil sannsynligvis kunne behandles som et "enkelt tiltak" etter PBL §95 b
☐ Tiltaket vil sannsynligvis ikke kunne behandles som et enkelt tiltak
☐ Tiltaket må meldes og konsekvensutredes som et "Vedlegg I-tiltak" etter forskrift om konsekvensutredninger - før søknaden kan behandles. Jf. PBL §§ 33-1 - 33-9 og forskrift til pbl om konsekvensutredninger KON § 2 og KON §§ 5 - 14, samt Vedlegg I, III og IV.
☐ Tiltaket må konkret vurderes meldt og konsekvensutredet som et "Vedlegg II-tiltak" etter forskrift om konsekvensutredninger - før søknaden kan behandles. Jf. PBL §§ 33-1 - 33-9 og forskrift til pbl. om konsekvensutredninger KON §§ 3 og 4 og KON §§ 5 - 14, samt Vedlegg II, III og IV.

Ansvarlig søker:

- ☒ Godkjenning av ansvarlig søker for tiltaket er avklart: ☒ ikke avklart: ☐

Søknaden/meldingen må vedlegges:

- ☐ Ansvarsoppgave for
 ☐ prosjektering
 ☐ utførelse
☒ Søknader om ansvarsrett for følgende funksjoner:
 ☒ Prosjekterende
 ☒ Kontrollerende for prosjektering
 ☒ Utførende
 ☒ Kontrollerende for utførelse *for igangsetting*
☐ Kontrollplaner:
 ☐ Kontrollplan for viktige og kritiske områder.
☒ Gjenpart av nabovarsel
☒ Tegninger:.....
☒ Situasjonsplan
☒ Annet:..... *koordinatbestemte grenser. (pbe)*
☐ Uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter:.....

Kontrollform:

- ☒ Tiltaket vil sannsynligvis kunne prosjekteres og utføres med følgende kontrollform:
☒ Dokumentert egenkontroll:
 ☒ for prosjektering av
 ☒ for utførelse av
☐ Uavhengig kontroll:
 ☐ for prosjektering av
 ☐ for utførelse av

Saksbehandlingstid:

- ☒ Førstegangsvedtak <samtykke/tillatelse/rammetillatelse/avslag> antas å bli fattet 12 uker etter innsendelse av komplett, avklart søknad/melding.

Det er i løpet av forhåndskonferansen gitt informasjon om:

- ☐ Saksgang etter plan- og bygningslov og forskrifter til pbl.
☒ Aktuelle rammeforutsetninger for tiltaket i den samlede plan- og bygningslovgivning (lov, forskrift, plan, vedtekt).
☒ Aktuelle prosjekteringsforutsetninger for tiltaket, jf. prioriterte myndighetskrav.
☐ Krav til-/behov for melding og konsekvensutredning etter PBL §§ 33-1 - 33-9 med tilhørende forskrift.
☐ Kongelig resolusjon vedrørende vernespørsmål, hvor dette er aktuelt.
☐ Tiltakshavers ansvar for planlegging for håndtering av produksjons- og riveavfall.
☐ Gebyrer.
☐ Annet:
.....
☒ Det er for øvrig utlevert følgende materiale:

2 flyfoto

- ☒ Uavklarte problemstillinger som må avklares før innsendelse av søknad/melding:

beredning av etasjetall saksbeh gir tilb. med.
avst. til vei og jernbane.

Dette referat er basert på det underlag av tegninger og annen dokumentasjon som søker/tiltakshaver har brukt for sin redegjørelse.

Det er gjort oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,

Avdeling: PTBM Dato: 4/1-05

Saksbehandler: Hjønle Henrik Lange

Referat godkjent og kopi mottatt, tiltakshaver:

Referat godkjent og kopi mottatt, ansvarlig søker:

Willy Hagen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Kongens gate 12
0153 OSLO

Dato: 16.12.05

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

**NEDRE FRYDENBERG
FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD
MOT DELING OG BYGGEGARBEID**

Plan- og bygningsetaten har nå sendt ovennevnte sak til politisk behandling.
Eventuelle spørsmål om fremdrift og status kan rettes til Byrådsavdeling for byutvikling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Anne Berit Raae
saksbehandler

Kopi: Nordteam AS, v/ Jan Åsmoen, Arnulf Øverlands vei 221, 0763 OSLO.

*Dette er en utskrift fra Plan- og
bygningsetatens saksbehandlingssystem,
ikke en kopi av originaldokumentet.*



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Byrådsavdelingen for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Dato: 15.12.05

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-1
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

**NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 MFL. GRÜNERLØKKA
FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEARBEID TIL BYUTVIKLINGSKOMITEEN**

Vedlagt oversendes forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for ovennevnte område for politisk behandling. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling følger vedlagt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Berit Skarholdt
Avdelingsdirektør

Kjell Kr.Jacobsen
Avdelingsenhetsleder.

Vedlegg

*Dette er en utskrift fra Plan- og
bygningsetatens saksbehandlingssystem,
ikke en kopi av originaldokumentet.*



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

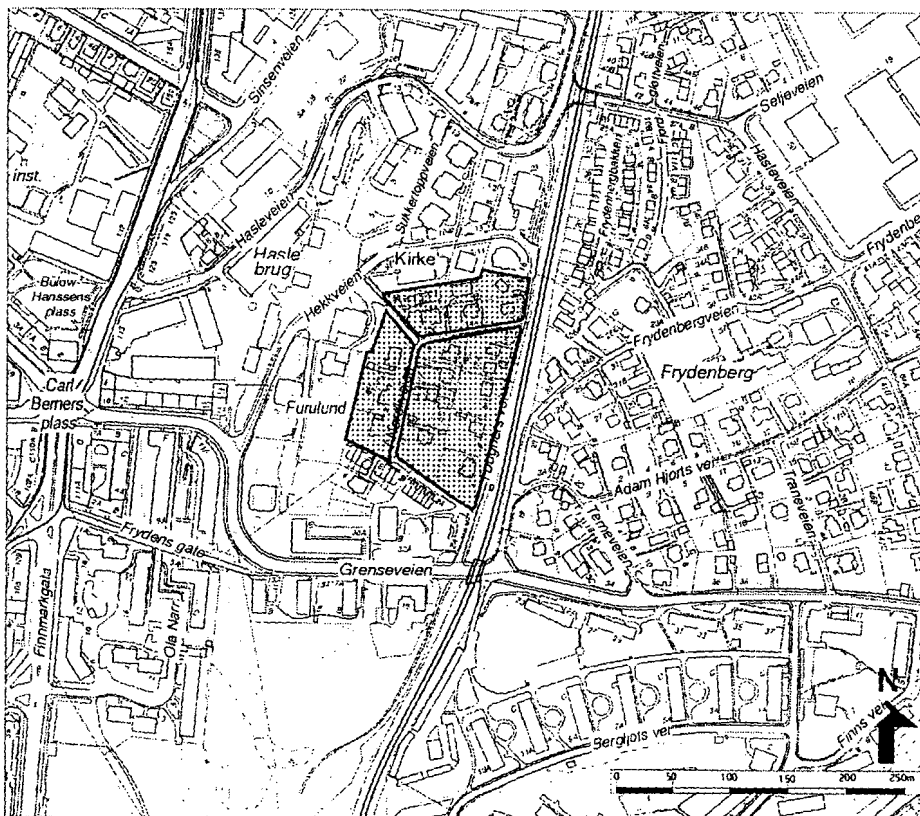
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Nedre Frydenberg, Fougners vei 14 m.fl. Bydel Grünerløkka. Forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid til byutviklingskomiteen

Bakgrunn for forslaget er innsendt planinitiativ for bebyggelsesplan på Fougners vei 14. I konklusjon fra område –prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens planforum av 30.06 2005 foreslår Plan- og bygningsetaten at det nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på enklaven Nedre Frydenberg med sikte på omregulering i tråd med småhusplanens bestemmelser. Eiendommene omfattes i dag av "Soneplanen" S-2255, med utnyttelsesgrad U= 0.3-1.5.



Innhold

Bakgrunn.....s 2

Forslag til vedtak.....s 4

23,29, 33, 34, 36, 37, 39, 48, 54, 83,117,139,163,170, 173 og 182.

Bydel: Gamle Oslo (Bydel 1)

Gnr: Gnr.125 bnr.13, 14, 16, 21,

Saksnr.: 200508983

Dokument nr.: 1



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

BAKGRUNN

Bakgrunnen for forslag til planarbeid er Plan- og bygningsetatens konklusjon på område- og prosessavklaring for innsendt planinitiativ for bebyggelsesplan for Fougners vei 14.

Forut for planinitiativet er det avholdt forhåndskonferanse for tiltak på samme eiendom.

- 07.11 2004. Første henvendelse til etaten er registrert som anmodning av forhåndskonferanse, vedrørende oppføring av blokk med 16 boenheter. (Konsulent er arkitektkontoret GASA a/s og forslagsstillere Consensus Eiendom AS).
- 04.01 2005. PBE avholder forhåndskonferanse m/ referat. I referatet vises det bla. til gjeldende reguleringsplan hvor det stilles krav om bebyggelsesplan.
- 15.04 2005. PBE mottar planinitiativ på bebyggelsesplan for område -og prosessavklaring. Planinitiativet viser nå 23 boenheter. (Konsulent er Foss og Aasen arkitekter AS og forslagsstillere Nordteam a/s).
- 03.05 2005. PBE oversender planinitiativet til Byantikvaren for uttalelse ihht. rutiner: Byantikvaren skriver, 12.05 2005: *"Fougners vei 14 er ikke registrert som bevaringsverdig, men sammen med Fougners gate 12 er de to bygningen blitt omtalt som "tvillingvillaene". Dette har sammenheng med at de begge ble oppført i funkisstil allerede like etter 1930 og inngår i større sammenhengende boområde på Nedre Frydenberg. Opprinnelig inngikk dette boområdet hele Frydenbergområdet, men ble avdelt da Gjøvikbanen ble bygget omkring 1900. På Nedre Frydenberg ligger friområdet "Furulund" (med Tanbergvillaen" oppført av Christian Sommerfelt Hiorth 1879) og tårnvillaen "Fagertun" (oppført av Adam Hiorth-familien). Fougnerveien 14 inngår således i en større villamessig bebyggelse som er avgrenset av større kontor- og boligkompleks. Ut fra en slik planutvikling finner Byantikvaren ikke grunnlag for å anmode om et isolert bygge- og deleforbud iht. Pbl. § 33 for Fougnerveien 14 alene, men anbefaler PBE å vurdere området helhetlig for en annen regulering som er tilsvarende småhusplanen som nå er etablert på den andre siden av Gjøvikbanen".*
- 21.06 2005. I forslaget til konklusjon på område- og prosessavklaring, framgår det at 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 bla. på grunn av mange og til dels små tomter.
- Planforum foretok i den anledning en besiktigelse av området Nedre Frydenberg.
- 30.06 2005. Planforum konkluderer at det ikke kan anbefale det innsendte planinitiativet for bebyggelsesplan, og at det bør nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på hele enklaven Nedre Frydenberg med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.
- 01.07 2005. Avklaringsmøtet finner sted og planforums konklusjon forelegges forslagsstiller og konsulent.(se etatens konklusjon under avsnittet Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon).
- 31.08 2005 Egen sak opprettes med forslag å nedlegge midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på enklaven Nedre Frydenberg.
- 29.09 2005 På anmodning av forslagsstiller og konsulent avholdes møte i etaten med avdelingsenhetsleder og saksbehandler. På møtet blir saksgang og behandling diskutert. Etaten opprettholder planforums konklusjon av 30.06 2005.

PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer:

RPR for Samordnet areal og transportplanlegging: 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.

RPR for barn og unge :Planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Overordnede planer

Kommuneplan 2004: I følge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging med et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo. Bygnings og kulturminnevern skal vektlegges. Oslos mangfold av lokalmiljøer og de ulike strøkens særpreg og atmosfære er en viktig del av Oslos helhet som må tas vare på og utvikles. De overordnede prioriteringene for kulturminnevern skal knyttes til viktige deler av det fysiske miljøet.

Kommunedelplan for indre Oslo KDP13, definerer området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Kommunedelplanen sier at i områder med sammensatt bebyggelse skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal behandles restriktivt der det er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle- Sinsen.(2003): Eiendommen ligger innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følger Småhusplanens retningslinjer.

Gjeldende regulering. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255 vedtatt 28.07 1977 med endring 1.10 1987. Det tillates utnyttelsesgrad (U. grad på 0,3-1,5). Det kreves detaljert bebyggelsesplan før det gis tillatelse til byggetiltak. Det kan tillates inntil 5 etasjer.

Pågående planarbeid:

Forslag til kommunedelplan for byfornyelse og bevaring er lagt ut til offentlig ettersyn.

I forslaget ligger eiendommen innenfor område avsatt som Konsolideringsområde, kategori K-1, område med middels bevaringsverdi C, Sammensatt område. Målet for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas. Tillatt % BYA = 55% på eiendommer under 2000m². Uteareal 20% av BRA hvorav minst halvparten på bakke. Det er foreslått strenge krav til kvaliteter tilknyttet utearealene.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VARSEL OM MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG BYGGEARBEID

13.09 2005 Tiltakshaver/grunneiere, byantikvaren og bydelen ble varslet om forslag om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid.

Dersom reguleringsspørsmålet ikke er endelig avgjort senest to år etter at forbudet er nedlagt, faller forbudet bort såfremt det ikke forlenges, jmf. plan- og bygningslovens §33.

BEMERKNINGER

Ved utløp av frist for bemerkninger 29.09 2005 var det innkommet én protest samt kommentar fra bydel Grünerløkka. Bydel Grünerløkka fikk utvidet frist til 01.11 2005.

Protest var innsendt av arkitektene Fosse og Aasen As på vegne av Nordteam a/s, forslagsstiller og grunneier av Fougner vei 14.

I anledning planinitiativet for bebyggelsesplan kom det inn to bemerkninger fra naboer. Disse refereres til kort til slutt da bemerkningene vedrører forslaget.

- 02.11 2005 referat fra møte i bydel Grünerløkka, 31.10 2005: Teknisk –og miljøkomiteen støtter forslaget om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid og en omregulering i tråd med småhusplanen.
- 27.09 2005 Nordteam a/s, Fougner vei 14.(Forkortet).Protesten rettes først mot saksbehandlingen som strider mot normale krav til forutsigbarhet og opplysning, samt at etatens forslag til omregulering til småhusområde strider imot overordnede og gjeldende reguleringsplaner:

Saksbehandling: Nordteam a/s ervervet i februar 2005 eiendommen Fougner vei 14 med sikte på boligbygging. De viser til at tidligere eier hadde flere møter med Plan- og bygningsetaten med sikte på å få oversikt på eiendommens utviklingspotensial, beregning av Ugrad og definisjon av tomteareal. Protesten viser også til gjeldende regulering Soneplanen med utnyttelse fra $U=0,3$ -1,5 og med mulighet for 5 etasjer. Dette skal tilsi en transformasjon til en mer konsentrert bebyggelse. Tiltakshaver ble rådet til å sende inn et planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan i og med at det allerede var forelagt to alternative forslag til bebyggelse ved forhåndskonferansen. Planinitiativet ble sendt inn 10.05 2005 og den 30.06 ble det opplyst om at etaten ville gå inn for dele- og byggeforbud. Representant for Nordteam a/s hadde i forkant av ervervelse av eiendommen uformelle samtaler med saksbehandler for forhåndskonferansen hvor det gikk fram at en prosess med planinitiativ skulle bidra med en tett dialog mellom utbygger og kommunen, særlig med hensyn til volum og form av bygningen. Ved forhåndskonferansen for byggesak ble det i tillegg opplyst om pågående planarbeid med plan for bevaring og byutvikling som senere kunne få konsekvenser for bebyggelsen. Denne planen ville ikke kunne legge noen endring på regulering for omtalte eiendom. Det protesteres derfor over at det jevnlig i en periode på nesten ett år hadde pågått arbeid med etaten uten at problematikken ved deling og byggeforbud var berørt. Det vises i tillegg til andre etaters tilbakemelding som ikke skulle tilsi Plan- og bygningsetatens reaksjon. Det reageres konklusjon fra planforum hvor det står at Fougner vei nr.14 vil være det første småhus som blir revet for å gi plass for et tilbygg.

Protesten konkluderer med at saksbehandlingen derfor strider mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn ved at de ble villedet til å sende inn planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan.

Forhold til overordnede gjeldende planer. Det protesteres på at forslag om omregulering til småhusområde er i strid med overordnede gjeldende planer.

Kommunedelplanen for indre Oslo, hvor området er avsatt som oppgraderingsområde for bolig. Det vises til at det i området er villaområder forvandlet til område med boligblokker på 5-10 etasjer. Det virker lite begrunnet at utviklingen stopper for området ved Fougner vei 14 og at den reguleringsmessige vendingen ikke er nedfelt i praksis eller i overordnede planer. Vedrørende gjeldende regulering for Soneplanen vises det til tillatte byggehøyder, 5 etasjer og at det er praksis for høyest tillatt utnyttingsgrad 1.5 evt. med dispensasjon opp til $U=3.0$.

Planområdet påstås 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 vei 14 ikke er en del av. Videre siktes det til at enklaven er et sentrumsnært område som i sin helhet bør transformerers 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.

Det konkluderes med at det på denne bakgrunn er forslag om omregulering til småhusområde i strid med overordnede planer og bør avvises.

Avslutningsvis bes det om at deres innsigelse i sin helhet blir oversendt byutviklingskomiteen.

- 31.05 2005 Frydenbergtoppen Boligsameie.(Forkortet).Bemerkninger herfra viser til området som i dag er et småhusområde og hvor en del av området Frydenberg ligger i indre by og den andre delen ligger i ytre by, delt av Gjøvikbanen. Det opplyses om at planforlaget kanskje viser feil beregningsgrunnlag for utnyttingsgrad, innkjøring til garasje vil ligge i grensen og tett inn til terrasser på Fougners vei 16, likeledes er de redde for støy fra utvendig trapperom og heis. Det er vist lav parkeringsdekning i et område hvor det i dag allerede er problematisk å parkere og at flere sameier og velforeningen Hasle og Frydenberg Vel engasjerer seg sterkt i saken. Det vises også til at det er nødvendig å bevare dette område særlig med tanke på de tusen nye boliger som er under oppføring nærhet til planområdet.
- 12.10 2005 Karin og Kåre Løland, Fougners vei 12.(Forkortet).Det bemerkes bla. at beregning av Ugrad i planinitiativet var på feil grunnlag, og at det ved fortetting i område inntil i dag har vært tatt hensyn til områdets egenart. Fougners vei 16 ble bebygd på et tidligere ubebygd jorde, "Freiajordet" og er ikke erstattet av en tidligere villa. Det samme gjelder for boligblokker som omkranser villaområdet og at Fougners vei 14 er det aller første tilfelle der en boligblokk ønskes bebygd inne på det etablerte villaområdet som en erstatning for en 2-etasjes villa. Det bemerkes videre at området er et eget og klart avgrenset villaområde og at eiendommen Fougners vei 14 både estetisk og geografisk tilhører dette området.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING OG KONKLUSJON

Konklusjon ved område- og prosessavklaring

Planforum, 29.06 2005

Sakstype : Reguleringsplan
Rammeavklart : Nei
Kategori : Middels enkel
Nivå for neste avklaring : Team med enhetsleder

Prosess: Plan- og bygningsetaten vil på grunnlag av at etaten ikke kan anbefale det innsendte planinitiativ foreslå at det nedlegges midlertidig dele-og byggeforbud på "enklaven" med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE:

Varsle de berørte eiendommene og forberede sak for midlertidig dele-og byggeforbud; med etterfølgende reguleringsplan for hele området.

Etatens foreløpige føringer for området:

Småhusområdet ligger på en naturlig høyde/ flate og består hovedsakelig av eldre store villaer samt en del eneboliger og rekkehus av nyere dato. Mot øst grenser området mot Gjøvikbanen og mot småhusområdet Frydenberg. En sammensatt bebyggelse danner en halvsirkel rundt småhusområde mot nord, vest og sør. Den sammensatte bebyggelsen med høyere utnyttelse består av blokker i 3-5 etasjer samt tre høyhus på ca.9 etasjer som samtidig ligger lavere enn småhusbebyggelsen.

Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en tilsvarende høy utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig skal sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av S-3591 reguleringsplan for småhusområder i ytre Oslo. Dette innebærer at det vurderes som sterkt ønskelig at så vel tomte- som bebyggelsesstruktur opprettholdes.

-Slutt på konklusjon-

Plan- og bygningsetatens bemerkninger til forslagsstillers protest.

- I følge forslagsstiller strider saksbehandlingen mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn og hevder de ble villedet til å sende inn planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan slik gjeldende reguleringsplan sier.
- Både sak for forhåndskonferanse og for bebyggelsesplan har derimot etter etatens syn, fulgt saksbehandling og saksgang etter normal prosess for saksbehandling. Det har vært også adgang til saksinnsyn i begge sakene som normalt. I referatet fra forhåndskonferansen vises det til krav om bebyggelsesplan ihht. gjeldende regulering. Forslagsstiller ble bedt om å sende inn et planinitiativ ihht. etatens nye prosess for behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner. Dette ble fulgt opp av forslagsstiller 15.04 2005. Hensikten med planinitiativet i forkant av en direkte innsendt reguleringsplan eller bebyggelsesplan, er at etatens planforum så tidlig som mulig kan signalisere planinitiativets muligheter basert på etatens foreløpige føringer, og samtidig anbefale videre prosess. (se konklusjon fra planforum nedenfor).
- Forslagstiller påstår at han ble fratatt mulighet til å sende inn en bebyggelsesplan direkte. Etaten mener at saksgang av en direkte innsendt bebyggelsesplan vil gi samme utfall da et innsendt forslag uansett skal forelegges planforum for behandling. Et direkte innsendt forslag på bebyggelsesplan for Fougner's vei 12 vil derfor ikke endre konklusjon eller etatens faktiske vurdering av prosjektet.
- Protesten etterlyser samarbeid med etaten vedr. volum og form av bygningen. Etaten mener den er tydelig i sin helhetsvurdering av området Nedre Frydenberg, men at et vedtak for tiltak på Fougner's vei 14 alene må begrunnes juridisk i en annen regulering enn dagens.
- Det påstås i protesten at et alternativt forslag, mellom de to forslagene som er forelagt ved forhåndskonferansen, kan bli godkjent. Etaten viser i den anledning til at referat fra en forhåndskonferanse for byggesak spesielt berører eksisterende reguleringsmessige forhold. Ved behandling av et planinitiativ for reguleringsplan evt. bebyggelsesplan, vil etaten gå dypere inn i de overordnede planer samtidig som det innhentes uttalelser fra andre etater. Det er derfor naturlig at det ved behandling av planinitiativet vil framkomme nye momenter. Det er i denne anledningen at byantikvaren kommer med sin forhåndsuttalelse til eiendommene spesielt, (Fougner's vei 14 og 12), og til området Frydenberg generelt. Byantikvaren sier i sin uttalelse at BYA ikke ønsker å nedlegge dele- og byggeforbud på Fougner's vei 14 isolert, men anmoder Plan- og bygningsetaten å behandle alle søknader på området Nedre Frydenberg ihht. til annen regulering tilsvarende småhusplanen. Plan- og bygningsetaten slutter seg i sin behandling av planinitiativet til byantikvarens vurdering av planområdet Nedre Frydenberg, ved selv å foreslå et midlertidig forbud mot dele -og byggeforbud for hele området med hensikt å omregulere i tråd med småhusplanen. (Se konklusjon fra planforum nedenfor).
- Forslagsstillers protest går videre på etatens forslag til dele- og byggeforbuds manglende tilknytning til overordnede og gjeldende planer. Etaten derimot, begrunner sitt forslag i at

kommuneplaner planlegger ønsket byutvikling men er i sin natur grovmasket og går ofte i liten detalj på de enkelte områder. Carl Berner anses som kun i denne sammenheng som et lokalt knutepunkt, og selv om det i området er ny bebyggelse hvor det er høy grad av utnyttning har transformasjon hovedsaklig skjedd på eldre industriotter og hvor det er få problemer knyttet til utnyttelse pga. av for eks. eksisterende byggehøyder, bygningstypologi, atkomstmuligheter m.m. Protesten viser også til forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring som ennå ikke er vedtatt. Området er i denne planen avsatt som konsolideringsområde. Målet er at denne type område skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper ivaretas. Forslag til særbestemmelser for K1: BYA for eiendommer under 2000 m² 55% og 20% av BRA skal være utomhusområde, hvorav 10% på bakke. Staten mener i forslaget til kommunedelplanen at dette området kan ha en høyere utnyttning, men at det samtidig skal tas hensyn til områdenes karakteristiske egenskaper og at fornyelse vil skje gradvis.

- Staten viser deretter til kommunedelplanen for Indre by og en områdeanalyse for Carl Berner som angir mer presise muligheter for videreutvikling og som angir en restriktiv utvikling der det er nødvendig å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø, og at det ved nybyggingsprosjekter skal dokumenteres kvalitet i forhold til eksisterende bygninger og byplanmønster (KDP11), evt. at fortetting skal følge småhusplanens retningslinjer (områdeanalyse for Carl Berner). Planområdet Nedre Frydenberg er riktignok delvis omkranset av høy utnyttelse og med varierende type bebyggelse, men dette forhindrer ikke etaten å se en mer nærliggende tilknytning til området øst for jernbanen ved både bebyggelsestypologi og grøntstruktur som også ønskes bevart innenfor planområdet.
- Forslagstillers planinitiativ for 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 og bebyggelsesstruktur 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 derfor medføre ikke bare endret bygningstypologi men også vesentlig tap av eksisterende grøntstruktur.

Plan- og bygningsetatens anbefaling: Når det vurderes en omregulering må dette vurderes opp mot andre målsetninger og interesser:

- Det er en overordnet målsetning å legge til rette for ønsket byutvikling og samordnet areal- og transport planlegging. Området har potensial for gode boligkvaliteter kombinert med sentral og attraktiv beliggenhet. Området er vestvendt og ligger på en høyde og i ly for støy fra nærliggende Carl Berners plass. Problemer med støy fra Gjøvikbanen er relativt liten.
- Hensikten med omreguleringen er å regulere til en mer anvendbar regulering som ivaretar dagens bygningstypologi, bebyggelsesstruktur og å sikre eksisterende grøntstruktur enn det som er mulig å sikre etter Soneplanen i dag. Planområdets avgrensning begrunnes både topografisk, 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-3591. Planområdet er i seg selv beskjedent i omfang, ca. 20 000 m², og hvor det i dag kun er småskala bebyggelse, fra 1900 til 1980, og med et stort islag av vegetasjon hvorav en del eldre trær. Staten har ved vurdering av planområdet ønsket å innlemme eiendommer som i dag omfattes av Soneplanen. Det er imidlertid gjort unntak for en del eiendommer som i dag er regulert til bevaring i Soneplanen og er derved etter etatens vurdering er sikret godt nok. (Eks:

Friområdet "Furulund" med "Tanbergvillaen" og tårnvillaen "Fagertun"). Likeså er et rekkehusområde mot sørvest innlemmet i egen regulering og omfattes heller ikke i forslaget.

- Plan- og bygningsetaten viser til konklusjon fra planforum og støttes i sitt forslag både byantikvaren, bydelen og av naboer i området. 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 2004 og kommunedelplan for Indre By. I en ny regulering vil etaten ha en mer tjenlig og forutsigbar plan som grunnlag for å fatte vedtak i alle byggesaker på området. Etaten vil i en ny regulering slippe en lengre saksbehandlingsprosess som forslagsstillere ofte oppfatter som uforutsigbarhet fra etaten.
- Kommuneplan 2004 og kommunedelplan for indre by vektlegger både bevaring og videreutvikling av lokale miljøer, gjennom å ta høyde for ulike steders særpreg i vurdering av prosjekters omfang og kvalitet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Consensus Eiendom AS	Adresse:	Mylskerudveien 35, 1152 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret GASA as	Adresse:	Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNGERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders teichenberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):

Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

15

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: FOUNGERS VEI 14

Eiendom: 125/83/0/0

Tiltakshaver: Consensus Eiendom AS

Adresse: Mylskerudveien 35, 1152 OSLO

Søker: Arkitektkontoret GASA as

Adresse: Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO

Tiltaksart: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNGERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders teichenberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):
Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

FORSLAG TIL VEDTAK

Byutviklingskomiteen vedtar med hjemmel i plan-og bygningslovens §33 1.ledd midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for eiendommene i hht. til adresseliste, med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN DEN

Berit Skarholdt

Avdelingsdirektør

Kjell Kr. Jacobsen

Avdelingsenhetsleder.

Saksbehandler: Anne Berit Raae

UTRYKTE VEDLEGG:

Kart M 1:500 m/adresseliste over eiendommer

TRYKTE VEDLEGG:

- 1.Uttalelse fra byantikvaren, 12.05 2005.
2. Protest fra arkitektene Foss og Aasen AS på vegne av Nordteam a/s m/ bilag 1 og 2 og 3.
3. Uttalelse fra bydel Grünerløkka 01.11 2005.
4. Kommentar fra Karin og Kåre Løland, Fougner vei 12.
5. Kart, snitt og fasade innsendt med planinitiativ for Fougner vei 14.

Oslo kommune
Plan - og bygningsetaten
Postboks 364
0102 - Oslo

27.9.2005

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
DOK. 2005			
SAKSNR: 200508993-4			
AVID	SØK	ANR	MERKN
PNAU	VIA		536

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG BYGGEARBEID FOR FOUGNERS VEI 14 M. FL. NEDRE FRYDENBERG

Klage / innsigelse mot forslag om midlertidig bygge - og deleforbud.

Det vises til Plan - og byggeetatens varsel om igangsetting av arbeid med bygge - og deleforbud av 13.sept. 2005 for eiendommen Fougners vei 14 m. fl.

På vegne av Norteam a/s vil vi fremsette følgende innsigelse/klage på ovennevnte vedtak:

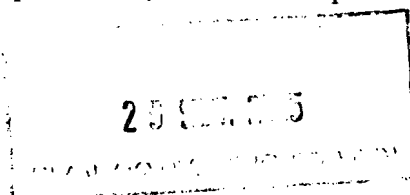
- 1) Saksbehandlingen strider mot normale krav til forutsigbarhet og opplysning.
- 2) Forslaget om bygge- og deleforbud med sikte på omregulering til småhusområde strider mot overordnede og gjeldende reguleringsplaner.

Bakgrunn:

Norteam a/s ervervet eiendommen i februar 2005 med sikte på boligbygging. Tidligere eier og Norteam a/s hadde på forhånd hatt flere møter med Plan - og bygningsetaten med sikte på å få oversikt over eiendommens utbyggingspotensial, spesielt mht beregning av U-grad og definisjon av tomteareal som grunnlag for utnyttelse.

Eiendommen er regulert til boligformål (Soneplanen fra 1977 - U = 0,3 til 1.5, bygge høyde = 5 etasjer) - dvs en regulering for sentrum og indre sone. Planen sier tydelig at dette området er et sentrumsområde som bør transformeres til en mer konsentrert bebyggelse.

Ifølge reguleringsbestemmelsene er det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før søknad om rammetillatelse kan sendes inn. Imidlertid ble Jan-Andre Åsmoen, representerer Norteam a/s, enig med saksbehandler i Plan - bygningsetaten om å sende inn et planinitiativ istedet for å gå direkte inn på en bebyggelsesplan. Dette grunngett i at tidligere eier hadde innsendt ett forslag til bebyggelse til forhåndskonferansen, og fremla ett alternativt forslag i selve forhåndskonferansen (forhåndskonferanse avholdt 4.1.05 – Bilag 1). På denne bakgrunn, forut for Norteam a/s sin ervervelse av eiendommen, hadde Åsmoen to samtaler med saksbehandler Enge. Enge var saksbehandler og avholdt forhåndskonferanse med tidligere eier. Enge bekreftet at det var fremlagt to forslag og at han mente at et bygg et sted i mellom disse to ville bli godkjent. En planinitiativ prosess skulle bidra til en tett dialog mellom utbygger og kommunen, særlig mhp avklaring av bygningens form og volum, før innsendelse av bebyggelsesplanen. Vi tillegger også at det ble opplyst i forhåndskonferansens referat at det pågikk et planarbeid, kommunedelplan for byfornyelse og befaring, som senere kunne få



konsekvenser for utnyttelse av tomten. I nevnte planarbeid "KDP for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020" som ble fremlagt 13. mai 2005 er det ikke lagt til grunn noen endring mht reguleringsbestemmelser for omtalte eiendom. Dette ble også bekreftet muntlig to ganger av Anne Berit Raae i Oppstartsmøte 30.6.05 – Bilag 2. Med andre ord er det ikke lagt noen overordnede føringer i planen ei heller fremkommet noen etter at den er presentert og omtalt i media gjennom sommeren.

10. mai sendte vi inn et planinitiativ for utnyttelse av tomten.

30. juni fikk vi svar fra Plan- og bygningsetaten – Bilag 3. Uten forhåndsvarsel av noen karakter fikk vi nå opplyst at saken var lagt på is, og Plan- og bygningsetaten ville gå inn for bygge- og deleforbud. Vi forlot etaten ganske målløse. Vi hadde tross alt vært i jevnlig kontakt med etaten over en periode på omtrent et år uten at denne problematikken i det hele tatt var berørt. Når man i tillegg i referatet fra Oppstartsmøte ikke finner noen tilbakemeldinger fra andre etater som tilsier en slik reaksjon som Plan- og bygningsetaten her har foretatt, og Plan- og bygningsetaten sin egen begrunnelse etter vårt skjønn er tynn og ikke basert på gjeldende planer – er det etter vårt judisium et meget godt grunnlag for vår sterke reaksjon. Vi stiller oss også undrende til uttalelsen i referatet "F14 (Fougnervei 14) vil være det første småhus som blir revet for å gi plass til et nybygg".

På denne bakgrunn vil vi hevde at saksbehandlingen strider mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn. Vi vil hevde at vi ble villedet til å sende inn et planinitiativ i stedet for å gå direkte på en bebyggelsesplan slik gjeldende reguleringsplan tilsier.

Ad. pkt 2 - Forslaget om omregulering til småhusområde strider mot overordnede, gjeldende reguleringsplaner:

1. Kommuneplan 2004: Ifølge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo med en robust bystruktur. Dette innebærer at Oslo tåler omfattende utbygging og konsentrasjon uten at byens særpreg forsvinner. Carl Berner -området har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling.

2. Kommuneplanen for indre Oslo - KDP 13, definerer Området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Dette plangrunnlaget har ført til en transformasjon av området omkring Carl Berners plass som har forvandlet villaområdet til et område med boligblokker på 5 til 10 etasjer. Nabo-bebyggelsen til Fougnervei 14 er en del av denne utviklingen. At man nå plutselig skal stoppe utviklingen, slik at ikke hele området blir transformert virker etter vår mening vilkårlig og lite begrunnet.

Grunnlaget for denne reguleringsmessige kuvendingen er etter vår mening ikke nedfelt i praksis eller i overordnede planer.

3. Gjeldende regulering: S 2255 Soneplanen vedtatt 28.07. 1977 med endring S-2937 01. 10. 1987. Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad U= 0.3.til 1.5

Byggehøyde = 5 etasjer. I praksis har $U = 1.5$ blitt benyttet i sentrumsområder. Det har også vært vanlig å gi dispensasjon opp til $U = 3.0$.

Beskrivelse av Planforslaget:

Området som søkes omregulert er etter vår oppfatning tilfeldig avgrenset. Grensen er trukket tilfeldig gjennom to villakvartaler. Dette er tydeligvis gjort da resten av kvartalet allerede er transformert til boligbebyggelse i 4- 5 etasjer. Området har kun et helt kvartal med småhusbebyggelse, som vår eiendom Fougnervei 14 ikke er en del av.

Området vil bli en enklave med tett bebyggelse og Gjøvikbanen på alle sider. Denne delen av Frydenberg er etter vår mening et sentrumsnært område som i sin helhet bør transformeres. Dette vil gi flere sentrumsnære boliger, som vil være økonomisk oppnåelig for et større publikum. Planområdet har tross alt hatt en sentrums nær og bymessig regulering i nesten 30 år.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovennevnte mener vi at forslaget om omregulering til småhusområde / nedlegging av bygge- og deleforbud er i strid gjeldende overordnede planer og med fornuftig plan- og byutvikling i Oslo. Forslaget bør avvises.

Vi ber om at vår innsigelse i sin helhet oversendes Byutviklingskomiteen.

Vennlig hilsen
For Norteam a/s



Bjørn Glomsrød
Siv. Ark. – Arkitektene Fosse & Aasen

ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS
KONGENS GATE 12 – 0153 OSLO
TLF: 22 47 42 40 – FAX: 22 47 42 41
BANKGIRO: 9041.22.08535 ORG.NR. 930 291 390 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Fougners vei 14 Oppstartsmøte

Detta er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

Forslagsstiller: Nordteam As

Konsulent: Arkitektene Fosse og Aasen a/s

Bydel: Gamle Oslo

Gnr./bnr.: 125/83

Saksnummer: 200504766

Dokumentnummer: 13

Saksbehandler/team: ABR/OP2T

Dato: 30.06 2005

Konklusjon ved område- og prosessavklaring

Planforum, 29.06 2005

Sakstype:	Reguleringsplan
Rammeavklart:	Nei
Kategori:	Middels enkel
Nivå for neste avklaring:	Team med enhetsleder

Prosess

- Plan- og bygningsetaten vil på grunnlag av at etaten ikke kan anbefale det innsendte planinitiativ foreslå at det nedlegges midlertidig dele-og byggeforbud på "enklaven" med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

- Varsle de berørte eiendommene og forberede sak for midlertidig dele-og byggeforbud; med etterfølgende reguleringsplan for hele området.

Etatens foreløpige føringer for området.

- Småhusområdet ligger på en naturlig høyde/ flate og består hovedsakelig av eldre store villaer samt en del eneboliger og rekkehus av nyere dato. Mot øst grenser området mot Gjøvikbanen og mot småhusområdet Frydenberg. En sammensatt bebyggelse danner en halvsirkel rundt småhusområde mot nord, vest og sør. Den sammensatte bebyggelsen med høyere utnyttelse består av blokker i 3-5 etasjer samt tre høyhus på ca.9 etasjer som samtidig ligger lavere enn småhusbebyggelsen.
- Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en tilsvarende høy utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig skal sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av S-3591 reguleringsplan for småhusområder i ytre Oslo. Dette innebærer at det vurderes som sterkt ønskelig at så vel tomte- som bebyggelsesstruktur opprettholdes.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PlanstatusRikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

RPR for Samordnet areal og transportplanlegging: 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.

RPR for barn og planlegging: sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Gjeldende overordnede planer:

Kommuneplan 2004: I følge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo med en robust bystruktur. Dette innebærer at den tåler omfattende utbygging og konsentrasjon uten at byens særpreg forringes. Carl Berner har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling.

Kommunedelplan for indre Oslo KDP13, definerer området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Kommunedelplanen sier at i områder med sammensatt bebyggelse skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal behandles restriktivt der det er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle- Sinsen.(2003).

Eiendommen ligger innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følger Småhusplanens retningslinjer.

Gjeldende regulering:

S-2255 Soneplanen vedtatt 28.07 1977 med endring S-2937 01.10 1987. Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad $U=0.3-1,5$.

Pågående planarbeid:

KDP for byfornyelse og bevaring: Eiendommen ligger innenfor område avsatt som Konsolideringsområde, kategori K-1, "Sammensatte områder". Målet for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas. Tillatt % BYA = 55% på eiendommer under 2000m². Uteareal 20% av BRA hvorav minst halvparten på bakke. Det er foreslått strenge krav til kvaliteter tilknyttet utearealene.

Forhistorie

Det foreligger referat fra forhåndskonferanse datert 04.01 2005 på et tiltak med 5 etg. og 2 kjelleretasjer. med utnyttning $U=1,3-1,5$ (16 små boenheter). (Areal er nokså sikkert feilberegnet ved at hele eiendommen og areal beregnet til midt jernbane er inkludert.) I referatet har PBE vist til behov for bebyggelsesplan. I forhåndskonferansen ligger "protest" fra Frydenbergtoppen Boligsameie (Fougner's vei 16), på bla. utnyttelse av forslaget i det det henvises til boligområdet som et småhusområde. F14 vil være det første småhus som blir revet for å gi plass til et nybygg.

I forbindelse med innsendt planinitiativ er det 31.05 2005 innkommet ny "protest" fra samme boligsameie med lignende problemfokusering: Utnyttelsesgrad med "feil" beregning av areal, for høye fasader mht. avstand mot nabogrense samt vansker med trafikksituasjonen.

I "protesten" vises det til områdets tilhørighet til et av få områder i indre by med tidstypisk villa-småhusbebyggelse. Det nevnes at området bør ses med Øvre Frydenberg som ligger øst for området på andre siden av Gjøvikbanen.

Andre etaters tilbakemelding

Byantikvaren har følgende bemerkning:

- Nyere tids kulturminneinteresser: Fougners vei 14 er ikke registrert som bevaringsverdig, men sammen med Fougners vei 12 er de to bygningene blitt omtalt som "tvillingvillaene." Dette har sammenheng med at de begge ble oppført i funkisstil allerede like etter 1930 og inngår i større sammenhengende boområde på Nedre Frydenberg. Opprinnelig inngikk dette boområdet hele Frydenbergområdet, men ble avdelt da Gjøvikbanen ble bygget omkring 1900. På Nedre Frydenberg ligger friområdet "Furulund" (med Tanbergvillaen" oppført av Christian Sommerfelt Hiorth 1879) og tårnvillaen "Fagertun" (oppført av Adam Hiorth familien). Fougners vei 14 inngår således i en større villamessig bebyggelse som er avgrenset av større kontor- og boligkompleks. Ut fra en slik planutvikling finner Byantikvaren ikke grunnlag for å anmode om et isolert bygge- og deleforbud iht. Pbl. § 33 for Fougnerveien 14 alene, men anbefaler PBE å vurdere området helhetlig for en annen regulering som er tilsvarende småhusplanen som nå er etablert på den andre siden av Gjøvikbanen.
- Forminneinteresser: Planområdet har et visst funnpotensiale og de arkeologiske interesser må avklares senere i planprosessen.

Helse- og velferdsetaten:

Forurensset grunn:

Registreringer:

- Helse- og velferdsetaten har per i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger eller opplysninger om tidligere eller eksisterende virksomheter med potensiale for forurensning til grunnen, innenfor planområdet.

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. Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager og skoler i Oslo (jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: *Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader*).

Rekreasjon og nærmiljø

- Planskissen vedlagt planinitiativet viser uteareal som i stor grad har form av lange smale striper rundt bygningen. Lange smale uteoppholdsarealer har relativt få bruksmuligheter og som regel mindre bruksverdi for lek og rekreasjon enn bredere areal. Vi anbefaler derfor at planen utformes slik at utearealet samles til mer funksjonelle arealer.

Støyforhold Trafikkstøy.

- Planområdet er utsatt for støy fra Gjøvikbanen, og antas å ligge i "gul sone", der det i følge ny retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, kreves en støyfaglig utredning.

Luftkvalitet

- Ingen kjente forhold omkring luftkvalitet som er av betydning for planinitiativet i dette området

Vann: Ingen kjente vannfaglige forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Samferdselsetaten

- Avkjørselen mot offentlig vei må ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsler til barnehager skal maks være 4,0 m ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering.
- Parkering skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets nye skriv, t1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- Kravet til luftforurensing må være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.
- Deler av Fougners vei forbi planområdet er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Ved omregulering av eiendommen, kan det bli stilt krav om veiopparbeidelse til og langs eiendommen i henhold til plan- og bygningslovens § 67.

Friluftsetaten: "Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"

AS Oslo Sporveier: "Vi har ingen merknader."

Forslagsstiller er orientert om følgende (kryss av):

- ☐ Forslagsstilleres rettigheter til å fremme planforslag etter pbl. § 30.
- ☐ Reguleringsforslag med forenklet saksbehandling (Hvis aktuelt).
- ☐ Saksgang for neste fase.

Forslagsstiller har mottatt følgende materiale (kryss av):

- ☐ Kopi av uttalelser ved samråd.
- ☐ Avkrysset liste for varsling/innhenting av forhåndsuttalelser
- ☐ Avkrysset liste over aktuelle planfaglige tema
- ☐ Oppstartspakke 1: Saksmaler for planskisse – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 2: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 3: Saksmaler for planforslag – mindre vesentlig reguleringsendring
- ☐ Oppstartspakke 4: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan med forenklet saksbehandling

Fremdrift

Tidspunkt for innsendelse av planskisse/planforslag (stryk det som ikke passer):/.....-.....
 Tidspunkt for prosjektavklaring (fylles kun ut når det skal innsendes planskisse):/.....-.....
 Fremdrift avtales innen (Hvis fremdrift ikke kan avtales i møtet):/.....-.....

Forbehold

Denne tilbakemeldingen fra Plan- og bygningsetaten bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.

Dersom planskisse/planforslag ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, og det ikke er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse innen 7 dager, avsluttes saken.

Det bekreftes med dette at informasjon og materiale som beskrevet over er formidlet.
 Oslo, den/.....-.....



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

BILAG 3

Likelydende brev iht. adresseliste.

Dato: 13 SEPT. 2005

Dette ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-2
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raæ

Arkivkode: 537

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG,
FOUGNERS VEI 14 (GNR.125 BNR.83) M. FLERE.
VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEARBEID**

De varsles med dette om at det i henhold til plan- og bygningslovens § 33 1. ledd er igangsatt arbeid med forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for ovennevnte eiendommer.

Plan- og bygningsetaten vil foreslå midlertidig forbud mot deling og byggearbeid fordi området ønskes omregulert i tråd med småhusplanen; S-3591 reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Vi viser for øvrig til innsendte planinitiativ på eiendom Fougners vei 14 og konklusjon fra etatens planforum datert 30.06 2005.

Eventuelle bemerkninger sendes Plan- og bygningsetaten innen 29.09 2005. Bemerkningene vil bli referert og kommentert før saken oversendes til politisk behandling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

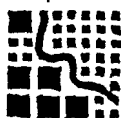
Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsenhetleder

Anne Berit Raæ
saksbehandler

Kopi til:
Byantikvaren
Bydel Gamle Oslo.

Vedlegg: Liste over eiendommer som omfattes av forslaget samt kart.

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

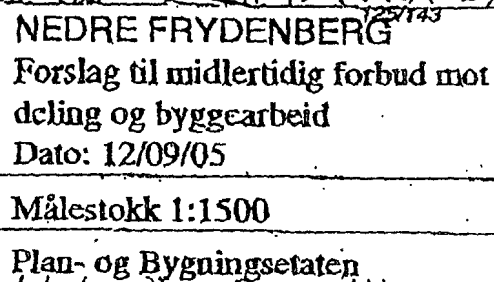


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefax: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.07.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



GNR	BNR	SEKSJ	NAVN	ADRESSE	PNR	PSTED	PNR
125	83		NORTEAM AS	POSTBOKS 1123	4391	SANDNES	4391
125	139		MARIT FOSHEIM LAURITZEN	NORDLIVEIEN 148	0571	OSLO	0571
125	16		LØLAND KARIN	FOUGNERS VEI 12	0571	OSLO	0571
125	39		MORA RUNE	NORDLIVEIEN 14	0571	OSLO	0571
125	173		17 EKSTRAND HEIDI	BISKOP J NILSSØNS G 19 A	0659	OSLO	0659
125	173		17 LUND LARS HAKAN	KJELSÅSVEIEN 137 G	0491	OSLO	0491
125	173		17 EKSTRAND LASSE GØRAN	MANGLERUDVEIEN 63	0678	OSLO	0678
125	173		17 MAGNUSSEN LISBETH	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		16 ANTONSEN TERJE	HEKKVEIEN 9 F	0571	OSLO	0571
125	173		15 ØSTMØE TOR IVAR	HEKKVEIEN 9 E	0571	OSLO	0571
125	173		14+17 JAKOBSEN TORBJØRN	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		13+17 MARNBURG VIBEKE	HEKKVEIEN 9 C	0571	OSLO	0571
125	173		12+17 STENSRUD PER	SINSENEVEIEN 87	0586	OSLO	0586
125	54 2+4		HENRIKSEN FRANK GJERDING	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	54 1+3		KOLLERUD TOM-ESPEN	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	48		RØDASEN ELLA KRISTINE	NORDLIVEIEN 10	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN BENDIK SOLLI	NORDLIVEIEN 8	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN SIMEN SOLLI	SEIERSBJERGET 15	5018	BERGEN	5018
125	14		SCHØIEN HARALD	BAKKANEVEIEN 87	3267	LARVIK	3267
125	13		SINGH JATINDER	NORDLIVEIEN 6	0571	OSLO	0571
125	34		HORNAAS STIG EINAR	NORDLIVEIEN 9	0571	OSLO	0571
125	117		MØLLEBAK TOR	NORDLIVEIEN 7	0571	OSLO	0571
125	182		TUNSTAD ARVE BRYNJULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	28		HERTVEIT TOR	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		2 SELFORS ASLE REIDULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		1 HAGEN GEIR ARNE	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 SØRLE DAG HAGEN	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	21		SÅGENEHJEMMET	GARDERMOVEGEN 60	2030	NANNESTAD	2030
125	33		ASHEIM DAG	MARIDALSVEIEN 177C	0469	OSLO	0469
125	37		LUNDE KIRSTEN	ØYSTEINS Plass 6	0576	OSLO	0576
125	170		NAUSTVIK GUNNAR	FOUGNERS VEI 8	0571	OSLO	0571
125	36		MØLLEBAK JAN	FOUGNERS VEI 10 A	0571	OSLO	0571
			Samferdselsstaten	FOUGNERS VEI 10 B	0571	OSLO	0571
			Byantikvaren	INTERNPOST			
				INTERNPOST			



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arkitektene Fosse og Aasen a/s
Kongens gate 12
0153 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200504766-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raæ

Dato:

12 JUNI 2006

Arkivkode: 513.1

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Norteam AS	Adresse:	Nedre Vollgt. 4, 0158 OSLO
Søker:		Adresse:	
Tiltakstype:		Tiltaksart:	

FOUGNERS VEI 12

Etaten viser til vedlagt brev fra Byrådsavdelingen datert 26.05 2006 vedrørende etatens forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på området Nedre Frydenberg, inkludert Fougners vei 12.

Som det går fram av brevet har etaten fått i oppdrag av Byrådsavdelingen å omregulere området. For eiendommen Fougners vei 12 kan tiltakshaver behandlet sin søknad om tiltak enten i byggesak eventuelt som bebyggelsesplan på gjeldende regulering, evt. avvente ny regulering.

- Sak 200504766, planinitiativ for bebyggelsesplan, forblir åpen en stund i tilfelle det fremdeles er aktuelt å få behandlet bebyggelsesplan som den foreligger. Frist settes til 01.09 2006 for tilbakemelding til etaten, deretter kan saken avsluttes.
- Hvis det ønskes å sende inn et nytt planinitiativ for bebyggelsesplan med ny dokumentasjon ihht. Byrådsavdelingens forslag, evt. som byggesøknad på gjeldende regulering, må dette sendes inn som en ny sak.
- Søknad etter ny regulering blir ny søknad.

Dersom det er behov for ytterligere avklaring kan undertegnede kontaktes på telefon 23 49 11 29.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
M - 4 NOV. 2005			
SAKSNR: 200508983-6			
AVD	SDH	ANR	MERKN
OPAT	ABR	537	

Deres ref:
200508983-2

Vår ref (saksnr):
200520317-1

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato: 01.11.2005
Arkivkode:
539

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 (GNR. 124 BNR. 83) M.
FLERE. VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEFORBUD**

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen (bydelsutvalg Grünerløkka) 31.10.2005 (sak nr. 58/05).

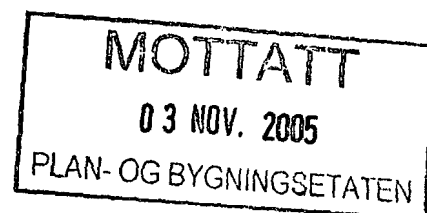
Komiteen avga følgende enstemmige uttalelse:

Teknisk- og miljøkomiteen støtter forslaget om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid og en omregulering av området i tråd med småhusplanen.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen

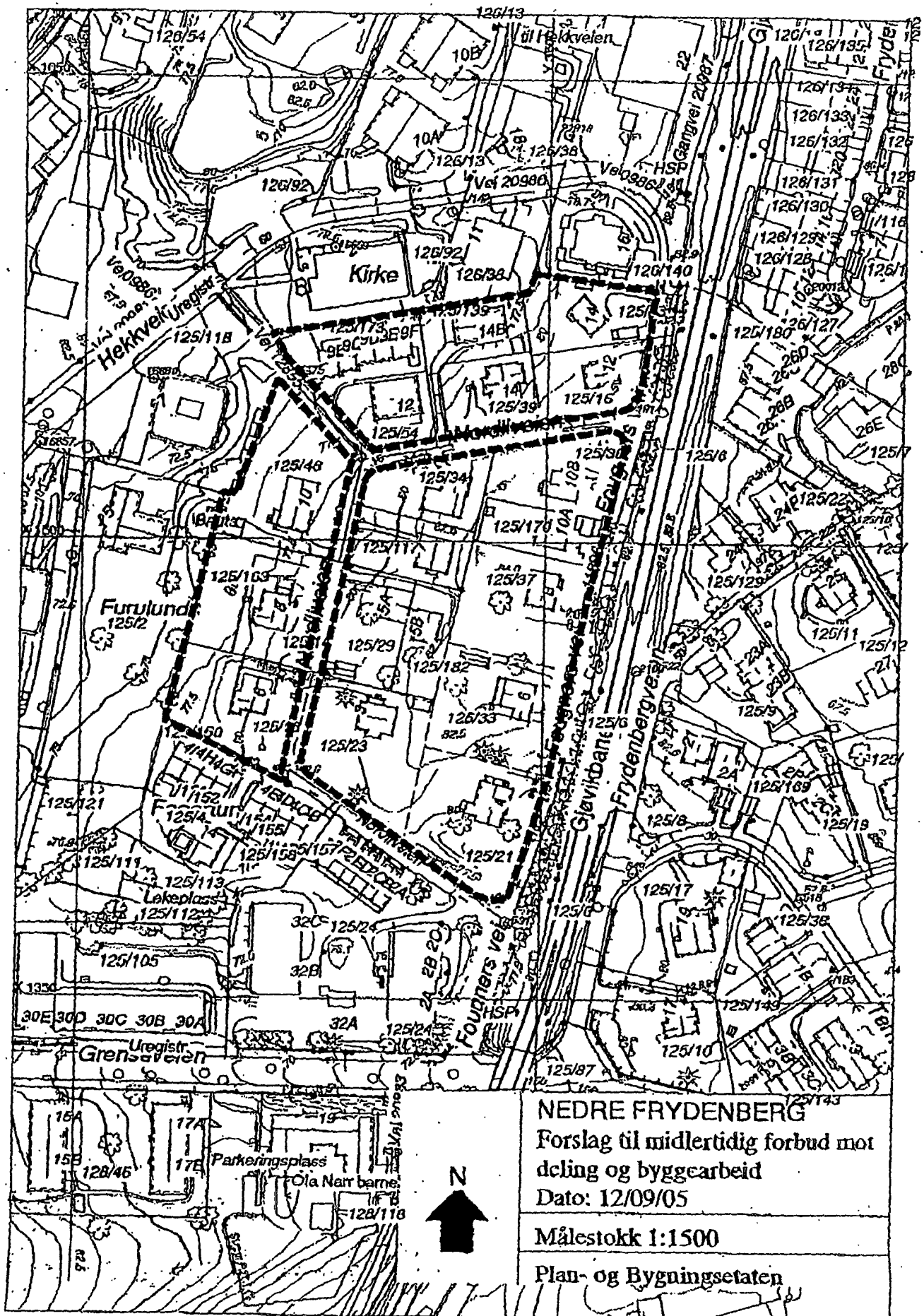
Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

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

Telefon: 23 42 26 00
Telefaks: 23 42 26 01



GNR	BNR	SEKSJ	NAVN	ADRESSE	PNR	PSTED	PNR
125	83		NORTEAM AS	POSTBOKS 1123			
125	139		MARIT FOSHEIM LAURITZEN	NORDLVEIEN 14B	4391	SANDNES	4391
125	16		LØLAND KARIN	FOUGNERS Vei 12	0571	OSLO	0571
125	39		MORA RUNE	NORDLVEIEN 14	0571	OSLO	0571
125	173		17 EKSTRAND HEIDI	BISKOP J NILSSØNS G 19 A	0659	OSLO	0659
125	173		17 LUND LARS HAKAN	KJELSAVEIEN 137 G	0491	OSLO	0491
125	173		17 EKSTRAND LASSE GØRAN	MANGLERUDVEIEN 63	0678	OSLO	0678
125	173		17 MAGNUSSEN LISBETH	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		16 ANTONSEN TERJE	HEKKVEIEN 9 F	0571	OSLO	0571
125	173		15 ØSTMØE TOR IVAR	HEKKVEIEN 9 E	0571	OSLO	0571
125	173	14+17	JAKOBSEN TORBJØRN	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173	13+17	MARNBURG VIBEKE	HEKKVEIEN 9 C	0571	OSLO	0571
125	173	12+17	STENSRUD PER	SINSEVEIEN 87	0586	OSLO	0586
125	54 2+4		HENRIKSEN FRANK GJERDING	NORDLVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	54 1+3		KOLLERUD TOM-ESPEN	NORDLVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	46		RØDAASEN ELLA KRISTINE	NORDLVEIEN 10	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN BENDIK SOLLI	NORDLVEIEN 8	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN SIMEN SOLLI	SEIERSBJERGET 15	5018	BERGEN	5018
125	14		SCHØIEN HARALD	BAKKANEVEIEN 87	3267	LARVIK	3267
125	13		SINGH JATINDER	NORDLVEIEN 6	0571	OSLO	0571
125	34		HORNAAS STIG EINAR	NORDLVEIEN 9	0571	OSLO	0571
125	117		MØLLEBAK TOR	NORDLVEIEN 7	0571	OSLO	0571
125	182		TUNSTAD ARVE BRYNJULF	NORDLVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	28		HERTVEIT TOR	NORDLVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		2 SELFORS ASLE REIDULF	NORDLVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 HAGEN GEIR ARNE	NORDLVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 SØRLIE DAG HAGEN	GARDERMOVEGEN 60	2030	NANNESTAD	2030
125	21		SAGENEHJEMMET	MARIDALSVEIEN 177C	0469	OSLO	0469
125	33		ASHEIM DAG	ØSTEIN'S Plass 6	0576	OSLO	0576
125	37		LUNDE KRISTEN	FOUGNERS Vei 8	0571	OSLO	0571
125	170		NAUSTVIK GUNNAR	FOUGNERS Vei 10 A	0571	OSLO	0571
125	36		MØLLEBAK JAN	FOUGNERS Vei 10 B	0571	OSLO	0571
			Samferdselsstaten	INTERNPOST			
			Byantikvaren	INTERNPOST			



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 26.05.2006

Deres ref:
200508983

Vår ref (saksnr):
200505437-3

Saksbeh:
Monica Sollie Husby, 23461251

Arkivkode:
523

NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 M.FL.

Det vises til Plan- og bygningsetatens oversendelse av forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005 og møte med byråd Horntvedt den 22.05.2006.

Byrådsavdelingen ber Plan- og bygningsetaten varsle oppstart og igangsette reguleringsarbeid for området omfattet av forslag til bygge- og deleforbudet. (Etaten er ikke bundet av foreslått planavgrensning hvis en annen ansees som mer hensiktmessig). Etaten bes i planarbeidet vurdere om noen deler av området bør transformeres med høyere utnyttelse enn det som i dag er utnyttet. Planforslaget kan eventuelt fremmes med alternativer hvor ulike geografiske avgrensninger for transformasjon fremgår.

Byrådsavdelingen ber etaten gå i dialog med eier av Fougner vei 14 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byrådsavdelingen finner at en omforent løsning som etaten kan gi sin fulle tilslutning, bør kunne tas direkte som byggesak. I motsatt tilfelle står eier fritt til å fremme sitt forslag til bebyggelsesplan til politisk behandling eller avvente ny regulering.

Byrådsavdelingen tilbakesender forslag til bygge- og deleforbud da en behandling av dette, etter ovennevnte oppdrag, ikke ansees nødvendig.

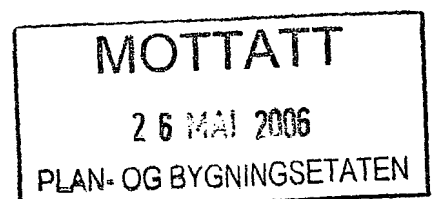
Med hilsen

Kjell Ove Sollie Johansen
Kommunaldirektør

Elisabeth Eidså Dale
plan- og utbyggingssjef

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: Forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005



Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

MOTTATT		Kommunens saksnr
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSSETATEN 31 JAN. 2007 SAKSNR: 2006/3357-6		Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)
☐ Enkle tiltak ☐ Ett-trinns søknadsbehandling ☒ Rammetillatelse		Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSSETATEN Vahlsgate 1 0187 OSLO
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder						
Eiendom/byggested	Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
Adresse Fougner vei 14					Postnr 0571	Poststed Oslo
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg			
		☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg ☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep		
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon		
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	☒ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg		
	Bygn.tekniske inst. *)	☒ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon		
	Endring av boligh. h.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
	Annet	- beskriv				
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver						

Ansvar og kontroll
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	100 -	☐
Dispensasjonssøknader	B	100 -	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	100 -	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	100 -	☐
Redegjørelser og tegninger	E	100 - 112	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	100 - 103	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	100 -	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	100 -	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	100 - 101	☐
Andre vedlegg	J	100 - 102	☐

Underskrifter			
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket Foretak Sivark. Fosse og Aasen a.s. Adresse Kongens gt. 12 Postnr Oslo 0153 Organisasjonsnr 930 291 390 Telefon 22 47 42 40 Kontaktperson Bjørn Glomsrød Mobiltelefon 99 25 16 40 E-postadresse bq@fosseaaasen.no Telefaks 22 47 42 41 Dato 11.12.2006 Underskrift <i>Bjørn Glomsrød</i>		Tiltakshaver Navn Norteam a.s. Adresse Postboks 1123 Postnr 4391 Poststed Sandnes Organisasjonsnr 929 388 44 Telefon (dagtid) 922 56 111 ☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet E-postadresse jan@bmhus.no Dato 11.12.2006 Underskrift <i>Jan Asmoen</i>	
Gjentas med blokkbokstaver Bjørn Glomsrød		Gjentas med blokkbokstaver Jan Asmoen	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

 Vedlegg nr
A- 100

Kommunens saksnr

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder					
Eiendom/ byggsted	Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker
	Adresse Fougner's vei 14			Postnr 0571	Poststed Oslo
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
				X-koordinat:	Y-koordinat:

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)			
Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr B - 100
	☒ Plan- og bygningslov	☐ Forskrifter til pbl	☐ Kommunale vedtekter til pbl
		☐ Arealplaner	

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.
Vedlegg nr E - 100-112	

Arealdisponering			
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan		
	Sett kryss for eksisterende plan		
	Spesifiser nærmere S-2255, 28.7.77 S-2937, 1.10.87		
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		
	Bolig		Tillatt grad av utnyttning 0,3 - 1,5
	Beregningsregler i reguleringsplan		
	☐ Prosent bebygd areal (%BYA)		☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)
	☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU)		☒ Annet
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig	Boligbygg i 3et + loftsetasje	
	☒ Garasje	☐ Annet beskriv	

Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal 932 m ²

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Antall bruksenheter (NS 3940)	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	Bebygd areal (NS 3940)	Eksisterende bebyggelse			Ny bebyggelse			Sum		
					0			3+loft					
					0			17			17		
					0 m ²			1348 m ²			1348 m ²		
					0 m ²			291 m ²			291 m ²		
					Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket						1,08 / 1,17		

 Vis beregning av grad av utnyttning
 Brutto areal 1011 : 932 = 1,08 (U-grads beregning i.h.t. Soneplanen)
 Brutto tomteareal i.h.t. kommunens GAB register

 (Hvis tomteareal IKKE skal regnes som brutto areal, men som areal regnet til midte Fougner's vei blir U grads beregning som følger:
 Tomteareal : 867 m² / 1011 : 867 = 1,17)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 4,20m	Vegmidte 10 m	Annen bygning 10m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☒ Nei		Avstand m
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☒ Nei		Avstand m
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			
				Vedlegg nr I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
		☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei
		☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei

Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta	
	☒ - offentlig vannverk	Beskriv
	☐ Privat vannverk	
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann	
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta	
	☒ Offentlig avløpsanlegg	
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei
		Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei

Overvann	Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode X	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
B Fiske	L Offentlig forvaltning
C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning
D Industri	N Helse- og sosialtjenester
E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester
F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger
H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.
I Transport og kommunikasjon	
J Finansiell tjenesteyting og forsikring	

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer	Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	Er det heis i bygningen? ☒ Ja ☐ Nei
Bolig	Annet	Totalt			
1011	337	1348	3+1 loft		

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode	Se side 3 for valg av bygningstypekode.

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig

- 111 Enebolig
- 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus

Tomannsbolig

- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus

- 131 Rekkehus
- 133 Kjede/atriumhus
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning

- 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap

- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning

- 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
- 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
- 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Kole, seterhus og lignende

- 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
- 172 Skogs- og utmarkskoie, gamme

Garasje og uthus til bolig

- 181 Garasje, uthus, anneks til bolig
- 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
- 183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning

- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER**Industribygning**

- 211 Fabrikbygning
- 212 Verkstedsbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
- 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

- 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
- 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
- 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

- 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust/redskapshus for fiske
- 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING**Kontorbygning**

- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/forretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning *
- 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON**Ekspedisjonsbygning, terminal**

- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

- 429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning

- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

- 441 Trafikktilsynsbygning
- 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT**Hotellbygning**

- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrer-, feriehus
- 523 Appartement
- 524 Camping-/tutelehytte
- 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

- 531 Restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING**Skolebygning**

- 611 Lekepark
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barne- og ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskning

- 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek/mediatek
- 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
- 649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

Idrettsbygning

- 651 Idrettshall
- 652 Ishall
- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

- 661 Kino-/teater-/opera-/konserterbygning
- 662 Samfunnshus, grendehus
- 663 Diskotek
- 669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
- 674 Synagoge, moske
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE**Sykehus**

- 719 Sykehus *

Sykehjem

- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

- 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
- 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.**Fengselsbygning**

- 819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Fyrstasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
- 825 Tilfluktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning *
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett

Vedlegg nr

C- 100

Kommunens saksnr

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

OSLO KOMMUNE, PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
125	83		
Eiendommens adresse			
Fougner's vei 14			
Postnr	Poststed		
0571	Oslo		
Eier/fester			
Norteam a.s.			

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☒ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade
☒ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhengning mot veg	☐ Bruksendring	☒ Dispensasjoner
☐ Annet Beskriv		

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- | |
|--|
| ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 |
| ☐ Mindre byggearbeid |
| ☐ Skilt |

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Riving av eks. eldre enebolig
Oppføring av ny flermannsbolig.
Dispensasjonssøknad: Garasje under bakkeplan inntil 1m. fra nabogrense syd, 2m fra reg.grense øst.

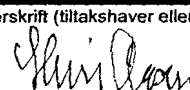
Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	A-100 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	A-106 - A-107	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

- ☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Sivark. Fosse og Aasen a.s. Konger 0153 Oslo
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).
- ☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	20.11.06	

ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS
KONGER GATE 12 - 0153 OSLO
TEL: 22 47 42 40 - FAX: 22 47 42 41

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Elendom/byggested

Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Adresse Fougner vei 14
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 139	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Marit Fosheim og Tore Bjelland Lauritzen
Adresse Nordliveien 14 B				Adresse Nordliveien 14 B
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2443 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 16	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Karin Løland
Adresse Fougner vei 12				Adresse Fougner vei 12
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2442 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Rune Mora
Adresse Nordliveien 14				Adresse Øyernveien 87
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 1911	Poststed Flateby	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2441 8 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 6	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Jernbaneverket
Adresse Jernbanetraseen				Adresse Postboks 1162 Sentrum
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0107	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2440 4 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 180	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Bestyrer Elin Nielsen
Adresse Frydenbergeveien 26 A				Adresse Fougnerveien 26 B
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0575	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2439 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign 

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Adresse Fougner vei 14
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 140	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Frydenbergtoppen Boligsameie ved Styret
Adresse Fougner vei 16				Adresse Fougner vei 16
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2438 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 38	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn OBOS Eiendomsforvaltning
Adresse Hekkveien 11				Adresse P.B. 6668 St.Olavs pl.
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0129	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2437 8 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Adv. Rune Olavesen
Adresse Fougner vei 22				Adresse Trondheimsveien 455
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0962	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2436 4 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign [Signature]

1:5

05.12.2006

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Telefaks: 22 47 42 41
Att.: Bjørn Glomsrød

Emne: Nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)
Gnr 125/bnr 83, Fougners vei 14, 0571 Oslo

Vi takker for Deres svarbrev av 28.11.2006.

Vi vil først nevne at Fougners vei 16 (F16) ble bygget på en ubebygget og sterkt skrånende tomt, øverst i et område med samme type blokker. Vi mener at det ikke er saklig grunn til å sammenligne disse prosjektene siden F16 ligger utenfor enklaven Nedre Frydenberg som Fougners vei 14 (F14) er en del av og som nå er under omregulering.

Harmoniseringen av ny bebyggelse i F14 må skje mot eksisterende villabebyggelse. I brev av 26.05.2006 (saksnr. 200505437-3) ber Byrådsavdelingen om at PBE går i dialog med eieren av F14 om reduksjon i det foreslåtte byggeprosjektet både i høyde og fotavtrykk. Dette er forutsetningen for at varslet om forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid ble opphevet. Siden sameiet ble presentert for de første plantegningene, kan vi ikke se at verken høyde eller fotavtrykk er redusert. Så vidt vi kan se har prosjektet ingen familieleiligheter, men 17 relativt små boenheter. Dette vil generere mye støy, spesielt i forhold til inngangspartiet og nedkjørselen til garasjeplanet. Prosjektet betyr stor belastning på et sårbart område med begrenset kapasitet på veier og parkeringsmuligheter.

Som kjent er et planarbeid i gang for Nedre Frydenberg med henblikk på at området skal omreguleres og harmoniseres med området Øvre Frydenberg, det vil si med småhusplanens begrensninger og muligheter. Under sakshøringen i høst går uttalelser i retning av at det er ønskelig at enklaven Nedre Frydenberg reguleres i tråd med småhusplanen. Vi refererer bl.a. til Grünerløkkas Bydelsdirektørs 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." *Kopi av vedtaket med begrunnelse følger vedlagt.* Vi ser det derfor som meningsløst at man under planprosessen setter i gang et tiltak hvor høyde og fotavtrykk ikke tar hensyn til gitte signaler.

Det må også bemerkes at uttalelser fra områdets vel og øvrige sameier går inn for at området skal bevare sitt preg av småhusbebyggelse. Flere kommunale etater og andre instanser peker på at området må gjennomgå visse reguleringsmessige krav til bl.a. veier, miljø og fjernvarme.

Med vennlig hilsen
Frydenbergtoppen Boligsameie



Steinar Robarth
Styreleder

Telefaks: 22 09 18 21 eller
e-post: steinar.rob Barth@fabritius.no

(Brevet blir også oversendt med vanlig post.)

Kopi: Plan- og Bygningsetaten, e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Raymond Aas

Fra: "Lauritzsen, Lage Fosheim" <lage.fosheim.lauritzsen@ahus.no>
Til: <post@fosseaasen.no>
Kopi: <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Sendt: 8. desember 2006 15:45
Emne: Nabovarsel vedr byggeprosjekt på eiendom Fougner vei 14 - Gnr125/Bnr83.

Til Arkitekene Fosse & Aasen AS
Kongens gate 12
0153 Oslo

Att.: Bjørn Glomsrud

Vedr.: Nabovarsel for byggeprosjekt på eiendom Fougner vei 14 - Gnr125/Bnr83

Vi vil med dette som nabo med grense til Fougner vei 14 komme med uttalelse ifbm med sendte nabovarsel for Fougner vei 14.

Til informasjon:

Vi, Lage Fosheim Lauritzsen og Cathrine Thoresen, uttaler oss på vegne av Marit F. Lauritzsen, som nå er innehaver av eiendommen Nordliveien 14B, som har grense mot vest, for Fougner vei 14. Nabovarsel er adressert til Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen.

Det foretas i nærmeste fremtid overtagelse av eiendommen Nordliveien 14B fra Marit F. Lauritzsen og til oss. Lage Fosheim Lauritzsen er sønn av Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen. Tore Bjelland Lauritzsen er død (januar 2005).

Vedr. nabovarselet:

Vi flyttet til Nordliveien 14B den 1.12.2006. Vi har lite kjennskap til prosessene i denne byggesaken da den nylig er presentert for oss av naboene i Fougner vei 12, Karin Løland og Kåre Løland. Vi er kjent med saken via samtaler med Lølands, og via informasjon fra brevet som Lølands har sendt, datert 5.12.2006 til Fosse og Aasen, som kommentar til nabovarselet. Vi har lest nabovarselet og sett plantegningene.

Vi støtter alle kommentarer og anmerkninger som Lølands fremmer i sitt brev til Fosse og Aasen.

For å presisere våre anmerkninger:

Vi forutsetter at et eventuelt nybygg følger korrekt U-grad. Det er bemerkt at U-grad med foreliggende forslag er for høy, både i høyde og omfang: fotavtrykk. Det er ifølge Lølands kommentar en for høy BYAmax grad i forslaget = 38%. Maksnorm for Fougner vei 14 skal være BYAmax = 24%.

Et eventuelt nybygg må tilpasses småhusområdet, og ikke naboeiendommen Frydenbergtoppen; Fougner vei 16. Som det er nevnt i Lølands kommentar, så ble dette bygget, Fougner vei 16, oppført på en brakk, ubebygget tomt utenom småhusområdet, som de andre "nye" blokkene i området langs Hekkveien og Fougner vei. Denne eiendommen tilhører ikke småhusområdet, og det er uakseptabelt om en eiendom, altså blokken i Fougner vei 16, skal skape presedens for og være argumentasjon for å utforme omfang og fotavtrykk for et eventuelt nybygg i Fougner vei 14.

Småhusplanen: Det er under utarbeidelse en Småhusplan for området Nedre Frydenberg, området som eiendommen Fougner vei 14 tilhører. Formålet med Småhusplanen er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Småplanen er en reguleringsplan med intensjon å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner i småhusområdet, og nybygg må tilpasses Småhusplanen. Forslaget som foreligger bryter klart, etter hva vi kan bedømme, med Småhusplanen, og vi finner det uakseptabelt å oppføre et nybygg som det som er foreslått.

Eventuelt nybygg må harmonere med naboeiendommer i småhusområdet, og ikke blokken Frydentoppen; Fougner vei 16 og blokkene i Hekkveien. Nærmeste naboer i småhusområdet til Fougner vei 14 er Fougner vei 12; mot syd, Nordliveien 14B; mot vest, og Nordliveien 14; "på hjørnet", som er gjenboere. Husene på disse eiendommene er frittliggende eienboliger, med høyde på 2 etasjer, og 1.5 etasje. Et nybygg må tilpasses på disse bygningenes premisser. Det virker helt urimelig å tilpasse eventuelt nybygg til blokken i Fougner vei 16, og det vil være i direkte konflikt med Småhusplanens formål.

Vi vil også vise til, med ref. til Lølands svar, at tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av

godkjent bebyggelsesplan". Det vil da vel innebære at et eventuelt nybygg må prosjekteres utfra hva Småhusplanen vil konkludere med, og at man må ta følge av hva utfallet av reguleringsplanen blir.

Vi har ikke innvendinger mot nyskapende arkitektur eller blokkfasong. Men et nybygg må harmonere med områdets, altså småhusområdets eksisterende hus, både i omfang og volum; høyde og fotavtrykk. En blokkfasong bør brytes opp så det ikke blir store ensartede, dominerende flater, som det nå er foreslått, med ca. 25 meters uavbrutt fasade mot syd. Brutte flater er mer heldig både estetisk og støyemessig.

Det er uheldig at sendte plantegning ikke har notert avstand fra bygg til tomtegrenser, da dette er gitte avstander man skal følge. Ifølge Lølands svar er det nå for liten avstand til grense i syd. Lølands oppgir i sitt brev at avstand til sydgrensen beregner de til å være 3.9 meter i forslaget, og at det skal være 4.2 meter.

Avslutningsvis så vil vi oppsummere med at vi ikke er negative til et eventuelt nybygg eller blokkfasong, men at et nybygg størrelsesmessig må tilpasses småhusområdet, og at de gitte krav til avstand til grenser og U-grad, BYAmax blir fulgt.

Vi forventer at nevnte innvendinger, og innvendinger fra Lølands i Fougner 12, tas til etterretning, og at nye forslag til eventuelt nybygg er justert i tråd med dette.

Med vennlig hilsen

Lage Fosheim Lauritzsen & Cathrine Thoresen
(på vegne av Marit F. Lauritzsen)
Nordliveien 14B
0571 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
v/Bjørn Glomsrød
Kongens gate 12
0153 Oslo

Oslo, 6. desember 2006

Nabovarsel tilknyttet utbygging av gnr 125/bnr 83 – Fougners vei 14

Det vises til nabovarsel av 23.11.06 der Boligsameiet Hekkveien gis anledning til å kommentere søknad om tiltak etter pbl. § 93 tilknyttet utbygging på gnr. 125/bnr 83.

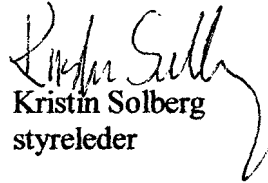
Boligsameiet Hekkveien består av 3 lavblokker som ligger på gnr.126/bnr 38 og er med dette direkte nabo til gnr. 125/bnr 83. Det er sameiets laveste blokk på 3 etasjer (der den ene etasjen er underetasje) som ligger inntil angjeldende eiendom. Denne blokken har adresse Hekkveien 11.

Sameiet vil motsette seg utbyggingen med følgende begrunnelse:

- Tomten på gnr 125/bnr 83 er relativ liten og omsøkt bygg vil utgjøre en markant fortetning. Sameiets lavblokk som ligger inntil gnr 125/bnr 83 ligger lavt i terrenget, og fortetningen vil få en betydelig negativ effekt.
- Området rundt nedre Frydenberg har vært gjenstand for en større utbygging de senere årene, senest utbyggingen av Sukkertoppen og nå sidebygget mot Hasleveien. Disse byggene er høye og har stengt for rom mellom andre bygg. Fortetningen fremtrer som en vegg. Hvis det også skal komme en fortetning i Fougners vei 14 vil bomiljøet bli ytterligere innebygget.
- Fougners vei 14 ligger i et område med eldre småhusbebyggelse og hager. Området har en særpreget karakter som bør tas vare på. Området er ikke stort og antas sårbart for ytterligere utbygginger. Sameiet ser det slik at en utbygging på Fougners vei 14 vil forringe dette området. Etter sameiet oppfatning fremstår området nedre Frydenberg som et motvekt til senere års utbygging og har en positiv effekt på bomiljøet som vi ikke ønsker å miste.
- Plan- og bygningsetaten varslet i brev av 07.09.06 (sak 200606785-5) om oppstart av planarbeid for området nedre Frydenberg. Hensikten er å omregulere området til "småhusplan". Sameiet mener at søknad tilknyttet Fougners vei 14 på ingen måte vil være i tråd med dette planarbeidet.
- Det er argumentert med at det store nabobygget i Fougners vei 16 kan tilsi at det bør gis adgang til å sette opp stort bygg også i Fougners vei 14. Sameiet er ikke enig i dette. Tomten i Fougners vei 16, som øvrige tomter ved den nå utbygde Hekkveien, var ubebygget. Bebyggelsen langs Hekkveien ligger i ytterkant av nedre Frydenberg, og bygget i Fougners vei 16 anses å være del av denne tidligere utbyggingen. Fougners vei 14 ligger i motsetning til dette i et område med småhusbebyggelse.

Hvis Plan- og bygningsetaten finner å gi tillatelse til tiltaket bes dette gitt med betingelse om at bygget reduseres og at det i langt større grad tilpasses den eldre småhusbebyggelsen.

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Hekkveien


Kristin Solberg
styreleder

Kopi: Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Kongensgate 12
0153 OSLO

Oslo, 5. desember 2006

Att.: Bjørn Glomsrød

**Vedr.: Nabovarsel vedr. byggeprosjekt på eiendommen Fougners vei 14 –
Gnr/Bnr 125/83..**

Vi viser til det mottatte nabovarsel og uttaler oss i saken både som nærmeste nabo til prosjektet i syd, og som generasjonsbeboere på villa/småhusenklaven Nedre Frydenberg. Dette området er nå, av Plan og Bygningsetaten, gjenstand for omregulering i hht Småhusplanen (ref. plansaksnr. 200606785(-05). Det vises også til samtaler med Hr. Stein Aasen, samt til firmaets skriv av 26. ds. til Frydenbergtoppen Boligsameie om samme sak.

1 - I skrivet til Frydenbergtoppen Boligsameie vises det til at denne eiendommen (Fougners vei 16) har en utnyttelsesgrad (etter gammel regulering S-2255) på 1.5, mens det varslede naboprojektet (Fougners vei 14) "bare" er på 1,15.

Vår anmerkning til dette: Eiendommen Fougners vei 14 har et brutto tomteareal på 932 kvm. Dette inkluderer offentlig vei, fortau og veikant (med egen regulering). Utbyggbart tomteareal er dermed redusert til 792 kvm.

Om det justeres for reglene i S-2255 (utnyttbart tomteareal pluss avstand til midt offentlig vei), øker U-grad for Fougners vei 14 fra angitt 1,15 til 1,25. Dette er en høy U-grad allerede etter

S-2255. Og sett mot den pågående Småhusreguleringen for området, representerer prosjektet en BYA= 38%, som er godt over tillatt maksnorm (BYA= 24%).

Forskjellen i U-grad mellom de to nabobygg skyldes at Fougners vei 16 utnytter skrånende terreng til å oppnå en høyere BTA.

2- Om Frydenbergtoppen, med etasjeantall 3+1, utpekes som et "stort" bygg, må prosjektet Fougners vei 14 - med samme antall etasjer – settes i samme klasse. Det argumenteres med at et stort nabobygg burde skape presedens for et prosjekt med tilsvarende dimensjoner på tomten Fougners vei 14. Vi mener det er vektige synspunkter mot dette argumentet:

Frydenbergtoppen (Fougners vei 16) ble bygget på en ubenyttet brakktomt opprinnelig tilhørende "Freiabyen" på den andre siden av jernbanelinjen. Det ferdige bygget fungerer nå som avslutning på rekken med blokker fra Carl Berners plass, langs traséen som senere ble Hekkveien, på utsiden av planområdet. Alle disse byggene er reist på tidligere ubebygde tomter.

Det foreliggende prosjektforslaget (Fougners vei 14) er derimot planlagt reist inne i et eldre, etablert villaområde, hvor det må tas helt andre hensyn til boligmiljø, byggestil og tradisjoner. Nettopp av slike grunner er det igangsatt en reguleringsplan for området, med tanke på å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner. Vi kan ikke se at det foreliggende prosjektforslaget tar tilbørlige hensyn til disse detaljer og mener at en blokk med de presenterte dimensjoner og utforming ikke hører hjemme i planområdet.

- 3 - Plan og Bygningsetaten ble i mai d.å. av Byrådet bedt om å starte planarbeid for villaområdet Nedre Frydenberg. De fikk også samtidig i oppdrag "å gå i dialog med eieren av Fougner's vei 12 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk".

Denne instruksjonen kan neppe utledes dithen "at Byrådet ønsket en byggesøknad for Fougner's vei nr. 14". Tvertom, er det rimelig å anta at Byrådet, med ansvar for en harmonisk og enhetlig boligplanlegging, ønsket å få redusert prosjektet til et nivå som kunne integreres i det forestående planarbeidet.

Vi mener at prosjektet (hittil) på langt nær har oppfylt de gitte forutsetningene om redusert volum. Det planlagte bygget er fremdeles av samme størrelse som den "store" blokken Frydenbergtoppen og gir dermed ingen ønsket, naturlig overgang til det småhusområdet bygget skal integreres i. Det tas heller ikke tilbørlig hensyn til villaenklavens byggeskikk og tradisjoner.

Med ovennevnte punkter som bakgrunn, fremsetter vi følgende konkrete innvendinger og synspunkter knyttet til prosjektforslaget, slik det fremstår i nabovarslet:

- I - På PBEs situasjonsplan er prosjektets avstand til nabogrensen i syd angitt til 4,2m. Prosjektets gesimshøyde – basert på angitt gesimsnivå 90,45m referert mot middels bakkenivå (81,65m) - er på 8,8m. Dette gir allerede i utgangspunktet en fasadehøyde over det lovfestede forholdet mellom avstand og høyde. Vi vil på ingen måte akseptere en naboavstand som er mindre enn halve avstanden av fasadens høyde, målt fra det midlere bakkenivå.
- II - Plantegningene viste et nytt, urovekkende trekk ved prosjektforslaget: Mens situasjonsplanet anga en avstand til nabogrensen (i syd) på 4,2m, var samtlige planskisser fra Fosse og Aasen uten angivelse av denne avstanden. Dette til tross for at øvrige mål og avstander var korrekt angitt. Kontrollmålinger viste at fasadens avstand mot sydgrensen på tegningene var blitt redusert fra 4,2m til 3,9m! Vi vil under ingen omstendigheter akseptere at lovfestet minsteavstand til nabogrense underskrides.
- III - Sammenstilles punktene I og II, vil vårt minimumskrav for prosjektforslaget være: Enten at fasadens høyde senkes fra c+90,45 til c+89,65. Eller at grenseavstanden økes til minst 4,4m med den angitte høyden. Vi vil også kreve at det i den videre saksbehandlingen fremlegges tegninger, der korrekt og vedtatt avstand til vår nabogrense er angitt på alle tegninger. Slik det nå fortoner seg, synes denne avstanden å være et salderingsmål og den reelle avstanden dermed høyst usikker. Vi finner dette uakseptabelt.
- IV - De nye planløsningene, med franske vinduer mot syd (og nord), finner vi positive og akseptable. Faktoren nabostøy vil dermed bli redusert.
- V - Hekkebepantningen, vist på utomhusplanen, er en positiv detalj, som også besvarer spørsmål mht markering av grenseskillet.
- VI - Vi har i og for seg ingen spesielle innvendinger mot blokkfasong - dvs en byggutforming flatt eller pultformet tak – dersom bygget ellers er tilpasset strøkets byggeskikk og kultur. Vi mener imidlertid at prosjektforslaget fremdeles ikke tar nok hensyn til disse detaljene.

Det er i utgangspunktet ulogisk at et byggeprosjekt av blokktypen fremmes innenfor et definert område etter en utdatert regulering, samtidig som samme området er gjenstand for et planarbeid med sikte på å fornye reguleringen mot småhusbebyggelse.

Småhusplanens formål er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Vi mener, derfor, at det foreliggende prosjektforslaget i hovedsak må utformes i tråd med planarbeidets intensjoner og at de viktigste forutsetningene for en akseptabel prosjektløsning er:

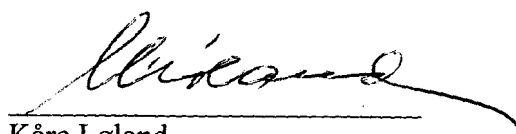
- A - Bygget må tilnærmes Småhusplanen, spesielt mht fotavtrykk og maksimumshøyde(r). Dette innebærer også en tilnærming til BYAmax = 24%.
- B - Plassering i terrenget må skje på småhusområdets premisser. Dette betyr at "ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne". Om et blokkbygg skal kunne tilpasses dette kravet, må dominerende flater brytes/vinkles slik at bygget ikke opptrer som en "mur" mot omgivelsen (ref. prosjektets 25 meter lange, ubrutte fasade mot syd). En brutt flate vil også spre støy og dermed virke mer nabovennlig.
- C - Prosjektet må "på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter" og "ha en størrelse/volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse".
- D - Vi vil også vise til at "tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan".

Vi ber om at byggherre og arkitekter tar hensyn til innkomne innvendinger og synspunkter til nabovarselet, slik at byggesaken kan få en heldig avslutning.

Med vennlig hilsen



Karin Løland



Kåre Løland

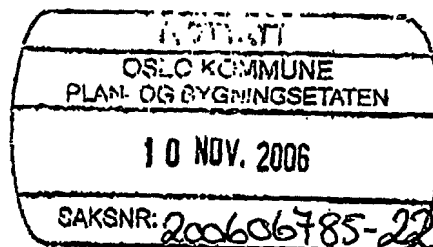
Fougner vei 12
0571 Oslo

Cc: Oslo kommune v/ Plan og Bygningsetaten



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune

4:5**Vedtak**

Arkivsak: 200601824
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Jakobsen

Saksgang
Teknisk- og miljøkomiteen

Møtedato
30.10.06

Sak nr.
56/06

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS 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 Fougner vei er det dobbeltparkering, og de største utrykningskjøretøyene (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.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

5:5

- I Fougner's vei 14 er det planlagt revet en funksjonell 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.

Vedtak:

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

RETT UTSKRIFT: 08.11.2006



Eigil Jakobsen

sekretær

Teknisk- og miljøkomiteen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Søknad om avkjørselstillatelse
ved byggesak (vegloven §§ 40-43)

NB: Skjemaet kan ikke benyttes ved:
- Søknad vedrørende avkjørselstillatelse til riksvei.
- Det må da søkes til Statens vegvesen
- Søknad utenom byggesak. Det må da søkes til Samferdselsetaten

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested | Gnr 125 | Bnr 83 | Adresse FOUGHNERS VEI 14 | Planlagt byggverk FLERMANNSBOLIG

Det søkes om

☒ Godkjenning av ny avkjørsel

☐ Godkjenning av eksisterende avkjørsel
(Der godkjent avkjørselsplan ikke foreligger)

☒ Avkjørselsplan i 5 eksemplarer følger vedlagt Som kartgrunnlag benyttes utsnitt av reguleringskart (M=1:500)

Avkjørselsplan må være utført i henhold til Plan- og bygningsetatens retningslinjer. Krav til stigning, frisikt, bredde, snuplass etc. må oppfylles. Særskilte grunner må angis dersom noen av våre krav ikke oppfylles. Begrunnelse gis på eget ark. Se også Plan- og bygningsetatens veiledning for tiltakshaver/søker (blankett nr. 72-0598)

Søker		Eier/hjemmelshaver	
Navn/Foretak	SIVARK. FOSSE OG AASEHOLM	Navn	NORTEAM AS
Adresse	KONGENS GT. 12	Adresse	LINDEVEIEN 56
Postnr, poststed	0153	Postnr, poststed	4314 SANDNES
	Telefon 22474240		Telefon 51709099
Dato 10/10-06	Underskrift Bjørn Blomstedt	Dato	Underskrift

Fylles ut av Plan- og bygningsetaten

☒ Med hjemmel i vegloven §§ 40 - 43 godkjenner Plan- og bygningsetaten avkjørselsplanen på følgende vilkår:

- Det tillates ikke mer enn 1 avkjørsel/avkjørsler til eiendommen, og avkjørselsbredden skal ikke være større enn 4 m i kant regulert vei
- Det kreves/kraves ikke snumulighet for bilene utenfor regulert veigrunn
- Avkjørselen skal ikke ha større stigning/fall enn 1:20 (5 %) de første 2,5 m fra kant regulert vei, målt langs midt avkjørselen
- Avkjørselens øvrige stigning/fall fra veien skal ikke overstige 1:7
- Fra et punkt målt 2.7 m fra kant regulert vei langs midt avkjørsel skal det være frisikt i en høyde av 1,0 m over kjørebane 30 m til hver side i FOUGHNERS VEI
- Hvis del av avkjørsel ligger på regulert veigrunn skal den være horisontal og ha samme høyde som eksisterende vei
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overvann ut på offentlig vei
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer
- Avkjørselen må være opparbeidet før brukstillatelse gis.

☐ Avkjørselsplanen godkjennes ikke

Kommentarer:

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

18/10-06

dato

avdelingsenhetsleder

saksbehandler

Orientering om klageadgang, se baksiden.

Vedlegg: ☒ Godkjent avkjørselsplan

Kopi: ☒ Eier/hjemmelshaver

☐ Samferdselsetaten, Postboks 6703 Etterstad, 0609 OSLO



Oslo Kommune
Plan og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 1.2.2007

Sak: Rammesøknad Lavblokk
Adresse: Fougners vei 14, gnr. 125, bnr. 83
Tiltakshaver: Norteam a.s. Postboks 1123 , 4391 Sandnes
Søker: Sivark. Fosse og Aasen a.s. Kongens gt. 12, 0153 Oslo

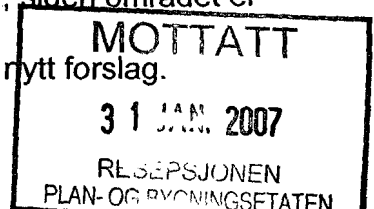
Vedlagt følger rammesøknad for lavblokk i Fougners vei 14 , 0571 Oslo.
Søknaden består av følgende bilag:

1. Dette følgeskriv.
2. Søknad om tillatelse til tiltak
3. Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon.
4. Gjenpart av nabovarsel
5. Kvittering fra postverket for utsendte nabovarsler.
6. Søknad om ansvarsrett og kontrollplan fra Sivark.Fosse og Aasen a.s.
7. Dokumentasjon på Sentral Godkjenning fra Sivark. Fosse og Aasen a.s.
8. Situasjonsplan i målestokk 1:500
9. Planer, snitt, fasader i målestokk 1:100
10. Utomhusplan i målestokk 1:200
11. Perspektivtegning
12. Godkjent avkjøringsplan
13. Situasjonsskart med markert standpunkter for fotografier.
14. Fotografier som viser eksisterende situasjon
15. Referat fra forhåndskonferanse 4.1.05
16. Oslo Kommune/ Forslag til midl. forbud mot deling og byggearbeid.
17. Innsigelse mot forslag om midl. forbud mot deling og byggearbeid fra Sivark.Fosse og Aasen a.s. 27.9.05
18. Oslo Kommune / brev fra Byrådet til Plan og Bygn. etaten hvor P og B. etat blir anmodet om å gå i dialog med eier av Fougners vei 14 om nytt forslag.
19. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Frydenbergtoppen Boligsameie.
20. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Bydel Grunerløkka.
21. Innsigelse mot nye byggesak i Fougners vei 14 fra Lage F.Lauritzen og Cathrine Thoresen
22. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Boligsameiet Hekkveien
23. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Karin og Kåre Løland

Generelt:

Forslagsstilleren har flere ganger forsøkt å få en dialog med Plan og Bygningsetaten om et eventuelt nytt bebyggelsesforslag for Fougners vei 14, men har blitt henvist til at man **ikke** kan gi noen føringer på nuværende tidspunkt (2006) , siden området er under omregulering.

Man viser derfor til Byrådets henstilling om at det skal fremmes et nytt forslag.



Det vises i øvrig til saksgang, som har vært som følger:

Bakgrunn:

Fougner's vei nr. 14 ble ervervet av Norteam i 2004 med henblikk på å oppføre en lavblokk med boliger i 3 1/2 etasje. På eiendommen står idag et 2 etasjes hus fra 1930 tallet med et grunnareal på ca. 70 m². Boligen er lite tidsmessig. Tiltakshaver ønsker derfor å rive huset og garasjen, slik at det kan oppføres et nytt moderne hus, som har en størrelse og planløsning som er tilpasset vår tid.

Rent **samfunnsøkonomisk** mener tiltakshaver at en så sentral tomt, (med ca. 5.min gangavstand til et trafikknutepunkt som Carl Berners plass og med all infrastruktur (vei,vann,el) liggende til tomten) bør utnyttes til **flerfamiliehus**.

Med bakgrunn i den kompliserte prosessen som byggesaken har hatt fra 2004 og frem til idag, finner vi det nødvendig å rekapitulere denne.

Forhåndskonferanse. 4.1.2005

Konf. referat som følger vedlagt (pkt. 14)

Lavblokkprosjektet som ble presentert ble godt mottatt av Plan og Bygningsetaten.

Tegningene viste en lavblokk på 3 etasjer med underetasje ..Samlet BTA = 1036 m²

U-grad = 1,01 regnet etter brutto tomt.

Det ble anbefalt å sende inn søknad om bebyggelsesplan.

Planinitiativ for bebyggelsesplan 15.4.2005

Søknaden omfattet en lavblokk i 4 etasjer med tilbaketrukket 5 etasje

Samlet boligareal BTA= ca. 1500 m²

Varsel om Dele og Byggeforbud. 13.9.2005

Kfr. Plan og bygningsetatens brev av 13.9..2005 (pkt. 15)

Klage på varsel om Dele og Byggeforbud 27.9. 05

Sivark. Fosse og Aasen a.s klager på forslaget om Bygge og Deleforbud (pkt.16)

Plan og bygningsetatens forslag til Dele og Byggeforbud 16.12.2005

Forslaget ble oversendt Byrådsavdeling for Byutvikling 16.12.05. I svarbrev av 26.5. 2005 ble forslaget avvist

Byrådsavdeling for byutvikling-retningslinjer for utbygging av Fougner's vei 14. 26.5.2006

Vi siterer fra brevet: " Byrådsavdelingen ber Plan og Bygningsetaten gå i dialog med eier av Fougner's vei 14 med henblikk på en reduksjon av det foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byrådet finner at en omforenet løsning, som etaten kan gi sin fulle tilslutning, bør kunne tas som byggesak. "

Dette har vært utgangspunkt for det nye forslag som innebærer en vesentlig reduksjon av det forslag som ble innsendt i forbindelse med søknad om bebyggelsesplan / planinitiativ.

Byggehøyden er redusert fra 4 + 1 til 3 + 1 etasje.

Fotavtrykket er redusert fra 350 m² BYA til 290 m² BYA

Antall boliger er redusert fra 31 stk. til 17 stk.

Utnyttelsesgraden er redusert fra 1,5 til 1.17

Vi mener at dette er en betydelig reduksjon av prosjektet, spesielt sett i forhold til nabobebyggelsen i Fougners vei nr. 12.

Volum og størrelse er omtrent på samme nivå som "ble godkjent" ved forhåndskonferansen den 4.1. 2005.

Reguleringsmessige forhold.

Gjeldende regulering er S- 2255, 28.07.77 m .reguleringsbestemmelser.(soneplanen) Reguleringsbestemmelsene angir en U-grad fra 0,3 til 1,5 og en byggehøyde på 5 etasjer. Arealbruk er i hovedsak boligformål.

Plan og Bygningsetaten varslet oppstart av planarbeidet for omregulering av deler av øvre og nedre Frydenberg i september 2005, med sikte på å innlemme området i småhusplanen. Eiendommen er p.t. under omregulering.

Estetikk.

Tomten ligger i overgangen mellom et uensartet småhusområde, samt et typisk transformasjonsområde med tung blokkbebyggelse i 5 etasjer. Vi anser at Fougners vei nr. 14 tilhører dette transformasjonsområdet.

Man antar at når Plan og Bygningsetaten gir tillatelse til en relativt "tung" blokkbebyggelse på naboeiendommen, har man ment at dette skulle gi visse føringer for den øvrige bebyggelse langs Fougners vei.

Man har valgt å bebygge tomten med et enkelt bygg for å ta hensyn til eksisterende bebyggelses åpne og vertikale karakter.

Bygget er lavere enn naboeiendommen på Fougners vei nr. 12, og ikke vesentlig høyere enn mønehøyden på Fougners vei nr. 16, slik at det danner en naturlig overgang mellom blokken i nr. 16 og den gamle villabebyggelsen fra 1930 tallet.

Bygningen er gitt en enkel rektangulær form med flatt tak. Hovedmaterialet i fasadene er samme tegl som er nyttet i naboeiendommen. Vegger i taketasjen er lyst treverk, for å gi denne et så lett preg som mulig.

Bebyggelsen er med dette gitt et arkitektonisk uttrykk som viser hvilket tidsrom den er oppført i.

Bebyggelsesmønster.

Mot nord grenser tomten til Fougners vei nr. 16 som er en boligblokk i 3 etasjer + underetasje + taketasje. Utnyttelsesgraden er høy.

Vest for Fougner's vei nr. 12 ligger Hekkveien 9 og Hekkveien 11. Begge er massive bygg med stor grunnflate. Syd for tomten (nr. 14) ligger Fougner's vei nr. 12 som er en eldre villa fra 1930 tallet, det samme gjelder Nordliveien 14 og 14 B.

Kvartalet utgjør **ikke** en ensartet bebyggelse, idet det er en blanding en større kirke (Hekkn.9) 2 relativt massive blokkbebyggelser (Hekkn. 11 og Fougner's vei 16) og rekkehusbebyggelse (Hekkveien 9B,9C,9D,9E og 9F) og 2 mindre og 3 større boliger fra 1930 tallet. Kvartalet kan ikke på noen måte sies å utgjøre en homogen bebyggelse.

Vi er av den oppfatning at vårt forslag: en mindre lavblokk, vil ikke skille seg ut i dette meget "brogete" miljø, men tvert i mot gli inn som en naturlig del av området.

Parkering.

Tiltaket består av 17 stk. boliger- 5 stk. 1 roms og 12 stk. 2-roms leiligheter
 5 stk. 1 roms leiligheter= 5 x 0,25 pl = 1,25 plasser
 12 stk. 2 roms leiligheter= 12 x 0,5 pl= 6 plasser

tilsammen = 7,25 plasser.

(I.h.t. tidligere konferanser med Overark. Sandberg i Plan og Bygn.etaten på andre prosjekter kan dette settes til 7 plasser)

Disse 7 plasser er lokalisert til kjelleretasjen.

Sykkelparkering: 20 plasser i.h.t. kommunens parkeringsnormer, alle i kjelleretasje.

Arealoppgave.

Tomteareal regnet som **brutto** tomt er 932 m²

Tomteareal regnet til **midte** vei Fougner's vei er 867 m²

U-grad regnet etter minste tomteareal (midte vei) er 1,17.(1.011 : 867 = 1,17)

Arealer:

kjeller:	Brutto: 337 m ²	
1 et:	Brutto: 264 m ²	
2 et:	Brutto: 290 m ²	
3 et:	Brutto: 290 m ²	
Taket:	Brutto: 167 m ²	
sum=	Brutto: 1.348 m ²	sum eks. kjeller : 1.011 m ²

Utomhusarealer (disponibelt for lek og opphold) er : 400 m²

Resyme av innsigelser fra naboer.

Da de fleste innsigelser går på de samme forhold skal det kort lages et resyme av disse.

Det foreligger innsigelser fra følgende naboer og fra Bydelsutvalg:(vedlagt i kopi)

- A. Frydenbergtoppen Boligsameie
- B. Bydel Grunerløkka
- C. Lage Lauritzen og C. Thoresen
- D. Boligsameiet Hekkveien
- E. Karin og Kåre Løland.

Innsigelsene går på følgende forhold:

1. Man har innsigelser mot at man sammenligner utbygging av Fougners vei 14 med utbyggingen av Fougners vei 16
2. Man ønsker en "harmonisering" mot eksisterende villabebyggelse.
3. Man ønsker det foreliggende prosjekt redusert i høyde og fotavtrykk
4. Man frykter støy og trafikk siden prosjektet inneholder mange små leiligheter
5. Man ønsker at området planlegges i tråd med småhusplanen, og at områdene på begge sider av jernbanen må ses under ett.

Kommentar til innsigelsene.

Tiltakshaver er av den oppfatning at kvartalet som begrenses av veien Fougners vei, Hekkveien og Nordiveien **ikke** utgjør en homogen enhet. Det er 9 bygninger innenfor kvartalet: 5 eneboliger / flermannboliger, 1 rekkehus med 5 leiligheter, 1 kirke, og 2 boligblokker.

Såvel nord som vest for kvartalet er det en massiv boligbebyggelse / blokkbebyggelse.

Når Plan og Bygningsetaten har gitt tillatelse til oppføring av en boligblokk i Fougners vei nr. 16 med 3 etasjer+ underetasje + taketasje med høy U-grad, så ville man anta at meningen var at det skulle gi føringer for den videre utvikling av kvartalet.

Tiltakshaver mener at det planlagte bygg i nr. 14 vil danne et "overgangledd" fra den massive blokk i nr. 16 til villabebyggelsen mot syd. Det planlagte bygg er både lavere og har et mindre fotavtrykk enn blokken i nr. 16.

Tiltakshaver er ellers av den oppfatning at man av rent samfunnsøkonomiske syn burde utnytte sentrale tomter med ferdig utbygget infrastruktur, tett på trafikknutepunkt som Carl Berners plass, som en tett og konsentrert bebyggelse.

Man kan vanskelig se at bebyggelsen på Fougners vei nr. 14 skulle harmoniseres med bebyggelsen på østsiden av jernbanetraseen. Jernbanetraseen danner et markant skille mellom bebyggelsen på hver side, ikke bare ligger den på en fylling i forhold til omkringliggende bebyggelse, men det er heller ingen mulighet for forbindelse mellom øst og vestsiden.

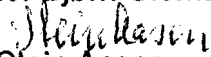
Vi vil ellers understreke at tiltakshaver har forsøkt å få føringer for utbyggingen fra Plan og Bygningsetaten, men er blitt møtt med at området er under omregulering og at man derfor p.t. ikke kan gi noen eksakte råd som utbygger kan forholde seg til. Man er derfor nødt til i.h.t. pålegg fra Byrådet å fremme et forslag, som etter tiltakshavers mening gir en god og harmonisk utnyttelse av tomten, godt tilpasset omgivelsene.

Dispensasjonssøknader.

1. Det søkes dispensasjon til å plassere underjordisk garasje 1 m fra formålsgrense mot Fougners vei, og 1 m. fra nabogrense mot syd.
Godkjente avkjøringsplan tillater underjordisk garasje i en avstand på 5,5, m. fra midte Fougners vei
2. Det søkes dispensasjon fra veglovens § 29 for plassering av bygningen, selv om avstanden til midte vei er mindre enn 15 m.
3. Videre søkes dispensasjon fra Plan og Bygningslovens § 67 vedr. opparbeidelse av vei.

Skulle man ønske ytterligere opplysninger eller supplerende dokumentasjon, bes De vennligst ta kontakt med vårt kontor ved sivark. Bjørn Glomsrød telf: 22 47 42 40 eller mobil: 99 25 16 40.

Med vennlig hilsen
for Bjørn Glomsrød e.f. :


Stein Aasen

vedlegg.

kopi: Norteam a.s.

geområde for boliger
S 3472, 15.3/85
Se reg.best.



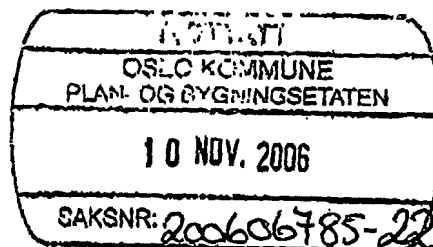
Dato
19.09.2006

BYGGESOMRÅDER		OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		FAKESOMRÅDER		FELLESOMRÅDER	
Boliger med tilhørende arellag		Kjørefelt, parkering		Høyopprykkingsarellag, ras- og brennstoff		Felles avkjørsel	
Uter son to formid innen samme område		Arsnel veisarell		SPEKULOMRÅDER		Felles arell (parkering)	
Formering, kontor, kino, teater o.l.		Fortau, gang- og sykkelvei		Praktiserte, parkerte m.m.		Felles arell, tekeplass, garteplass	
Industri, leger, verksted		Sporvei, jernbane, kollektivveit		Kommunalt skole arell, gras- og umetnad		Felles arell, gangvei	
Offentlig bygning		FRONNOMRÅDER		LANDBRUKSOMRÅDER			
Almennyttig formål		Park, turvei, kinnett og sport		Jord- og skogbruk, gartneri		Plan under behandling	
STREKESOMRÅDER							
Byggesone				Kommunedelplan-sonse		— x — x — x — x —	
Planens begrensning				Marksone		— x — x — x — x —	
Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no		Bestillingstjeneste: http://www.byggesak.com/bestillingstjeneste					



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



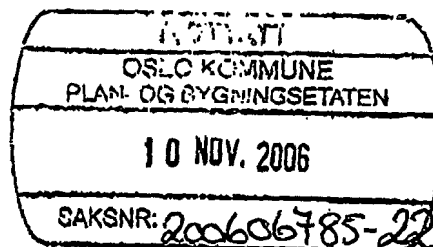
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



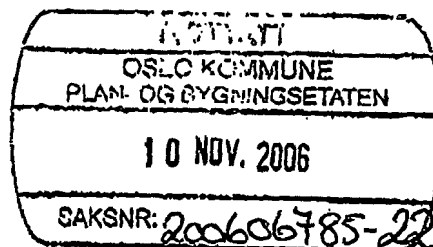
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



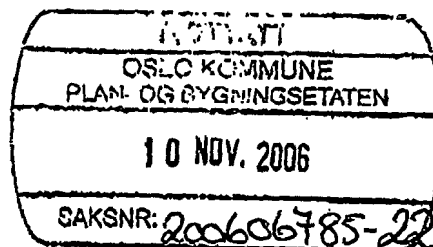
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



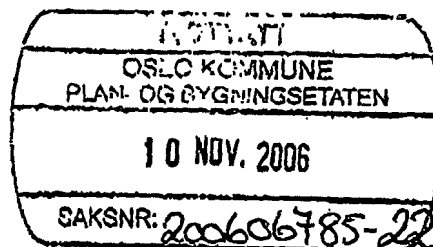
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



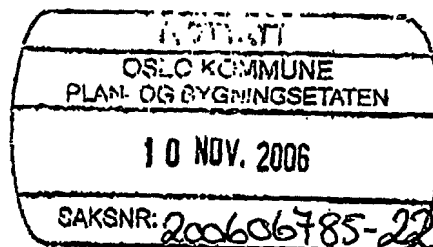
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



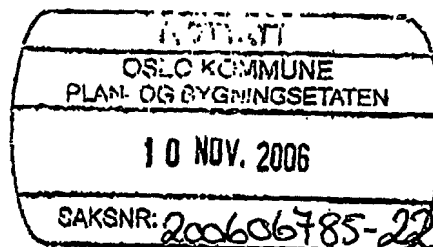
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

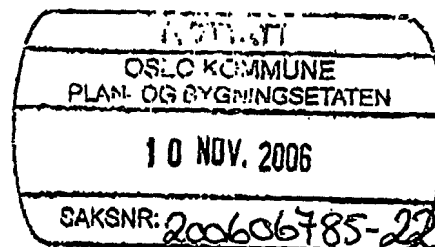
Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



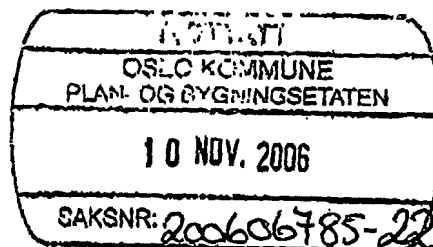
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



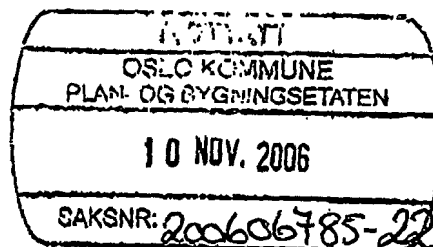
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



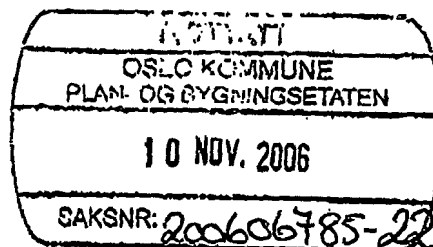
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



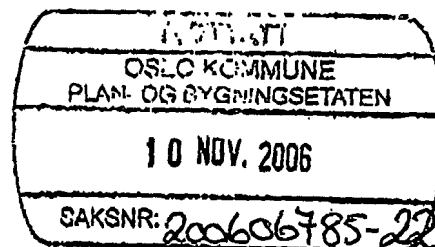
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



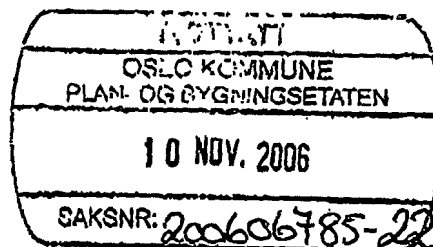
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



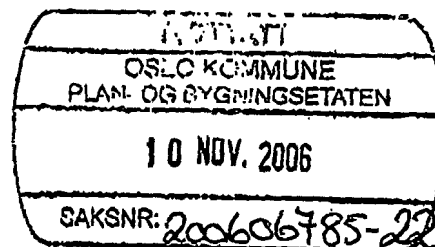
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

MOTTATT OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSSETATEN 31 JAN. 2007		Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)	Kommunens saksnr
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93		Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSSETATEN Vahlsgate 1 0187 OSLO	
☐ Enkle tiltak ☐ Ett-trinns søknadsbehandling ☒ Rammetillatelse		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei		SAKSNR: 2006/3357-6	

Søknaden gjelder						
Eiendom/byggested	Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
Adresse Fougner vei 14					Postnr 0571	Poststed Oslo
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg			
		☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg ☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep		
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon		
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	☒ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg		
	Bygn.tekniske inst. *)	☒ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon		
	Endring av boligh. h.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
	Annet	- beskriv				
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver						

Ansvar og kontroll
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	100 -	☐
	Dispensasjonssøknader	B	100 -	☐
	Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	100 -	☐
	Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	100 -	☐
	Redegjørelser og tegninger	E	100 - 112	☐
	Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	100 - 103	☐
	Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	100 -	☐
	Boligspesifikasjon i GAB	H	100 -	☐
	Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	100 - 101	☐
	Andre vedlegg	J	100 - 102	☐

Underskrifter			
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket Foretak Sivark. Fosse og Aasen a.s. Adresse Kongens gt. 12 Postnr Oslo 0153 Organisasjonsnr 930 291 390 Telefon 22 47 42 40 Kontaktperson Bjørn Glomsrød Mobiltelefon 99 25 16 40 E-postadresse bq@fosseaaasen.no Telefaks 22 47 42 41 Dato 11.12.2006 Underskrift <i>Bjørn Glomsrød</i>		Tiltakshaver Navn Norteam a.s. Adresse Postboks 1123 Postnr 4391 Poststed Sandnes Organisasjonsnr 929 388 44 Telefon (dagtid) 922 56 111 ☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet E-postadresse jan@bmhus.no Dato 11.12.2006 Underskrift <i>Jan Asmoen</i>	
Gjentas med blokkbokstaver Bjørn Glomsrød		Gjentas med blokkbokstaver Jan Asmoen	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

 Vedlegg nr
A- 100

Kommunens saksnr

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder					
Eiendom/ byggsted	Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker
	Adresse Fougner's vei 14			Postnr 0571	Poststed Oslo
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
				X-koordinat:	Y-koordinat:

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)			
Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr B - 100
	☒ Plan- og bygningslov	☐ Forskrifter til pbl	☐ Kommunale vedtekter til pbl
		☐ Arealplaner	

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.
Vedlegg nr E - 100-112	

Arealdisponering			
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan		
	Sett kryss for eksisterende plan		
	Spesifiser nærmere S-2255, 28.7.77 S-2937, 1.10.87		
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		
	Bolig		Tillatt grad av utnyttning 0,3 - 1,5
	Beregningsregler i reguleringsplan		
	☐ Prosent bebygd areal (%BYA)		☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)
	☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU)		☒ Annet
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig	Boligbygg i 3et + loftsetasje	
	☒ Garasje	☐ Annet beskriv	

Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal 932 m ²

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Antall bruksenheter (NS 3940)	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	Bebygd areal (NS 3940)	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket		
					Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
					0	3+loft	
					0	17	17
					0	1348 m ²	1348 m ²
	0	291 m ²	291 m ²				

 Vis beregning av grad av utnyttning
 Brutto areal 1011 : 932 = 1,08 (U-grads beregning i.h.t. Soneplanen)
 Brutto tomteareal i.h.t. kommunens GAB register

 (Hvis tomteareal IKKE skal regnes som brutto areal, men som areal regnet til midte Fougner's vei blir U grads beregning som følger:
 Tomteareal : 867 m² / 1011 : 867 = 1,17)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 4,20m	Vegmidte 10 m	Annen bygning 10m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☒ Nei		Avstand m
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☒ Nei		Avstand m
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			
				Vedlegg nr I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
		☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei
		☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei

Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta	
	☒ - offentlig vannverk	Beskriv
	☐ Privat vannverk	
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann	
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta	
	☒ Offentlig avløpsanlegg	
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei
		Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei

Overvann	Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode X	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
B Fiske	L Offentlig forvaltning
C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning
D Industri	N Helse- og sosialtjenester
E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester
F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger
H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.
I Transport og kommunikasjon	
J Finansiell tjenesteyting og forsikring	

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer	Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	Er det heis i bygningen? ☒ Ja ☐ Nei
Bolig	Annet	Totalt			
1011	337	1348	3+1 loft		

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode	Se side 3 for valg av bygningstypekode.

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig

- 111 Enebolig
- 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus

Tomannsbolig

- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus

- 131 Rekkehus
- 133 Kjede/atriumhus
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning

- 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap

- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning

- 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
- 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
- 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Kole, seterhus og lignende

- 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
- 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle

Garasje og uthus til bolig

- 181 Garasje, uthus, anneks til bolig
- 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
- 183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning

- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER**Industribygning**

- 211 Fabrikbygning
- 212 Verkstedsbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
- 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

- 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
- 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
- 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

- 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust/redskapshus for fiske
- 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING**Kontorbygning**

- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/foretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning *
- 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON**Ekspedisjonsbygning, terminal**

- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

- 429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning

- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

- 441 Trafikktilsynsbygning
- 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT**Hotellbygning**

- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrer-, feriehus
- 523 Appartement
- 524 Camping-/tutelehytte
- 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

- 531 Restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING**Skolebygning**

- 611 Lekepark
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barne- og ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskning

- 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek/mediatek
- 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
- 649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

Idrettsbygning

- 651 Idrettshall
- 652 Ishall
- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

- 661 Kino-/teater-/opera-/konserterbygning
- 662 Samfunnshus, grendehus
- 663 Diskotek
- 669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
- 674 Synagoge, moske
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE**Sykehus**

- 719 Sykehus *

Sykehjem

- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

- 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
- 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.**Fengselsbygning**

- 819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Fyrstasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
- 825 Tilfluktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning *
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett

Vedlegg nr

C- 100

Kommunens saksnr

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

OSLO KOMMUNE, PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
125	83		
Eiendommens adresse			
Fougner's vei 14			
Postnr	Poststed		
0571	Oslo		
Eier/fester			
Norteam a.s.			

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☒ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade
☒ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhengning mot veg	☐ Bruksendring	☒ Dispensasjoner
☐ Annet Beskriv		

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- | |
|--|
| ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 |
| ☐ Mindre byggearbeid |
| ☐ Skilt |

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Riving av eks. eldre enebolig
Oppføring av ny flermannsbolig.
Dispensasjonssøknad: Garasje under bakkeplan inntil 1m. fra nabogrense syd, 2m fra reg.grense øst.

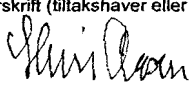
Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	A-100 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	A-106 - A-107	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

- ☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Sivark. Fosse og Aasen a.s. Konger 0153 Oslo
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).
- ☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	20.11.06	

ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS
KONGER GATE 12 - 0153 OSLO
TEL: 22 47 42 40 - FAX: 22 47 42 41

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Elendom/byggested

Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Adresse Fougners vei 14
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 139	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Marit Fosheim og Tore Bjelland Lauritzen
Adresse Nordliveien 14 B				Adresse Nordliveien 14 B
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2443 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 16	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Karin Løland
Adresse Fougners vei 12				Adresse Fougners vei 12
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2442 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Rune Mora
Adresse Nordliveien 14				Adresse Øyernveien 87
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 1911	Poststed Flateby	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2441 8 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 6	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Jernbaneverket
Adresse Jernbanetraseen				Adresse Postboks 1162 Sentrum
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0107	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2440 4 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 180	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Bestyrer Elin Nielsen
Adresse Frydenbergeveien 26 A				Adresse Fougnerveien 26 B
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0575	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2439 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign 

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Adresse Fougner vei 14
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 140	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Frydenbergtoppen Boligsameie ved Styret
Adresse Fougner vei 16				Adresse Fougner vei 16
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2438 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 38	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn OBOS Eiendomsforvaltning
Adresse Hekkveien 11				Adresse P.B. 6668 St.Olavs pl.
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0129	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2437 8 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Adv. Rune Olavesen
Adresse Fougner vei 22				Adresse Trondheimsveien 455
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0962	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2436 4 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign [Signature]

1:5v/Styret
Fougners vei 16, 0571 Oslo

05.12.2006

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Telefaks: 22 47 42 41
Att.: Bjørn Glomsrød

Emne: Nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)
Gnr 125/bnr 83, Fougners vei 14, 0571 Oslo

Vi takker for Deres svarbrev av 28.11.2006.

Vi vil først nevne at Fougners vei 16 (F16) ble bygget på en ubebygget og sterkt skrånende tomt, øverst i et område med samme type blokker. Vi mener at det ikke er saklig grunn til å sammenligne disse prosjektene siden F16 ligger utenfor enklaven Nedre Frydenberg som Fougners vei 14 (F14) er en del av og som nå er under omregulering.

Harmoniseringen av ny bebyggelse i F14 må skje mot eksisterende villabebyggelse. I brev av 26.05.2006 (saksnr. 200505437-3) ber Byrådsavdelingen om at PBE går i dialog med eieren av F14 om reduksjon i det foreslåtte byggeprosjektet både i høyde og fotavtrykk. Dette er forutsetningen for at varslet om forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid ble opphevet. Siden sameiet ble presentert for de første plantegningene, kan vi ikke se at verken høyde eller fotavtrykk er redusert. Så vidt vi kan se har prosjektet ingen familieleiligheter, men 17 relativt små boenheter. Dette vil generere mye støy, spesielt i forhold til inngangspartiet og nedkjørselen til garasjeplanet. Prosjektet betyr stor belastning på et sårbart område med begrenset kapasitet på veier og parkeringsmuligheter.

Som kjent er et planarbeid i gang for Nedre Frydenberg med henblikk på at området skal omreguleres og harmoniseres med området Øvre Frydenberg, det vil si med småhusplanens begrensninger og muligheter. Under sakshøringen i høst går uttalelser i retning av at det er ønskelig at enklaven Nedre Frydenberg reguleres i tråd med småhusplanen. Vi refererer bl.a. til Grünerløkkas Bydelsdirektørs 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." *Kopi av vedtaket med begrunnelse følger vedlagt.* Vi ser det derfor som meningsløst at man under planprosessen setter i gang et tiltak hvor høyde og fotavtrykk ikke tar hensyn til gitte signaler.

Det må også bemerkes at uttalelser fra områdets vel og øvrige sameier går inn for at området skal bevare sitt preg av småhusbebyggelse. Flere kommunale etater og andre instanser peker på at området må gjennomgå visse reguleringsmessige krav til bl.a. veier, miljø og fjernvarme.

Med vennlig hilsen
Frydenbergtoppen Boligsameie



Steinar Robarth
Styreleder

Telefaks: 22 09 18 21 eller
e-post: steinar.rob Barth@fabritius.no

(Brevet blir også oversendt med vanlig post.)

Kopi: Plan- og Bygningsetaten, e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Raymond Aas

Fra: "Lauritzsen, Lage Fosheim" <lage.fosheim.lauritzsen@ahus.no>
Til: <post@fosseaasen.no>
Kopi: <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Sendt: 8. desember 2006 15:45
Emne: Nabovarsel vedr byggeprosjekt på eiendom Fougner vei 14 - Gnr125/Bnr83.

Til Arkitekene Fosse & Aasen AS
Kongens gate 12
0153 Oslo

Att.: Bjørn Glomsrud

Vedr.: Nabovarsel for byggeprosjekt på eiendom Fougner vei 14 - Gnr125/Bnr83

Vi vil med dette som nabo med grense til Fougner vei 14 komme med uttalelse ifbm med sendte nabovarsel for Fougner vei 14.

Til informasjon:

Vi, Lage Fosheim Lauritzsen og Cathrine Thoresen, uttaler oss på vegne av Marit F. Lauritzsen, som nå er innehaver av eiendommen Nordliveien 14B, som har grense mot vest, for Fougner vei 14. Nabovarsel er adressert til Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen.

Det foretas i nærmeste fremtid overtagelse av eiendommen Nordliveien 14B fra Marit F. Lauritzsen og til oss. Lage Fosheim Lauritzsen er sønn av Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen. Tore Bjelland Lauritzsen er død (januar 2005).

Vedr. nabovarselet:

Vi flyttet til Nordliveien 14B den 1.12.2006. Vi har lite kjennskap til prosessene i denne byggesaken da den nylig er presentert for oss av naboene i Fougner vei 12, Karin Løland og Kåre Løland. Vi er kjent med saken via samtaler med Lølands, og via informasjon fra brevet som Lølands har sendt, datert 5.12.2006 til Fosse og Aasen, som kommentar til nabovarselet. Vi har lest nabovarselet og sett plantegningene.

Vi støtter alle kommentarer og anmerkninger som Lølands fremmer i sitt brev til Fosse og Aasen.

For å presisere våre anmerkninger:

Vi forutsetter at et eventuelt nybygg følger korrekt U-grad. Det er bemerkt at U-grad med foreliggende forslag er for høy, både i høyde og omfang: fotavtrykk. Det er ifølge Lølands kommentar en for høy BYAmax grad i forslaget = 38%. Maksnorm for Fougner vei 14 skal være BYAmax = 24%.

Et eventuelt nybygg må tilpasses småhusområdet, og ikke naboeiendommen Frydenbergtoppen; Fougner vei 16. Som det er nevnt i Lølands kommentar, så ble dette bygget, Fougner vei 16, oppført på en brakk, ubebygget tomt utenom småhusområdet, som de andre "nye" blokkene i området langs Hekkveien og Fougner vei. Denne eiendommen tilhører ikke småhusområdet, og det er uakseptabelt om en eiendom, altså blokken i Fougner vei 16, skal skape presedens for og være argumentasjon for å utforme omfang og fotavtrykk for et eventuelt nybygg i Fougner vei 14.

Småhusplanen: Det er under utarbeidelse en Småhusplan for området Nedre Frydenberg, området som eiendommen Fougner vei 14 tilhører. Formålet med Småhusplanen er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Småplanen er en reguleringsplan med intensjon å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner i småhusområdet, og nybygg må tilpasses Småhusplanen. Forslaget som foreligger bryter klart, etter hva vi kan bedømme, med Småhusplanen, og vi finner det uakseptabelt å oppføre et nybygg som det som er foreslått.

Eventuelt nybygg må harmonere med naboeiendommer i småhusområdet, og ikke blokken Frydentoppen; Fougner vei 16 og blokkene i Hekkveien. Nærmeste naboer i småhusområdet til Fougner vei 14 er Fougner vei 12; mot syd, Nordliveien 14B; mot vest, og Nordliveien 14; "på hjørnet", som er gjenboere. Husene på disse eiendommene er frittliggende eienboliger, med høyde på 2 etasjer, og 1.5 etasje. Et nybygg må tilpasses på disse bygningenes premisser. Det virker helt urimelig å tilpasse eventuelt nybygg til blokken i Fougner vei 16, og det vil være i direkte konflikt med Småhusplanens formål.

Vi vil også vise til, med ref. til Lølands svar, at tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av

godkjent bebyggelsesplan". Det vil da vel innebære at et eventuelt nybygg må prosjekteres utfra hva Småhusplanen vil konkludere med, og at man må ta følge av hva utfallet av reguleringsplanen blir.

Vi har ikke innvendiger mot nyskapende arkitektur eller blokkfasong. Men et nybygg må harmonere med områdets, altså småhusområdets eksisterende hus, både i omfang og volum; høyde og fotavtrykk. En blokkfasong bør brytes opp så det ikke blir store ensartede, dominerende flater, som det nå er foreslått, med ca. 25 meters uavbrutt fasade mot syd. Brutte flater er mer heldig både estetisk og støymessig.

Det er uheldig at sendte plantegning ikke har notert avstand fra bygg til tomtegrenser, da dette er gitte avstander man skal følge. Ifølge Lølands svar er det nå for liten avstand til grense i syd. Lølands oppgir i sitt brev at avstand til sydgrensen beregner de til å være 3.9 meter i forslaget, og at det skal være 4.2 meter.

Avslutningsvis så vil vi oppsummere med at vi ikke er negative til et eventuelt nybygg eller blokkfasong, men at et nybygg størrelsesmessig må tilpasses småhusområdet, og at de gitte krav til avstand til grenser og U-grad, BYAmax blir fulgt.

Vi forventer at nevnte innvendiger, og innvendiger fra Lølands i Fougner 12, tas til etterretning, og at nye forslag til eventuelt nybygg er justert i tråd med dette.

Med vennlig hilsen

Lage Fosheim Lauritzsen & Cathrine Thoresen
(på vegne av Marit F. Lauritzsen)
Nordliveien 14B
0571 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
v/Bjørn Glomsrød
Kongens gate 12
0153 Oslo

Oslo, 6. desember 2006

Nabovarsel tilknyttet utbygging av gnr 125/bnr 83 – Fougners vei 14

Det vises til nabovarsel av 23.11.06 der Boligsameiet Hekkveien gis anledning til å kommentere søknad om tiltak etter pbl. § 93 tilknyttet utbygging på gnr. 125/bnr 83.

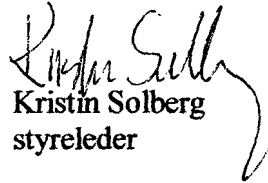
Boligsameiet Hekkveien består av 3 lavblokker som ligger på gnr.126/bnr 38 og er med dette direkte nabo til gnr. 125/bnr 83. Det er sameiets laveste blokk på 3 etasjer (der den ene etasjen er underetasje) som ligger inntil angjeldende eiendom. Denne blokken har adresse Hekkveien 11.

Sameiet vil motsette seg utbyggingen med følgende begrunnelse:

- Tomten på gnr 125/bnr 83 er relativ liten og omsøkt bygg vil utgjøre en markant fortetning. Sameiets lavblokk som ligger inntil gnr 125/bnr 83 ligger lavt i terrenget, og fortetningen vil få en betydelig negativ effekt.
- Området rundt nedre Frydenberg har vært gjenstand for en større utbygging de senere årene, senest utbyggingen av Sukkertoppen og nå sidebygget mot Hasleveien. Disse byggene er høye og har stengt for rom mellom andre bygg. Fortetningen fremtrer som en vegg. Hvis det også skal komme en fortetning i Fougners vei 14 vil bomiljøet bli ytterligere innebygget.
- Fougners vei 14 ligger i et område med eldre småhusbebyggelse og hager. Området har en særpreget karakter som bør tas vare på. Området er ikke stort og antas sårbart for ytterligere utbygginger. Sameiet ser det slik at en utbygging på Fougners vei 14 vil forringe dette området. Etter sameiet oppfatning fremstår området nedre Frydenberg som et motvekt til senere års utbygging og har en positiv effekt på bomiljøet som vi ikke ønsker å miste.
- Plan- og bygningsetaten varslet i brev av 07.09.06 (sak 200606785-5) om oppstart av planarbeid for området nedre Frydenberg. Hensikten er å omregulere området til "småhusplan". Sameiet mener at søknad tilknyttet Fougners vei 14 på ingen måte vil være i tråd med dette planarbeidet.
- Det er argumentert med at det store nabobygget i Fougners vei 16 kan tilsi at det bør gis adgang til å sette opp stort bygg også i Fougners vei 14. Sameiet er ikke enig i dette. Tomten i Fougners vei 16, som øvrige tomter ved den nå utbygde Hekkveien, var ubebygget. Bebyggelsen langs Hekkveien ligger i ytterkant av nedre Frydenberg, og bygget i Fougners vei 16 anses å være del av denne tidligere utbyggingen. Fougners vei 14 ligger i motsetning til dette i et område med småhusbebyggelse.

Hvis Plan- og bygningsetaten finner å gi tillatelse til tiltaket bes dette gitt med betingelse om at bygget reduseres og at det i langt større grad tilpasses den eldre småhusbebyggelsen.

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Hekkveien


Kristin Solberg
styreleder

Kopi: Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Kongensgate 12
0153 OSLO

Oslo, 5. desember 2006

Att.: Bjørn Glomsrød

**Vedr.: Nabovarsel vedr. byggeprosjekt på eiendommen Fougners vei 14 –
Gnr/Bnr 125/83..**

Vi viser til det mottatte nabovarsel og uttaler oss i saken både som nærmeste nabo til prosjektet i syd, og som generasjonsbeboere på villa/småhusenklaven Nedre Frydenberg. Dette området er nå, av Plan og Bygningsetaten, gjenstand for omregulering i hht Småhusplanen (ref. plansaksnr. 200606785(-05). Det vises også til samtaler med Hr. Stein Aasen, samt til firmaets skriv av 26. ds. til Frydenbergtoppen Boligsameie om samme sak.

- 1 - I skrivet til Frydenbergtoppen Boligsameie vises det til at denne eiendommen (Fougners vei 16) har en utnyttelsesgrad (etter gammel regulering S-2255) på 1,5, mens det varslede naboprojektet (Fougners vei 14) "bare" er på 1,15.

Vår anmerkning til dette: Eiendommen Fougners vei 14 har et brutto tomteareal på 932 kvm. Dette inkluderer offentlig vei, fortau og veikant (med egen regulering). Utbyggbart tomteareal er dermed redusert til 792 kvm.

Om det justeres for reglene i S-2255 (utnyttbart tomteareal pluss avstand til midt offentlig vei), øker U-grad for Fougners vei 14 fra angitt 1,15 til 1,25. Dette er en høy U-grad allerede etter

S-2255. Og sett mot den pågående Småhusreguleringen for området, representerer prosjektet en BYA= 38%, som er godt over tillatt maksnorm (BYA= 24%).

Forskjellen i U-grad mellom de to nabobygg skyldes at Fougners vei 16 utnytter skrånende terreng til å oppnå en høyere BTA.

- 2- Om Frydenbergtoppen, med etasjeantall 3+1, utpekes som et "stort" bygg, må prosjektet Fougners vei 14 - med samme antall etasjer – settes i samme klasse. Det argumenteres med at et stort nabobygg burde skape presedens for et prosjekt med tilsvarende dimensjoner på tomten Fougners vei 14. Vi mener det er vektige synspunkter mot dette argumentet:

Frydenbergtoppen (Fougners vei 16) ble bygget på en ubenyttet brakktomt opprinnelig tilhørende "Freiabyen" på den andre siden av jernbanelinjen. Det ferdige bygget fungerer nå som avslutning på rekken med blokker fra Carl Berners plass, langs traséen som senere ble Hekkveien, på utsiden av planområdet. Alle disse byggene er reist på tidligere ubebygde tomter.

Det foreliggende prosjektforslaget (Fougners vei 14) er derimot planlagt reist inne i et eldre, etablert villaområde, hvor det må tas helt andre hensyn til boligmiljø, byggestil og tradisjoner. Nettopp av slike grunner er det igangsatt en reguleringsplan for området, med tanke på å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner. Vi kan ikke se at det foreliggende prosjektforslaget tar tilbørlige hensyn til disse detaljer og mener at en blokk med de presenterte dimensjoner og utforming ikke hører hjemme i planområdet.

- 3 - Plan og Bygningsetaten ble i mai d.å. av Byrådet bedt om å starte planarbeid for villaområdet Nedre Frydenberg. De fikk også samtidig i oppdrag "å gå i dialog med eieren av Fougner's vei 12 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk".

Denne instruksjonen kan neppe utledes dithen "at Byrådet ønsket en byggesøknad for Fougner's vei nr. 14". Tvertom, er det rimelig å anta at Byrådet, med ansvar for en harmonisk og enhetlig boligplanlegging, ønsket å få redusert prosjektet til et nivå som kunne integreres i det forestående planarbeidet.

Vi mener at prosjektet (hittil) på langt nær har oppfylt de gitte forutsetningene om redusert volum. Det planlagte bygget er fremdeles av samme størrelse som den "store" blokken Frydenbergtoppen og gir dermed ingen ønsket, naturlig overgang til det småhusområdet bygget skal integreres i. Det tas heller ikke tilbørlig hensyn til villaenklavens byggeskikk og tradisjoner.

Med ovennevnte punkter som bakgrunn, fremsetter vi følgende konkrete innvendinger og synspunkter knyttet til prosjektforslaget, slik det fremstår i nabovarslet:

- I - På PBEs situasjonsplan er prosjektets avstand til nabogrensen i syd angitt til 4,2m. Prosjektets gesimshøyde – basert på angitt gesimsnivå 90,45m referert mot middels bakkenivå (81,65m) - er på 8,8m. Dette gir allerede i utgangspunktet en fasadehøyde over det lovfestede forholdet mellom avstand og høyde. Vi vil på ingen måte akseptere en naboavstand som er mindre enn halve avstanden av fasadens høyde, målt fra det midlere bakkenivå.
- II - Plantegningene viste et nytt, urovekkende trekk ved prosjektforslaget: Mens situasjonsplanet anga en avstand til nabogrensen (i syd) på 4,2m, var samtlige planskisser fra Fosse og Aasen uten angivelse av denne avstanden. Dette til tross for at øvrige mål og avstander var korrekt angitt. Kontrollmålinger viste at fasadens avstand mot sydgrensen på tegningene var blitt redusert fra 4,2m til 3,9m! Vi vil under ingen omstendigheter akseptere at lovfestet minsteavstand til nabogrense underskrides.
- III - Sammenstilles punktene I og II, vil vårt minimumskrav for prosjektforslaget være: Enten at fasadens høyde senkes fra c+90,45 til c+89,65. Eller at grenseavstanden økes til minst 4,4m med den angitte høyden. Vi vil også kreve at det i den videre saksbehandlingen fremlegges tegninger, der korrekt og vedtatt avstand til vår nabogrense er angitt på alle tegninger. Slik det nå fortoner seg, synes denne avstanden å være et salderingsmål og den reelle avstanden dermed høyst usikker. Vi finner dette uakseptabelt.
- IV - De nye planløsningene, med franske vinduer mot syd (og nord), finner vi positive og akseptable. Faktoren nabostøy vil dermed bli redusert.
- V - Hekkebepantningen, vist på utomhusplanen, er en positiv detalj, som også besvarer spørsmål mht markering av grenseskillet.
- VI - Vi har i og for seg ingen spesielle innvendinger mot blokkfasong - dvs en byggutforming flatt eller pultformet tak – dersom bygget ellers er tilpasset strøkets byggeskikk og kultur. Vi mener imidlertid at prosjektforslaget fremdeles ikke tar nok hensyn til disse detaljene.

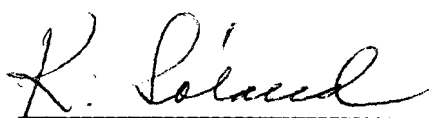
Det er i utgangspunktet ulogisk at et byggeprosjekt av blokktypen fremmes innenfor et definert område etter en utdatert regulering, samtidig som samme området er gjenstand for et planarbeid med sikte på å fornye reguleringen mot småhusbebyggelse.

Småhusplanens formål er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Vi mener, derfor, at det foreliggende prosjektforslaget i hovedsak må utformes i tråd med planarbeidets intensjoner og at de viktigste forutsetningene for en akseptabel prosjektløsning er:

- A - Bygget må tilnærmes Småhusplanen, spesielt mht fotavtrykk og maksimumshøyde(r). Dette innebærer også en tilnærming til BYAmax = 24%.
- B - Plassering i terrenget må skje på småhusområdets premisser. Dette betyr at "ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne". Om et blokkbygg skal kunne tilpasses dette kravet, må dominerende flater brytes/vinkles slik at bygget ikke opptrer som en "mur" mot omgivelsen (ref. prosjektets 25 meter lange, ubrutte fasade mot syd). En brutt flate vil også spre støy og dermed virke mer nabovennlig.
- C - Prosjektet må "på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter" og "ha en størrelse/volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse".
- D - Vi vil også vise til at "tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan".

Vi ber om at byggherre og arkitekter tar hensyn til innkomne innvendinger og synspunkter til nabovarselet, slik at byggesaken kan få en heldig avslutning.

Med vennlig hilsen



Karin Løland



Kåre Løland

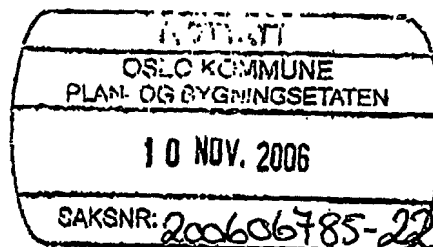
Fougner vei 12
0571 Oslo

Cc: Oslo kommune v/ Plan og Bygningsetaten



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune

4:5

Vedtak

Arkivsak: 200601824
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Jakobsen

Saksgang
Teknisk- og miljøkomiteen

Møtedato Sak nr.
30.10.06 56/06

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS 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 Fougner vei er det dobbeltparkering, og de største utrykningskjøretøyene (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.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

5:5

- I Fougner's vei 14 er det planlagt revet en funksjonell 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.

Vedtak:

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

RETT UTSKRIFT: 08.11.2006



Eigil Jakobsen

sekretær

Teknisk- og miljøkomiteen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Søknad om avkjørselstillatelse
ved byggesak (vegloven §§ 40-43)

NB: Skjemaet kan ikke benyttes ved:
- Søknad vedrørende avkjørselstillatelse til riksvei.
- Det må da søkes til Statens vegvesen
- Søknad utenom byggesak. Det må da søkes til Samferdselsetaten

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested | Gnr 125 | Bnr 83 | Adresse FOUGHNERS VEI 14 | Planlagt byggverk FLERMANNSBOLIG

Det søkes om

☒ Godkjenning av ny avkjørsel

☐ Godkjenning av eksisterende avkjørsel
(Der godkjent avkjørselsplan ikke foreligger)

☒ Avkjørselsplan i 5 eksemplarer følger vedlagt Som kartgrunnlag benyttes utsnitt av reguleringskart (M=1:500)

Avkjørselsplan må være utført i henhold til Plan- og bygningsetatens retningslinjer. Krav til stigning, frisikt, bredde, snuplass etc. må oppfylles. Særskilte grunner må angis dersom noen av våre krav ikke oppfylles. Begrunnelse gis på eget ark. Se også Plan- og bygningsetatens veiledning for tiltakshaver/søker (blankett nr. 72-0598)

Søker	Eier/hjemmelshaver
Navn/Foretak SIVARK. FOSSE OG AASEHOLM	Navn NORTEAM AS
Adresse KONGENS GT. 12	Adresse LINDEVEIEN 56
Postnr, poststed 0153	Postnr, poststed 4314 SANDNES
Telefon 22474240	Telefon 51709099
Dato 10/10-06	Underskrift Bjørn Blomstedt
	Dato Underskrift

Fylles ut av Plan- og bygningsetaten

☒ Med hjemmel i vegloven §§ 40 - 43 godkjenner Plan- og bygningsetaten avkjørselsplanen på følgende vilkår:

- Det tillates ikke mer enn 1 avkjørsel/avkjørsler til eiendommen, og avkjørselsbredden skal ikke være større enn 4 m i kant regulert vei
- Det kreves/kraves ikke snumulighet for bilene utenfor regulert veigrunn
- Avkjørselen skal ikke ha større stigning/fall enn 1:20 (5 %) de første 2,5 m fra kant regulert vei, målt langs midt avkjørselen
- Avkjørselens øvrige stigning/fall fra veien skal ikke overstige 1:7
- Fra et punkt målt 2.7 m fra kant regulert vei langs midt avkjørsel skal det være frisikt i en høyde av 1,0 m over kjørebane 30 m til hver side i FOUGHNERS VEI
- Hvis del av avkjørsel ligger på regulert veigrunn skal den være horisontal og ha samme høyde som eksisterende vei
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overvann ut på offentlig vei
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer
- Avkjørselen må være opparbeidet før brukstillatelse gis.

☐ Avkjørselsplanen godkjennes ikke

Kommentarer:

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

18/10-06

dato

avdelingsenhetsleder

saksbehandler

Orientering om klageadgang, se baksiden.

Vedlegg: ☒ Godkjent avkjørselsplan

Kopi: ☒ Eier/hjemmelshaver

☐ Samferdselsetaten, Postboks 6703 Etterstad, 0609 OSLO



Oslo Kommune
Plan og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 1.2.2007

Sak: Rammesøknad Lavblokk
Adresse: Fougners vei 14, gnr. 125, bnr. 83
Tiltakshaver: Norteam a.s. Postboks 1123 , 4391 Sandnes
Søker: Sivark. Fosse og Aasen a.s. Kongens gt. 12, 0153 Oslo

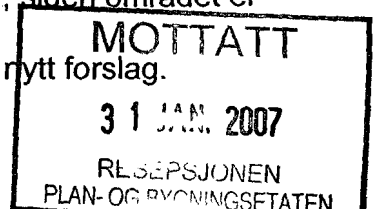
Vedlagt følger rammesøknad for lavblokk i Fougners vei 14 , 0571 Oslo.
Søknaden består av følgende bilag:

1. Dette følgeskriv.
2. Søknad om tillatelse til tiltak
3. Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon.
4. Gjenpart av nabovarsel
5. Kvittering fra postverket for utsendte nabovarsler.
6. Søknad om ansvarsrett og kontrollplan fra Sivark.Fosse og Aasen a.s.
7. Dokumentasjon på Sentral Godkjenning fra Sivark. Fosse og Aasen a.s.
8. Situasjonsplan i målestokk 1:500
9. Planer, snitt, fasader i målestokk 1:100
10. Utomhusplan i målestokk 1:200
11. Perspektivtegning
12. Godkjent avkjøringsplan
13. Situasjonsskart med markert standpunkter for fotografier.
14. Fotografier som viser eksisterende situasjon
15. Referat fra forhåndskonferanse 4.1.05
16. Oslo Kommune/ Forslag til midl. forbud mot deling og byggearbeid.
17. Innsigelse mot forslag om midl. forbud mot deling og byggearbeid fra Sivark.Fosse og Aasen a.s. 27.9.05
18. Oslo Kommune / brev fra Byrådet til Plan og Bygn. etaten hvor P og B. etat blir anmodet om å gå i dialog med eier av Fougners vei 14 om nytt forslag.
19. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Frydenbergtoppen Boligsameie.
20. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Bydel Grunerløkka.
21. Innsigelse mot nye byggesak i Fougners vei 14 fra Lage F.Lauritzen og Cathrine Thoresen
22. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Boligsameiet Hekkveien
23. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Karin og Kåre Løland

Generelt:

Forslagsstilleren har flere ganger forsøkt å få en dialog med Plan og Bygningsetaten om et eventuelt nytt bebyggelsesforslag for Fougners vei 14, men har blitt henvist til at man **ikke** kan gi noen føringer på nuværende tidspunkt (2006) , siden området er under omregulering.

Man viser derfor til Byrådets henstilling om at det skal fremmes et nytt forslag.



Det vises i øvrig til saksgang, som har vært som følger:

Bakgrunn:

Fougner's vei nr. 14 ble ervervet av Norteam i 2004 med henblikk på å oppføre en lavblokk med boliger i 3 1/2 etasje. På eiendommen står idag et 2 etasjes hus fra 1930 tallet med et grunnareal på ca. 70 m². Boligen er lite tidsmessig. Tiltakshaver ønsker derfor å rive huset og garasjen, slik at det kan oppføres et nytt moderne hus, som har en størrelse og planløsning som er tilpasset vår tid.

Rent **samfunnsøkonomisk** mener tiltakshaver at en så sentral tomt, (med ca. 5.min gangavstand til et trafikknutepunkt som Carl Berners plass og med all infrastruktur (vei,vann,el) liggende til tomten) bør utnyttes til **flerfamiliehus**.

Med bakgrunn i den kompliserte prosessen som byggesaken har hatt fra 2004 og frem til idag, finner vi det nødvendig å rekapitulere denne.

Forhåndskonferanse. 4.1.2005

Konf. referat som følger vedlagt (pkt. 14)

Lavblokkprosjektet som ble presentert ble godt mottatt av Plan og Bygningsetaten.

Tegningene viste en lavblokk på 3 etasjer med underetasje ..Samlet BTA = 1036 m²

U-grad = 1,01 regnet etter brutto tomt.

Det ble anbefalt å sende inn søknad om bebyggelsesplan.

Planinitiativ for bebyggelsesplan 15.4.2005

Søknaden omfattet en lavblokk i 4 etasjer med tilbaketrukket 5 etasje

Samlet boligareal BTA= ca. 1500 m²

Varsel om Dele og Byggeforbud. 13.9.2005

Kfr. Plan og bygningsetatens brev av 13.9..2005 (pkt. 15)

Klage på varsel om Dele og Byggeforbud 27.9. 05

Sivark. Fosse og Aasen a.s klager på forslaget om Bygge og Deleforbud (pkt.16)

Plan og bygningsetatens forslag til Dele og Byggeforbud 16.12.2005

Forslaget ble oversendt Byrådsavdeling for Byutvikling 16.12.05. I svarbrev av 26.5. 2005 ble forslaget avvist

Byrådsavdeling for byutvikling-retningslinjer for utbygging av Fougner's vei 14. 26.5.2006

Vi siterer fra brevet: " Byrådsavdelingen ber Plan og Bygningsetaten gå i dialog med eier av Fougner's vei 14 med henblikk på en reduksjon av det foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byrådet finner at en omforenet løsning, som etaten kan gi sin fulle tilslutning, bør kunne tas som byggesak. "

Dette har vært utgangspunkt for det nye forslag som innebærer en vesentlig reduksjon av det forslag som ble innsendt i forbindelse med søknad om bebyggelsesplan / planinitiativ.

Byggehøyden er redusert fra 4 + 1 til 3 + 1 etasje.

Fotavtrykket er redusert fra 350 m² BYA til 290 m² BYA

Antall boliger er redusert fra 31 stk. til 17 stk.

Utnyttelsesgraden er redusert fra 1,5 til 1.17

Vi mener at dette er en betydelig reduksjon av prosjektet, spesielt sett i forhold til nabobebyggelsen i Fougners vei nr. 12.

Volum og størrelse er omtrent på samme nivå som "ble godkjent" ved forhåndskonferansen den 4.1. 2005.

Reguleringsmessige forhold.

Gjeldende regulering er S- 2255, 28.07.77 m .reguleringsbestemmelser.(soneplanen) Reguleringsbestemmelsene angir en U-grad fra 0,3 til 1,5 og en byggehøyde på 5 etasjer. Arealbruk er i hovedsak boligformål.

Plan og Bygningsetaten varslet oppstart av planarbeidet for omregulering av deler av øvre og nedre Frydenberg i september 2005, med sikte på å innlemme området i småhusplanen. Eiendommen er p.t. under omregulering.

Estetikk.

Tomten ligger i overgangen mellom et uensartet småhusområde, samt et typisk transformasjonsområde med tung blokkbebyggelse i 5 etasjer. Vi anser at Fougners vei nr. 14 tilhører dette transformasjonsområdet.

Man antar at når Plan og Bygningsetaten gir tillatelse til en relativt "tung" blokkbebyggelse på naboeiendommen, har man ment at dette skulle gi visse føringer for den øvrige bebyggelse langs Fougners vei.

Man har valgt å bebygge tomten med et enkelt bygg for å ta hensyn til eksisterende bebyggelses åpne og vertikale karakter.

Bygget er lavere enn naboeiendommen på Fougners vei nr. 12, og ikke vesentlig høyere enn mønehøyden på Fougners vei nr. 16, slik at det danner en naturlig overgang mellom blokken i nr. 16 og den gamle villabebyggelsen fra 1930 tallet.

Bygningen er gitt en enkel rektangulær form med flatt tak. Hovedmaterialet i fasadene er samme tegl som er nyttet i naboeiendommen. Vegger i taketasjen er lyst treverk, for å gi denne et så lett preg som mulig.

Bebyggelsen er med dette gitt et arkitektonisk uttrykk som viser hvilket tidsrom den er oppført i.

Bebyggelsesmønster.

Mot nord grenser tomten til Fougners vei nr. 16 som er en boligblokk i 3 etasjer + underetasje + taketasje. Utnyttelsesgraden er høy.

Vest for Fougner's vei nr. 12 ligger Hekkveien 9 og Hekkveien 11. Begge er massive bygg med stor grunnflate. Syd for tomten (nr. 14) ligger Fougner's vei nr. 12 som er en eldre villa fra 1930 tallet, det samme gjelder Nordliveien 14 og 14 B.

Kvartalet utgjør **ikke** en ensartet bebyggelse, idet det er en blanding en større kirke (Hekkn.9) 2 relativt massive blokkbebyggelser (Hekkn. 11 og Fougner's vei 16) og rekkehusbebyggelse (Hekkveien 9B,9C,9D,9E og 9F) og 2 mindre og 3 større boliger fra 1930 tallet. Kvartalet kan ikke på noen måte sies å utgjøre en homogen bebyggelse.

Vi er av den oppfatning at vårt forslag: en mindre lavblokk, vil ikke skille seg ut i dette meget "brogete" miljø, men tvert i mot gli inn som en naturlig del av området.

Parkering.

Tiltaket består av 17 stk. boliger- 5 stk. 1 roms og 12 stk. 2-roms leiligheter
 5 stk. 1 roms leiligheter= 5 x 0,25 pl = 1,25 plasser
 12 stk. 2 roms leiligheter= 12 x 0,5 pl= 6 plasser

tilsammen = 7,25 plasser.

(I.h.t. tidligere konferanser med Overark. Sandberg i Plan og Bygn.etaten på andre prosjekter kan dette settes til 7 plasser)

Disse 7 plasser er lokalisert til kjelleretasjen.

Sykkelparkering: 20 plasser i.h.t. kommunens parkeringsnormer, alle i kjelleretasje.

Arealoppgave.

Tomteareal regnet som **brutto** tomt er 932 m²

Tomteareal regnet til **midte** vei Fougner's vei er 867 m²

U-grad regnet etter minste tomteareal (midte vei) er 1,17.(1.011 : 867 = 1,17)

Arealer:

kjeller:	Brutto: 337 m ²	
1 et:	Brutto: 264 m ²	
2 et:	Brutto: 290 m ²	
3 et:	Brutto: 290 m ²	
Taket:	Brutto: 167 m ²	
sum=	Brutto: 1.348 m ²	sum eks. kjeller : 1.011 m ²

Utomhusarealer (disponibelt for lek og opphold) er : 400 m²

Resyme av innsigelser fra naboer.

Da de fleste innsigelser går på de samme forhold skal det kort lages et resyme av disse.

Det foreligger innsigelser fra følgende naboer og fra Bydelsutvalg:(vedlagt i kopi)

- A. Frydenbergtoppen Boligsameie
- B. Bydel Grunerløkka
- C. Lage Lauritzen og C. Thoresen
- D. Boligsameiet Hekkveien
- E. Karin og Kåre Løland.

Innsigelsene går på følgende forhold:

1. Man har innsigelser mot at man sammenligner utbygging av Fougners vei 14 med utbyggingen av Fougners vei 16
2. Man ønsker en "harmonisering" mot eksisterende villabebyggelse.
3. Man ønsker det foreliggende prosjekt redusert i høyde og fotavtrykk
4. Man frykter støy og trafikk siden prosjektet inneholder mange små leiligheter
5. Man ønsker at området planlegges i tråd med småhusplanen, og at områdene på begge sider av jernbanen må ses under ett.

Kommentar til innsigelsene.

Tiltakshaver er av den oppfatning at kvartalet som begrenses av veien Fougners vei, Hekkveien og Nordveien **ikke** utgjør en homogen enhet. Det er 9 bygninger innenfor kvartalet: 5 eneboliger / flermannboliger, 1 rekkehus med 5 leiligheter, 1 kirke, og 2 boligblokker.

Såvel nord som vest for kvartalet er det en massiv boligbebyggelse / blokkbebyggelse.

Når Plan og Bygningsetaten har gitt tillatelse til oppføring av en boligblokk i Fougners vei nr. 16 med 3 etasjer+ underetasje + taketasje med høy U-grad, så ville man anta at meningen var at det skulle gi føringer for den videre utvikling av kvartalet.

Tiltakshaver mener at det planlagte bygg i nr. 14 vil danne et "overgangledd" fra den massive blokk i nr. 16 til villabebyggelsen mot syd. Det planlagte bygg er både lavere og har et mindre fotavtrykk enn blokken i nr. 16.

Tiltakshaver er ellers av den oppfatning at man av rent samfunnsøkonomiske syn burde utnytte sentrale tomter med ferdig utbygget infrastruktur, tett på trafikknutepunkt som Carl Berners plass, som en tett og konsentrert bebyggelse.

Man kan vanskelig se at bebyggelsen på Fougners vei nr. 14 skulle harmoniseres med bebyggelsen på østsiden av jernbanetraseen. Jernbanetraseen danner et markant skille mellom bebyggelsen på hver side, ikke bare ligger den på en fylling i forhold til omkringliggende bebyggelse, men det er heller ingen mulighet for forbindelse mellom øst og vestsiden.

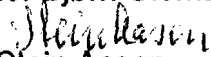
Vi vil ellers understreke at tiltakshaver har forsøkt å få føringer for utbyggingen fra Plan og Bygningsetaten, men er blitt møtt med at området er under omregulering og at man derfor p.t. ikke kan gi noen eksakte råd som utbygger kan forholde seg til. Man er derfor nødt til i.h.t. pålegg fra Byrådet å fremme et forslag, som etter tiltakshavers mening gir en god og harmonisk utnyttelse av tomten, godt tilpasset omgivelsene.

Dispensasjonssøknader.

1. Det søkes dispensasjon til å plassere underjordisk garasje 1 m fra formålsgrense mot Fougner's vei, og 1 m. fra nabogrense mot syd.
Godkjente avkjøringsplan tillater underjordisk garasje i en avstand på 5,5, m. fra midte Fougner's vei
2. Det søkes dispensasjon fra veglovens § 29 for plassering av bygningen, selv om avstanden til midte vei er mindre enn 15 m.
3. Videre søkes dispensasjon fra Plan og Bygningslovens § 67 vedr. opparbeidelse av vei.

Skulle man ønske ytterligere opplysninger eller supplerende dokumentasjon, bes De vennligst ta kontakt med vårt kontor ved sivark. Bjørn Glomsrød telf: 22 47 42 40 eller mobil: 99 25 16 40.

Med vennlig hilsen
for Bjørn Glomsrød e.f. :


Stein Aasen

vedlegg.

kopi: Norteam a.s.

geområde for boliger
S 3472, 15.3/85
Se reg.best.



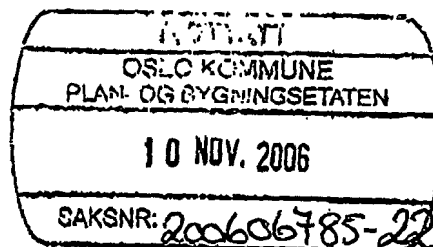
Dato
19.09.2006

BYGGESOMRÅDER		OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		FAREKOMRÅDER		FELLESKOMRÅDER	
Boliger med tilhørende arealleg		Kjørefelt, parkering		Kjøreføringsplass, rø- og bormark		Felles avkjørsel	
Uter son to formål innen samme område		Arsenal veisidel		SPEKULOMRÅDER		Felles areal (parkering)	
Formering, kontor, kino, teater o.l.		Fortau, gang- og sykkelvei		Kraftområde, parkerte m.m.		Felles areal, lekeplass, gårdsplass	
Industri, leger, verksted		Sporel, jernbane, kollektivveit		Kommunalt skvakt areal, gress- og umetad		Felles areal, gangvei	
Offentlig bygning		FRONKOMRÅDER		LANDBRUKSOMRÅDER			
Almennyttig formål		Park, turvei, kinnett og sport		Jord- og skogbruk, gartneri		Plan under behandling	
STREKESYMBOLER							
Byggesgrense				Kommunedelplan-grense		— x x — x — x —	
Planens begrensning				Markagrense		— x — x — x — x —	
Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no				Bestillingstjeneste: http://www.byggesak.com/bestillingstjene			



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



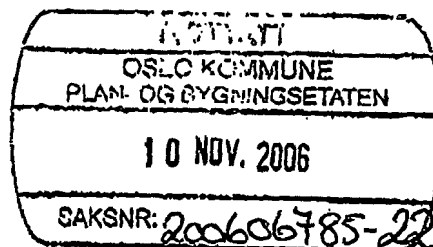
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



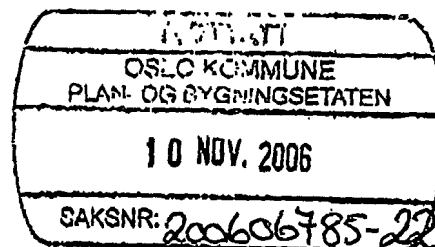
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



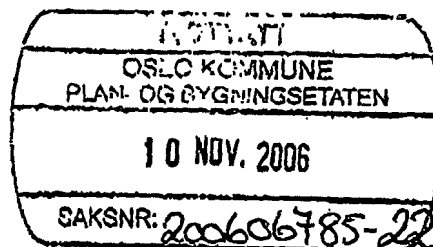
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



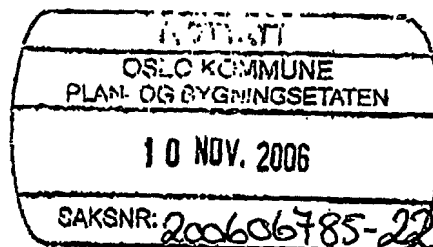
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



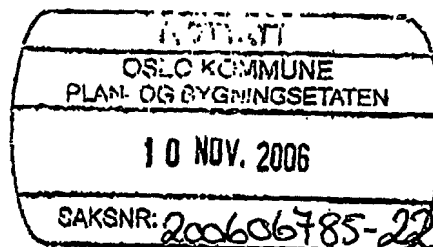
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



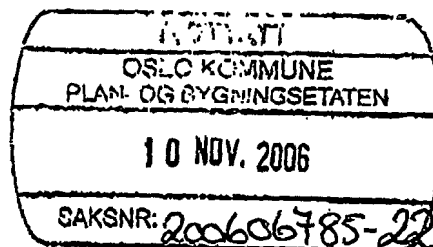
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



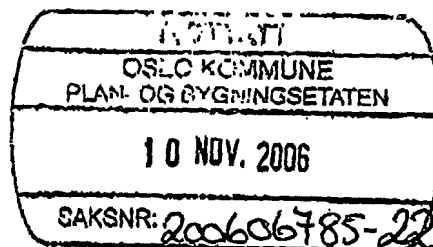
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



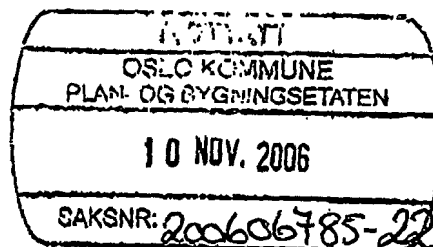
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



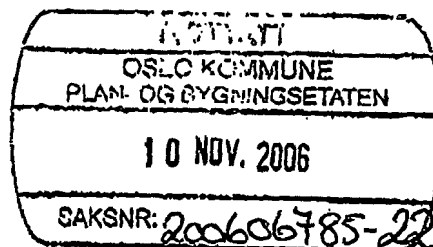
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



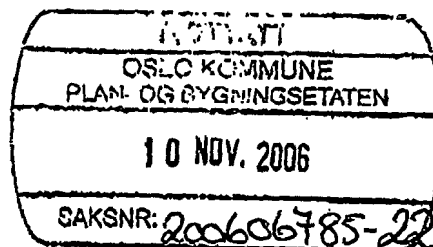
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



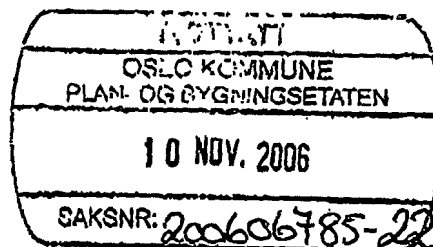
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



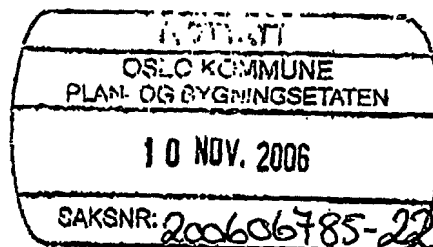
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Consensus Eiendom AS	Adresse:	Mylskerudveien 35, 1152 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret GASA as	Adresse:	Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders teichenberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo, 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):

Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Behov for planendring:

- ☐ Det fremlagte materiale synes å ville avvike såvidt mye fra gjeldende plan, at det må behandles som:
- ☐ Full endring av reguleringsplan etter PBL §§ 25 – 27.1.
 - ☐ Mindre vesentlig endring av reguleringsplan etter PBL § 28.1.
 - ☒ Bebyggelsesplan etter PBL § 28.2, jf. krav i overordnet plan.
 - ☐ Mindre vesentlig endring av Bebyggelsesplan etter PBL § 28.1 og vedtekt til PBL § 28.2.

Evt. kommentarer:

Behov for dispensasjonsbehandling:

- ☒ Det fremlagte tiltak synes å være avhengig av dispensasjon fra: ²
- ☒ Plan- og bygningslov: §(§) 70 mht. avstand
 - ☒ Plan- og bygningslov: § 67 mht. veiopparbeidelse
 - ☐ Forskrifter til pbl: §(§) mht.
 - ☒ Gjeldende plan: S-2255 §(§) 3 mht. bebyggelsesplan.
 - ☐ Vedtekter til pbl
 - ☐ Annet lovverk: §(§) mht.
 - ☒ Vegloven § 29 mht. byggverks avstand til vei ☒ jernbanelover?

Forvaltningspraksis:

- ☒ Saksbehandling vil normalt basere seg på en felles retningsgivende praksis for den aktuelle tiltakstype i det geografisk aktuelle området.
- ☐ Det foreligger ingen entydig praksis for saksbehandling av denne tiltakstype i det aktuelle området.

Kvalitetskrav som bør vies spesiell oppmerksomhet i prosjektet er hensyn knyttet til:

- ☒ Tiltakets forhold til omgivelsene:
- ☒ Avkjørsel til offentlig vei – veglovens § 40-43
 - ☐ Lovlig atkomst – plan- og bygningslovens § 66
 - ☐ Vern av landskap og vegetasjon
 - ☐ Vern av verdifullt biologisk mangfold
 - ☐ Vern av eksisterende bebyggelse og anlegg
 - ☒ Tilpasning til eksisterende landskap og terreng
 - ☒ Tilpasning til eksisterende bebyggelse og anlegg
- ☒ Utomhusanlegget:
- ☐ Parkeringsareal
 - ☒ Leke- og uteoppholdsareal
 - ☐ Beplantning
 - ☐ Landskapsformgivning
- ☒ Tiltakets arkitektoniske egenverdi:
- ☒ Plassering og høyder
 - ☒ Volumbehandling og masseoppbygging
 - ☒ Fasadeuttrykk og proporsjoner
 - ☒ Materialbruk og detaljering
 - ☒ Fargesetting
- ☒ Krav om tilgjengelighet og brukbarhet for orienterings- og bevegelseshemmede
- ☒ Vann- og avløpsforhold overvannstrandterring. grunnplan?
- ☐ Andre tekniske krav:
- ☐ Ras/flom/grunnforhold/radon:
- ☐ Annet:

Tiltakstype/behandlingsprosess:

- ☐ Tiltaket kan unntas fra krav til saksbehandling og kontroll jf. SAK §7
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 81 (igangsetting etter 3 uker)
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 85
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 86a (igangsetting etter 3 uker)
☐ Tiltaket er søknadspliktig etter PBL § 93; sannsynligvis innenfor tiltaksklasse:
 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐
☒ Tiltaket bør/må behandles i minst to trinn - som søknad om rammetillatelse med etterfølgende søknad(er) om igangsettingstillatelse(r)
☐ Tiltaket vil i utgangspunktet kunne behandles som søknad om tillatelse i ett trinn
☐ Tiltaket vil sannsynligvis kunne behandles som et "enkelt tiltak" etter PBL §95 b
☐ Tiltaket vil sannsynligvis ikke kunne behandles som et enkelt tiltak
☐ Tiltaket må meldes og konsekvensutredes som et "Vedlegg I-tiltak" etter forskrift om konsekvensutredninger - før søknaden kan behandles. Jf. PBL §§ 33-1 - 33-9 og forskrift til pbl om konsekvensutredninger KON § 2 og KON §§ 5 - 14, samt Vedlegg I, III og IV.
☐ Tiltaket må konkret vurderes meldt og konsekvensutredet som et "Vedlegg II-tiltak" etter forskrift om konsekvensutredninger - før søknaden kan behandles. Jf. PBL §§ 33-1 - 33-9 og forskrift til pbl. om konsekvensutredninger KON §§ 3 og 4 og KON §§ 5 - 14, samt Vedlegg II, III og IV.

Ansvarlig søker:

- ☒ Godkjenning av ansvarlig søker for tiltaket er avklart: ☒ ikke avklart: ☐

Søknaden/meldingen må vedlegges:

- ☐ Ansvarsoppgave for
 ☐ prosjektering
 ☐ utførelse
☒ Søknader om ansvarsrett for følgende funksjoner:
 ☒ Prosjekterende
 ☒ Kontrollerende for prosjektering
 ☒ Utførende
 ☒ Kontrollerende for utførelse *for igangsetting*
☐ Kontrollplaner:
 ☐ Kontrollplan for viktige og kritiske områder.
☒ Gjenpart av nabovarsel
☒ Tegninger:.....
☒ Situasjonsplan
☒ Annet:..... *koordinatbestemte grenser. (pbe)*
☐ Uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter:.....

Kontrollform:

- ☒ Tiltaket vil sannsynligvis kunne prosjekteres og utføres med følgende kontrollform:
☒ Dokumentert egenkontroll:
 ☒ for prosjektering av
 ☒ for utførelse av
☐ Uavhengig kontroll:
 ☐ for prosjektering av
 ☐ for utførelse av

Saksbehandlingstid:

- ☒ Førstegangsvedtak <samtykke/tillatelse/rammetillatelse/avslag> antas å bli fattet 12 uker etter innsendelse av komplett, avklart søknad/melding.

Det er i løpet av forhåndskonferansen gitt informasjon om:

- ☐ Saksgang etter plan- og bygningslov og forskrifter til pbl.
☒ Aktuelle rammeforutsetninger for tiltaket i den samlede plan- og bygningslovgivning (lov, forskrift, plan, vedtekt).
☒ Aktuelle prosjekteringsforutsetninger for tiltaket, jf. prioriterte myndighetskrav.
☐ Krav til-/behov for melding og konsekvensutredning etter PBL §§ 33-1 - 33-9 med tilhørende forskrift.
☐ Kongelig resolusjon vedrørende vernespørsmål, hvor dette er aktuelt.
☐ Tiltakshavers ansvar for planlegging for håndtering av produksjons- og riveavfall.
☐ Gebyrer.
☐ Annet:
.....
☒ Det er for øvrig utlevert følgende materiale:
.....
2 flyfoto
.....
.....

- ☒ Uavklarte problemstillinger som må avklares før innsendelse av søknad/melding:

beredning av etasjetall saksbeh gir tilb. med.
avst. til vei og jernbane.

Dette referat er basert på det underlag av tegninger og annen dokumentasjon som søker/tiltakshaver har brukt for sin redegjørelse.

Det er gjort oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,

Avdeling: PTBM Dato: 4/1-05

Saksbehandler: Hjelm Henrik Lange

Referat godkjent og kopi mottatt, tiltakshaver:

Referat godkjent og kopi mottatt, ansvarlig søker:

Willy Hagen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for områdeutvikling

Arkitektene Fosse og Aasen AS
 Kongens gate 12
 0153 OSLO

Dato: 16.12.05

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-7
 Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

NEDRE FRYDENBERG
FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD
MOT DELING OG BYGGEGARBEID

Plan- og bygningsetaten har nå sendt ovennevnte sak til politisk behandling.
 Eventuelle spørsmål om fremdrift og status kan rettes til Byrådsavdeling for byutvikling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling for områdeutvikling
 Områdeplaner 2, tett by

Anne Berit Raae
 saksbehandler

Kopi: Nordteam AS, v/ Jan Åsmoen, Arnulf Øverlands vei 221, 0763 OSLO.

*Dette er en utskrift fra Plan- og
 bygningsetatens saksbehandlingssystem,
 ikke en kopi av originaldokumentet.*



Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for områdeutvikling
 Områdeplaner 2, tett by
 Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
 Vahls gate 1, 0187 Oslo
 Postadresse:
 Boks 364 Sentrum,
 0102 Oslo

Telefon: 02180
 Telefaks: 23 49 10 01
 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
 6003 05.58920
 Organisasjonsnummer:
 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Byrådsavdelingen for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Dato: 15.12.05

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-1
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

**NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 MFL. GRÜNERLØKKA
FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEARBEID TIL BYUTVIKLINGSKOMITEEN**

Vedlagt oversendes forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for ovennevnte område for politisk behandling. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling følger vedlagt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Berit Skarholdt
Avdelingsdirektør

Kjell Kr.Jacobsen
Avdelingsenhetsleder.

Vedlegg

*Dette er en utskrift fra Plan- og
bygningsetatens saksbehandlingssystem,
ikke en kopi av originaldokumentet.*



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

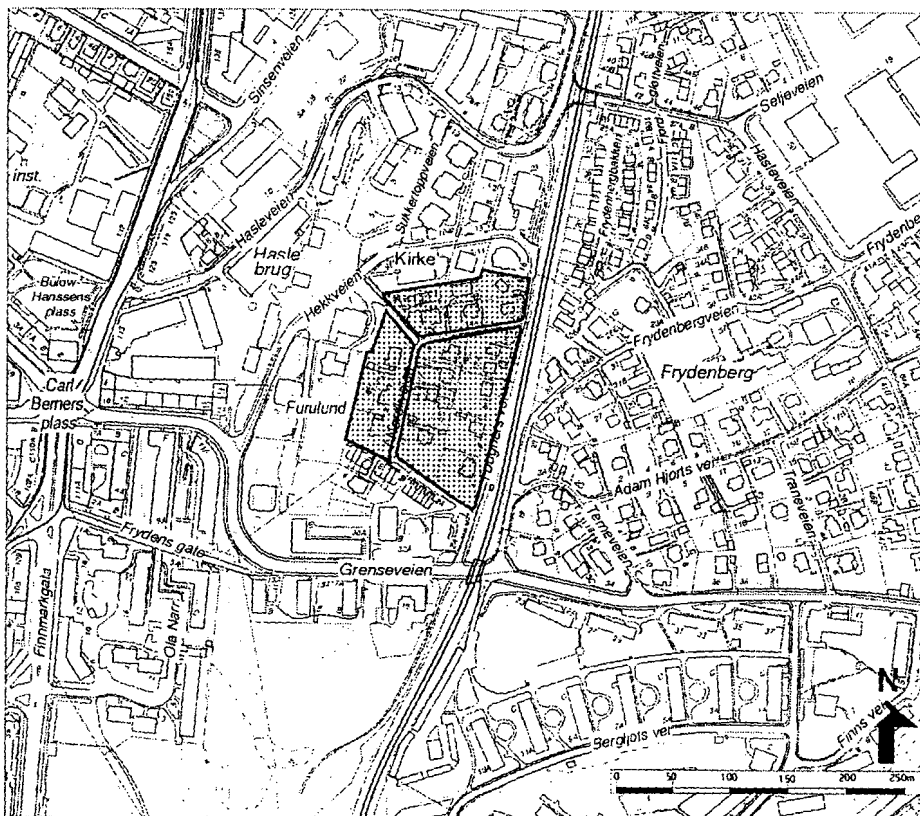
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Nedre Frydenberg, Fougners vei 14 m.fl. Bydel Grünerløkka. Forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid til byutviklingskomiteen

Bakgrunn for forslaget er innsendt planinitiativ for bebyggelsesplan på Fougners vei 14. I konklusjon fra område –prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens planforum av 30.06 2005 foreslår Plan- og bygningsetaten at det nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på enklaven Nedre Frydenberg med sikte på omregulering i tråd med småhusplanens bestemmelser. Eiendommene omfattes i dag av "Soneplanen" S-2255, med utnyttelsesgrad U= 0.3-1.5.



Innhold

Bakgrunn.....s 2

Forslag til vedtak.....s 4

23,29, 33, 34, 36, 37, 39, 48, 54, 83,117,139,163,170, 173 og 182.

Bydel: Gamle Oslo (Bydel 1)

Gnr: Gnr.125 bnr.13, 14, 16, 21,

Saksnr.: 200508983

Dokument nr.: 1



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

BAKGRUNN

Bakgrunnen for forslag til planarbeid er Plan- og bygningsetatens konklusjon på område- og prosessavklaring for innsendt planinitiativ for bebyggelsesplan for Fougner vei 14.

Forut for planinitiativet er det avholdt forhåndskonferanse for tiltak på samme eiendom.

- 07.11 2004. Første henvendelse til etaten er registrert som anmodning av forhåndskonferanse, vedrørende oppføring av blokk med 16 boenheter. (Konsulent er arkitektkontoret GASA a/s og forslagsstillere Consensus Eiendom AS).
- 04.01 2005. PBE avholder forhåndskonferanse m/ referat. I referatet vises det bla. til gjeldende reguleringsplan hvor det stilles krav om bebyggelsesplan.
- 15.04 2005. PBE mottar planinitiativ på bebyggelsesplan for område -og prosessavklaring. Planinitiativet viser nå 23 boenheter. (Konsulent er Foss og Aasen arkitekter AS og forslagsstillere Nordteam a/s).
- 03.05 2005. PBE oversender planinitiativet til Byantikvaren for uttalelse ihht. rutiner: Byantikvaren skriver, 12.05 2005: *"Fougner vei 14 er ikke registrert som bevaringsverdig, men sammen med Fougner gate 12 er de to bygningen blitt omtalt som "tvillingvillaene". Dette har sammenheng med at de begge ble oppført i funkisstil allerede like etter 1930 og inngår i større sammenhengende boområde på Nedre Frydenberg. Opprinnelig inngikk dette boområdet hele Frydenbergområdet, men ble avdelt da Gjøvikbanen ble bygget omkring 1900. På Nedre Frydenberg ligger friområdet "Furulund" (med Tanbergvillaen" oppført av Christian Sommerfelt Hiorth 1879) og tårnvillaen "Fagertun" (oppført av Adam Hiorth-familien). Fougnerveien 14 inngår således i en større villamessig bebyggelse som er avgrenset av større kontor- og boligkompleks. Ut fra en slik planutvikling finner Byantikvaren ikke grunnlag for å anmode om et isolert bygge- og deleforbud iht. Pbl. § 33 for Fougnerveien 14 alene, men anbefaler PBE å vurdere området helhetlig for en annen regulering som er tilsvarende småhusplanen som nå er etablert på den andre siden av Gjøvikbanen".*
- 21.06 2005. I forslaget til konklusjon på område- og prosessavklaring, framgår det at det vil være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av hele småhusområdet Nedre Frydenberg med en tilsvarende høy utnyttelse som foreslått i Fougner vei 14. Dette bla. på grunn av mange og til dels små tomter.
- Planforum foretok i den anledning en besiktigelse av området Nedre Frydenberg.
- 30.06 2005. Planforum konkluderer at det ikke kan anbefale det innsendte planinitiativet for bebyggelsesplan, og at det bør nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på hele enklaven Nedre Frydenberg med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.
- 01.07 2005. Avklaringsmøtet finner sted og planforums konklusjon forelegges forslagsstiller og konsulent.(se etatens konklusjon under avsnittet Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon).
- 31.08 2005 Egen sak opprettes med forslag å nedlegge midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på enklaven Nedre Frydenberg.
- 29.09 2005 På anmodning av forslagsstiller og konsulent avholdes møte i etaten med avdelingsenhetsleder og saksbehandler. På møtet blir saksgang og behandling diskutert. Etaten opprettholder planforums konklusjon av 30.06 2005.

PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer:

RPR for Samordnet areal og transportplanlegging: 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.

RPR for barn og unge :Planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Overordnede planer

Kommuneplan 2004: I følge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging med et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo. Bygnings og kulturminnevern skal vektlegges. Oslos mangfold av lokalmiljøer og de ulike strøkens særpreg og atmosfære er en viktig del av Oslos helhet som må tas vare på og utvikles. De overordnede prioriteringene for kulturminnevern skal knyttes til viktige deler av det fysiske miljøet.

Kommunedelplan for indre Oslo KDP13, definerer området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Kommunedelplanen sier at i områder med sammensatt bebyggelse skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal behandles restriktivt der det er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle- Sinsen.(2003): Eiendommen ligger innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følger Småhusplanens retningslinjer.

Gjeldende regulering. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255 vedtatt 28.07 1977 med endring 1.10 1987. Det tillates utnyttelsesgrad (U. grad på 0,3-1,5). Det kreves detaljert bebyggelsesplan før det gis tillatelse til byggetiltak. Det kan tillates inntil 5 etasjer.

Pågående planarbeid:

Forslag til kommunedelplan for byfornyelse og bevaring er lagt ut til offentlig ettersyn.

I forslaget ligger eiendommen innenfor område avsatt som Konsolideringsområde, kategori K-1, område med middels bevaringsverdi C, Sammensatt område. Målet for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas. Tillatt % BYA = 55% på eiendommer under 2000m². Uteareal 20% av BRA hvorav minst halvparten på bakke. Det er foreslått strenge krav til kvaliteter tilknyttet utearealene.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VARSEL OM MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG BYGGEARBEID

13.09 2005 Tiltakshaver/grunneiere, byantikvaren og bydelen ble varslet om forslag om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid.

Dersom reguleringsspørsmålet ikke er endelig avgjort senest to år etter at forbudet er nedlagt, faller forbudet bort såfremt det ikke forlenges, jmf. plan- og bygningslovens §33.

BEMERKNINGER

Ved utløp av frist for bemerkninger 29.09 2005 var det innkommet én protest samt kommentar fra bydel Grünerløkka. Bydel Grünerløkka fikk utvidet frist til 01.11 2005.

Protest var innsendt av arkitektene Fosse og Aasen As på vegne av Nordteam a/s, forslagsstiller og grunneier av Fougners vei 14.

I anledning planinitiativet for bebyggelsesplan kom det inn to bemerkninger fra naboer. Disse refereres til kort til slutt da bemerkningene vedrører forslaget.

- 02.11 2005 referat fra møte i bydel Grünerløkka, 31.10 2005: Teknisk –og miljøkomiteen støtter forslaget om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid og en omregulering i tråd med småhusplanen.
- 27.09 2005 Nordteam a/s, Fougners vei 14.(Forkortet).Protesten rettes først mot saksbehandlingen som strider mot normale krav til forutsigbarhet og opplysning, samt at etatens forslag til omregulering til småhusområde strider imot overordnede og gjeldende reguleringsplaner:

Saksbehandling: Nordteam a/s ervervet i februar 2005 eiendommen Fougners vei 14 med sikte på boligbygging. De viser til at tidligere eier hadde flere møter med Plan- og bygningsetaten med sikte på å få oversikt på eiendommens utviklingspotensial, beregning av Ugrad og definisjon av tomteareal. Protesten viser også til gjeldende regulering Soneplanen med utnyttelse fra $U=0,3$ -1,5 og med mulighet for 5 etasjer. Dette skal tilsi en transformasjon til en mer konsentrert bebyggelse. Tiltakshaver ble rådet til å sende inn et planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan i og med at det allerede var forelagt to alternative forslag til bebyggelse ved forhåndskonferansen. Planinitiativet ble sendt inn 10.05 2005 og den 30.06 ble det opplyst om at etaten ville gå inn for dele- og byggeforbud. Representant for Nordteam a/s hadde i forkant av ervervelse av eiendommen uformelle samtaler med saksbehandler for forhåndskonferansen hvor det gikk fram at en prosess med planinitiativ skulle bidra med en tett dialog mellom utbygger og kommunen, særlig med hensyn til volum og form av bygningen. Ved forhåndskonferansen for byggesak ble det i tillegg opplyst om pågående planarbeid med plan for bevaring og byutvikling som senere kunne få konsekvenser for bebyggelsen. Denne planen ville ikke kunne legge noen endring på regulering for omtalte eiendom. Det protesteres derfor over at det jevnlig i en periode på nesten ett år hadde pågått arbeid med etaten uten at problematikken ved deling og byggeforbud var berørt. Det vises i tillegg til andre etaters tilbakemelding som ikke skulle tilsi Plan- og bygningsetatens reaksjon. Det reageres konklusjon fra planforum hvor det står at Fougners vei nr.14 vil være det første småhus som blir revet for å gi plass for et tilbygg.

Protesten konkluderer med at saksbehandlingen derfor strider mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn ved at de ble villedet til å sende inn planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan.

Forhold til overordnede gjeldende planer. Det protesteres på at forslag om omregulering til småhusområde er i strid med overordnede gjeldende planer.

Kommunedelplanen for indre Oslo, hvor området er avsatt som oppgraderingsområde for bolig. Det vises til at det i området er villaområder forvandlet til område med boligblokker på 5-10 etasjer. Det virker lite begrunnet at utviklingen stopper for området ved Fougners vei 14 og at den reguleringsmessige vendingen ikke er nedfelt i praksis eller i overordnede planer. Vedrørende gjeldende regulering for Soneplanen vises det til tillatte byggehøyder, 5 etasjer og at det er praksis for høyest tillatt utnyttingsgrad 1.5 evt. med dispensasjon opp til $U=3.0$.

Planområdet påstås 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 Fougners vei 14 ikke er en del av. Videre siktes det til at enklaven er et sentrumsnært område som i sin helhet bør transformerers 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.

Det konkluderes med at det på denne bakgrunn er forslag om omregulering til småhusområde i strid med overordnede planer og bør avvises.

Avslutningsvis bes det om at deres innsigelse i sin helhet blir oversendt byutviklingskomiteen.

- 31.05 2005 Frydenbergtoppen Boligsameie.(Forkortet).Bemerkninger herfra viser til området som i dag er et småhusområde og hvor en del av området Frydenberg ligger i indre by og den andre delen ligger i ytre by, delt av Gjøvikbanen. Det opplyses om at planforlaget kanskje viser feil beregningsgrunnlag for utnyttingsgrad, innkjøring til garasje vil ligge i grensen og tett inn til terrasser på Fougners vei 16, likeledes er de redde for støy fra utvendig trapperom og heis. Det er vist lav parkeringsdekning i et område hvor det i dag allerede er problematisk å parkere og at flere sameier og velforeningen Hasle og Frydenberg Vel engasjerer seg sterkt i saken. Det vises også til at det er nødvendig å bevare dette område særlig med tanke på de tusen nye boliger som er under oppføring nærhet til planområdet.
- 12.10 2005 Karin og Kåre Løland, Fougners vei 12.(Forkortet).Det bemerkes bla. at beregning av Ugrad i planinitiativet var på feil grunnlag, og at det ved fortetting i område inntil i dag har vært tatt hensyn til områdets egenart. Fougners vei 16 ble bebygd på et tidligere ubebygd jorde, "Freiajordet" og er ikke erstattet av en tidligere villa. Det samme gjelder for boligblokker som omkranser villaområdet og at Fougners vei 14 er det aller første tilfelle der en boligblokk ønskes bebygd inne på det etablerte villaområdet som en erstatning for en 2-etasjes villa. Det bemerkes videre at området er et eget og klart avgrenset villaområde og at eiendommen Fougners vei 14 både estetisk og geografisk tilhører dette området.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING OG KONKLUSJON

Konklusjon ved område- og prosessavklaring

Planforum, 29.06 2005

Sakstype : Reguleringsplan
Rammeavklart : Nei
Kategori : Middels enkel
Nivå for neste avklaring : Team med enhetsleder

Prosess: Plan- og bygningsetaten vil på grunnlag av at etaten ikke kan anbefale det innsendte planinitiativ foreslå at det nedlegges midlertidig dele-og byggeforbud på "enklaven" med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE:

Varsle de berørte eiendommene og forberede sak for midlertidig dele-og byggeforbud; med etterfølgende reguleringsplan for hele området.

Etatens foreløpige føringer for området:

Småhusområdet ligger på en naturlig høyde/ flate og består hovedsakelig av eldre store villaer samt en del eneboliger og rekkehus av nyere dato. Mot øst grenser området mot Gjøvikbanen og mot småhusområdet Frydenberg. En sammensatt bebyggelse danner en halvsirkel rundt småhusområde mot nord, vest og sør. Den sammensatte bebyggelsen med høyere utnyttelse består av blokker i 3-5 etasjer samt tre høyhus på ca.9 etasjer som samtidig ligger lavere enn småhusbebyggelsen.

Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en tilsvarende høy utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig skal sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av S-3591 reguleringsplan for småhusområder i ytre Oslo. Dette innebærer at det vurderes som sterkt ønskelig at så vel tomte- som bebyggelsesstruktur opprettholdes.

-Slutt på konklusjon-

Plan- og bygningsetatens bemerkninger til forslagsstillers protest.

- I følge forslagsstiller strider saksbehandlingen mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn og hevder de ble villedet til å sende inn planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan slik gjeldende reguleringsplan sier.
- Både sak for forhåndskonferanse og for bebyggelsesplan har derimot etter etatens syn, fulgt saksbehandling og saksgang etter normal prosess for saksbehandling. Det har vært også adgang til saksinnsyn i begge sakene som normalt. I referatet fra forhåndskonferansen vises det til krav om bebyggelsesplan ihht. gjeldende regulering. Forslagsstiller ble bedt om å sende inn et planinitiativ ihht. etatens nye prosess for behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner. Dette ble fulgt opp av forslagsstiller 15.04 2005. Hensikten med planinitiativet i forkant av en direkte innsendt reguleringsplan eller bebyggelsesplan, er at etatens planforum så tidlig som mulig kan signalisere planinitiativets muligheter basert på etatens foreløpige føringer, og samtidig anbefale videre prosess. (se konklusjon fra planforum nedenfor).
- Forslagstiller påstår at han ble fratatt mulighet til å sende inn en bebyggelsesplan direkte. Etaten mener at saksgang av en direkte innsendt bebyggelsesplan vil gi samme utfall da et innsendt forslag uansett skal forelegges planforum for behandling. Et direkte innsendt forslag på bebyggelsesplan for Fougner's vei 12 vil derfor ikke endre konklusjon eller etatens faktiske vurdering av prosjektet.
- Protesten etterlyser samarbeid med etaten vedr. volum og form av bygningen. Etaten mener den er tydelig i sin helhetsvurdering av området Nedre Frydenberg, men at et vedtak for tiltak på Fougner's vei 14 alene må begrunnes juridisk i en annen regulering enn dagens.
- Det påstås i protesten at et alternativt forslag, mellom de to forslagene som er forelagt ved forhåndskonferansen, kan bli godkjent. Etaten viser i den anledning til at referat fra en forhåndskonferanse for byggesak spesielt berører eksisterende reguleringsmessige forhold. Ved behandling av et planinitiativ for reguleringsplan evt. bebyggelsesplan, vil etaten gå dypere inn i de overordnede planer samtidig som det innhentes uttalelser fra andre etater. Det er derfor naturlig at det ved behandling av planinitiativet vil framkomme nye momenter. Det er i denne anledningen at byantikvaren kommer med sin forhåndsuttalelse til eiendommene spesielt, (Fougner's vei 14 og 12), og til området Frydenberg generelt. Byantikvaren sier i sin uttalelse at BYA ikke ønsker å nedlegge dele- og byggeforbud på Fougner's vei 14 isolert, men anmoder Plan- og bygningsetaten å behandle alle søknader på området Nedre Frydenberg ihht. til annen regulering tilsvarende småhusplanen. Plan- og bygningsetaten slutter seg i sin behandling av planinitiativet til byantikvarens vurdering av planområdet Nedre Frydenberg, ved selv å foreslå et midlertidig forbud mot dele -og byggeforbud for hele området med hensikt å omregulere i tråd med småhusplanen. (Se konklusjon fra planforum nedenfor).
- Forslagsstillers protest går videre på etatens forslag til dele- og byggeforbuds manglende tilknytning til overordnede og gjeldende planer. Etaten derimot, begrunner sitt forslag i at

kommuneplaner planlegger ønsket byutvikling men er i sin natur grovmasket og går ofte i liten detalj på de enkelte områder. Carl Berner anses som kun i denne sammenheng som et lokalt knutepunkt, og selv om det i området er ny bebyggelse hvor det er høy grad av utnyttning har transformasjon hovedsaklig skjedd på eldre industriotter og hvor det er få problemer knyttet til utnyttelse pga. av for eks. eksisterende byggehøyder, bygningstypologi, atkomstmuligheter m.m. Protesten viser også til forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring som ennå ikke er vedtatt. Området er i denne planen avsatt som konsolideringsområde. Målet er at denne type område skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper ivaretas. Forslag til særbestemmelser for K1: BYA for eiendommer under 2000 m² 55% og 20% av BRA skal være utomhusområde, hvorav 10% på bakke. Staten mener i forslaget til kommunedelplanen at dette området kan ha en høyere utnyttning, men at det samtidig skal tas hensyn til områdenes karakteristiske egenskaper og at fornyelse vil skje gradvis.

- Staten viser deretter til kommunedelplanen for Indre by og en områdeanalyse for Carl Berner som angir mer presise muligheter for videreutvikling og som angir en restriktiv utvikling der det er nødvendig å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø, og at det ved nybyggingsprosjekter skal dokumenteres kvalitet i forhold til eksisterende bygninger og byplanmønster (KDP11), evt. at fortetting skal følge småhusplanens retningslinjer (områdeanalyse for Carl Berner). Planområdet Nedre Frydenberg er riktignok delvis omkranset av høy utnyttelse og med varierende type bebyggelse, men dette forhindrer ikke etaten å se en mer nærliggende tilknytning til området øst for jernbanen ved både bebyggelsestypologi og grøntstruktur som også ønskes bevart innenfor planområdet.
- Forslagstillers planinitiativ for 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 og bebyggelsesstruktur 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 derfor medføre ikke bare endret bygningstypologi men også vesentlig tap av eksisterende grøntstruktur.

Plan- og bygningsetatens anbefaling: Når det vurderes en omregulering må dette vurderes opp mot andre målsetninger og interesser:

- Det er en overordnet målsetning å legge til rette for ønsket byutvikling og samordnet areal- og transport planlegging. Området har potensial for gode boligkvaliteter kombinert med sentral og attraktiv beliggenhet. Området er vestvendt og ligger på en høyde og i ly for støy fra nærliggende Carl Berners plass. Problemer med støy fra Gjøvikbanen er relativt liten.
- Hensikten med omreguleringen er å regulere til en mer anvendbar regulering som ivaretar dagens bygningstypologi, bebyggelsesstruktur og å sikre eksisterende grøntstruktur enn det som er mulig å sikre etter Soneplanen i dag. Planområdets avgrensning begrunnes både topografisk, 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-3591. Planområdet er i seg selv beskjedent i omfang, ca. 20 000 m², og hvor det i dag kun er småskala bebyggelse, fra 1900 til 1980, og med et stort islag av vegetasjon hvorav en del eldre trær. Staten har ved vurdering av planområdet ønsket å innlemme eiendommer som i dag omfattes av Soneplanen. Det er imidlertid gjort unntak for en del eiendommer som i dag er regulert til bevaring i Soneplanen og er derved etter etatens vurdering er sikret godt nok. (Eks:

Friområdet "Furulund" med "Tanbergvillaen" og tårnvillaen "Fagertun"). Likeså er et rekkehusområde mot sørvest innlemmet i egen regulering og omfattes heller ikke i forslaget.

- Plan- og bygningsetaten viser til konklusjon fra planforum og støttes i sitt forslag både byantikvaren, bydelen og av naboer i området. 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 2004 og kommunedelplan for Indre By. I en ny regulering vil etaten ha en mer tjenlig og forutsigbar plan som grunnlag for å fatte vedtak i alle byggesaker på området. Etaten vil i en ny regulering slippe en lengre saksbehandlingsprosess som forslagsstillere ofte oppfatter som uforutsigbarhet fra etaten.
- Kommuneplan 2004 og kommunedelplan for indre by vektlegger både bevaring og videreutvikling av lokale miljøer, gjennom å ta høyde for ulike steders særpreg i vurdering av prosjekters omfang og kvalitet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Consensus Eiendom AS	Adresse:	Mylskerudveien 35, 1152 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret GASA as	Adresse:	Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders teichenberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):

Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

15

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: FOUNERS VEI 14

Eiendom: 125/83/0/0

Tiltakshaver: Consensus Eiendom AS

Adresse: Mylkerudveien 35, 1152 OSLO

Søker: Arkitektkontoret GASA as

Adresse: Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO

Tiltaksart: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders Teichberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo, 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):
Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

FORSLAG TIL VEDTAK

Byutviklingskomiteen vedtar med hjemmel i plan-og bygningslovens §33 1.ledd midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for eiendommene i hht. til adresseliste, med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN DEN

Berit Skarholdt

Avdelingsdirektør

Kjell Kr. Jacobsen

Avdelingsenhetsleder.

Saksbehandler: Anne Berit Raae

UTRYKTE VEDLEGG:

Kart M 1:500 m/adresseliste over eiendommer

TRYKTE VEDLEGG:

- 1.Uttalelse fra byantikvaren, 12.05 2005.
2. Protest fra arkitektene Foss og Aasen AS på vegne av Nordteam a/s m/ bilag 1 og 2 og 3.
3. Uttalelse fra bydel Grünerløkka 01.11 2005.
4. Kommentar fra Karin og Kåre Løland, Fougners vei 12.
5. Kart, snitt og fasade innsendt med planinitiativ for Fougners vei 14.

Oslo kommune
Plan - og bygningsetaten
Postboks 364
0102 - Oslo

27.9.2005

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
DOK. 2005			
SAKSNR: 200508993-4			
AVID	SLEP	ANR	MERKN
PNAU	VIA		536

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG BYGGEARBEID FOR FOUGNERS VEI 14 M. FL. NEDRE FRYDENBERG

Klage / innsigelse mot forslag om midlertidig bygge - og deleforbud.

Det vises til Plan - og byggeetatens varsel om igangsetting av arbeid med bygge - og deleforbud av 13.sept. 2005 for eiendommen Fougners vei 14 m. fl.

På vegne av Norteam a/s vil vi fremsette følgende innsigelse/klage på ovennevnte vedtak:

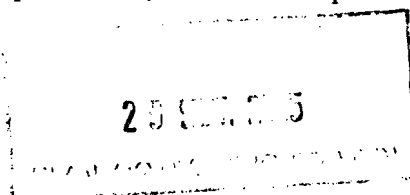
- 1) Saksbehandlingen strider mot normale krav til forutsigbarhet og opplysning.
- 2) Forslaget om bygge- og deleforbud med sikte på omregulering til småhusområde strider mot overordnede og gjeldende reguleringsplaner.

Bakgrunn:

Norteam a/s ervervet eiendommen i februar 2005 med sikte på boligbygging. Tidligere eier og Norteam a/s hadde på forhånd hatt flere møter med Plan - og bygningsetaten med sikte på å få oversikt over eiendommens utbyggingspotensial, spesielt mht beregning av U-grad og definisjon av tomteareal som grunnlag for utnyttelse.

Eiendommen er regulert til boligformål (Soneplanen fra 1977 - U = 0,3 til 1.5, bygge høyde = 5 etasjer) - dvs en regulering for sentrum og indre sone. Planen sier tydelig at dette området er et sentrumsområde som bør transformeres til en mer konsentrert bebyggelse.

Ifølge reguleringsbestemmelsene er det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før søknad om rammetillatelse kan sendes inn. Imidlertid ble Jan-Andre Åsmoen, representerer Norteam a/s, enig med saksbehandler i Plan - bygningsetaten om å sende inn et planinitiativ istedet for å gå direkte inn på en bebyggelsesplan. Dette grunngett i at tidligere eier hadde innsendt ett forslag til bebyggelse til forhåndskonferansen, og fremla ett alternativt forslag i selve forhåndskonferansen (forhåndskonferanse avholdt 4.1.05 – Bilag 1). På denne bakgrunn, forut for Norteam a/s sin ervervelse av eiendommen, hadde Åsmoen to samtaler med saksbehandler Enge. Enge var saksbehandler og avholdt forhåndskonferanse med tidligere eier. Enge bekreftet at det var fremlagt to forslag og at han mente at et bygg et sted i mellom disse to ville bli godkjent. En planinitiativ prosess skulle bidra til en tett dialog mellom utbygger og kommunen, særlig mhp avklaring av bygningens form og volum, før innsendelse av bebyggelsesplanen. Vi tillegger også at det ble opplyst i forhåndskonferansens referat at det pågikk et planarbeid, kommunedelplan for byfornyelse og befaring, som senere kunne få



konsekvenser for utnyttelse av tomten. I nevnte planarbeid "KDP for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020" som ble fremlagt 13. mai 2005 er det ikke lagt til grunn noen endring mht reguleringsbestemmelser for omtalte eiendom. Dette ble også bekreftet muntlig to ganger av Anne Berit Raae i Oppstartsmøte 30.6.05 – Bilag 2. Med andre ord er det ikke lagt noen overordnede føringer i planen ei heller fremkommet noen etter at den er presentert og omtalt i media gjennom sommeren.

10. mai sendte vi inn et planinitiativ for utnyttelse av tomten.

30. juni fikk vi svar fra Plan- og bygningsetaten – Bilag 3. Uten forhåndsvarsel av noen karakter fikk vi nå opplyst at saken var lagt på is, og Plan- og bygningsetaten ville gå inn for bygge- og deleforbud. Vi forlot etaten ganske målløse. Vi hadde tross alt vært i jevnlig kontakt med etaten over en periode på omtrent et år uten at denne problematikken i det hele tatt var berørt. Når man i tillegg i referatet fra Oppstartsmøte ikke finner noen tilbakemeldinger fra andre etater som tilsier en slik reaksjon som Plan- og bygningsetaten her har foretatt, og Plan- og bygningsetaten sin egen begrunnelse etter vårt skjønn er tynn og ikke basert på gjeldende planer – er det etter vårt judisium et meget godt grunnlag for vår sterke reaksjon. Vi stiller oss også undrende til uttalelsen i referatet "F14 (Fougnervei 14) vil være det første småhus som blir revet for å gi plass til et nybygg".

På denne bakgrunn vil vi hevde at saksbehandlingen strider mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn. Vi vil hevde at vi ble villedet til å sende inn et planinitiativ i stedet for å gå direkte på en bebyggelsesplan slik gjeldende reguleringsplan tilsier.

Ad. pkt 2 - Forslaget om omregulering til småhusområde strider mot overordnede, gjeldende reguleringsplaner:

1. Kommuneplan 2004: Ifølge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo med en robust bystruktur. Dette innebærer at Oslo tåler omfattende utbygging og konsentrasjon uten at byens særpreg forsvinner. Carl Berner -området har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling.

2. Kommuneplanen for indre Oslo - KDP 13, definerer Området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Dette plangrunnlaget har ført til en transformasjon av området omkring Carl Berners plass som har forvandlet villaområdet til et område med boligblokker på 5 til 10 etasjer. Nabo-bebyggelsen til Fougnervei 14 er en del av denne utviklingen. At man nå plutselig skal stoppe utviklingen, slik at ikke hele området blir transformert virker etter vår mening vilkårlig og lite begrunnet.

Grunnlaget for denne reguleringsmessige kuvendingen er etter vår mening ikke nedfelt i praksis eller i overordnede planer.

3. Gjeldende regulering: S 2255 Soneplanen vedtatt 28.07. 1977 med endring S-2937 01. 10. 1987. Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad U= 0.3.til 1.5

Byggehøyde = 5 etasjer. I praksis har $U = 1.5$ blitt benyttet i sentrumsområder. Det har også vært vanlig å gi dispensasjon opp til $U = 3.0$.

Beskrivelse av Planforslaget:

Området som søkes omregulert er etter vår oppfatning tilfeldig avgrenset. Grensen er trukket tilfeldig gjennom to villakvartaler. Dette er tydeligvis gjort da resten av kvartalet allerede er transformert til boligbebyggelse i 4- 5 etasjer. Området har kun et helt kvartal med småhusbebyggelse, som vår eiendom Fougnervei 14 ikke er en del av.

Området vil bli en enklave med tett bebyggelse og Gjøvikbanen på alle sider. Denne delen av Frydenberg er etter vår mening et sentrumsnært område som i sin helhet bør transformeres. Dette vil gi flere sentrumsnære boliger, som vil være økonomisk oppnåelig for et større publikum. Planområdet har tross alt hatt en sentrums nær og bymessig regulering i nesten 30 år.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovennevnte mener vi at forslaget om omregulering til småhusområde / nedlegging av bygge- og deleforbud er i strid gjeldende overordnede planer og med fornuftig plan- og byutvikling i Oslo. Forslaget bør avvises.

Vi ber om at vår innsigelse i sin helhet oversendes Byutviklingskomiteen.

Vennlig hilsen
For Norteam a/s



Bjørn Glomsrød
Siv. Ark. – Arkitektene Fosse & Aasen

ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS
KONGENS GATE 12 – 0153 OSLO
TLF: 22 47 42 40 – FAX: 22 47 42 41
BANKGIRO: 9041.22.08535 ORG.NR. 930 291 390 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Fougners vei 14 Oppstartsmøte

Detta er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

Forslagsstiller: Nordteam As

Konsulent: Arkitektene Fosse og Aasen a/s

Bydel: Gamle Oslo

Gnr./bnr.: 125/83

Saksnummer: 200504766

Dokumentnummer: 13

Saksbehandler/team: ABR/OP2T

Dato: 30.06 2005

Konklusjon ved område- og prosessavklaring

Planforum, 29.06 2005

Sakstype:	Reguleringsplan
Rammeavklart:	Nei
Kategori:	Middels enkel
Nivå for neste avklaring:	Team med enhetsleder

Prosess

- Plan- og bygningsetaten vil på grunnlag av at etaten ikke kan anbefale det innsendte planinitiativ foreslå at det nedlegges midlertidig dele-og byggeforbud på "enklaven" med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

- Varsle de berørte eiendommene og forberede sak for midlertidig dele-og byggeforbud; med etterfølgende reguleringsplan for hele området.

Etatens foreløpige føringer for området.

- Småhusområdet ligger på en naturlig høyde/ flate og består hovedsakelig av eldre store villaer samt en del eneboliger og rekkehus av nyere dato. Mot øst grenser området mot Gjøvikbanen og mot småhusområdet Frydenberg. En sammensatt bebyggelse danner en halvsirkel rundt småhusområde mot nord, vest og sør. Den sammensatte bebyggelsen med høyere utnyttelse består av blokker i 3-5 etasjer samt tre høyhus på ca.9 etasjer som samtidig ligger lavere enn småhusbebyggelsen.
- Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en tilsvarende høy utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig skal sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av S-3591 reguleringsplan for småhusområder i ytre Oslo. Dette innebærer at det vurderes som sterkt ønskelig at så vel tomte- som bebyggelsesstruktur opprettholdes.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PlanstatusRikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

RPR for Samordnet areal og transportplanlegging: 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.

RPR for barn og planlegging: sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Gjeldende overordnede planer:

Kommuneplan 2004: I følge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo med en robust bystruktur. Dette innebærer at den tåler omfattende utbygging og konsentrasjon uten at byens særpreg forringes. Carl Berner har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling.

Kommunedelplan for indre Oslo KDP13, definerer området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Kommunedelplanen sier at i områder med sammensatt bebyggelse skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal behandles restriktivt der det er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle- Sinsen.(2003).

Eiendommen ligger innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følger Småhusplanens retningslinjer.

Gjeldende regulering:

S-2255 Soneplanen vedtatt 28.07 1977 med endring S-2937 01.10 1987. Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad $U=0.3-1,5$.

Pågående planarbeid:

KDP for byfornyelse og bevaring: Eiendommen ligger innenfor område avsatt som Konsolideringsområde, kategori K-1, "Sammensatte områder". Målet for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas. Tillatt % BYA = 55% på eiendommer under 2000m². Uteareal 20% av BRA hvorav minst halvparten på bakke. Det er foreslått strenge krav til kvaliteter tilknyttet utearealene.

Forhistorie

Det foreligger referat fra forhåndskonferanse datert 04.01 2005 på et tiltak med 5 etg. og 2 kjelleretasjer. med utnyttning $U=1,3-1,5$ (16 små boenheter). (Areal er nokså sikkert feilberegnet ved at hele eiendommen og areal beregnet til midt jernbane er inkludert.) I referatet har PBE vist til behov for bebyggelsesplan. I forhåndskonferansen ligger "protest" fra Frydenbergtoppen Boligsameie (Fougner's vei 16), på bla. utnyttelse av forslaget i det det henvises til boligområdet som et småhusområde. F14 vil være det første småhus som blir revet for å gi plass til et nybygg.

I forbindelse med innsendt planinitiativ er det 31.05 2005 innkommet ny "protest" fra samme boligsameie med lignende problemfokusering: Utnyttelsesgrad med "feil" beregning av areal, for høye fasader mht. avstand mot nabogrense samt vansker med trafikksituasjonen.

I "protesten" vises det til områdets tilhørighet til et av få områder i indre by med tidstypisk villa-småhusbebyggelse. Det nevnes at området bør ses med Øvre Frydenberg som ligger øst for området på andre siden av Gjøvikbanen.

Andre etaters tilbakemelding

Byantikvaren har følgende bemerkning:

- Nyere tids kulturminneinteresser: Fougners vei 14 er ikke registrert som bevaringsverdig, men sammen med Fougners vei 12 er de to bygningene blitt omtalt som "tvillingvillaene." Dette har sammenheng med at de begge ble oppført i funkisstil allerede like etter 1930 og inngår i større sammenhengende boområde på Nedre Frydenberg. Opprinnelig inngikk dette boområdet hele Frydenbergområdet, men ble avdelt da Gjøvikbanen ble bygget omkring 1900. På Nedre Frydenberg ligger friområdet "Furulund" (med Tanbergvillaen" oppført av Christian Sommerfelt Hiorth 1879) og tårnvillaen "Fagertun" (oppført av Adam Hiorth familien). Fougners vei 14 inngår således i en større villamessig bebyggelse som er avgrenset av større kontor- og boligkompleks. Ut fra en slik planutvikling finner Byantikvaren ikke grunnlag for å anmode om et isolert bygge- og deleforbud iht. Pbl. § 33 for Fougnerveien 14 alene, men anbefaler PBE å vurdere området helhetlig for en annen regulering som er tilsvarende småhusplanen som nå er etablert på den andre siden av Gjøvikbanen.
- Forminneinteresser: Planområdet har et visst funnpotensiale og de arkeologiske interesser må avklares senere i planprosessen.

Helse- og velferdsetaten:

Forurensset grunn:

Registreringer:

- Helse- og velferdsetaten har per i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger eller opplysninger om tidligere eller eksisterende virksomheter med potensiale for forurensning til grunnen, innenfor planområdet.

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. Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager og skoler i Oslo (jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: *Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader*).

Rekreasjon og nærmiljø

- Planskissen vedlagt planinitiativet viser uteareal som i stor grad har form av lange smale striper rundt bygningen. Lange smale uteoppholdsarealer har relativt få bruksmuligheter og som regel mindre bruksverdi for lek og rekreasjon enn bredere areal. Vi anbefaler derfor at planen utformes slik at utearealet samles til mer funksjonelle arealer.

Støyforhold Trafikkstøy.

- Planområdet er utsatt for støy fra Gjøvikbanen, og antas å ligge i "gul sone", der det i følge ny retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, kreves en støyfaglig utredning.

Luftkvalitet

- Ingen kjente forhold omkring luftkvalitet som er av betydning for planinitiativet i dette området

Vann: Ingen kjente vannfaglige forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Samferdselsetaten

- Avkjørselen mot offentlig vei må ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsler til barnehager skal maks være 4,0 m ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering.
- Parkering skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets nye skriv, t1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- Kravet til luftforurensing må være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.
- Deler av Fougners vei forbi planområdet er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Ved omregulering av eiendommen, kan det bli stilt krav om veiopparbeidelse til og langs eiendommen i henhold til plan- og bygningslovens § 67.

Friluftsetaten: "Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"

AS Oslo Sporveier: "Vi har ingen merknader."

Forslagsstiller er orientert om følgende (kryss av):

- ☐ Forslagsstilleres rettigheter til å fremme planforslag etter pbl. § 30.
- ☐ Reguleringsforslag med forenklet saksbehandling (Hvis aktuelt).
- ☐ Saksgang for neste fase.

Forslagsstiller har mottatt følgende materiale (kryss av):

- ☐ Kopi av uttalelser ved samråd.
- ☐ Avkrysset liste for varsling/innhenting av forhåndsuttalelser
- ☐ Avkrysset liste over aktuelle planfaglige tema
- ☐ Oppstartspakke 1: Saksmaler for planskisse – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 2: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 3: Saksmaler for planforslag – mindre vesentlig reguleringsendring
- ☐ Oppstartspakke 4: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan med forenklet saksbehandling

Fremdrift

Tidspunkt for innsendelse av planskisse/planforslag (stryk det som ikke passer):/.....-.....
 Tidspunkt for prosjektavklaring (fylles kun ut når det skal innsendes planskisse):/.....-.....
 Fremdrift avtales innen (Hvis fremdrift ikke kan avtales i møtet):/.....-.....

Forbehold

Denne tilbakemeldingen fra Plan- og bygningsetaten bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.

Dersom planskisse/planforslag ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, og det ikke er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse innen 7 dager, avsluttes saken.

Det bekreftes med dette at informasjon og materiale som beskrevet over er formidlet.
 Oslo, den/.....-.....



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

BILAG 3

Likelydende brev iht. adresseliste.

Dato: 13 SEPT. 2005

Dette ref:

Vår ref (saknr): 200508983-2
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG,
FOUGNERS VEI 14 (GNR.125 BNR.83) M. FLERE.
VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEARBEID**

De varsles med dette om at det i henhold til plan- og bygningslovens § 33 1. ledd er igangsatt arbeid med forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for ovennevnte eiendommer.

Plan- og bygningsetaten vil foreslå midlertidig forbud mot deling og byggearbeid fordi området ønskes omregulert i tråd med småhusplanen; S-3591 reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Vi viser for øvrig til innsendte planinitiativ på eiendom Fougners vei 14 og konklusjon fra etatens planforum datert 30.06 2005.

Eventuelle bemerkninger sendes Plan- og bygningsetaten innen 29.09 2005. Bemerkningene vil bli referert og kommentert før saken oversendes til politisk behandling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

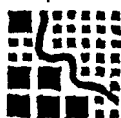
Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsenhetleder

Anne Berit Raae
saksbehandler

Kopi til:
Byantikvaren
Bydel Gamle Oslo.

Vedlegg: Liste over eiendommer som omfattes av forslaget samt kart.

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

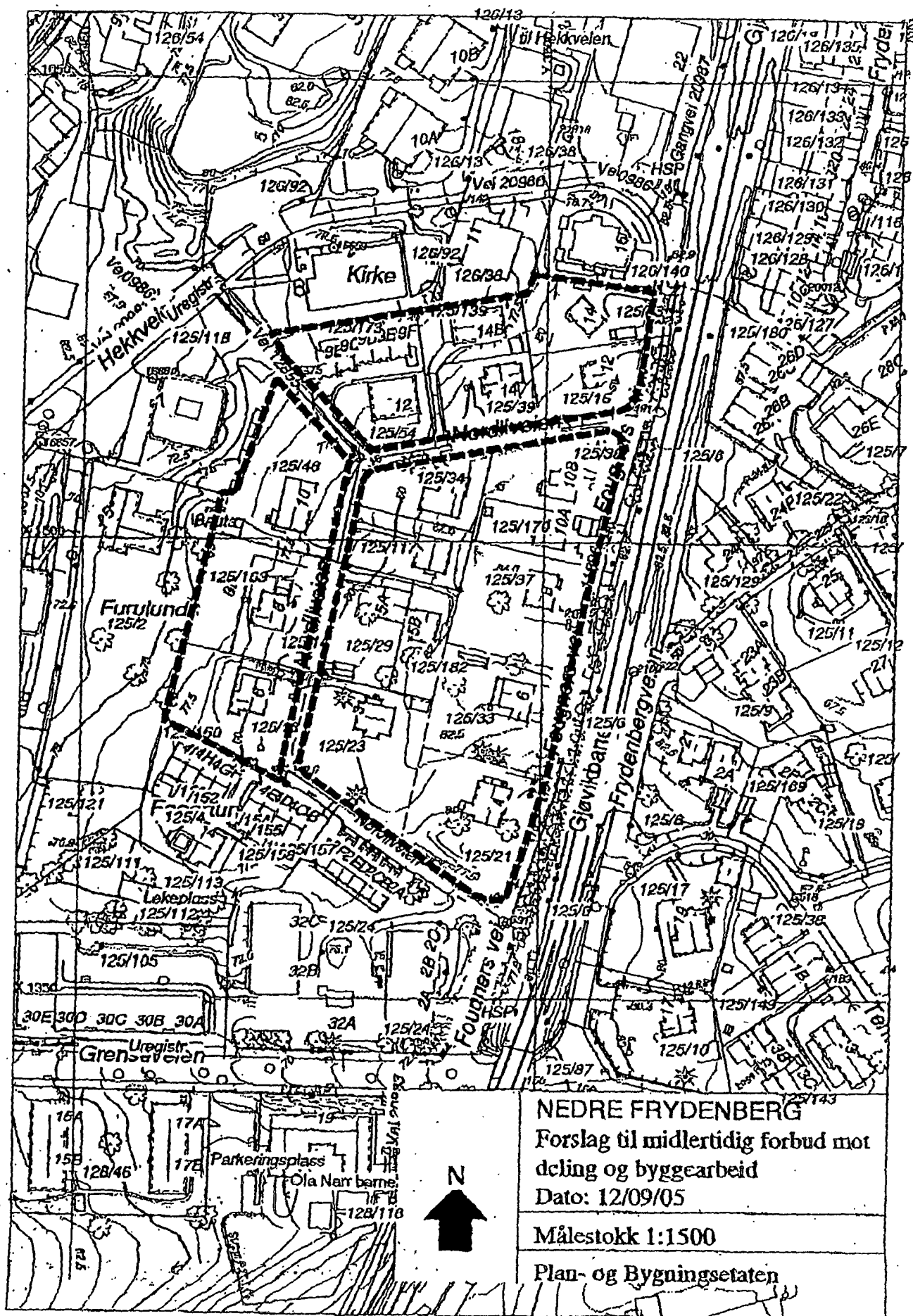


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefax: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.07.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



GNR	BNR	SEKSJ	NAVN	ADRESSE	PNR	PSTED	PNR
125	83		NORTEAM AS	POSTBOKS 1123	4391	SANDNES	4391
125	139		MARIT FOSHEIM LAURITZEN	NORDLIVEIEN 148	0571	OSLO	0571
125	16		LØLAND KARIN	FOUGNERS VEI 12	0571	OSLO	0571
125	39		MORA RUNE	NORDLIVEIEN 14	0571	OSLO	0571
125	173		17 EKSTRAND HEIDI	BISKOP J NILSSØNS G 19 A	0659	OSLO	0659
125	173		17 LUND LARS HAKAN	KJELSÅSVEIEN 137 G	0491	OSLO	0491
125	173		17 EKSTRAND LASSE GØRAN	MANGLERUDVEIEN 63	0678	OSLO	0678
125	173		17 MAGNUSSEN LISBETH	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		16 ANTONSEN TERJE	HEKKVEIEN 9 F	0571	OSLO	0571
125	173		15 ØSTMØE TOR IVAR	HEKKVEIEN 9 E	0571	OSLO	0571
125	173		14+17 JAKOBSEN TORBJØRN	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		13+17 MARNBURG VIBEKE	HEKKVEIEN 9 C	0571	OSLO	0571
125	173		12+17 STENSRUD PER	SINSENVEIEN 87	0586	OSLO	0586
125	54 2+4		HENRIKSEN FRANK GJERDING	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	54 1+3		KOLLERUD TOM-ESPEN	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	48		RØDASEN ELLA KRISTINE	NORDLIVEIEN 10	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN BENDIK SOLLI	NORDLIVEIEN 8	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN SIMEN SOLLI	SEIERSBJERGET 15	5018	BERGEN	5018
125	14		SCHØIEN HARALD	BAKKANEVEIEN 87	3267	LARVIK	3267
125	13		SINGH JATINDER	NORDLIVEIEN 6	0571	OSLO	0571
125	34		HORNAAS STIG EINAR	NORDLIVEIEN 9	0571	OSLO	0571
125	117		MØLLEBAK TOR	NORDLIVEIEN 7	0571	OSLO	0571
125	182		TUNSTAD ARVE BRYNJULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	28		HERTVEIT TOR	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		2 SELFORS ASLE REIDULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		1 HAGEN GEIR ARNE	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 SØRLE DAG HAGEN	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	21		SAGENEHJEMMET	GARDERMOVEGEN 60	2030	NANNESTAD	2030
125	33		ASHEIM DAG	MARIDALSVEIEN 177C	0469	OSLO	0469
125	37		LUNDE KIRSTEN	ØYSTEINS Plass 6	0576	OSLO	0576
125	170		NAUSTVIK GUNNAR	FOUGNERS VEI 8	0571	OSLO	0571
125	36		MØLLEBAK JAN	FOUGNERS VEI 10 A	0571	OSLO	0571
			Samferdselsstaten	FOUGNERS VEI 10 B	0571	OSLO	0571
			Byantikvaren	INTERNPOST			
				INTERNPOST			



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arkitektene Fosse og Aasen a/s
Kongens gate 12
0153 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200504766-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raæ

Dato:

12 JUNI 2006

Arkivkode: 513.1

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Norteam AS	Adresse:	Nedre Vollgt. 4, 0158 OSLO
Søker:		Adresse:	
Tiltakstype:		Tiltaksart:	

FOUGNERS VEI 12

Etaten viser til vedlagt brev fra Byrådsavdelingen datert 26.05 2006 vedrørende etatens forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på området Nedre Frydenberg, inkludert Fougners vei 12.

Som det går fram av brevet har etaten fått i oppdrag av Byrådsavdelingen å omregulere området. For eiendommen Fougners vei 12 kan tiltakshaver behandlet sin søknad om tiltak enten i byggesak eventuelt som bebyggelsesplan på gjeldende regulering, evt. avvente ny regulering.

- Sak 200504766, planinitiativ for bebyggelsesplan, forblir åpen en stund i tilfelle det fremdeles er aktuelt å få behandlet bebyggelsesplan som den foreligger. Frist settes til 01.09 2006 for tilbakemelding til etaten, deretter kan saken avsluttes.
- Hvis det ønskes å sende inn et nytt planinitiativ for bebyggelsesplan med ny dokumentasjon ihht. Byrådsavdelingens forslag, evt. som byggesøknad på gjeldende regulering, må dette sendes inn som en ny sak.
- Søknad etter ny regulering blir ny søknad.

Dersom det er behov for ytterligere avklaring kan undertegnede kontaktes på telefon 23 49 11 29.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
M - 4 NOV. 2005			
SAKSNR: 200508983-6			
AVD	SDH	ANR	MERKN
OPAT	ABR	537	

Deres ref:
200508983-2

Vår ref (saksnr):
200520317-1

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato: 01.11.2005
Arkivkode:
539

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 (GNR. 124 BNR. 83) M.
FLERE. VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEFORBUD**

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen (bydelsutvalg Grünerløkka) 31.10.2005 (sak nr. 58/05).

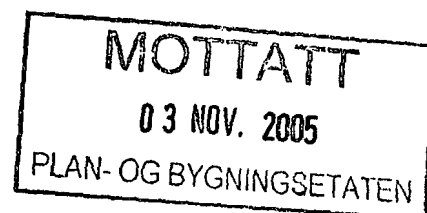
Komiteen avga følgende enstemmige uttalelse:

Teknisk- og miljøkomiteen støtter forslaget om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid og en omregulering av området i tråd med småhusplanen.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen

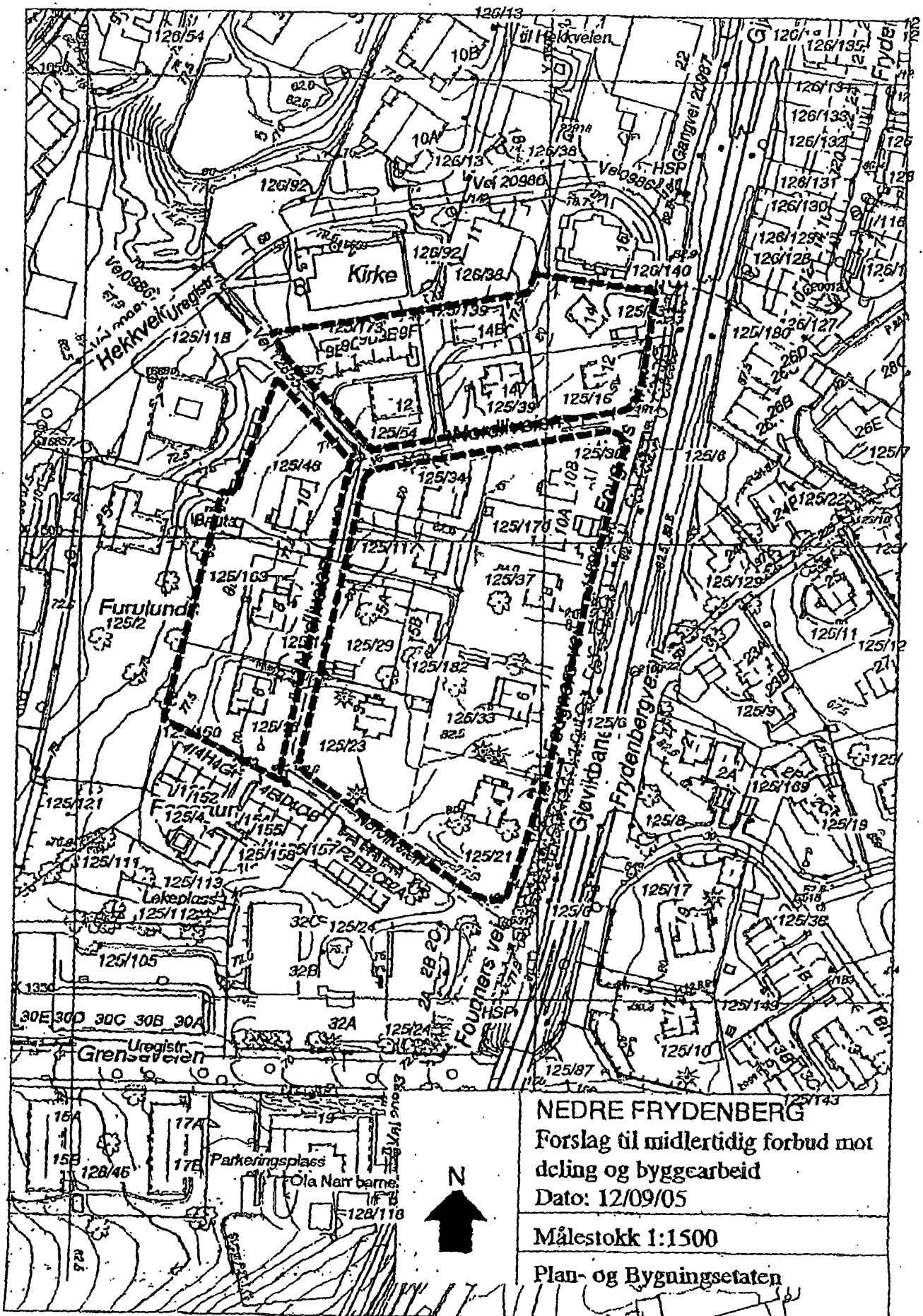
Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

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

Telefon: 23 42 26 00
Telefaks: 23 42 26 01



GNR	BNR	SEKSJ	NAVN	ADRESSE	PNR	PSTED	PNR
125	83		NORTEAM AS	POSTBOKS 1123			
125	139		MARIT FOSHEIM LAURITZEN	NORDLIVEIEN 14B	4391	SANDNES	4391
125	16		LØLAND KARIN	FOUGNERS Vei 12	0571	OSLO	0571
125	39		MORA RUNE	NORDLIVEIEN 14	0571	OSLO	0571
125	173		17 EKSTRAND HEIDI	BISKOP J NILSSØNS G 19 A	0659	OSLO	0659
125	173		17 LUND LARS HAKAN	KJELSAVEIEN 137 G	0491	OSLO	0491
125	173		17 EKSTRAND LASSE GØRAN	MANGLERUDVEIEN 63	0678	OSLO	0678
125	173		17 MAGNUSSEN LISBETH	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		16 ANTONSEN TERJE	HEKKVEIEN 9 F	0571	OSLO	0571
125	173		15 ØSTMOE TOR IVAR	HEKKVEIEN 9 E	0571	OSLO	0571
125	173	14+17	JAKOBSEN TORBJØRN	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173	13+17	MARNBURG VIBEKE	HEKKVEIEN 9 C	0571	OSLO	0571
125	173	12+17	STENSRUD PER	SINSEVEIEN 87	0586	OSLO	0586
125	54 2+4		HENRIKSEN FRANK GJERDING	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	54 1+3		KOLLERUD TOM-ESPEN	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	46		RØDAASEN ELLA KRISTINE	NORDLIVEIEN 10	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN BENDIK SOLLI	NORDLIVEIEN 8	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN SIMEN SOLLI	SEIERSBJERGET 15	5018	BERGEN	5018
125	14		SCHØIEN HARALD	BAKKANEVEIEN 87	3267	LARVIK	3267
125	13		SINGH JATINDER	NORDLIVEIEN 6	0571	OSLO	0571
125	34		HORNAAS STIG EINAR	NORDLIVEIEN 9	0571	OSLO	0571
125	117		MØLLEBAK TOR	NORDLIVEIEN 7	0571	OSLO	0571
125	182		TUNSTAD ARVE BRYNJULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	28		HERTVEIT TOR	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		2 SELFORS ASLE REIDULF	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 HAGEN GEIR ARNE	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 SØRLIE DAG HAGEN	GARDERMOVEGEN 60	2030	NANNESTAD	2030
125	21		SAGENEHJEMMET	MARIDALSVEIEN 177C	0469	OSLO	0469
125	33		ASHEIM DAG	ØSTEIN'S Plass 6	0576	OSLO	0576
125	37		LUNDE KRISTEN	FOUGNERS Vei 8	0571	OSLO	0571
125	170		NAUSTVIK GUNNAR	FOUGNERS Vei 10 A	0571	OSLO	0571
125	36		MØLLEBAK JAN	FOUGNERS Vei 10 B	0571	OSLO	0571
			Samferdselsstaten	INTERNPOST			
			Byantikvaren	INTERNPOST			



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 26.05.2006

Deres ref:
200508983

Vår ref (saksnr):
200505437-3

Saksbeh:
Monica Sollie Husby, 23461251

Arkivkode:
523

NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 M.FL.

Det vises til Plan- og bygningsetatens oversendelse av forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005 og møte med byråd Horntvedt den 22.05.2006.

Byrådsavdelingen ber Plan- og bygningsetaten varsle oppstart og igangsette reguleringsarbeid for området omfattet av forslag til bygge- og deleforbudet. (Etaten er ikke bundet av foreslått planavgrensning hvis en annen ansees som mer hensiktmessig). Etaten bes i planarbeidet vurdere om noen deler av området bør transformeres med høyere utnyttelse enn det som i dag er utnyttet. Planforslaget kan eventuelt fremmes med alternativer hvor ulike geografiske avgrensninger for transformasjon fremgår.

Byrådsavdelingen ber etaten gå i dialog med eier av Fougner vei 14 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byrådsavdelingen finner at en omforent løsning som etaten kan gi sin fulle tilslutning, bør kunne tas direkte som byggesak. I motsatt tilfelle står eier fritt til å fremme sitt forslag til bebyggelsesplan til politisk behandling eller avvente ny regulering.

Byrådsavdelingen tilbakesender forslag til bygge- og deleforbud da en behandling av dette, etter ovennevnte oppdrag, ikke ansees nødvendig.

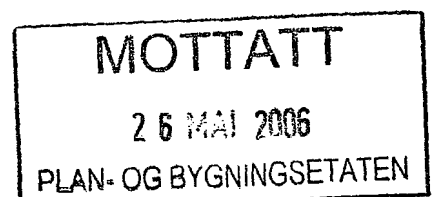
Med hilsen

Kjell Ove Sollie Johansen
Kommunaldirektør

Elisabeth Eidså Dale
plan- og utbyggingssjef

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: Forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005



Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

MOTTATT OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSSETATEN		Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)	Kommunens saksnr
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93			
31 JAN. 2007 SAKSNR: 2006/3357-6			
☐ Enkle tiltak ☐ Ett-trinns søknadsbehandling ☒ Rammetillatelse		Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSSETATEN Vahlsgate 1 0187 OSLO	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.	

Søknaden gjelder						
Eiendom/byggested	Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
Adresse Fougner vei 14					Postnr 0571	Poststed Oslo
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg			
		☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg ☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep		
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon		
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	☒ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg		
	Bygn.tekniske inst. *)	☒ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon		
	Endring av boligh. h.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
	Annet	- beskriv				
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver						

Ansvar og kontroll
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	100 -	☐
	Dispensasjonssøknader	B	100 -	☐
	Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	100 -	☐
	Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	100 -	☐
	Redegjørelser og tegninger	E	100 - 112	☐
	Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	100 - 103	☐
	Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	100 -	☐
	Boligspesifikasjon i GAB	H	100 -	☐
	Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	100 - 101	☐
	Andre vedlegg	J	100 - 102	☐

Underskrifter			
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Sivark. Fosse og Aasen a.s.		Navn Norteam a.s.	
Adresse Kongens gt. 12		Adresse Postboks 1123	
Postnr Oslo 0153	Poststed	Postnr 4391	Poststed Sandnes
Organisasjonsnr 930 291 390	Telefon 22 47 42 40	Organisasjonsnr 929 388 44	Telefon (dagtid) 922 56 111
Kontaktperson Bjørn Glomsrød	Mobiltelefon 99 25 16 40	☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet	
E-postadresse bg@fosseaaasen.no	Telefaks 22 47 42 41	E-postadresse jan@bmhus.no	
Dato 11.12.2006	Underskrift <i>Bjørn Glomsrød</i>	Dato 11.12.2006	Underskrift <i>Jan Asmoen</i>
Gjentas med blokkbokstaver Bjørn Glomsrød		Gjentas med blokkbokstaver Jan Asmoen	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

 Vedlegg nr
A- 100

Kommunens saksnr

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder					
Eiendom/ byggsted	Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker
	Adresse Fougner's vei 14			Postnr 0571	Poststed Oslo
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
				X-koordinat:	Y-koordinat:

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)			
Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr B - 100
	☒ Plan- og bygningslov	☐ Forskrifter til pbl	☐ Kommunale vedtekter til pbl
		☐ Arealplaner	

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.
Vedlegg nr E - 100-112	

Arealdisponering			
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan		
	Sett kryss for eksisterende plan		
	Spesifiser nærmere S-2255, 28.7.77 S-2937, 1.10.87		
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		
	Bolig		Tillatt grad av utnyttning 0,3 - 1,5
Beregningsregler i reguleringsplan			
	☐ Prosent bebygd areal (%BYA)		☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)
	☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU)		☒ Annet
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig	Boligbygg i 3et + loftsetasje	
	☒ Garasje	☐ Annet beskriv	

Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal 932 m ²

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Eksisterende bebyggelse			Ny bebyggelse			Sum		
	Antall etasjer (TEK § 4-1)	0		3+loft					
	Antall bruksenheter (NS 3940)	0		17			17		
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	0	m ²	1348	m ²	1348	m ²		
	Bebygd areal (NS 3940)	0	m ²	291	m ²	291	m ²		
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket						1,08 / 1,17			

 Vis beregning av grad av utnyttning
 Brutto areal 1011 : 932 = 1,08 (U-grads beregning i.h.t. Soneplanen)
 Brutto tomteareal i.h.t. kommunens GAB register

 (Hvis tomteareal IKKE skal regnes som brutto areal, men som areal regnet til midte Fougner's vei blir U grads beregning som følger:
 Tomteareal : 867 m² / 1011 : 867 = 1,17)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 4,20m	Vegmidte 10 m	Annen bygning 10m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☒ Nei		Avstand m
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☒ Nei		Avstand m
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			
				Vedlegg nr I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta ☒ - offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Beskriv		
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei			
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng		

Næringsgruppe

Næringsgruppekode X	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.																				
Næringsgrupper - gyldige koder <table border="0"> <tr> <td>A Jordbruk og skogbruk</td> <td>K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet</td> </tr> <tr> <td>B Fiske</td> <td>L Offentlig forvaltning</td> </tr> <tr> <td>C Bergverksdrift og utvinning</td> <td>M Undervisning</td> </tr> <tr> <td>D Industri</td> <td>N Helse- og sosialtjenester</td> </tr> <tr> <td>E Kraft og vannforsyning</td> <td>O Andre sosiale og personlige tjenester</td> </tr> <tr> <td>F Bygge- og anleggsvirksomhet</td> <td>Q Internasjonale organ og organisasjoner</td> </tr> <tr> <td>G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat</td> <td>X Boliger</td> </tr> <tr> <td>H Hotell- og restaurantvirksomhet</td> <td>Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.</td> </tr> <tr> <td>I Transport og kommunikasjon</td> <td></td> </tr> <tr> <td>J Finansiell tjenesteyting og forsikring</td> <td></td> </tr> </table>		A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet	B Fiske	L Offentlig forvaltning	C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning	D Industri	N Helse- og sosialtjenester	E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester	F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner	G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger	H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.	I Transport og kommunikasjon		J Finansiell tjenesteyting og forsikring	
A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet																				
B Fiske	L Offentlig forvaltning																				
C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning																				
D Industri	N Helse- og sosialtjenester																				
E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester																				
F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner																				
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger																				
H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.																				
I Transport og kommunikasjon																					
J Finansiell tjenesteyting og forsikring																					

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer	Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	Er det heis i bygningen? ☒ Ja ☐ Nei
Bolig	Annet	Totalt			
1011	337	1348	3+1 loft		

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode	Se side 3 for valg av bygningstypekode.

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig

- 111 Enebolig
- 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus

Tomannsbolig

- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus

- 131 Rekkehus
- 133 Kjede/atriumhus
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning

- 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap

- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning

- 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
- 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
- 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Kole, seterhus og lignende

- 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
- 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle

Garasje og uthus til bolig

- 181 Garasje, uthus, anneks til bolig
- 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
- 183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning

- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER**Industribygning**

- 211 Fabrikbygning
- 212 Verkstedsbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
- 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

- 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
- 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
- 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

- 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust/redskapshus for fiske
- 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING**Kontorbygning**

- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/forretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning *
- 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON**Ekspedisjonsbygning, terminal**

- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

- 429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning

- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

- 441 Trafikktilsynsbygning
- 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT**Hotellbygning**

- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrer-, feriehus
- 523 Appartement
- 524 Camping-/tutelehytte
- 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

- 531 Restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING**Skolebygning**

- 611 Lekepark
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barne- og ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskning

- 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek/mediatek
- 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
- 649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

Idrettsbygning

- 651 Idrettshall
- 652 Ishall
- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

- 661 Kino-/teater-/opera-/konserterbygning
- 662 Samfunnshus, grendehus
- 663 Diskotek
- 669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
- 674 Synagoge, moske
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE**Sykehus**

- 719 Sykehus *

Sykehjem

- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

- 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
- 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.**Fengselsbygning**

- 819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Fyrstasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
- 825 Tilfluktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning *
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett

Vedlegg nr

C- 100

Kommunens saksnr

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

OSLO KOMMUNE, PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
125	83		
Eiendommens adresse			
Fougner's vei 14			
Postnr	Poststed		
0571	Oslo		
Eier/fester			
Norteam a.s.			

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☒ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade
☒ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhengning mot veg	☐ Bruksendring	☒ Dispensasjoner
☐ Annet Beskriv		

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- | |
|--|
| ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 |
| ☐ Mindre byggearbeid |
| ☐ Skilt |

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Riving av eks. eldre enebolig
Oppføring av ny flermannsbolig.
Dispensasjonssøknad: Garasje under bakkeplan inntil 1m. fra nabogrense syd, 2m fra reg.grense øst.

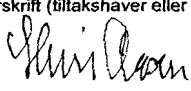
Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	A-100 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	A-106 - A-107	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

- ☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Sivark. Fosse og Aasen a.s. Konger 0153 Oslo
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).
- ☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	20.11.06	

ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS
KONGER GATE 12 - 0153 OSLO
TEL: 22 47 42 40 - FAX: 22 47 42 41

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Adresse Fougners vei 14
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 139	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Marit Fosheim og Tore Bjelland Lauritzen
Adresse Nordliveien 14 B				Adresse Nordliveien 14 B
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2443 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 16	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Karin Løland
Adresse Fougners vei 12				Adresse Fougners vei 12
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2442 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Rune Mora
Adresse Nordliveien 14				Adresse Øyernveien 87
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 1911	Poststed Flateby	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2441 8 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 6	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Jernbaneverket
Adresse Jernbanetraseen				Adresse Postboks 1162 Sentrum
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0107	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2440 4 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 180	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Bestyrer Elin Nielsen
Adresse Frydenbergeveien 26 A				Adresse Fougnerveien 26 B
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0575	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2439 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign 

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Adresse Fougner vei 14
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 140	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Frydenbergtoppen Boligsameie ved Styret
Adresse Fougner vei 16				Adresse Fougner vei 16
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2438 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 38	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn OBOS Eiendomsforvaltning
Adresse Hekkveien 11				Adresse P.B. 6668 St.Olavs pl.
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0129	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2437 8 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Adv. Rune Olavesen
Adresse Fougner vei 22				Adresse Trondheimsveien 455
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0962	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2436 4 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign [Signature]

1:5

05.12.2006

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Telefaks: 22 47 42 41
Att.: Bjørn Glomsrød

Emne: Nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)
Gnr 125/bnr 83, Fougners vei 14, 0571 Oslo

Vi takker for Deres svarbrev av 28.11.2006.

Vi vil først nevne at Fougners vei 16 (F16) ble bygget på en ubebygget og sterkt skrånende tomt, øverst i et område med samme type blokker. Vi mener at det ikke er saklig grunn til å sammenligne disse prosjektene siden F16 ligger utenfor enklaven Nedre Frydenberg som Fougners vei 14 (F14) er en del av og som nå er under omregulering.

Harmoniseringen av ny bebyggelse i F14 må skje mot eksisterende villabebyggelse. I brev av 26.05.2006 (saksnr. 200505437-3) ber Byrådsavdelingen om at PBE går i dialog med eieren av F14 om reduksjon i det foreslåtte byggeprosjektet både i høyde og fotavtrykk. Dette er forutsetningen for at varslet om forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid ble opphevet. Siden sameiet ble presentert for de første plantegningene, kan vi ikke se at verken høyde eller fotavtrykk er redusert. Så vidt vi kan se har prosjektet ingen familieleiligheter, men 17 relativt små boenheter. Dette vil generere mye støy, spesielt i forhold til inngangspartiet og nedkjørselen til garasjeplanet. Prosjektet betyr stor belastning på et sårbart område med begrenset kapasitet på veier og parkeringsmuligheter.

Som kjent er et planarbeid i gang for Nedre Frydenberg med henblikk på at området skal omreguleres og harmoniseres med området Øvre Frydenberg, det vil si med småhusplanens begrensninger og muligheter. Under sakshøringen i høst går uttalelser i retning av at det er ønskelig at enklaven Nedre Frydenberg reguleres i tråd med småhusplanen. Vi refererer bl.a. til Grünerløkkas Bydelsdirektørs 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." *Kopi av vedtaket med begrunnelse følger vedlagt.* Vi ser det derfor som meningsløst at man under planprosessen setter i gang et tiltak hvor høyde og fotavtrykk ikke tar hensyn til gitte signaler.

Det må også bemerkes at uttalelser fra områdets vel og øvrige sameier går inn for at området skal bevare sitt preg av småhusbebyggelse. Flere kommunale etater og andre instanser peker på at området må gjennomgå visse reguleringsmessige krav til bl.a. veier, miljø og fjernvarme.

Med vennlig hilsen
Frydenbergtoppen Boligsameie



Steinar Robarth
Styreleder

Telefaks: 22 09 18 21 eller
e-post: steinar.rob Barth@fabritius.no

(Brevet blir også oversendt med vanlig post.)

Kopi: Plan- og Bygningsetaten, e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Raymond Aas

Fra: "Lauritzsen, Lage Fosheim" <lage.fosheim.lauritzsen@ahus.no>
Til: <post@fosseaasen.no>
Kopi: <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Sendt: 8. desember 2006 15:45
Emne: Nabovarsel vedr byggeprosjekt på eiendom Fougners vei 14 - Gnr125/Bnr83.

Til Arkitekene Fosse & Aasen AS
Kongens gate 12
0153 Oslo

Att.: Bjørn Glomsrud

Vedr.: Nabovarsel for byggeprosjekt på eiendom Fougners vei 14 - Gnr125/Bnr83

Vi vil med dette som nabo med grense til Fougners vei 14 komme med uttalelse ifbm med sendte nabovarsel for Fougners vei 14.

Til informasjon:

Vi, Lage Fosheim Lauritzsen og Cathrine Thoresen, uttaler oss på vegne av Marit F. Lauritzsen, som nå er innehaver av eiendommen Nordliveien 14B, som har grense mot vest, for Fougners vei 14. Nabovarsel er adressert til Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen.

Det foretas i nærmeste fremtid overtagelse av eiendommen Nordliveien 14B fra Marit F. Lauritzsen og til oss. Lage Fosheim Lauritzsen er sønn av Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen. Tore Bjelland Lauritzsen er død (januar 2005).

Vedr. nabovarselet:

Vi flyttet til Nordliveien 14B den 1.12.2006. Vi har lite kjennskap til prosessene i denne byggesaken da den nylig er presentert for oss av naboene i Fougners vei 12, Karin Løland og Kåre Løland. Vi er kjent med saken via samtaler med Lølands, og via informasjon fra brevet som Lølands har sendt, datert 5.12.2006 til Fosse og Aasen, som kommentar til nabovarselet. Vi har lest nabovarselet og sett plantegningene.

Vi støtter alle kommentarer og anmerkninger som Lølands fremmer i sitt brev til Fosse og Aasen.

For å presisere våre anmerkninger:

Vi forutsetter at et eventuelt nybygg følger korrekt U-grad. Det er bemerkt at U-grad med foreliggende forslag er for høy, både i høyde og omfang: fotavtrykk. Det er ifølge Lølands kommentar en for høy BYAmax grad i forslaget = 38%. Maksnorm for Fougners vei 14 skal være BYAmax = 24%.

Et eventuelt nybygg må tilpasses småhusområdet, og ikke naboeiendommen Frydenbergtoppen; Fougners vei 16. Som det er nevnt i Lølands kommentar, så ble dette bygget, Fougners vei 16, oppført på en brakk, ubebygget tomt utenom småhusområdet, som de andre "nye" blokkene i området langs Hekkveien og Fougners vei. Denne eiendommen tilhører ikke småhusområdet, og det er uakseptabelt om en eiendom, altså blokken i Fougners vei 16, skal skape presedens for og være argumentasjon for å utforme omfang og fotavtrykk for et eventuelt nybygg i Fougners vei 14.

Småhusplanen: Det er under utarbeidelse en Småhusplan for området Nedre Frydenberg, området som eiendommen Fougners vei 14 tilhører. Formålet med Småhusplanen er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Småplanen er en reguleringsplan med intensjon å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner i småhusområdet, og nybygg må tilpasses Småhusplanen. Forslaget som foreligger bryter klart, etter hva vi kan bedømme, med Småhusplanen, og vi finner det uakseptabelt å oppføre et nybygg som det som er foreslått.

Eventuelt nybygg må harmonere med naboeiendommer i småhusområdet, og ikke blokken Frydentoppen; Fougners vei 16 og blokkene i Hekkveien. Nærmeste naboer i småhusområdet til Fougners vei 14 er Fougners vei 12; mot syd, Nordliveien 14B; mot vest, og Nordliveien 14; "på hjørnet", som er gjenboere. Husene på disse eiendommene er frittliggende eienboliger, med høyde på 2 etasjer, og 1.5 etasje. Et nybygg må tilpasses på disse bygningenes premisser. Det virker helt urimelig å tilpasse eventuelt nybygg til blokken i Fougners vei 16, og det vil være i direkte konflikt med Småhusplanens formål.

Vi vil også vise til, med ref. til Lølands svar, at tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av

godkjent bebyggelsesplan". Det vil da vel innebære at et eventuelt nybygg må prosjekteres utfra hva Småhusplanen vil konkludere med, og at man må ta følge av hva utfallet av reguleringsplanen blir.

Vi har ikke innvendiger mot nyskapende arkitektur eller blokkfasong. Men et nybygg må harmonere med områdets, altså småhusområdets eksisterende hus, både i omfang og volum; høyde og fotavtrykk. En blokkfasong bør brytes opp så det ikke blir store ensartede, dominerende flater, som det nå er foreslått, med ca. 25 meters uavbrutt fasade mot syd. Brutte flater er mer heldig både estetisk og støymessig.

Det er uheldig at sendte plantegning ikke har notert avstand fra bygg til tomtegrenser, da dette er gitte avstander man skal følge. Ifølge Lølands svar er det nå for liten avstand til grense i syd. Lølands oppgir i sitt brev at avstand til sydgrensen beregner de til å være 3.9 meter i forslaget, og at det skal være 4.2 meter.

Avslutningsvis så vil vil oppsummere med at vi ikke er negative til et eventuelt nybygg eller blokkfasong, men at et nybygg størrelsesmessig må tilpasses småhusområdet, og at de gitte krav til avstand til grenser og U-grad, BYAmax blir fulgt.

Vi forventer at nevnte innvendiger, og innvendiger fra Lølands i Fougner 12, tas til etterretning, og at nye forslag til eventuelt nybygg er justert i tråd med dette.

Med vennlig hilsen

Lage Fosheim Lauritzsen & Cathrine Thoresen
(på vegne av Marit F. Lauritzsen)
Nordliveien 14B
0571 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
v/Bjørn Glomsrød
Kongens gate 12
0153 Oslo

Oslo, 6. desember 2006

Nabovarsel tilknyttet utbygging av gnr 125/bnr 83 – Fougners vei 14

Det vises til nabovarsel av 23.11.06 der Boligsameiet Hekkveien gis anledning til å kommentere søknad om tiltak etter pbl. § 93 tilknyttet utbygging på gnr. 125/bnr 83.

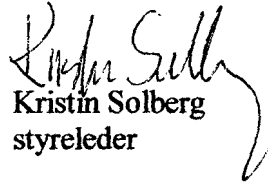
Boligsameiet Hekkveien består av 3 lavblokker som ligger på gnr.126/bnr 38 og er med dette direkte nabo til gnr. 125/bnr 83. Det er sameiets laveste blokk på 3 etasjer (der den ene etasjen er underetasje) som ligger inntil angjeldende eiendom. Denne blokken har adresse Hekkveien 11.

Sameiet vil motsette seg utbyggingen med følgende begrunnelse:

- Tomten på gnr 125/bnr 83 er relativ liten og omsøkt bygg vil utgjøre en markant fortetning. Sameiets lavblokk som ligger inntil gnr 125/bnr 83 ligger lavt i terrenget, og fortetningen vil få en betydelig negativ effekt.
- Området rundt nedre Frydenberg har vært gjenstand for en større utbygging de senere årene, senest utbyggingen av Sukkertoppen og nå sidebygget mot Hasleveien. Disse byggene er høye og har stengt for rom mellom andre bygg. Fortetningen fremtrer som en vegg. Hvis det også skal komme en fortetning i Fougners vei 14 vil bomiljøet bli ytterligere innebygget.
- Fougners vei 14 ligger i et område med eldre småhusbebyggelse og hager. Området har en særpreget karakter som bør tas vare på. Området er ikke stort og antas sårbart for ytterligere utbygginger. Sameiet ser det slik at en utbygging på Fougners vei 14 vil forringe dette området. Etter sameiet oppfatning fremstår området nedre Frydenberg som et motvekt til senere års utbygging og har en positiv effekt på bomiljøet som vi ikke ønsker å miste.
- Plan- og bygningsetaten varslet i brev av 07.09.06 (sak 200606785-5) om oppstart av planarbeid for området nedre Frydenberg. Hensikten er å omregulere området til "småhusplan". Sameiet mener at søknad tilknyttet Fougners vei 14 på ingen måte vil være i tråd med dette planarbeidet.
- Det er argumentert med at det store nabobygget i Fougners vei 16 kan tilsi at det bør gis adgang til å sette opp stort bygg også i Fougners vei 14. Sameiet er ikke enig i dette. Tomten i Fougners vei 16, som øvrige tomter ved den nå utbygde Hekkveien, var ubebygget. Bebyggelsen langs Hekkveien ligger i ytterkant av nedre Frydenberg, og bygget i Fougners vei 16 anses å være del av denne tidligere utbyggingen. Fougners vei 14 ligger i motsetning til dette i et område med småhusbebyggelse.

Hvis Plan- og bygningsetaten finner å gi tillatelse til tiltaket bes dette gitt med betingelse om at bygget reduseres og at det i langt større grad tilpasses den eldre småhusbebyggelsen.

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Hekkveien


Kristin Solberg
styreleder

Kopi: Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Kongensgate 12
0153 OSLO

Oslo, 5. desember 2006

Att.: Bjørn Glomsrød

**Vedr.: Nabovarsel vedr. byggeprosjekt på eiendommen Fougners vei 14 –
Gnr/Bnr 125/83..**

Vi viser til det mottatte nabovarsel og uttaler oss i saken både som nærmeste nabo til prosjektet i syd, og som generasjonsbeboere på villa/småhusenklaven Nedre Frydenberg. Dette området er nå, av Plan og Bygningsetaten, gjenstand for omregulering i hht Småhusplanen (ref. plansaksnr. 200606785(-05). Det vises også til samtaler med Hr. Stein Aasen, samt til firmaets skriv av 26. ds. til Frydenbergtoppen Boligsameie om samme sak.

- 1 - I skrivet til Frydenbergtoppen Boligsameie vises det til at denne eiendommen (Fougners vei 16) har en utnyttelsesgrad (etter gammel regulering S-2255) på 1,5, mens det varslede naboprojektet (Fougners vei 14) "bare" er på 1,15.

Vår anmerkning til dette: Eiendommen Fougners vei 14 har et brutto tomteareal på 932 kvm. Dette inkluderer offentlig vei, fortau og veikant (med egen regulering). Utbyggbart tomteareal er dermed redusert til 792 kvm.

Om det justeres for reglene i S-2255 (utnyttbart tomteareal pluss avstand til midt offentlig vei), øker U-grad for Fougners vei 14 fra angitt 1,15 til 1,25. Dette er en høy U-grad allerede etter

S-2255. Og sett mot den pågående Småhusreguleringen for området, representerer prosjektet en BYA= 38%, som er godt over tillatt maksnorm (BYA= 24%).

Forskjellen i U-grad mellom de to nabobygg skyldes at Fougners vei 16 utnytter skrånende terreng til å oppnå en høyere BTA.

- 2- Om Frydenbergtoppen, med etasjeantall 3+1, utpekes som et "stort" bygg, må prosjektet Fougners vei 14 - med samme antall etasjer – settes i samme klasse. Det argumenteres med at et stort nabobygg burde skape presedens for et prosjekt med tilsvarende dimensjoner på tomten Fougners vei 14. Vi mener det er vektige synspunkter mot dette argumentet:

Frydenbergtoppen (Fougners vei 16) ble bygget på en ubenyttet brakktomt opprinnelig tilhørende "Freiabyen" på den andre siden av jernbanelinjen. Det ferdige bygget fungerer nå som avslutning på rekken med blokker fra Carl Berners plass, langs traséen som senere ble Hekkveien, på utsiden av planområdet. Alle disse byggene er reist på tidligere ubebygde tomter.

Det foreliggende prosjektforslaget (Fougners vei 14) er derimot planlagt reist inne i et eldre, etablert villaområde, hvor det må tas helt andre hensyn til boligmiljø, byggestil og tradisjoner. Nettopp av slike grunner er det igangsatt en reguleringsplan for området, med tanke på å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner. Vi kan ikke se at det foreliggende prosjektforslaget tar tilbørlige hensyn til disse detaljer og mener at en blokk med de presenterte dimensjoner og utforming ikke hører hjemme i planområdet.

- 3 - Plan og Bygningsetaten ble i mai d.å. av Byrådet bedt om å starte planarbeid for villaområdet Nedre Frydenberg. De fikk også samtidig i oppdrag "å gå i dialog med eieren av Fougner's vei 12 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk".

Denne instruksjonen kan neppe utledes dithen "at Byrådet ønsket en byggesøknad for Fougner's vei nr. 14". Tvertom, er det rimelig å anta at Byrådet, med ansvar for en harmonisk og enhetlig boligplanlegging, ønsket å få redusert prosjektet til et nivå som kunne integreres i det forestående planarbeidet.

Vi mener at prosjektet (hittil) på langt nær har oppfylt de gitte forutsetningene om redusert volum. Det planlagte bygget er fremdeles av samme størrelse som den "store" blokken Frydenbergtoppen og gir dermed ingen ønsket, naturlig overgang til det småhusområdet bygget skal integreres i. Det tas heller ikke tilbørlig hensyn til villaenklavens byggeskikk og tradisjoner.

Med ovennevnte punkter som bakgrunn, fremsetter vi følgende konkrete innvendinger og synspunkter knyttet til prosjektforslaget, slik det fremstår i nabovarslet:

- I - På PBEs situasjonsplan er prosjektets avstand til nabogrensen i syd angitt til 4,2m. Prosjektets gesimshøyde – basert på angitt gesimsnivå 90,45m referert mot middels bakkenivå (81,65m) - er på 8,8m. Dette gir allerede i utgangspunktet en fasadehøyde over det lovfestede forholdet mellom avstand og høyde. Vi vil på ingen måte akseptere en naboavstand som er mindre enn halve avstanden av fasadens høyde, målt fra det midlere bakkenivå.
- II - Plantegningene viste et nytt, urovekkende trekk ved prosjektforslaget: Mens situasjonsplanet anga en avstand til nabogrensen (i syd) på 4,2m, var samtlige planskisser fra Fosse og Aasen uten angivelse av denne avstanden. Dette til tross for at øvrige mål og avstander var korrekt angitt. Kontrollmålinger viste at fasadens avstand mot sydgrensen på tegningene var blitt redusert fra 4,2m til 3,9m! Vi vil under ingen omstendigheter akseptere at lovfestet minsteavstand til nabogrense underskrides.
- III - Sammenstilles punktene I og II, vil vårt minimumskrav for prosjektforslaget være: Enten at fasadens høyde senkes fra c+90,45 til c+89,65. Eller at grenseavstanden økes til minst 4,4m med den angitte høyden. Vi vil også kreve at det i den videre saksbehandlingen fremlegges tegninger, der korrekt og vedtatt avstand til vår nabogrense er angitt på alle tegninger. Slik det nå fortoner seg, synes denne avstanden å være et salderingsmål og den reelle avstanden dermed høyst usikker. Vi finner dette uakseptabelt.
- IV - De nye planløsningene, med franske vinduer mot syd (og nord), finner vi positive og akseptable. Faktoren nabostøy vil dermed bli redusert.
- V - Hekkebepantningen, vist på utomhusplanen, er en positiv detalj, som også besvarer spørsmål mht markering av grenseskillet.
- VI - Vi har i og for seg ingen spesielle innvendinger mot blokkfasong - dvs en byggutforming flatt eller pultformet tak – dersom bygget ellers er tilpasset strøkets byggeskikk og kultur. Vi mener imidlertid at prosjektforslaget fremdeles ikke tar nok hensyn til disse detaljene.

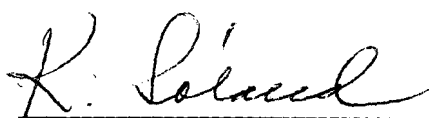
Det er i utgangspunktet ulogisk at et byggeprosjekt av blokktypen fremmes innenfor et definert område etter en utdatert regulering, samtidig som samme området er gjenstand for et planarbeid med sikte på å fornye reguleringen mot småhusbebyggelse.

Småhusplanens formål er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Vi mener, derfor, at det foreliggende prosjektforslaget i hovedsak må utformes i tråd med planarbeidets intensjoner og at de viktigste forutsetningene for en akseptabel prosjektløsning er:

- A - Bygget må tilnærmes Småhusplanen, spesielt mht fotavtrykk og maksimumshøyde(r). Dette innebærer også en tilnærming til BYAmax = 24%.
- B - Plassering i terrenget må skje på småhusområdets premisser. Dette betyr at "ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne". Om et blokkbygg skal kunne tilpasses dette kravet, må dominerende flater brytes/vinkles slik at bygget ikke opptrer som en "mur" mot omgivelsen (ref. prosjektets 25 meter lange, ubrutte fasade mot syd). En brutt flate vil også spre støy og dermed virke mer nabovennlig.
- C - Prosjektet må "på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter" og "ha en størrelse/volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse".
- D - Vi vil også vise til at "tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan".

Vi ber om at byggherre og arkitekter tar hensyn til innkomne innvendinger og synspunkter til nabovarselet, slik at byggesaken kan få en heldig avslutning.

Med vennlig hilsen



Karin Løland



Kåre Løland

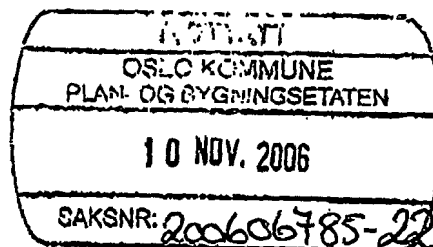
Fougner vei 12
0571 Oslo

Cc: Oslo kommune v/ Plan og Bygningsetaten



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune

4:5**Vedtak**

Arkivsak: 200601824
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Jakobsen

Saksgang
Teknisk- og miljøkomiteen

Møtedato
30.10.06

Sak nr.
56/06

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS 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 Fougner vei er det dobbeltparkering, og de største utrykningskjøretøyene (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.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

5:5

- I Fougners vei 14 er det planlagt revet en funksis 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.

Vedtak:

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

RETT UTSKRIFT: 08.11.2006



Eigil Jakobsen

sekretær

Teknisk- og miljøkomiteen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Søknad om avkjørselstillatelse
ved byggesak (vegloven §§ 40-43)

NB: Skjemaet kan ikke benyttes ved:
- Søknad vedrørende avkjørselstillatelse til riksvei.
- Det må da søkes til Statens vegvesen
- Søknad utenom byggesak. Det må da søkes til Samferdselsetaten

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested | Gnr 125 | Bnr 83 | Adresse FOUGHNERS VEI 14 | Planlagt byggverk FLERMANNSBOLIG

Det søkes om

☒ Godkjenning av ny avkjørsel

☐ Godkjenning av eksisterende avkjørsel
(Der godkjent avkjørselsplan ikke foreligger)

☒ Avkjørselsplan i 5 eksemplarer følger vedlagt Som kartgrunnlag benyttes utsnitt av reguleringskart (M=1:500)

Avkjørselsplan må være utført i henhold til Plan- og bygningsetatens retningslinjer. Krav til stigning, frisikt, bredde, snuplass etc. må oppfylles. Særskilte grunner må angis dersom noen av våre krav ikke oppfylles. Begrunnelse gis på eget ark. Se også Plan- og bygningsetatens veiledning for tiltakshaver/søker (blankett nr. 72-0598)

Søker		Eier/hjemmelshaver	
Navn/Foretak	SIVARK. FOSSE OG AASEHOLM	Navn	NORTEAM AS
Adresse	KONGENS GT. 12	Adresse	LINDEVEIEN 56
Postnr, poststed	0153	Postnr, poststed	4314 SANDNES
	Telefon 22474240		Telefon 51709099
Dato 10/10-06	Underskrift Bjørn Blomstedt	Dato	Underskrift

Fylles ut av Plan- og bygningsetaten

☒ Med hjemmel i vegloven §§ 40 - 43 godkjenner Plan- og bygningsetaten avkjørselsplanen på følgende vilkår:

- Det tillates ikke mer enn 1 avkjørsel/avkjørsler til eiendommen, og avkjørselsbredden skal ikke være større enn 4 m i kant regulert vei
- Det kreves/kraves ikke snumulighet for bilene utenfor regulert veigrunn
- Avkjørselen skal ikke ha større stigning/fall enn 1:20 (5 %) de første 2,5 m fra kant regulert vei, målt langs midt avkjørselen
- Avkjørselens øvrige stigning/fall fra veien skal ikke overstige 1:7
- Fra et punkt målt 2.7 m fra kant regulert vei langs midt avkjørsel skal det være frisikt i en høyde av 1,0 m over kjørebane 30 m til hver side i FOUGHNERS VEI
- Hvis del av avkjørsel ligger på regulert veigrunn skal den være horisontal og ha samme høyde som eksisterende vei
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overvann ut på offentlig vei
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer
- Avkjørselen må være opparbeidet før brukstillatelse gis.

☐ Avkjørselsplanen godkjennes ikke

Kommentarer:

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

18/10-06

dato

avdelingsenhetsleder

saksbehandler

Orientering om klageadgang, se baksiden.

Vedlegg: ☒ Godkjent avkjørselsplan

Kopi: ☒ Eier/hjemmelshaver

☐ Samferdselsetaten, Postboks 6703 Etterstad, 0609 OSLO



Oslo Kommune
Plan og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 1.2.2007

Sak: Rammesøknad Lavblokk
Adresse: Fougners vei 14, gnr. 125, bnr. 83
Tiltakshaver: Norteam a.s. Postboks 1123 , 4391 Sandnes
Søker: Sivark. Fosse og Aasen a.s. Kongens gt. 12, 0153 Oslo

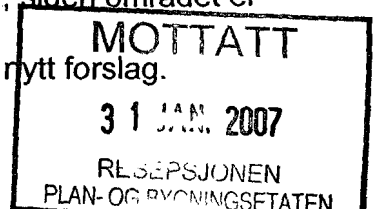
Vedlagt følger rammesøknad for lavblokk i Fougners vei 14 , 0571 Oslo.
Søknaden består av følgende bilag:

1. Dette følgeskriv.
2. Søknad om tillatelse til tiltak
3. Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon.
4. Gjenpart av nabovarsel
5. Kvittering fra postverket for utsendte nabovarsler.
6. Søknad om ansvarsrett og kontrollplan fra Sivark.Fosse og Aasen a.s.
7. Dokumentasjon på Sentral Godkjenning fra Sivark. Fosse og Aasen a.s.
8. Situasjonsplan i målestokk 1:500
9. Planer, snitt, fasader i målestokk 1:100
10. Utomhusplan i målestokk 1:200
11. Perspektivtegning
12. Godkjent avkjøringsplan
13. Situasjonsskart med markert standpunkter for fotografier.
14. Fotografier som viser eksisterende situasjon
15. Referat fra forhåndskonferanse 4.1.05
16. Oslo Kommune/ Forslag til midl. forbud mot deling og byggearbeid.
17. Innsigelse mot forslag om midl. forbud mot deling og byggearbeid fra Sivark.Fosse og Aasen a.s. 27.9.05
18. Oslo Kommune / brev fra Byrådet til Plan og Bygn. etaten hvor P og B. etat blir anmodet om å gå i dialog med eier av Fougners vei 14 om nytt forslag.
19. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Frydenbergtoppen Boligsameie.
20. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Bydel Grunerløkka.
21. Innsigelse mot nye byggesak i Fougners vei 14 fra Lage F.Lauritzen og Cathrine Thoresen
22. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Boligsameiet Hekkveien
23. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Karin og Kåre Løland

Generelt:

Forslagsstilleren har flere ganger forsøkt å få en dialog med Plan og Bygningsetaten om et eventuelt nytt bebyggelsesforslag for Fougners vei 14, men har blitt henvist til at man **ikke** kan gi noen føringer på nuværende tidspunkt (2006) , siden området er under omregulering.

Man viser derfor til Byrådets henstilling om at det skal fremmes et nytt forslag.



Det vises i øvrig til saksgang, som har vært som følger:

Bakgrunn:

Fougners vei nr. 14 ble ervervet av Norteam i 2004 med henblikk på å oppføre en lavblokk med boliger i 3 1/2 etasje. På eiendommen står idag et 2 etasjes hus fra 1930 tallet med et grunnareal på ca. 70 m². Boligen er lite tidsmessig. Tiltakshaver ønsker derfor å rive huset og garasjen, slik at det kan oppføres et nytt moderne hus, som har en størrelse og planløsning som er tilpasset vår tid.

Rent **samfunnsøkonomisk** mener tiltakshaver at en så sentral tomt, (med ca. 5.min gangavstand til et trafikknutepunkt som Carl Berners plass og med all infrastruktur (vei,vann,el) liggende til tomten) bør utnyttes til **flerfamiliehus**.

Med bakgrunn i den kompliserte prosessen som byggesaken har hatt fra 2004 og frem til idag, finner vi det nødvendig å rekapitulere denne.

Forhåndskonferanse. 4.1.2005

Konf. referat som følger vedlagt (pkt. 14)

Lavblokkprosjektet som ble presentert ble godt mottatt av Plan og Bygningsetaten.

Tegningene viste en lavblokk på 3 etasjer med underetasje ..Samlet BTA = 1036 m²

U-grad = 1,01 regnet etter brutto tomt.

Det ble anbefalt å sende inn søknad om bebyggelsesplan.

Planinitiativ for bebyggelsesplan 15.4.2005

Søknaden omfattet en lavblokk i 4 etasjer med tilbaketrukket 5 etasje

Samlet boligareal BTA= ca. 1500 m²

Varsel om Dele og Byggeforbud. 13.9.2005

Kfr. Plan og bygningsetatens brev av 13.9..2005 (pkt. 15)

Klage på varsel om Dele og Byggeforbud 27.9. 05

Sivark. Fosse og Aasen a.s klager på forslaget om Bygge og Deleforbud (pkt.16)

Plan og bygningsetatens forslag til Dele og Byggeforbud 16.12.2005

Forslaget ble oversendt Byrådsavdeling for Byutvikling 16.12.05. I svarbrev av 26.5. 2005 ble forslaget avvist

Byrådsavdeling for byutvikling-retningslinjer for utbygging av Fougners vei 14. 26.5.2006

Vi siterer fra brevet: " Byrådsavdelingen ber Plan og Bygningsetaten gå i dialog med eier av Fougners vei 14 med henblikk på en reduksjon av det foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byrådet finner at en omforenet løsning, som etaten kan gi sin fulle tilslutning, bør kunne tas som byggesak. "

Dette har vært utgangspunkt for det nye forslag som innebærer en vesentlig reduksjon av det forslag som ble innsendt i forbindelse med søknad om bebyggelsesplan / planinitiativ.

Byggehøyden er redusert fra 4 + 1 til 3 + 1 etasje.

Fotavtrykket er redusert fra 350 m² BYA til 290 m² BYA

Antall boliger er redusert fra 31 stk. til 17 stk.

Utnyttelsesgraden er redusert fra 1,5 til 1.17

Vi mener at dette er en betydelig reduksjon av prosjektet, spesielt sett i forhold til nabobebyggelsen i Fougners vei nr. 12.

Volum og størrelse er omtrent på samme nivå som "ble godkjent" ved forhåndskonferansen den 4.1. 2005.

Reguleringsmessige forhold.

Gjeldende regulering er S- 2255, 28.07.77 m .reguleringsbestemmelser.(soneplanen) Reguleringsbestemmelsene angir en U-grad fra 0,3 til 1,5 og en byggehøyde på 5 etasjer. Arealbruk er i hovedsak boligformål.

Plan og Bygningsetaten varslet oppstart av planarbeidet for omregulering av deler av øvre og nedre Frydenberg i september 2005, med sikte på å innlemme området i småhusplanen. Eiendommen er p.t. under omregulering.

Estetikk.

Tomten ligger i overgangen mellom et uensartet småhusområde, samt et typisk transformasjonsområde med tung blokkbebyggelse i 5 etasjer. Vi anser at Fougners vei nr. 14 tilhører dette transformasjonsområdet.

Man antar at når Plan og Bygningsetaten gir tillatelse til en relativt "tung" blokkbebyggelse på naboeiendommen, har man ment at dette skulle gi visse føringer for den øvrige bebyggelse langs Fougners vei.

Man har valgt å bebygge tomten med et enkelt bygg for å ta hensyn til eksisterende bebyggelses åpne og vertikale karakter.

Bygget er lavere enn naboeiendommen på Fougners vei nr. 12, og ikke vesentlig høyere enn mønehøyden på Fougners vei nr. 16, slik at det danner en naturlig overgang mellom blokken i nr. 16 og den gamle villabebyggelsen fra 1930 tallet.

Bygningen er gitt en enkel rektangulær form med flatt tak. Hovedmaterialet i fasadene er samme tegl som er nyttet i naboeiendommen. Vegger i taketasjen er lyst treverk, for å gi denne et så lett preg som mulig.

Bebyggelsen er med dette gitt et arkitektonisk uttrykk som viser hvilket tidsrom den er oppført i.

Bebyggelsesmønster.

Mot nord grenser tomten til Fougners vei nr. 16 som er en boligblokk i 3 etasjer + underetasje + taketasje. Utnyttelsesgraden er høy.

Vest for Fougner's vei nr. 12 ligger Hekkveien 9 og Hekkveien 11. Begge er massive bygg med stor grunnflate. Syd for tomten (nr. 14) ligger Fougner's vei nr. 12 som er en eldre villa fra 1930 tallet, det samme gjelder Nordliveien 14 og 14 B.

Kvartalet utgjør **ikke** en ensartet bebyggelse, idet det er en blanding en større kirke (Hekkn.9) 2 relativt massive blokkbebyggelser (Hekkn. 11 og Fougner's vei 16) og rekkehusbebyggelse (Hekkveien 9B,9C,9D,9E og 9F) og 2 mindre og 3 større boliger fra 1930 tallet. Kvartalet kan ikke på noen måte sies å utgjøre en homogen bebyggelse.

Vi er av den oppfatning at vårt forslag: en mindre lavblokk, vil ikke skille seg ut i dette meget "brogete" miljø, men tvert i mot gli inn som en naturlig del av området.

Parkering.

Tiltaket består av 17 stk. boliger- 5 stk. 1 roms og 12 stk. 2-roms leiligheter
 5 stk. 1 roms leiligheter= 5 x 0,25 pl = 1,25 plasser
 12 stk. 2 roms leiligheter= 12 x 0,5 pl= 6 plasser

tilsammen = 7,25 plasser.

(I.h.t. tidligere konferanser med Overark. Sandberg i Plan og Bygn.etaten på andre prosjekter kan dette settes til 7 plasser)

Disse 7 plasser er lokalisert til kjelleretasjen.

Sykkelparkering: 20 plasser i.h.t. kommunens parkeringsnormer, alle i kjelleretasje.

Arealoppgave.

Tomteareal regnet som **brutto** tomt er 932 m²

Tomteareal regnet til **midte** vei Fougner's vei er 867 m²

U-grad regnet etter minste tomteareal (midte vei) er 1,17.(1.011 : 867 = 1,17)

Arealer:

kjeller:	Brutto: 337 m ²	
1 et:	Brutto: 264 m ²	
2 et:	Brutto: 290 m ²	
3 et:	Brutto: 290 m ²	
Taket:	Brutto: 167 m ²	
sum=	Brutto: 1.348 m ²	sum eks. kjeller : 1.011 m ²

Utomhusarealer (disponibelt for lek og opphold) er : 400 m²

Resyme av innsigelser fra naboer.

Da de fleste innsigelser går på de samme forhold skal det kort lages et resyme av disse.

Det foreligger innsigelser fra følgende naboer og fra Bydelsutvalg:(vedlagt i kopi)

- A. Frydenbergtoppen Boligsameie
- B. Bydel Grunerløkka
- C. Lage Lauritzen og C. Thoresen
- D. Boligsameiet Hekkveien
- E. Karin og Kåre Løland.

Innsigelsene går på følgende forhold:

1. Man har innsigelser mot at man sammenligner utbygging av Fougners vei 14 med utbyggingen av Fougners vei 16
2. Man ønsker en "harmonisering" mot eksisterende villabebyggelse.
3. Man ønsker det foreliggende prosjekt redusert i høyde og fotavtrykk
4. Man frykter støy og trafikk siden prosjektet inneholder mange små leiligheter
5. Man ønsker at området planlegges i tråd med småhusplanen, og at områdene på begge sider av jernbanen må ses under ett.

Kommentar til innsigelsene.

Tiltakshaver er av den oppfatning at kvartalet som begrenses av veien Fougners vei, Hekkveien og Nordveien **ikke** utgjør en homogen enhet. Det er 9 bygninger innenfor kvartalet: 5 eneboliger / flermannboliger, 1 rekkehus med 5 leiligheter, 1 kirke, og 2 boligblokker.

Såvel nord som vest for kvartalet er det en massiv boligbebyggelse / blokkbebyggelse.

Når Plan og Bygningsetaten har gitt tillatelse til oppføring av en boligblokk i Fougners vei nr. 16 med 3 etasjer+ underetasje + taketasje med høy U-grad, så ville man anta at meningen var at det skulle gi føringer for den videre utvikling av kvartalet.

Tiltakshaver mener at det planlagte bygg i nr. 14 vil danne et "overgangledd" fra den massive blokk i nr. 16 til villabebyggelsen mot syd. Det planlagte bygg er både lavere og har et mindre fotavtrykk enn blokken i nr. 16.

Tiltakshaver er ellers av den oppfatning at man av rent samfunnsøkonomiske syn burde utnytte sentrale tomter med ferdig utbygget infrastruktur, tett på trafikknutepunkt som Carl Berners plass, som en tett og konsentrert bebyggelse.

Man kan vanskelig se at bebyggelsen på Fougners vei nr. 14 skulle harmoniseres med bebyggelsen på østsiden av jernbanetraseen. Jernbanetraseen danner et markant skille mellom bebyggelsen på hver side, ikke bare ligger den på en fylling i forhold til omkringliggende bebyggelse, men det er heller ingen mulighet for forbindelse mellom øst og vestsiden.

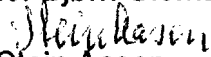
Vi vil ellers understreke at tiltakshaver har forsøkt å få føringer for utbyggingen fra Plan og Bygningsetaten, men er blitt møtt med at området er under omregulering og at man derfor p.t. ikke kan gi noen eksakte råd som utbygger kan forholde seg til. Man er derfor nødt til i.h.t. pålegg fra Byrådet å fremme et forslag, som etter tiltakshavers mening gir en god og harmonisk utnyttelse av tomten, godt tilpasset omgivelsene.

Dispensasjonssøknader.

1. Det søkes dispensasjon til å plassere underjordisk garasje 1 m fra formålsgrense mot Fougners vei, og 1 m. fra nabogrense mot syd.
Godkjente avkjøringsplan tillater underjordisk garasje i en avstand på 5,5, m. fra midte Fougners vei
2. Det søkes dispensasjon fra veglovens § 29 for plassering av bygningen, selv om avstanden til midte vei er mindre enn 15 m.
3. Videre søkes dispensasjon fra Plan og Bygningslovens § 67 vedr. opparbeidelse av vei.

Skulle man ønske ytterligere opplysninger eller supplerende dokumentasjon, bes De vennligst ta kontakt med vårt kontor ved sivark. Bjørn Glomsrød telf: 22 47 42 40 eller mobil: 99 25 16 40.

Med vennlig hilsen
for Bjørn Glomsrød e.f. :


Stein Aasen

vedlegg.

kopi: Norteam a.s.

geområde for boliger
S 3472, 15.3/85
Se reg.best.



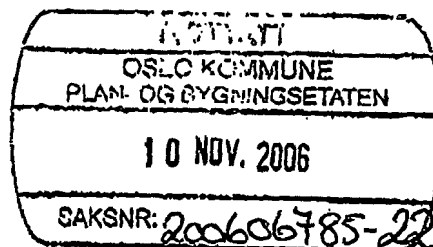
Dato
19.09.2006

BYGGESOMRÅDER		OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		FAREKOMRÅDER		FELLESKOMRÅDER	
Boliger med tilhørende erleg		Kjørefelt, parkering		Kjøypenningssanlegg, ras- og bomfelle		Felles avkjørsel	
Uder son til formål innen samme område		Arbeidseier		SPESIALKOMRÅDER		Felles areal (parkering)	
Formering, kontor, kino, teater o.l.		Fortau, gang- og sykkelvei		Friluftsområde, parkert bil m.m.		Felles areal, lekeplass, gårdsplass	
Industri, lager, verksted		Spurve, jernbane, kollektivveit		Kommunalt skole areal, grav- og urneland		Felles areal, gangvei	
Offentlig bygning		FRONDKOMRÅDER		LANDSKAPSKOMRÅDER			
Allmenyttlig formål		Park, turvei, idrett og sport		Jord- og skogbrukt, garteri		Plan under behandling	
STREKESYMBOLER							
Byggesgrense				Kommunedelplan-grense		×	×
Planens begrensning				Marks grense		×	×
Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no		Bestillingstjeneste: http://www.byggosak.com/bestillingstjeneste					



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



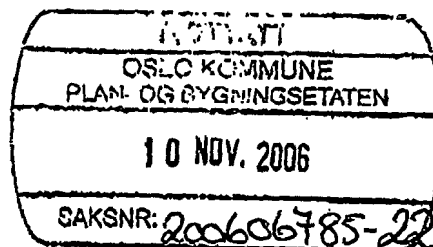
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



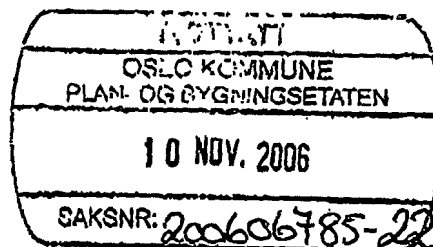
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

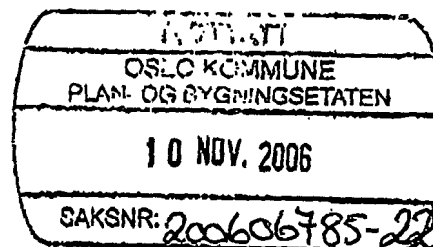
Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



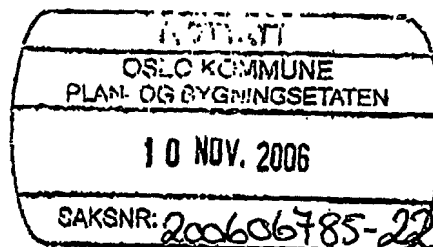
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



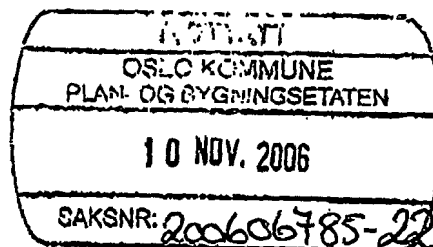
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



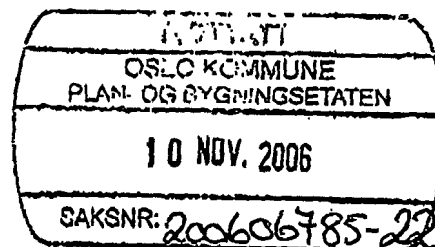
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



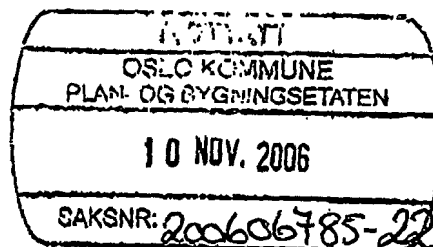
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

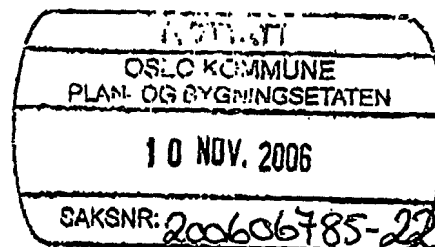
Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

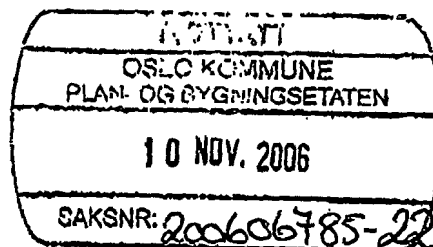
Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



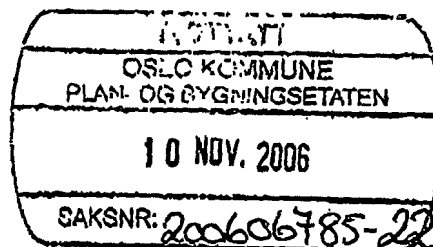
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



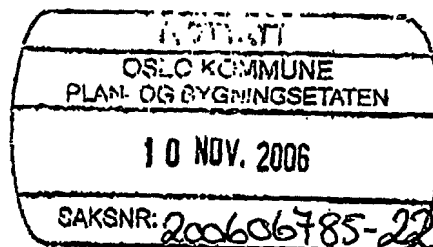
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



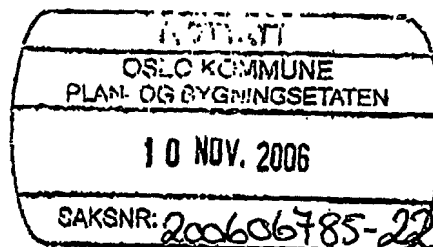
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



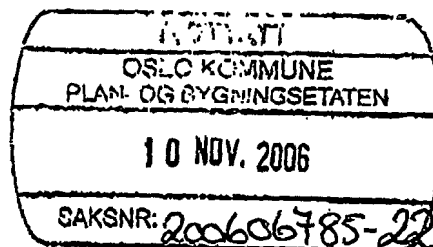
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

15

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: FOUNGERS VEI 14

Eiendom: 125/83/0/0

Tiltakshaver: Consensus Eiendom AS

Adresse: Mylskerudveien 35, 1152 OSLO

Søker: Arkitektkontoret GASA as

Adresse: Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO

Tiltaksart: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNGERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders teichenberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo, 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):
Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)
- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Behov for planendring:

- ☐ Det fremlagte materiale synes å ville avvike såvidt mye fra gjeldende plan, at det må behandles som:
- ☐ Full endring av reguleringsplan etter PBL §§ 25 – 27.1.
 - ☐ Mindre vesentlig endring av reguleringsplan etter PBL § 28.1.
 - ☒ Bebyggelsesplan etter PBL § 28.2, jf. krav i overordnet plan.
 - ☐ Mindre vesentlig endring av Bebyggelsesplan etter PBL § 28.1 og vedtekt til PBL § 28.2.

Evt. kommentarer:

Behov for dispensasjonsbehandling:

- ☒ Det fremlagte tiltak synes å være avhengig av dispensasjon fra: ²
- ☒ Plan- og bygningslov: §(§) 70 mht. avstand
 - ☒ Plan- og bygningslov: § 67 mht. veiopparbeidelse
 - ☐ Forskrifter til pbl: §(§) mht.
 - ☒ Gjeldende plan: S-2255 §(§) 3 mht. bebyggelsesplan.
 - ☐ Vedtekter til pbl
 - ☐ Annet lovverk: §(§) mht.
 - ☒ Vegloven § 29 mht. byggverks avstand til vei ☒ jernbanelover?

Forvaltningspraksis:

- ☒ Saksbehandling vil normalt basere seg på en felles retningsgivende praksis for den aktuelle tiltakstype i det geografisk aktuelle området.
- ☐ Det foreligger ingen entydig praksis for saksbehandling av denne tiltakstype i det aktuelle området.

Kvalitetskrav som bør vies spesiell oppmerksomhet i prosjektet er hensyn knyttet til:

- ☒ Tiltakets forhold til omgivelsene:
- ☒ Avkjørsel til offentlig vei – veglovens § 40-43
 - ☐ Lovlig atkomst – plan- og bygningslovens § 66
 - ☐ Vern av landskap og vegetasjon
 - ☐ Vern av verdifullt biologisk mangfold
 - ☐ Vern av eksisterende bebyggelse og anlegg
 - ☒ Tilpasning til eksisterende landskap og terreng
 - ☒ Tilpasning til eksisterende bebyggelse og anlegg
- ☒ Utomhusanlegget:
- ☐ Parkeringsareal
 - ☒ Leke- og uteoppholdsareal
 - ☐ Beplantning
 - ☐ Landskapsformgivning
- ☒ Tiltakets arkitektoniske egenverdi:
- ☒ Plassering og høyder
 - ☒ Volumbehandling og masseoppbygging
 - ☒ Fasadeuttrykk og proporsjoner
 - ☒ Materialbruk og detaljering
 - ☒ Fargesetting
- ☒ Krav om tilgjengelighet og brukbarhet for orienterings- og bevegelseshemmede
- ☒ Vann- og avløpsforhold overvannsrandtering. runnpeanl?
- ☐ Andre tekniske krav:
- ☐ Ras/flom/grunnforhold/radon:
- ☐ Annet:

Tiltakstype/behandlingsprosess:

- ☐ Tiltaket kan unntas fra krav til saksbehandling og kontroll jf. SAK §7
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 81 (igangsetting etter 3 uker)
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 85
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 86a (igangsetting etter 3 uker)
☐ Tiltaket er søknadspliktig etter PBL § 93; sannsynligvis innenfor tiltaksklasse:
 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐
☒ Tiltaket bør/må behandles i minst to trinn - som søknad om rammetillatelse med etterfølgende søknad(er) om igangsettingstillatelse(r)
☐ Tiltaket vil i utgangspunktet kunne behandles som søknad om tillatelse i ett trinn
☐ Tiltaket vil sannsynligvis kunne behandles som et "enkelt tiltak" etter PBL §95 b
☐ Tiltaket vil sannsynligvis ikke kunne behandles som et enkelt tiltak
☐ Tiltaket må meldes og konsekvensutredes som et "Vedlegg I-tiltak" etter forskrift om konsekvensutredninger - før søknaden kan behandles. Jf. PBL §§ 33-1 - 33-9 og forskrift til pbl om konsekvensutredninger KON § 2 og KON §§ 5 - 14, samt Vedlegg I, III og IV.
☐ Tiltaket må konkret vurderes meldt og konsekvensutredet som et "Vedlegg II-tiltak" etter forskrift om konsekvensutredninger - før søknaden kan behandles. Jf. PBL §§ 33-1 - 33-9 og forskrift til pbl. om konsekvensutredninger KON §§ 3 og 4 og KON §§ 5 - 14, samt Vedlegg II, III og IV.

Ansvarlig søker:

- ☒ Godkjenning av ansvarlig søker for tiltaket er avklart: ☒ ikke avklart: ☐

Søknaden/meldingen må vedlegges:

- ☐ Ansvarsoppgave for
 ☐ prosjektering
 ☐ utførelse
☒ Søknader om ansvarsrett for følgende funksjoner:
 ☒ Prosjekterende
 ☒ Kontrollerende for prosjektering
 ☒ Utførende
 ☒ Kontrollerende for utførelse *for igangsetting*
☐ Kontrollplaner:
 ☐ Kontrollplan for viktige og kritiske områder.
☒ Gjenpart av nabovarsel
☒ Tegninger:.....
☒ Situasjonsplan
☒ Annet:..... *koordinatbestemte grenser. (pbe)*
☐ Uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter:.....

Kontrollform:

- ☒ Tiltaket vil sannsynligvis kunne prosjekteres og utføres med følgende kontrollform:
☒ Dokumentert egenkontroll:
 ☒ for prosjektering av
 ☒ for utførelse av
☐ Uavhengig kontroll:
 ☐ for prosjektering av
 ☐ for utførelse av

Saksbehandlingstid:

- ☒ Førstegangsvedtak <samtykke/tillatelse/rammetillatelse/avslag> antas å bli fattet 12 uker etter innsendelse av komplett, avklart søknad/melding.

Det er i løpet av forhåndskonferansen gitt informasjon om:

- ☐ Saksgang etter plan- og bygningslov og forskrifter til pbl.
☒ Aktuelle rammeforutsetninger for tiltaket i den samlede plan- og bygningslovgivning (lov, forskrift, plan, vedtekt).
☒ Aktuelle prosjekteringsforutsetninger for tiltaket, jf. prioriterte myndighetskrav.
☐ Krav til-/behov for melding og konsekvensutredning etter PBL §§ 33-1 - 33-9 med tilhørende forskrift.
☐ Kongelig resolusjon vedrørende vernespørsmål, hvor dette er aktuelt.
☐ Tiltakshavers ansvar for planlegging for håndtering av produksjons- og riveavfall.
☐ Gebyrer.
☐ Annet:
.....
☒ Det er for øvrig utlevert følgende materiale:

2 flyfoto

- ☒ Uavklarte problemstillinger som må avklares før innsendelse av søknad/melding:

beredning av etasjetall saksbeh gir tilb. med.
avst. til vei og jernbane.

Dette referat er basert på det underlag av tegninger og annen dokumentasjon som søker/tiltakshaver har brukt for sin redegjørelse.

Det er gjort oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,

Avdeling: PTBM Dato: 4/1-05

Saksbehandler: Hjelm Henrik Lange

Referat godkjent og kopi mottatt, tiltakshaver:

Referat godkjent og kopi mottatt, ansvarlig søker:

Willy Hagen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for områdeutvikling

Arkitektene Fosse og Aasen AS
 Kongens gate 12
 0153 OSLO

Dato: 16.12.05

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-7
 Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

NEDRE FRYDENBERG
FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD
MOT DELING OG BYGGEGARBEID

Plan- og bygningsetaten har nå sendt ovennevnte sak til politisk behandling.
 Eventuelle spørsmål om fremdrift og status kan rettes til Byrådsavdeling for byutvikling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling for områdeutvikling
 Områdeplaner 2, tett by

Anne Berit Raae
 saksbehandler

Kopi: Nordteam AS, v/ Jan Åsmoen, Arnulf Øverlands vei 221, 0763 OSLO.

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.



Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for områdeutvikling
 Områdeplaner 2, tett by
 Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
 Vahls gate 1, 0187 Oslo
 Postadresse:
 Boks 364 Sentrum,
 0102 Oslo

Telefon: 02180
 Telefaks: 23 49 10 01
 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
 6003 05.58920
 Organisasjonsnummer:
 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Byrådsavdelingen for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Dato: 15.12.05

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-1
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

**NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 MFL. GRÜNERLØKKA
FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEARBEID TIL BYUTVIKLINGSKOMITEEN**

Vedlagt oversendes forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for ovennevnte område for politisk behandling. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling følger vedlagt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Berit Skarholdt
Avdelingsdirektør

Kjell Kr.Jacobsen
Avdelingsenhetsleder.

Vedlegg

*Dette er en utskrift fra Plan- og
bygningsetatens saksbehandlingssystem,
ikke en kopi av originaldokumentet.*



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

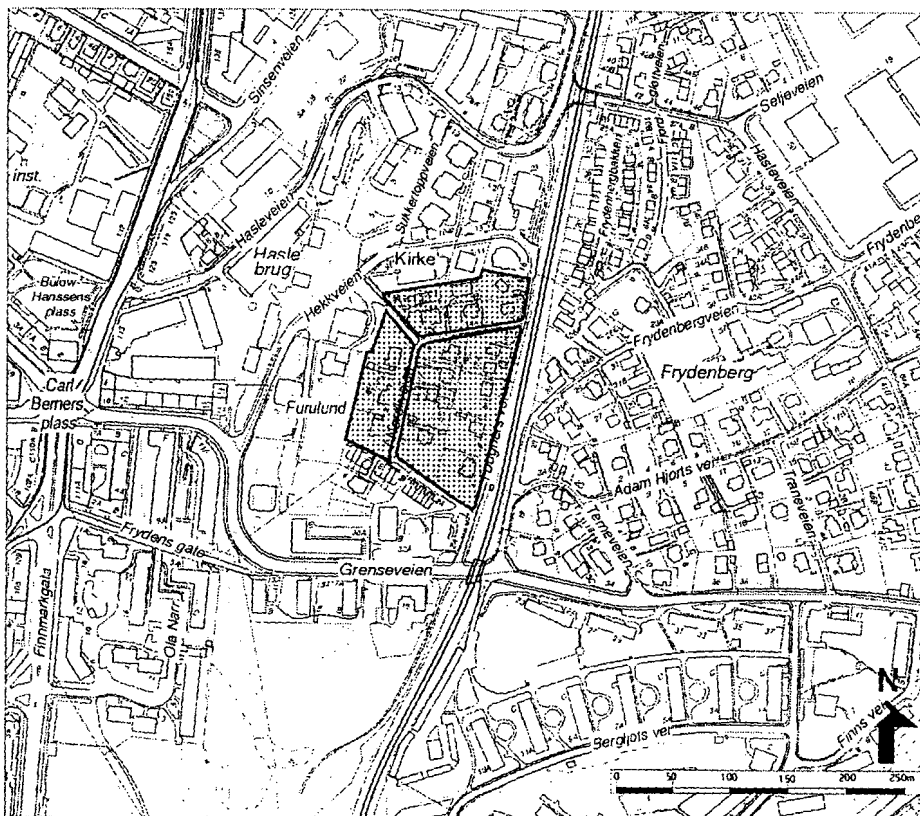
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Nedre Frydenberg, Fougners vei 14 m.fl. Bydel Grünerløkka. Forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid til byutviklingskomiteen

Bakgrunn for forslaget er innsendt planinitiativ for bebyggelsesplan på Fougners vei 14. I konklusjon fra område –prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens planforum av 30.06 2005 foreslår Plan- og bygningsetaten at det nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på enklaven Nedre Frydenberg med sikte på omregulering i tråd med småhusplanens bestemmelser. Eiendommene omfattes i dag av "Soneplanen" S-2255, med utnyttelsesgrad U= 0.3-1.5.



Innhold

Bakgrunn.....s 2

Forslag til vedtak.....s 4

23,29, 33, 34, 36, 37, 39, 48, 54, 83,117,139,163,170, 173 og 182.

Bydel: Gamle Oslo (Bydel 1)

Gnr: Gnr.125 bnr.13, 14, 16, 21,

Saksnr.: 200508983

Dokument nr.: 1



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

BAKGRUNN

Bakgrunnen for forslag til planarbeid er Plan- og bygningsetatens konklusjon på område- og prosessavklaring for innsendt planinitiativ for bebyggelsesplan for Fougners vei 14.

Forut for planinitiativet er det avholdt forhåndskonferanse for tiltak på samme eiendom.

- 07.11 2004. Første henvendelse til etaten er registrert som anmodning av forhåndskonferanse, vedrørende oppføring av blokk med 16 boenheter. (Konsulent er arkitektkontoret GASA a/s og forslagsstillere Consensus Eiendom AS).
- 04.01 2005. PBE avholder forhåndskonferanse m/ referat. I referatet vises det bla. til gjeldende reguleringsplan hvor det stilles krav om bebyggelsesplan.
- 15.04 2005. PBE mottar planinitiativ på bebyggelsesplan for område -og prosessavklaring. Planinitiativet viser nå 23 boenheter. (Konsulent er Foss og Aasen arkitekter AS og forslagsstillere Nordteam a/s).
- 03.05 2005. PBE oversender planinitiativet til Byantikvaren for uttalelse ihht. rutiner: Byantikvaren skriver, 12.05 2005: *"Fougners vei 14 er ikke registrert som bevaringsverdig, men sammen med Fougners gate 12 er de to bygningen blitt omtalt som "tvillingvillaene". Dette har sammenheng med at de begge ble oppført i funkisstil allerede like etter 1930 og inngår i større sammenhengende boområde på Nedre Frydenberg. Opprinnelig inngikk dette boområdet hele Frydenbergområdet, men ble avdelt da Gjøvikbanen ble bygget omkring 1900. På Nedre Frydenberg ligger friområdet "Furulund" (med Tanbergvillaen" oppført av Christian Sommerfelt Hiorth 1879) og tårnvillaen "Fagertun" (oppført av Adam Hiorth-familien). Fougnerveien 14 inngår således i en større villamessig bebyggelse som er avgrenset av større kontor- og boligkompleks. Ut fra en slik planutvikling finner Byantikvaren ikke grunnlag for å anmode om et isolert bygge- og deleforbud iht. Pbl. § 33 for Fougnerveien 14 alene, men anbefaler PBE å vurdere området helhetlig for en annen regulering som er tilsvarende småhusplanen som nå er etablert på den andre siden av Gjøvikbanen".*
- 21.06 2005. I forslaget til konklusjon på område- og prosessavklaring, framgår det at 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 bla. på grunn av mange og til dels små tomter.
- Planforum foretok i den anledning en besiktigelse av området Nedre Frydenberg.
- 30.06 2005. Planforum konkluderer at det ikke kan anbefale det innsendte planinitiativet for bebyggelsesplan, og at det bør nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på hele enklaven Nedre Frydenberg med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.
- 01.07 2005. Avklaringsmøtet finner sted og planforums konklusjon forelegges forslagsstiller og konsulent.(se etatens konklusjon under avsnittet Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon).
- 31.08 2005 Egen sak opprettes med forslag å nedlegge midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på enklaven Nedre Frydenberg.
- 29.09 2005 På anmodning av forslagsstiller og konsulent avholdes møte i etaten med avdelingsenhetsleder og saksbehandler. På møtet blir saksgang og behandling diskutert. Etaten opprettholder planforums konklusjon av 30.06 2005.

PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer:

RPR for Samordnet areal og transportplanlegging: 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.

RPR for barn og unge :Planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Overordnede planer

Kommuneplan 2004: I følge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging med et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo. Bygnings og kulturminnevern skal vektlegges. Oslos mangfold av lokalmiljøer og de ulike strøkens særpreg og atmosfære er en viktig del av Oslos helhet som må tas vare på og utvikles. De overordnede prioriteringene for kulturminnevern skal knyttes til viktige deler av det fysiske miljøet.

Kommunedelplan for indre Oslo KDP13, definerer området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Kommunedelplanen sier at i områder med sammensatt bebyggelse skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal behandles restriktivt der det er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle- Sinsen.(2003): Eiendommen ligger innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følger Småhusplanens retningslinjer.

Gjeldende regulering. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255 vedtatt 28.07 1977 med endring 1.10 1987. Det tillates utnyttelsesgrad (U. grad på 0,3-1,5). Det kreves detaljert bebyggelsesplan før det gis tillatelse til byggetiltak. Det kan tillates inntil 5 etasjer.

Pågående planarbeid:

Forslag til kommunedelplan for byfornyelse og bevaring er lagt ut til offentlig ettersyn.

I forslaget ligger eiendommen innenfor område avsatt som Konsolideringsområde, kategori K-1, område med middels bevaringsverdi C, Sammensatt område. Målet for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas. Tillatt % BYA = 55% på eiendommer under 2000m². Uteareal 20% av BRA hvorav minst halvparten på bakke. Det er foreslått strenge krav til kvaliteter tilknyttet utearealene.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VARSEL OM MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG BYGGEARBEID

13.09 2005 Tiltakshaver/grunneiere, byantikvaren og bydelen ble varslet om forslag om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid.

Dersom reguleringsspørsmålet ikke er endelig avgjort senest to år etter at forbudet er nedlagt, faller forbudet bort såfremt det ikke forlenges, jmf. plan- og bygningslovens §33.

BEMERKNINGER

Ved utløp av frist for bemerkninger 29.09 2005 var det innkommet én protest samt kommentar fra bydel Grünerløkka. Bydel Grünerløkka fikk utvidet frist til 01.11 2005.

Protest var innsendt av arkitektene Fosse og Aasen As på vegne av Nordteam a/s, forslagsstiller og grunneier av Fougners vei 14.

I anledning planinitiativet for bebyggelsesplan kom det inn to bemerkninger fra naboer. Disse refereres til kort til slutt da bemerkningene vedrører forslaget.

- 02.11 2005 referat fra møte i bydel Grünerløkka, 31.10 2005: Teknisk –og miljøkomiteen støtter forslaget om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid og en omregulering i tråd med småhusplanen.
- 27.09 2005 Nordteam a/s, Fougners vei 14.(Forkortet).Protesten rettes først mot saksbehandlingen som strider mot normale krav til forutsigbarhet og opplysning, samt at etatens forslag til omregulering til småhusområde strider imot overordnede og gjeldende reguleringsplaner:

Saksbehandling: Nordteam a/s ervervet i februar 2005 eiendommen Fougners vei 14 med sikte på boligbygging. De viser til at tidligere eier hadde flere møter med Plan- og bygningsetaten med sikte på å få oversikt på eiendommens utviklingspotensial, beregning av Ugrad og definisjon av tomteareal. Protesten viser også til gjeldende regulering Soneplanen med utnyttelse fra $U=0,3$ -1,5 og med mulighet for 5 etasjer. Dette skal tilsi en transformasjon til en mer konsentrert bebyggelse. Tiltakshaver ble rådet til å sende inn et planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan i og med at det allerede var forelagt to alternative forslag til bebyggelse ved forhåndskonferansen. Planinitiativet ble sendt inn 10.05 2005 og den 30.06 ble det opplyst om at etaten ville gå inn for dele- og byggeforbud. Representant for Nordteam a/s hadde i forkant av ervervelse av eiendommen uformelle samtaler med saksbehandler for forhåndskonferansen hvor det gikk fram at en prosess med planinitiativ skulle bidra med en tett dialog mellom utbygger og kommunen, særlig med hensyn til volum og form av bygningen. Ved forhåndskonferansen for byggesak ble det i tillegg opplyst om pågående planarbeid med plan for bevaring og byutvikling som senere kunne få konsekvenser for bebyggelsen. Denne planen ville ikke kunne legge noen endring på regulering for omtalte eiendom. Det protesteres derfor over at det jevnlig i en periode på nesten ett år hadde pågått arbeid med etaten uten at problematikken ved deling og byggeforbud var berørt. Det vises i tillegg til andre etaters tilbakemelding som ikke skulle tilsi Plan- og bygningsetatens reaksjon. Det reageres konklusjon fra planforum hvor det står at Fougners vei nr.14 vil være det første småhus som blir revet for å gi plass for et tilbygg.

Protesten konkluderer med at saksbehandlingen derfor strider mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn ved at de ble villedet til å sende inn planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan.

Forhold til overordnede gjeldende planer. Det protesteres på at forslag om omregulering til småhusområde er i strid med overordnede gjeldende planer.

Kommunedelplanen for indre Oslo, hvor området er avsatt som oppgraderingsområde for bolig. Det vises til at det i området er villaområder forvandlet til område med boligblokker på 5-10 etasjer. Det virker lite begrunnet at utviklingen stopper for området ved Fougners vei 14 og at den reguleringsmessige vendingen ikke er nedfelt i praksis eller i overordnede planer. Vedrørende gjeldende regulering for Soneplanen vises det til tillatte byggehøyder, 5 etasjer og at det er praksis for høyest tillatt utnyttingsgrad 1.5 evt. med dispensasjon opp til $U=3.0$.

Planområdet påstås 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 Fougners vei 14 ikke er en del av. Videre siktes det til at enklaven er et sentrumsnært område som i sin helhet bør transformerers 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.

Det konkluderes med at det på denne bakgrunn er forslag om omregulering til småhusområde i strid med overordnede planer og bør avvises.

Avslutningsvis bes det om at deres innsigelse i sin helhet blir oversendt byutviklingskomiteen.

- 31.05 2005 Frydenbergtoppen Boligsameie.(Forkortet).Bemerkninger herfra viser til området som i dag er et småhusområde og hvor en del av området Frydenberg ligger i indre by og den andre delen ligger i ytre by, delt av Gjøvikbanen. Det opplyses om at planforlaget kanskje viser feil beregningsgrunnlag for utnyttingsgrad, innkjøring til garasje vil ligge i grensen og tett inn til terrasser på Fougners vei 16, likeledes er de redde for støy fra utvendig trapperom og heis. Det er vist lav parkeringsdekning i et område hvor det i dag allerede er problematisk å parkere og at flere sameier og velforeningen Hasle og Frydenberg Vel engasjerer seg sterkt i saken. Det vises også til at det er nødvendig å bevare dette område særlig med tanke på de tusen nye boliger som er under oppføring nærhet til planområdet.
- 12.10 2005 Karin og Kåre Løland, Fougners vei 12.(Forkortet).Det bemerkes bla. at beregning av Ugrad i planinitiativet var på feil grunnlag, og at det ved fortetting i område inntil i dag har vært tatt hensyn til områdets egenart. Fougners vei 16 ble bebygd på et tidligere ubebygd jorde, "Freiajordet" og er ikke erstattet av en tidligere villa. Det samme gjelder for boligblokker som omkranser villaområdet og at Fougners vei 14 er det aller første tilfelle der en boligblokk ønskes bebygd inne på det etablerte villaområdet som en erstatning for en 2-etasjes villa. Det bemerkes videre at området er et eget og klart avgrenset villaområde og at eiendommen Fougners vei 14 både estetisk og geografisk tilhører dette området.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING OG KONKLUSJON

Konklusjon ved område- og prosessavklaring

Planforum, 29.06 2005

Sakstype : Reguleringsplan
Rammeavklart : Nei
Kategori : Middels enkel
Nivå for neste avklaring : Team med enhetsleder

Prosess: Plan- og bygningsetaten vil på grunnlag av at etaten ikke kan anbefale det innsendte planinitiativ foreslå at det nedlegges midlertidig dele-og byggeforbud på "enklaven" med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE:

Varsle de berørte eiendommene og forberede sak for midlertidig dele-og byggeforbud; med etterfølgende reguleringsplan for hele området.

Etatens foreløpige føringer for området:

Småhusområdet ligger på en naturlig høyde/ flate og består hovedsakelig av eldre store villaer samt en del eneboliger og rekkehus av nyere dato. Mot øst grenser området mot Gjøvikbanen og mot småhusområdet Frydenberg. En sammensatt bebyggelse danner en halvsirkel rundt småhusområde mot nord, vest og sør. Den sammensatte bebyggelsen med høyere utnyttelse består av blokker i 3-5 etasjer samt tre høyhus på ca.9 etasjer som samtidig ligger lavere enn småhusbebyggelsen.

Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en tilsvarende høy utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig skal sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av S-3591 reguleringsplan for småhusområder i ytre Oslo. Dette innebærer at det vurderes som sterkt ønskelig at så vel tomte- som bebyggelsesstruktur opprettholdes.

-Slutt på konklusjon-

Plan- og bygningsetatens bemerkninger til forslagsstillers protest.

- I følge forslagsstiller strider saksbehandlingen mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn og hevder de ble villedet til å sende inn planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan slik gjeldende reguleringsplan sier.
- Både sak for forhåndskonferanse og for bebyggelsesplan har derimot etter etatens syn, fulgt saksbehandling og saksgang etter normal prosess for saksbehandling. Det har vært også adgang til saksinnsyn i begge sakene som normalt. I referatet fra forhåndskonferansen vises det til krav om bebyggelsesplan ihht. gjeldende regulering. Forslagsstiller ble bedt om å sende inn et planinitiativ ihht. etatens nye prosess for behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner. Dette ble fulgt opp av forslagsstiller 15.04 2005. Hensikten med planinitiativet i forkant av en direkte innsendt reguleringsplan eller bebyggelsesplan, er at etatens planforum så tidlig som mulig kan signalisere planinitiativets muligheter basert på etatens foreløpige føringer, og samtidig anbefale videre prosess. (se konklusjon fra planforum nedenfor).
- Forslagstiller påstår at han ble fratatt mulighet til å sende inn en bebyggelsesplan direkte. Etaten mener at saksgang av en direkte innsendt bebyggelsesplan vil gi samme utfall da et innsendt forslag uansett skal forelegges planforum for behandling. Et direkte innsendt forslag på bebyggelsesplan for Fougner's vei 12 vil derfor ikke endre konklusjon eller etatens faktiske vurdering av prosjektet.
- Protesten etterlyser samarbeid med etaten vedr. volum og form av bygningen. Etaten mener den er tydelig i sin helhetsvurdering av området Nedre Frydenberg, men at et vedtak for tiltak på Fougner's vei 14 alene må begrunnes juridisk i en annen regulering enn dagens.
- Det påstås i protesten at et alternativt forslag, mellom de to forslagene som er forelagt ved forhåndskonferansen, kan bli godkjent. Etaten viser i den anledning til at referat fra en forhåndskonferanse for byggesak spesielt berører eksisterende reguleringsmessige forhold. Ved behandling av et planinitiativ for reguleringsplan evt. bebyggelsesplan, vil etaten gå dypere inn i de overordnede planer samtidig som det innhentes uttalelser fra andre etater. Det er derfor naturlig at det ved behandling av planinitiativet vil framkomme nye momenter. Det er i denne anledningen at byantikvaren kommer med sin forhåndsuttalelse til eiendommene spesielt, (Fougner's vei 14 og 12), og til området Frydenberg generelt. Byantikvaren sier i sin uttalelse at BYA ikke ønsker å nedlegge dele- og byggeforbud på Fougner's vei 14 isolert, men anmoder Plan- og bygningsetaten å behandle alle søknader på området Nedre Frydenberg ihht. til annen regulering tilsvarende småhusplanen. Plan- og bygningsetaten slutter seg i sin behandling av planinitiativet til byantikvarens vurdering av planområdet Nedre Frydenberg, ved selv å foreslå et midlertidig forbud mot dele -og byggeforbud for hele området med hensikt å omregulere i tråd med småhusplanen. (Se konklusjon fra planforum nedenfor).
- Forslagsstillers protest går videre på etatens forslag til dele- og byggeforbuds manglende tilknytning til overordnede og gjeldende planer. Etaten derimot, begrunner sitt forslag i at

kommuneplaner planlegger ønsket byutvikling men er i sin natur grovmasket og går ofte i liten detalj på de enkelte områder. Carl Berner anses som kun i denne sammenheng som et lokalt knutepunkt, og selv om det i området er ny bebyggelse hvor det er høy grad av utnyttning har transformasjon hovedsaklig skjedd på eldre industriotter og hvor det er få problemer knyttet til utnyttelse pga. av for eks. eksisterende byggehøyder, bygningstypologi, atkomstmuligheter m.m. Protesten viser også til forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring som ennå ikke er vedtatt. Området er i denne planen avsatt som konsolideringsområde. Målet er at denne type område skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper ivaretas. Forslag til særbestemmelser for K1: BYA for eiendommer under 2000 m² 55% og 20% av BRA skal være utomhusområde, hvorav 10% på bakke. Staten mener i forslaget til kommunedelplanen at dette området kan ha en høyere utnyttning, men at det samtidig skal tas hensyn til områdenes karakteristiske egenskaper og at fornyelse vil skje gradvis.

- Staten viser deretter til kommunedelplanen for Indre by og en områdeanalyse for Carl Berner som angir mer presise muligheter for videreutvikling og som angir en restriktiv utvikling der det er nødvendig å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø, og at det ved nybyggingsprosjekter skal dokumenteres kvalitet i forhold til eksisterende bygninger og byplanmønster (KDP11), evt. at fortetting skal følge småhusplanens retningslinjer (områdeanalyse for Carl Berner). Planområdet Nedre Frydenberg er riktignok delvis omkranset av høy utnyttelse og med varierende type bebyggelse, men dette forhindrer ikke etaten å se en mer nærliggende tilknytning til området øst for jernbanen ved både bebyggelsestypologi og grøntstruktur som også ønskes bevart innenfor planområdet.
- Forslagstillers planinitiativ for 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 og bebyggelsesstruktur 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 derfor medføre ikke bare endret bygningstypologi men også vesentlig tap av eksisterende grøntstruktur.

Plan- og bygningsetatens anbefaling: Når det vurderes en omregulering må dette vurderes opp mot andre målsetninger og interesser:

- Det er en overordnet målsetning å legge til rette for ønsket byutvikling og samordnet areal- og transport planlegging. Området har potensial for gode boligkvaliteter kombinert med sentral og attraktiv beliggenhet. Området er vestvendt og ligger på en høyde og i ly for støy fra nærliggende Carl Berners plass. Problemer med støy fra Gjøvikbanen er relativt liten.
- Hensikten med omreguleringen er å regulere til en mer anvendbar regulering som ivaretar dagens bygningstypologi, bebyggelsesstruktur og å sikre eksisterende grøntstruktur enn det som er mulig å sikre etter Soneplanen i dag. Planområdets avgrensning begrunnes både topografisk, 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-3591. Planområdet er i seg selv beskjedent i omfang, ca. 20 000 m², og hvor det i dag kun er småskala bebyggelse, fra 1900 til 1980, og med et stort islag av vegetasjon hvorav en del eldre trær. Staten har ved vurdering av planområdet ønsket å innlemme eiendommer som i dag omfattes av Soneplanen. Det er imidlertid gjort unntak for en del eiendommer som i dag er regulert til bevaring i Soneplanen og er derved etter etatens vurdering er sikret godt nok. (Eks:

Friområdet "Furulund" med "Tanbergvillaen" og tårnvillaen "Fagertun"). Likeså er et rekkehusområde mot sørvest innlemmet i egen regulering og omfattes heller ikke i forslaget.

- Plan- og bygningsetaten viser til konklusjon fra planforum og støttes i sitt forslag både byantikvaren, bydelen og av naboer i området. 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 2004 og kommunedelplan for Indre By. I en ny regulering vil etaten ha en mer tjenlig og forutsigbar plan som grunnlag for å fatte vedtak i alle byggesaker på området. Etaten vil i en ny regulering slippe en lengre saksbehandlingsprosess som forslagsstillere ofte oppfatter som uforutsigbarhet fra etaten.
- Kommuneplan 2004 og kommunedelplan for indre by vektlegger både bevaring og videreutvikling av lokale miljøer, gjennom å ta høyde for ulike steders særpreg i vurdering av prosjekters omfang og kvalitet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

15

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: FOUNGERS VEI 14

Eiendom: 125/83/0/0

Tiltakshaver: Consensus Eiendom AS

Adresse: Mylskerudveien 35, 1152 OSLO

Søker: Arkitektkontoret GASA as

Adresse: Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNGERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders teichenberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo, 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):
Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Consensus Eiendom AS	Adresse:	Mylskerudveien 35, 1152 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret GASA as	Adresse:	Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders teichenberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo, 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):

Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

FORSLAG TIL VEDTAK

Byutviklingskomiteen vedtar med hjemmel i plan-og bygningslovens §33 1.ledd midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for eiendommene i hht. til adresseliste, med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN DEN

Berit Skarholdt

Avdelingsdirektør

Kjell Kr. Jacobsen

Avdelingsenhetsleder.

Saksbehandler: Anne Berit Raae

UTRYKTE VEDLEGG:

Kart M 1:500 m/adresseliste over eiendommer

TRYKTE VEDLEGG:

1. Uttalelse fra byantikvaren, 12.05 2005.
2. Protest fra arkitektene Foss og Aasen AS på vegne av Nordteam a/s m/ bilag 1 og 2 og 3.
3. Uttalelse fra bydel Grünerløkka 01.11 2005.
4. Kommentar fra Karin og Kåre Løland, Fougner vei 12.
5. Kart, snitt og fasade innsendt med planinitiativ for Fougner vei 14.

Oslo kommune
Plan - og bygningsetaten
Postboks 364
0102 - Oslo

27.9.2005

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
DOK. 2005			
SAKSNR: 200508993-4			
AVID	SLEP	ANR	MERKN
PNAU	VIA		536

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG BYGGEARBEID FOR FOUGNERS VEI 14 M. FL. NEDRE FRYDENBERG

Klage / innsigelse mot forslag om midlertidig bygge - og deleforbud.

Det vises til Plan - og byggeetatens varsel om igangsetting av arbeid med bygge - og deleforbud av 13.sept. 2005 for eiendommen Fougners vei 14 m. fl.

På vegne av Norteam a/s vil vi fremsette følgende innsigelse/klage på ovennevnte vedtak:

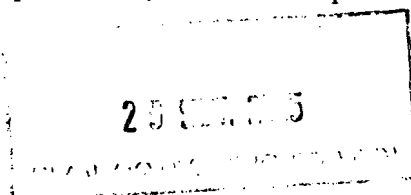
- 1) Saksbehandlingen strider mot normale krav til forutsigbarhet og opplysning.
- 2) Forslaget om bygge- og deleforbud med sikte på omregulering til småhusområde strider mot overordnede og gjeldende reguleringsplaner.

Bakgrunn:

Norteam a/s ervervet eiendommen i februar 2005 med sikte på boligbygging. Tidligere eier og Norteam a/s hadde på forhånd hatt flere møter med Plan - og bygningsetaten med sikte på å få oversikt over eiendommens utbyggingspotensial, spesielt mht beregning av U-grad og definisjon av tomteareal som grunnlag for utnyttelse.

Eiendommen er regulert til boligformål (Soneplanen fra 1977 - U = 0,3 til 1.5, bygge høyde = 5 etasjer) - dvs en regulering for sentrum og indre sone. Planen sier tydelig at dette området er et sentrumsområde som bør transformeres til en mer konsentrert bebyggelse.

Ifølge reguleringsbestemmelsene er det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før søknad om rammetillatelse kan sendes inn. Imidlertid ble Jan-Andre Åsmoen, representerer Norteam a/s, enig med saksbehandler i Plan - bygningsetaten om å sende inn et planinitiativ istedet for å gå direkte inn på en bebyggelsesplan. Dette grunngett i at tidligere eier hadde innsendt ett forslag til bebyggelse til forhåndskonferansen, og fremla ett alternativt forslag i selve forhåndskonferansen (forhåndskonferanse avholdt 4.1.05 – Bilag 1). På denne bakgrunn, forut for Norteam a/s sin ervervelse av eiendommen, hadde Åsmoen to samtaler med saksbehandler Enge. Enge var saksbehandler og avholdt forhåndskonferanse med tidligere eier. Enge bekreftet at det var fremlagt to forslag og at han mente at et bygg et sted i mellom disse to ville bli godkjent. En planinitiativ prosess skulle bidra til en tett dialog mellom utbygger og kommunen, særlig mhp avklaring av bygningens form og volum, før innsendelse av bebyggelsesplanen. Vi tillegger også at det ble opplyst i forhåndskonferansens referat at det pågikk et planarbeid, kommunedelplan for byfornyelse og befaring, som senere kunne få



konsekvenser for utnyttelse av tomten. I nevnte planarbeid "KDP for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020" som ble fremlagt 13. mai 2005 er det ikke lagt til grunn noen endring mht reguleringsbestemmelser for omtalte eiendom. Dette ble også bekreftet muntlig to ganger av Anne Berit Raae i Oppstartsmøte 30.6.05 – Bilag 2. Med andre ord er det ikke lagt noen overordnede føringer i planen ei heller fremkommet noen etter at den er presentert og omtalt i media gjennom sommeren.

10. mai sendte vi inn et planinitiativ for utnyttelse av tomten.

30. juni fikk vi svar fra Plan- og bygningsetaten – Bilag 3. Uten forhåndsvarsel av noen karakter fikk vi nå opplyst at saken var lagt på is, og Plan- og bygningsetaten ville gå inn for bygge- og deleforbud. Vi forlot etaten ganske målløse. Vi hadde tross alt vært i jevnlig kontakt med etaten over en periode på omtrent et år uten at denne problematikken i det hele tatt var berørt. Når man i tillegg i referatet fra Oppstartsmøte ikke finner noen tilbakemeldinger fra andre etater som tilsier en slik reaksjon som Plan- og bygningsetaten her har foretatt, og Plan- og bygningsetaten sin egen begrunnelse etter vårt skjønn er tynn og ikke basert på gjeldende planer – er det etter vårt judisium et meget godt grunnlag for vår sterke reaksjon. Vi stiller oss også undrende til uttalelsen i referatet "F14 (Fougnervei 14) vil være det første småhus som blir revet for å gi plass til et nybygg".

På denne bakgrunn vil vi hevde at saksbehandlingen strider mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn. Vi vil hevde at vi ble villedet til å sende inn et planinitiativ i stedet for å gå direkte på en bebyggelsesplan slik gjeldende reguleringsplan tilsier.

Ad. pkt 2 - Forslaget om omregulering til småhusområde strider mot overordnede, gjeldende reguleringsplaner:

1. Kommuneplan 2004: Ifølge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo med en robust bystruktur. Dette innebærer at Oslo tåler omfattende utbygging og konsentrasjon uten at byens særpreg forsvinner. Carl Berner -området har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling.

2. Kommuneplanen for indre Oslo - KDP 13, definerer Området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Dette plangrunnlaget har ført til en transformasjon av området omkring Carl Berners plass som har forvandlet villaområdet til et område med boligblokker på 5 til 10 etasjer. Nabo-bebyggelsen til Fougnervei 14 er en del av denne utviklingen. At man nå plutselig skal stoppe utviklingen, slik at ikke hele området blir transformert virker etter vår mening vilkårlig og lite begrunnet.

Grunnlaget for denne reguleringsmessige kuvendingen er etter vår mening ikke nedfelt i praksis eller i overordnede planer.

3. Gjeldende regulering: S 2255 Soneplanen vedtatt 28.07. 1977 med endring S-2937 01. 10. 1987. Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad U= 0.3.til 1.5

Byggehøyde = 5 etasjer. I praksis har $U = 1.5$ blitt benyttet i sentrumsområder. Det har også vært vanlig å gi dispensasjon opp til $U = 3.0$.

Beskrivelse av Planforslaget:

Området som søkes omregulert er etter vår oppfatning tilfeldig avgrenset. Grensen er trukket tilfeldig gjennom to villakvartaler. Dette er tydeligvis gjort da resten av kvartalet allerede er transformert til boligbebyggelse i 4- 5 etasjer. Området har kun et helt kvartal med småhusbebyggelse, som vår eiendom Fougnervei 14 ikke er en del av.

Området vil bli en enklave med tett bebyggelse og Gjøvikbanen på alle sider. Denne delen av Frydenberg er etter vår mening et sentrumsnært område som i sin helhet bør transformeres. Dette vil gi flere sentrumsnære boliger, som vil være økonomisk oppnåelig for et større publikum. Planområdet har tross alt hatt en sentrums nær og bymessig regulering i nesten 30 år.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovennevnte mener vi at forslaget om omregulering til småhusområde / nedlegging av bygge- og deleforbud er i strid gjeldende overordnede planer og med fornuftig plan- og byutvikling i Oslo. Forslaget bør avvises.

Vi ber om at vår innsigelse i sin helhet oversendes Byutviklingskomiteen.

Vennlig hilsen
For Norteam a/s



Bjørn Glomsrød
Siv. Ark. – Arkitektene Fosse & Aasen

ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS
KONGENS GATE 12 – 0153 OSLO
TLF: 22 47 42 40 – FAX: 22 47 42 41
BANKGIRO: 9041.22.08535 ORG.NR. 930 291 390 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Fougners vei 14 Oppstartsmøte

Detta er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

Forslagsstiller: Nordteam As

Konsulent: Arkitektene Fosse og Aasen a/s

Bydel: Gamle Oslo

Gnr./bnr.: 125/83

Saksnummer: 200504766

Dokumentnummer: 13

Saksbehandler/team: ABR/OP2T

Dato: 30.06 2005

Konklusjon ved område- og prosessavklaring

Planforum, 29.06 2005

Sakstype:	Reguleringsplan
Rammeavklart:	Nei
Kategori:	Middels enkel
Nivå for neste avklaring:	Team med enhetsleder

Prosess

- Plan- og bygningsetaten vil på grunnlag av at etaten ikke kan anbefale det innsendte planinitiativ foreslå at det nedlegges midlertidig dele-og byggeforbud på "enklaven" med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

- Varsle de berørte eiendommene og forberede sak for midlertidig dele-og byggeforbud; med etterfølgende reguleringsplan for hele området.

Etatens foreløpige føringer for området.

- Småhusområdet ligger på en naturlig høyde/ flate og består hovedsakelig av eldre store villaer samt en del eneboliger og rekkehus av nyere dato. Mot øst grenser området mot Gjøvikbanen og mot småhusområdet Frydenberg. En sammensatt bebyggelse danner en halvsirkel rundt småhusområde mot nord, vest og sør. Den sammensatte bebyggelsen med høyere utnyttelse består av blokker i 3-5 etasjer samt tre høyhus på ca.9 etasjer som samtidig ligger lavere enn småhusbebyggelsen.
- Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en tilsvarende høy utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig skal sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av S-3591 reguleringsplan for småhusområder i ytre Oslo. Dette innebærer at det vurderes som sterkt ønskelig at så vel tomte- som bebyggelsesstruktur opprettholdes.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PlanstatusRikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

RPR for Samordnet areal og transportplanlegging: 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.

RPR for barn og planlegging: sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Gjeldende overordnede planer:

Kommuneplan 2004: I følge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo med en robust bystruktur. Dette innebærer at den tåler omfattende utbygging og konsentrasjon uten at byens særpreg forringes. Carl Berner har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling.

Kommunedelplan for indre Oslo KDP13, definerer området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Kommunedelplanen sier at i områder med sammensatt bebyggelse skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal behandles restriktivt der det er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle- Sinsen.(2003).

Eiendommen ligger innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følger Småhusplanens retningslinjer.

Gjeldende regulering:

S-2255 Soneplanen vedtatt 28.07 1977 med endring S-2937 01.10 1987. Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad $U=0.3-1,5$.

Pågående planarbeid:

KDP for byfornyelse og bevaring: Eiendommen ligger innenfor område avsatt som Konsolideringsområde, kategori K-1, "Sammensatte områder". Målet for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas. Tillatt % BYA = 55% på eiendommer under 2000m². Uteareal 20% av BRA hvorav minst halvparten på bakke. Det er foreslått strenge krav til kvaliteter tilknyttet utearealene.

Forhistorie

Det foreligger referat fra forhåndskonferanse datert 04.01 2005 på et tiltak med 5 etg. og 2 kjelleretasjer. med utnyttning $U=1,3-1,5$ (16 små boenheter). (Areal er nokså sikkert feilberegnet ved at hele eiendommen og areal beregnet til midt jernbane er inkludert.) I referatet har PBE vist til behov for bebyggelsesplan. I forhåndskonferansen ligger "protest" fra Frydenbergtoppen Boligsameie (Fougner's vei 16), på bla. utnyttelse av forslaget i det det henvises til boligområdet som et småhusområde. F14 vil være det første småhus som blir revet for å gi plass til et nybygg.

I forbindelse med innsendt planinitiativ er det 31.05 2005 innkommet ny "protest" fra samme boligsameie med lignende problemfokusering: Utnyttelsesgrad med "feil" beregning av areal, for høye fasader mht. avstand mot nabogrense samt vansker med trafikksituasjonen.

I "protesten" vises det til områdets tilhørighet til et av få områder i indre by med tidstypisk villa-småhusbebyggelse. Det nevnes at området bør ses med Øvre Frydenberg som ligger øst for området på andre siden av Gjøvikbanen.

Andre etaters tilbakemelding

Byantikvaren har følgende bemerkning:

- Nyere tids kulturminneinteresser: Fougners vei 14 er ikke registrert som bevaringsverdig, men sammen med Fougners vei 12 er de to bygningene blitt omtalt som "tvillingvillaene." Dette har sammenheng med at de begge ble oppført i funkisstil allerede like etter 1930 og inngår i større sammenhengende boområde på Nedre Frydenberg. Opprinnelig inngikk dette boområdet hele Frydenbergområdet, men ble avdelt da Gjøvikbanen ble bygget omkring 1900. På Nedre Frydenberg ligger friområdet "Furulund" (med Tanbergvillaen" oppført av Christian Sommerfelt Hiorth 1879) og tårnvillaen "Fagertun" (oppført av Adam Hiorth familien). Fougners vei 14 inngår således i en større villamessig bebyggelse som er avgrenset av større kontor- og boligkompleks. Ut fra en slik planutvikling finner Byantikvaren ikke grunnlag for å anmode om et isolert bygge- og deleforbud iht. Pbl. § 33 for Fougnerveien 14 alene, men anbefaler PBE å vurdere området helhetlig for en annen regulering som er tilsvarende småhusplanen som nå er etablert på den andre siden av Gjøvikbanen.
- Forminneinteresser: Planområdet har et visst funnpotensiale og de arkeologiske interesser må avklares senere i planprosessen.

Helse- og velferdsetaten:

Forurensset grunn:

Registreringer:

- Helse- og velferdsetaten har per i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger eller opplysninger om tidligere eller eksisterende virksomheter med potensiale for forurensning til grunnen, innenfor planområdet.

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. Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager og skoler i Oslo (jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: *Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader*).

Rekreasjon og nærmiljø

- Planskissen vedlagt planinitiativet viser uteareal som i stor grad har form av lange smale striper rundt bygningen. Lange smale uteoppholdsarealer har relativt få bruksmuligheter og som regel mindre bruksverdi for lek og rekreasjon enn bredere areal. Vi anbefaler derfor at planen utformes slik at utearealet samles til mer funksjonelle arealer.

Støyforhold Trafikkstøy.

- Planområdet er utsatt for støy fra Gjøvikbanen, og antas å ligge i "gul sone", der det i følge ny retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, kreves en støyfaglig utredning.

Luftkvalitet

- Ingen kjente forhold omkring luftkvalitet som er av betydning for planinitiativet i dette området

Vann: Ingen kjente vannfaglige forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Samferdselsetaten

- Avkjørselen mot offentlig vei må ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsler til barnehager skal maks være 4,0 m ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering.
- Parkering skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets nye skriv, t1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- Kravet til luftforurensing må være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.
- Deler av Fougners vei forbi planområdet er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Ved omregulering av eiendommen, kan det bli stilt krav om veiopparbeidelse til og langs eiendommen i henhold til plan- og bygningslovens § 67.

Friluftsetaten: "Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"

AS Oslo Sporveier: "Vi har ingen merknader."

Forslagsstiller er orientert om følgende (kryss av):

- ☐ Forslagsstillers rettigheter til å fremme planforslag etter pbl. § 30.
- ☐ Reguleringsforslag med forenklet saksbehandling (Hvis aktuelt).
- ☐ Saksgang for neste fase.

Forslagsstiller har mottatt følgende materiale (kryss av):

- ☐ Kopi av uttalelser ved samråd.
- ☐ Avkrysset liste for varsling/innhenting av forhåndsuttalelser
- ☐ Avkrysset liste over aktuelle planfaglige tema
- ☐ Oppstartspakke 1: Saksmaler for planskisse – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 2: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 3: Saksmaler for planforslag – mindre vesentlig reguleringsendring
- ☐ Oppstartspakke 4: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan med forenklet saksbehandling

Fremdrift

Tidspunkt for innsendelse av planskisse/planforslag (stryk det som ikke passer):/.....-.....
 Tidspunkt for prosjektavklaring (fylles kun ut når det skal innsendes planskisse):/.....-.....
 Fremdrift avtales innen (Hvis fremdrift ikke kan avtales i møtet):/.....-.....

Forbehold

Denne tilbakemeldingen fra Plan- og bygningsetaten bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.

Dersom planskisse/planforslag ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, og det ikke er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse innen 7 dager, avsluttes saken.

Det bekreftes med dette at informasjon og materiale som beskrevet over er formidlet.
 Oslo, den/.....-.....



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

BILAG 3

Likelydende brev iht. adresseliste.

Dato: 13 SEPT. 2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-2
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG,
FOUGNERS VEI 14 (GNR.125 BNR.83) M. FLERE.
VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEARBEID**

Do varsles med dette om at det i henhold til plan- og bygningslovens § 33 1. ledd er igangsatt arbeid med forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for ovennevnte eiendommer.

Plan- og bygningsetaten vil foreslå midlertidig forbud mot deling og byggearbeid fordi området ønskes omregulert i tråd med småhusplanen; S-3591 reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Vi viser for øvrig til innsendte planinitiativ på eiendom Fougners vei 14 og konklusjon fra etatens planforum datert 30.06 2005.

Eventuelle bemerkninger sendes Plan- og bygningsetaten innen 29.09 2005. Bemerkningene vil bli referert og kommentert før saken oversendes til politisk behandling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

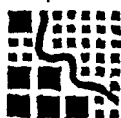
Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsenhetleder

Anne Berit Raae
saksbehandler

Kopi til:
Byantikvaren
Bydel Gamle Oslo.

Vedlegg: Liste over eiendommer som omfattes av forslaget samt kart.

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

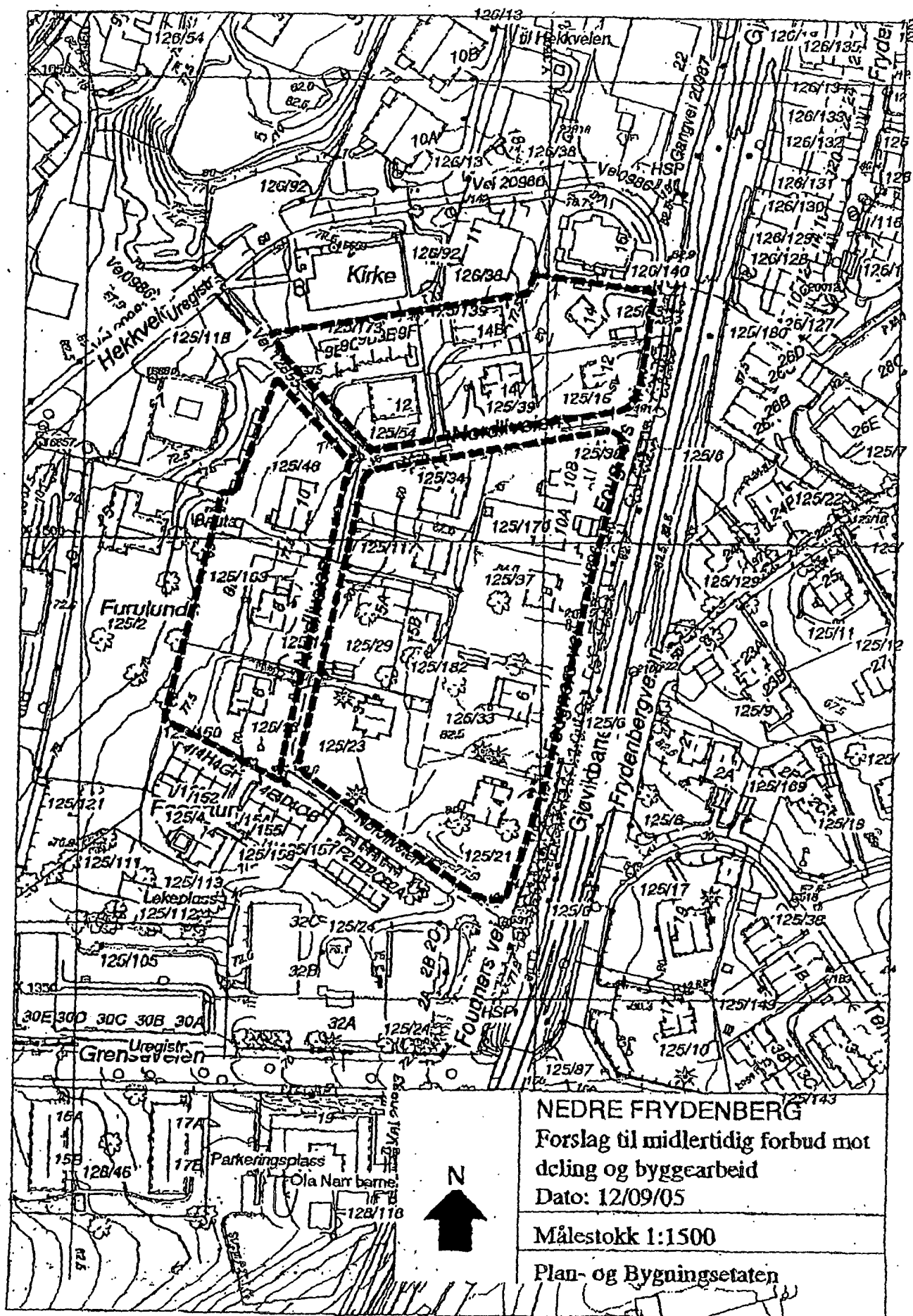


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefax: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 07 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



GNR	BNR	SEKSJ	NAVN	ADRESSE	PNR	PSTED	PNR
125	83		NORTEAM AS	POSTBOKS 1123	4391	SANDNES	4391
125	139		MARIT FOSHEIM LAURITZEN	NORDLIVEIEN 148	0571	OSLO	0571
125	16		LØLAND KARIN	FOUGNERS VEI 12	0571	OSLO	0571
125	39		MORA RUNE	NORDLIVEIEN 14	0571	OSLO	0571
125	173		17 EKSTRAND HEIDI	BISKOP J NILSSØNS G 19 A	0659	OSLO	0659
125	173		17 LUND LARS HAKAN	KJELSÅSVEIEN 137 G	0491	OSLO	0491
125	173		17 EKSTRAND LASSE GØRAN	MANGLERUDVEIEN 63	0678	OSLO	0678
125	173		17 MAGNUSSEN LISBETH	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		16 ANTONSEN TERJE	HEKKVEIEN 9 F	0571	OSLO	0571
125	173		15 ØSTMØE TOR IVAR	HEKKVEIEN 9 E	0571	OSLO	0571
125	173		14+17 JAKOBSEN TORBJØRN	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		13+17 MARNBURG VIBEKE	HEKKVEIEN 9 C	0571	OSLO	0571
125	173		12+17 STENSRUD PER	SINSEVEIEN 87	0586	OSLO	0586
125	54 2+4		HENRIKSEN FRANK GJERDING	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	54 1+3		KOLLERUD TOM-ESPEN	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	48		RØDASEN ELLA KRISTINE	NORDLIVEIEN 10	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN BENDIK SOLI	NORDLIVEIEN 8	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN SIMEN SOLI	SEIERSBJERGET 15	5018	BERGEN	5018
125	14		SCHØIEN HARALD	BAKKANEVEIEN 87	3267	LARVIK	3267
125	13		SINGH JATINDER	NORDLIVEIEN 6	0571	OSLO	0571
125	34		HORNAAS STIG EINAR	NORDLIVEIEN 9	0571	OSLO	0571
125	117		MØLLEBAK TOR	NORDLIVEIEN 7	0571	OSLO	0571
125	182		TUNSTAD ARVE BRYNJULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	28		HERTVEIT TOR	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		2 SELFORS ASLE REIDULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		1 HAGEN GEIR ARNE	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 SØRLE DAG HAGEN	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	21		SAGENEHJEMMET	GARDERMOVEGEN 60	2030	NANNESTAD	2030
125	33		ASHEIM DAG	MARIDALSVEIEN 177C	0469	OSLO	0469
125	37		LUNDE KRISTEN	ØYSTEINS Plass 6	0576	OSLO	0576
125	170		NAUSTVIK GUNNAR	FOUGNERS VEI 8	0571	OSLO	0571
125	36		MØLLEBAK JAN	FOUGNERS VEI 10 A	0571	OSLO	0571
			Samferdselsstaten	FOUGNERS VEI 10 B	0571	OSLO	0571
			Byantikvaren	INTERNPOST			
				INTERNPOST			



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arkitektene Fosse og Aasen a/s
Kongens gate 12
0153 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200504766-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raæ

Dato:

12 JUNI 2006

Arkivkode: 513.1

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Norteam AS	Adresse:	Nedre Vollgt. 4, 0158 OSLO
Søker:		Adresse:	
Tiltakstype:		Tiltaksart:	

FOUGNERS VEI 12

Etaten viser til vedlagt brev fra Byrådsavdelingen datert 26.05 2006 vedrørende etatens forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på området Nedre Frydenberg, inkludert Fougners vei 12.

Som det går fram av brevet har etaten fått i oppdrag av Byrådsavdelingen å omregulere området. For eiendommen Fougners vei 12 kan tiltakshaver behandlet sin søknad om tiltak enten i byggesak eventuelt som bebyggelsesplan på gjeldende regulering, evt. avvente ny regulering.

- Sak 200504766, planinitiativ for bebyggelsesplan, forblir åpen en stund i tilfelle det fremdeles er aktuelt å få behandlet bebyggelsesplan som den foreligger. Frist settes til 01.09 2006 for tilbakemelding til etaten, deretter kan saken avsluttes.
- Hvis det ønskes å sende inn et nytt planinitiativ for bebyggelsesplan med ny dokumentasjon ihht. Byrådsavdelingens forslag, evt. som byggesøknad på gjeldende regulering, må dette sendes inn som en ny sak.
- Søknad etter ny regulering blir ny søknad.

Dersom det er behov for ytterligere avklaring kan undertegnede kontaktes på telefon 23 49 11 29.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
M - 4 NOV. 2005			
SAKSNR: 200508983-6			
AVD	SDH	ANR	MERKN
OPAT	ABR	537	

Deres ref:
200508983-2

Vår ref (saksnr):
200520317-1

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato: 01.11.2005
Arkivkode:
539

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 (GNR. 124 BNR. 83) M.
FLERE. VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEFORBUD**

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen (bydelsutvalg Grünerløkka) 31.10.2005 (sak nr. 58/05).

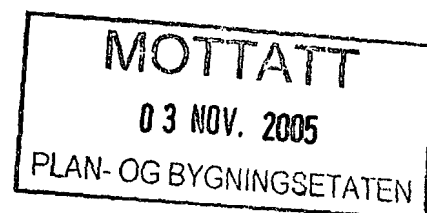
Komiteen avga følgende enstemmige uttalelse:

Teknisk- og miljøkomiteen støtter forslaget om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid og en omregulering av området i tråd med småhusplanen.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen

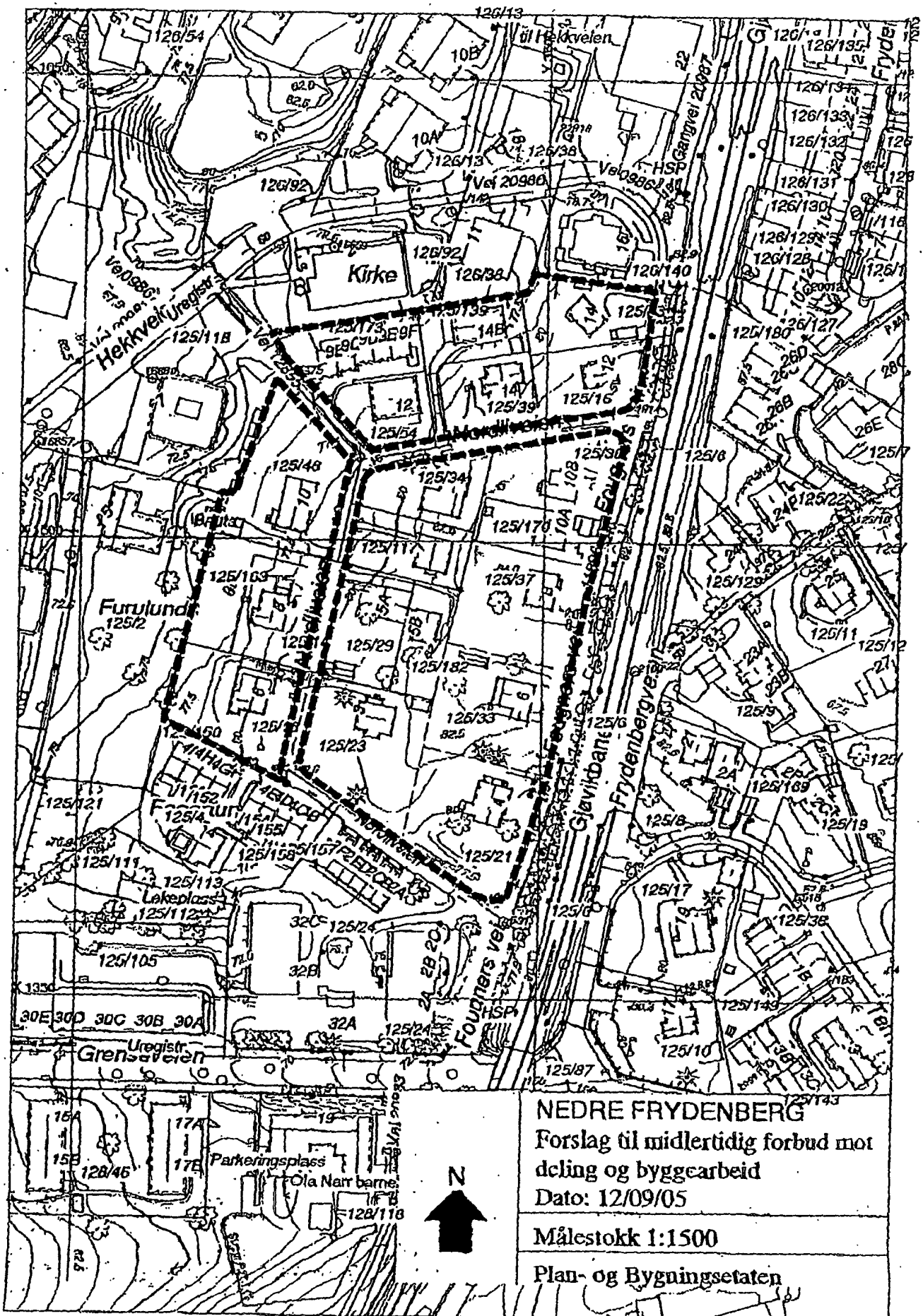
Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

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

Telefon: 23 42 26 00
Telefaks: 23 42 26 01



GNR	BNR	SEKSJ	NAVN	ADRESSE	PNR	PSTED	PNR
125	83		NORTEAM AS	POSTBOKS 1123			
125	139		MARIT FOSHEIM LAURITZEN	NORDLVEIEN 14B	4391	SANDNES	4391
125	16		LØLAND KARIN	FOUGNERS Vei 12	0571	OSLO	0571
125	39		MORA RUNE	NORDLVEIEN 14	0571	OSLO	0571
125	173		17 EKSTRAND HEIDI	BISKOP J NILSSØNS G 19 A	0659	OSLO	0659
125	173		17 LUND LARS HAKAN	KJELSAVEIEN 137 G	0491	OSLO	0491
125	173		17 EKSTRAND LASSE GØRAN	MANGLERUDVEIEN 63	0678	OSLO	0678
125	173		17 MAGNUSSEN LISBETH	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		16 ANTONSEN TERJE	HEKKVEIEN 9 F	0571	OSLO	0571
125	173		15 ØSTMOE TOR IVAR	HEKKVEIEN 9 E	0571	OSLO	0571
125	173		14+17 JAKOBSEN TORBJØRN	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		13+17 MARNBURG VIBEKE	HEKKVEIEN 9 C	0571	OSLO	0571
125	173		12+17 STENSRUD PER	SINSEVEIEN 87	0586	OSLO	0586
125	54 2+4		HENRIKSEN FRANK GJERDING	NORDLVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	54 1+3		KOLLERUD TOM-ESPEN	NORDLVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	46		RØDAASEN ELLA KRISTINE	NORDLVEIEN 10	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN BENDIK SOLLI	NORDLVEIEN 8	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN SIMEN SOLLI	SEIERSBJERGET 15	5018	BERGEN	5018
125	14		SCHØIEN HARALD	BAKKANEVEIEN 87	3267	LARVIK	3267
125	13		SINGH JATINDER	NORDLVEIEN 6	0571	OSLO	0571
125	34		HORNAAS STIG EINAR	NORDLVEIEN 9	0571	OSLO	0571
125	117		MØLLEBAK TOR	NORDLVEIEN 7	0571	OSLO	0571
125	182		TUNSTAD ARVE BRYNJULF	NORDLVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	28		HERTVEIT TOR	NORDLVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		2 SELFORS ASLE REIDULF	NORDLVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 HAGEN GEIR ARNE	NORDLVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 SØRLIE DAG HAGEN	GARDERMOVEGEN 60	2030	NANNESTAD	2030
125	21		SAGENEHJEMMET	MARIDALSVEIEN 177C	0469	OSLO	0469
125	33		ASHEIM DAG	ØSTEIN'S Plass 6	0576	OSLO	0576
125	37		LUNDE KRISTEN	FOUGNERS Vei 8	0571	OSLO	0571
125	170		NAUSTVIK GUNNAR	FOUGNERS Vei 10 A	0571	OSLO	0571
125	36		MØLLEBAK JAN	FOUGNERS Vei 10 B	0571	OSLO	0571
			Samferdselsstaten	INTERNPOST			
			Byantikvaren	INTERNPOST			



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 26.05.2006

Deres ref:
200508983

Vår ref (saksnr):
200505437-3

Saksbeh:
Monica Sollie Husby, 23461251

Arkivkode:
523

NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 M.FL.

Det vises til Plan- og bygningsetatens oversendelse av forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005 og møte med byråd Horntvedt den 22.05.2006.

Byrådsavdelingen ber Plan- og bygningsetaten varsle oppstart og igangsette reguleringsarbeid for området omfattet av forslag til bygge- og deleforbudet. (Etaten er ikke bundet av foreslått planavgrensning hvis en annen ansees som mer hensiktmessig). Etaten bes i planarbeidet vurdere om noen deler av området bør transformeres med høyere utnyttelse enn det som i dag er utnyttet. Planforslaget kan eventuelt fremmes med alternativer hvor ulike geografiske avgrensninger for transformasjon fremgår.

Byrådsavdelingen ber etaten gå i dialog med eier av Fougner vei 14 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byrådsavdelingen finner at en omforent løsning som etaten kan gi sin fulle tilslutning, bør kunne tas direkte som byggesak. I motsatt tilfelle står eier fritt til å fremme sitt forslag til bebyggelsesplan til politisk behandling eller avvente ny regulering.

Byrådsavdelingen tilbakesender forslag til bygge- og deleforbud da en behandling av dette, etter ovennevnte oppdrag, ikke ansees nødvendig.

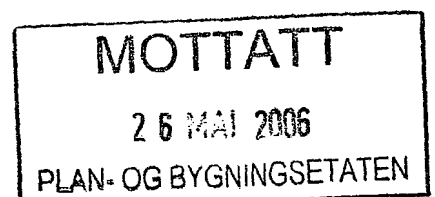
Med hilsen

Kjell Ove Sollie Johansen
Kommunaldirektør

Elisabeth Eidså Dale
plan- og utbyggingssjef

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: Forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005



Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

 Vedlegg nr
A- 100

Kommunens saksnr

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder					
Eiendom/ byggsted	Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker
	Adresse Fougner's vei 14			Postnr 0571	Poststed Oslo
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
				X-koordinat:	Y-koordinat:

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)			
Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr B - 100
	☒ Plan- og bygningslov	☐ Forskrifter til pbl	☐ Kommunale vedtekter til pbl
		☐ Arealplaner	

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.
Vedlegg nr E - 100-112	

Arealdisponering			
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan		
	Sett kryss for eksisterende plan		
	Spesifiser nærmere S-2255, 28.7.77 S-2937, 1.10.87		
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		
	Bolig		Tillatt grad av utnyttning 0,3 - 1,5
Beregningsregler i reguleringsplan			
	☐ Prosent bebygd areal (%BYA)		☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)
	☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU)		☒ Annet
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig	Boligbygg i 3et + loftsetasje	
	☒ Garasje	☐ Annet beskriv	

Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal 932 m ²

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eksisterende bebyggelse			Ny bebyggelse			Sum		
		0			3+loft					
		0			17					
		0	m ²	1348	m ²	1348	m ²			
		0	m ²	291	m ²	291	m ²			
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket		1,08 / 1,17								

 Vis beregning av grad av utnyttning
 Brutto areal 1011 : 932 = 1,08 (U-grads beregning i.h.t. Soneplanen)
 Brutto tomteareal i.h.t. kommunens GAB register

 (Hvis tomteareal IKKE skal regnes som brutto areal, men som areal regnet til midte Fougner's vei blir U grads beregning som følger:
 Tomteareal : 867 m² / 1011 : 867 = 1,17)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 4,20m	Vegmidte 10 m	Annen bygning 10m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☒ Nei		Avstand m
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☒ Nei		Avstand m
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			
				Vedlegg nr I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta ☒ - offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Beskriv		
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei			
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng		

Næringsgruppe

Næringsgruppekode X	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.																					
Næringsgrupper - gyldige koder <table border="0"> <tr> <td>A Jordbruk og skogbruk</td> <td>K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet</td> </tr> <tr> <td>B Fiske</td> <td>L Offentlig forvaltning</td> </tr> <tr> <td>C Bergverksdrift og utvinning</td> <td>M Undervisning</td> </tr> <tr> <td>D Industri</td> <td>N Helse- og sosialtjenester</td> </tr> <tr> <td>E Kraft og vannforsyning</td> <td>O Andre sosiale og personlige tjenester</td> </tr> <tr> <td>F Bygge- og anleggsvirksomhet</td> <td>Q Internasjonale organ og organisasjoner</td> </tr> <tr> <td>G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat</td> <td>X Boliger</td> </tr> <tr> <td>H Hotell- og restaurantvirksomhet</td> <td>Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.</td> </tr> <tr> <td>I Transport og kommunikasjon</td> <td></td> </tr> <tr> <td>J Finansiell tjenesteyting og forsikring</td> <td></td> </tr> </table>			A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet	B Fiske	L Offentlig forvaltning	C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning	D Industri	N Helse- og sosialtjenester	E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester	F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner	G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger	H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.	I Transport og kommunikasjon		J Finansiell tjenesteyting og forsikring	
A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet																					
B Fiske	L Offentlig forvaltning																					
C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning																					
D Industri	N Helse- og sosialtjenester																					
E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester																					
F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner																					
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger																					
H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.																					
I Transport og kommunikasjon																						
J Finansiell tjenesteyting og forsikring																						

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer	Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	Er det heis i bygningen? ☒ Ja ☐ Nei
Bolig	Annet	Totalt			
1011	337	1348	3+1 loft		

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode	Se side 3 for valg av bygningstypekode.

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig

- 111 Enebolig
- 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus

Tomannsbolig

- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus

- 131 Rekkehus
- 133 Kjede/atriumhus
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning

- 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap

- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning

- 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
- 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
- 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Kole, seterhus og lignende

- 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
- 172 Skogs- og utmarkskoie, gamme

Garasje og uthus til bolig

- 181 Garasje, uthus, anneks til bolig
- 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
- 183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning

- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER**Industribygning**

- 211 Fabrikbygning
- 212 Verkstedsbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
- 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

- 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
- 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
- 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

- 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust/redskapshus for fiske
- 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING**Kontorbygning**

- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/forretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning *
- 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON**Ekspedisjonsbygning, terminal**

- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

- 429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning

- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

- 441 Trafikktilsynsbygning
- 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT**Hotellbygning**

- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrer-, feriehus
- 523 Appartement
- 524 Camping-/tutelehytte
- 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

- 531 Restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING**Skolebygning**

- 611 Lekepark
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barne- og ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskning

- 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek/mediatek
- 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
- 649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

Idrettsbygning

- 651 Idrettshall
- 652 Ishall
- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

- 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
- 662 Samfunnshus, grendehus
- 663 Diskotek
- 669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
- 674 Synagoge, moske
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE**Sykehus**

- 719 Sykehus *

Sykehjem

- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

- 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
- 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.**Fengselsbygning**

- 819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Fyrstasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
- 825 Tilfluktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning *
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett

Vedlegg nr

C- 100

Kommunens saksnr

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

OSLO KOMMUNE, PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
125	83		
Eiendommens adresse			
Fougner's vei 14			
Postnr	Poststed		
0571	Oslo		
Eier/fester			
Norteam a.s.			

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☒ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade
☒ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhengning mot veg	☐ Bruksendring	☒ Dispensasjoner
☐ Annet Beskriv		

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- | |
|--|
| ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 |
| ☐ Mindre byggearbeid |
| ☐ Skilt |

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Riving av eks. eldre enebolig
Oppføring av ny flermannsbolig.
Dispensasjonssøknad: Garasje under bakkeplan inntil 1m. fra nabogrense syd, 2m fra reg.grense øst.

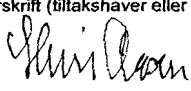
Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	A-100 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	A-106 - A-107	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

- ☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Sivark. Fosse og Aasen a.s. Konger 0153 Oslo
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).
- ☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	20.11.06	

ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS
KONGER GATE 12 - 0153 OSLO
TEL: 22 47 42 40 - FAX: 22 47 42 41

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Elendom/byggested

Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Adresse Fougners vei 14
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 139	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Marit Fosheim og Tore Bjelland Lauritzen
Adresse Nordliveien 14 B				Adresse Nordliveien 14 B
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2443 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 16	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Karin Løland
Adresse Fougners vei 12				Adresse Fougners vei 12
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2442 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Rune Mora
Adresse Nordliveien 14				Adresse Øyernveien 87
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 1911	Poststed Flateby	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2441 8 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 6	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Jernbaneverket
Adresse Jernbanetraseen				Adresse Postboks 1162 Sentrum
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0107	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2440 4 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 180	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Bestyrer Elin Nielsen
Adresse Frydenbergeveien 26 A				Adresse Fougnerveien 26 B
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0575	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2439 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign 

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Adresse Fougner vei 14
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 140	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Frydenbergtoppen Boligsameie ved Styret
Adresse Fougner vei 16				Adresse Fougner vei 16
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2438 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 38	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn OBOS Eiendomsforvaltning
Adresse Hekkveien 11				Adresse P.B. 6668 St.Olavs pl.
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0129	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2437 8 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Adv. Rune Olavesen
Adresse Fougner vei 22				Adresse Trondheimsveien 455
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0962	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2436 4 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign [Signature]

1:5v/Styret
Fougners vei 16, 0571 Oslo

05.12.2006

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Telefaks: 22 47 42 41
Att.: Bjørn Glomsrød

Emne: Nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)
Gnr 125/bnr 83, Fougners vei 14, 0571 Oslo

Vi takker for Deres svarbrev av 28.11.2006.

Vi vil først nevne at Fougners vei 16 (F16) ble bygget på en ubebygget og sterkt skrånende tomt, øverst i et område med samme type blokker. Vi mener at det ikke er saklig grunn til å sammenligne disse prosjektene siden F16 ligger utenfor enklaven Nedre Frydenberg som Fougners vei 14 (F14) er en del av og som nå er under omregulering.

Harmoniseringen av ny bebyggelse i F14 må skje mot eksisterende villabebyggelse. I brev av 26.05.2006 (saksnr. 200505437-3) ber Byrådsavdelingen om at PBE går i dialog med eieren av F14 om reduksjon i det foreslåtte byggeprosjektet både i høyde og fotavtrykk. Dette er forutsetningen for at varslet om forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid ble opphevet. Siden sameiet ble presentert for de første plantegningene, kan vi ikke se at verken høyde eller fotavtrykk er redusert. Så vidt vi kan se har prosjektet ingen familieleiligheter, men 17 relativt små boenheter. Dette vil generere mye støy, spesielt i forhold til inngangspartiet og nedkjørselen til garasjeplanet. Prosjektet betyr stor belastning på et sårbart område med begrenset kapasitet på veier og parkeringsmuligheter.

Som kjent er et planarbeid i gang for Nedre Frydenberg med henblikk på at området skal omreguleres og harmoniseres med området Øvre Frydenberg, det vil si med småhusplanens begrensninger og muligheter. Under sakshøringen i høst går uttalelser i retning av at det er ønskelig at enklaven Nedre Frydenberg reguleres i tråd med småhusplanen. Vi refererer bl.a. til Grünerløkkas Bydelsdirektørs 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." *Kopi av vedtaket med begrunnelse følger vedlagt.* Vi ser det derfor som meningsløst at man under planprosessen setter i gang et tiltak hvor høyde og fotavtrykk ikke tar hensyn til gitte signaler.

Det må også bemerkes at uttalelser fra områdets vel og øvrige sameier går inn for at området skal bevare sitt preg av småhusbebyggelse. Flere kommunale etater og andre instanser peker på at området må gjennomgå visse reguleringsmessige krav til bl.a. veier, miljø og fjernvarme.

Med vennlig hilsen
Frydenbergtoppen Boligsameie



Steinar Robarth
Styreleder

Telefaks: 22 09 18 21 eller
e-post: steinar.rob Barth@fabritius.no

(Brevet blir også oversendt med vanlig post.)

Kopi: Plan- og Bygningsetaten, e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Raymond Aas

Fra: "Lauritzsen, Lage Fosheim" <lage.fosheim.lauritzsen@ahus.no>
Til: <post@fosseaasen.no>
Kopi: <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Sendt: 8. desember 2006 15:45
Emne: Nabovarsel vedr byggeprosjekt på eiendom Fougner vei 14 - Gnr125/Bnr83.

Til Arkitekene Fosse & Aasen AS
Kongens gate 12
0153 Oslo

Att.: Bjørn Glomsrud

Vedr.: Nabovarsel for byggeprosjekt på eiendom Fougner vei 14 - Gnr125/Bnr83

Vi vil med dette som nabo med grense til Fougner vei 14 komme med uttalelse ifbm med sendte nabovarsel for Fougner vei 14.

Til informasjon:

Vi, Lage Fosheim Lauritzsen og Cathrine Thoresen, uttaler oss på vegne av Marit F. Lauritzsen, som nå er innehaver av eiendommen Nordliveien 14B, som har grense mot vest, for Fougner vei 14. Nabovarsel er adressert til Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen.

Det foretas i nærmeste fremtid overtagelse av eiendommen Nordliveien 14B fra Marit F. Lauritzsen og til oss. Lage Fosheim Lauritzsen er sønn av Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen. Tore Bjelland Lauritzsen er død (januar 2005).

Vedr. nabovarselet:

Vi flyttet til Nordliveien 14B den 1.12.2006. Vi har lite kjennskap til prosessene i denne byggesaken da den nylig er presentert for oss av naboene i Fougner vei 12, Karin Løland og Kåre Løland. Vi er kjent med saken via samtaler med Lølands, og via informasjon fra brevet som Lølands har sendt, datert 5.12.2006 til Fosse og Aasen, som kommentar til nabovarselet. Vi har lest nabovarselet og sett plantegningene.

Vi støtter alle kommentarer og anmerkninger som Lølands fremmer i sitt brev til Fosse og Aasen.

For å presisere våre anmerkninger:

Vi forutsetter at et eventuelt nybygg følger korrekt U-grad. Det er bemerkt at U-grad med foreliggende forslag er for høy, både i høyde og omfang: fotavtrykk. Det er ifølge Lølands kommentar en for høy BYAmax grad i forslaget = 38%. Maksnorm for Fougner vei 14 skal være BYAmax = 24%.

Et eventuelt nybygg må tilpasses småhusområdet, og ikke naboeiendommen Frydenbergtoppen; Fougner vei 16. Som det er nevnt i Lølands kommentar, så ble dette bygget, Fougner vei 16, oppført på en brakk, ubebygget tomt utenom småhusområdet, som de andre "nye" blokkene i området langs Hekkveien og Fougner vei. Denne eiendommen tilhører ikke småhusområdet, og det er uakseptabelt om en eiendom, altså blokken i Fougner vei 16, skal skape presedens for og være argumentasjon for å utforme omfang og fotavtrykk for et eventuelt nybygg i Fougner vei 14.

Småhusplanen: Det er under utarbeidelse en Småhusplan for området Nedre Frydenberg, området som eiendommen Fougner vei 14 tilhører. Formålet med Småhusplanen er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Småplanen er en reguleringsplan med intensjon å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner i småhusområdet, og nybygg må tilpasses Småhusplanen. Forslaget som foreligger bryter klart, etter hva vi kan bedømme, med Småhusplanen, og vi finner det uakseptabelt å oppføre et nybygg som det som er foreslått.

Eventuelt nybygg må harmonere med naboeiendommer i småhusområdet, og ikke blokken Frydentoppen; Fougner vei 16 og blokkene i Hekkveien. Nærmeste naboer i småhusområdet til Fougner vei 14 er Fougner vei 12; mot syd, Nordliveien 14B; mot vest, og Nordliveien 14; "på hjørnet", som er gjenboere. Husene på disse eiendommene er frittliggende eienboliger, med høyde på 2 etasjer, og 1.5 etasje. Et nybygg må tilpasses på disse bygningenes premisser. Det virker helt urimelig å tilpasse eventuelt nybygg til blokken i Fougner vei 16, og det vil være i direkte konflikt med Småhusplanens formål.

Vi vil også vise til, med ref. til Lølands svar, at tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av

godkjent bebyggelsesplan". Det vil da vel innebære at et eventuelt nybygg må prosjekteres utfra hva Småhusplanen vil konkludere med, og at man må ta følge av hva utfallet av reguleringsplanen blir.

Vi har ikke innvendiger mot nyskapende arkitektur eller blokkfasong. Men et nybygg må harmonere med områdets, altså småhusområdets eksisterende hus, både i omfang og volum; høyde og fotavtrykk. En blokkfasong bør brytes opp så det ikke blir store ensartede, dominerende flater, som det nå er foreslått, med ca. 25 meters uavbrutt fasade mot syd. Brutte flater er mer heldig både estetisk og støymessig.

Det er uheldig at sendte plantegning ikke har notert avstand fra bygg til tomtegrenser, da dette er gitte avstander man skal følge. Ifølge Lølands svar er det nå for liten avstand til grense i syd. Lølands oppgir i sitt brev at avstand til sydgrensen beregner de til å være 3.9 meter i forslaget, og at det skal være 4.2 meter.

Avslutningsvis så vil vil oppsummere med at vi ikke er negative til et eventuelt nybygg eller blokkfasong, men at et nybygg størrelsesmessig må tilpasses småhusområdet, og at de gitte krav til avstand til grenser og U-grad, BYAmax blir fulgt.

Vi forventer at nevnte innvendiger, og innvendiger fra Lølands i Fougner 12, tas til etterretning, og at nye forslag til eventuelt nybygg er justert i tråd med dette.

Med vennlig hilsen

Lage Fosheim Lauritzsen & Cathrine Thoresen
(på vegne av Marit F. Lauritzsen)
Nordliveien 14B
0571 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
v/Bjørn Glomsrød
Kongens gate 12
0153 Oslo

Oslo, 6. desember 2006

Nabovarsel tilknyttet utbygging av gnr 125/bnr 83 – Fougners vei 14

Det vises til nabovarsel av 23.11.06 der Boligsameiet Hekkveien gis anledning til å kommentere søknad om tiltak etter pbl. § 93 tilknyttet utbygging på gnr. 125/bnr 83.

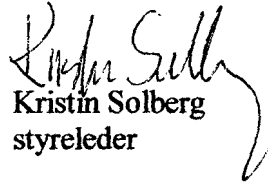
Boligsameiet Hekkveien består av 3 lavblokker som ligger på gnr.126/bnr 38 og er med dette direkte nabo til gnr. 125/bnr 83. Det er sameiets laveste blokk på 3 etasjer (der den ene etasjen er underetasje) som ligger inntil angjeldende eiendom. Denne blokken har adresse Hekkveien 11.

Sameiet vil motsette seg utbyggingen med følgende begrunnelse:

- Tomten på gnr 125/bnr 83 er relativ liten og omsøkt bygg vil utgjøre en markant fortetning. Sameiets lavblokk som ligger inntil gnr 125/bnr 83 ligger lavt i terrenget, og fortetningen vil få en betydelig negativ effekt.
- Området rundt nedre Frydenberg har vært gjenstand for en større utbygging de senere årene, senest utbyggingen av Sukkertoppen og nå sidebygget mot Hasleveien. Disse byggene er høye og har stengt for rom mellom andre bygg. Fortetningen fremtrer som en vegg. Hvis det også skal komme en fortetning i Fougners vei 14 vil bomiljøet bli ytterligere innebygget.
- Fougners vei 14 ligger i et område med eldre småhusbebyggelse og hager. Området har en særpreget karakter som bør tas vare på. Området er ikke stort og antas sårbart for ytterligere utbygginger. Sameiet ser det slik at en utbygging på Fougners vei 14 vil forringe dette området. Etter sameiet oppfatning fremstår området nedre Frydenberg som et motvekt til senere års utbygging og har en positiv effekt på bomiljøet som vi ikke ønsker å miste.
- Plan- og bygningsetaten varslet i brev av 07.09.06 (sak 200606785-5) om oppstart av planarbeid for området nedre Frydenberg. Hensikten er å omregulere området til "småhusplan". Sameiet mener at søknad tilknyttet Fougners vei 14 på ingen måte vil være i tråd med dette planarbeidet.
- Det er argumentert med at det store nabobygget i Fougners vei 16 kan tilsi at det bør gis adgang til å sette opp stort bygg også i Fougners vei 14. Sameiet er ikke enig i dette. Tomten i Fougners vei 16, som øvrige tomter ved den nå utbygde Hekkveien, var ubebygget. Bebyggelsen langs Hekkveien ligger i ytterkant av nedre Frydenberg, og bygget i Fougners vei 16 anses å være del av denne tidligere utbyggingen. Fougners vei 14 ligger i motsetning til dette i et område med småhusbebyggelse.

Hvis Plan- og bygningsetaten finner å gi tillatelse til tiltaket bes dette gitt med betingelse om at bygget reduseres og at det i langt større grad tilpasses den eldre småhusbebyggelsen.

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Hekkveien


Kristin Solberg
styreleder

Kopi: Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Kongensgate 12
0153 OSLO

Oslo, 5. desember 2006

Att.: Bjørn Glomsrød

**Vedr.: Nabovarsel vedr. byggeprosjekt på eiendommen Fougners vei 14 –
Gnr/Bnr 125/83..**

Vi viser til det mottatte nabovarsel og uttaler oss i saken både som nærmeste nabo til prosjektet i syd, og som generasjonsbeboere på villa/småhusenklaven Nedre Frydenberg. Dette området er nå, av Plan og Bygningsetaten, gjenstand for omregulering i hht Småhusplanen (ref. plansaksnr. 200606785(-05)). Det vises også til samtaler med Hr. Stein Aasen, samt til firmaets skriv av 26. ds. til Frydenbergtoppen Boligsameie om samme sak.

1 - I skrivet til Frydenbergtoppen Boligsameie vises det til at denne eiendommen (Fougners vei 16) har en utnyttelsesgrad (etter gammel regulering S-2255) på 1,5, mens det varslede naboprojektet (Fougners vei 14) "bare" er på 1,15.

Vår anmerkning til dette: Eiendommen Fougners vei 14 har et brutto tomteareal på 932 kvm. Dette inkluderer offentlig vei, fortau og veikant (med egen regulering). Utbyggbart tomteareal er dermed redusert til 792 kvm.

Om det justeres for reglene i S-2255 (utnyttbart tomteareal pluss avstand til midt offentlig vei), øker U-grad for Fougners vei 14 fra angitt 1,15 til 1,25. Dette er en høy U-grad allerede etter

S-2255. Og sett mot den pågående Småhusreguleringen for området, representerer prosjektet en BYA= 38%, som er godt over tillatt maksnorm (BYA= 24%).

Forskjellen i U-grad mellom de to nabobygg skyldes at Fougners vei 16 utnytter skrånende terreng til å oppnå en høyere BTA.

2- Om Frydenbergtoppen, med etasjeantall 3+1, utpekes som et "stort" bygg, må prosjektet Fougners vei 14 - med samme antall etasjer – settes i samme klasse. Det argumenteres med at et stort nabobygg burde skape presedens for et prosjekt med tilsvarende dimensjoner på tomten Fougners vei 14. Vi mener det er vektige synspunkter mot dette argumentet:

Frydenbergtoppen (Fougners vei 16) ble bygget på en ubenyttet brakktomt opprinnelig tilhørende "Freiabyen" på den andre siden av jernbanelinjen. Det ferdige bygget fungerer nå som avslutning på rekken med blokker fra Carl Berners plass, langs traséen som senere ble Hekkveien, på utsiden av planområdet. Alle disse byggene er reist på tidligere ubebygde tomter.

Det foreliggende prosjektforslaget (Fougners vei 14) er derimot planlagt reist inne i et eldre, etablert villaområde, hvor det må tas helt andre hensyn til boligmiljø, byggestil og tradisjoner. Nettopp av slike grunner er det igangsatt en reguleringsplan for området, med tanke på å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner. Vi kan ikke se at det foreliggende prosjektforslaget tar tilbørlige hensyn til disse detaljer og mener at en blokk med de presenterte dimensjoner og utforming ikke hører hjemme i planområdet.

- 3 - Plan og Bygningsetaten ble i mai d.å. av Byrådet bedt om å starte planarbeid for villaområdet Nedre Frydenberg. De fikk også samtidig i oppdrag "å gå i dialog med eieren av Fougner's vei 12 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk".

Denne instruksjonen kan neppe utledes dithen "at Byrådet ønsket en byggesøknad for Fougner's vei nr. 14". Tvertom, er det rimelig å anta at Byrådet, med ansvar for en harmonisk og enhetlig boligplanlegging, ønsket å få redusert prosjektet til et nivå som kunne integreres i det forestående planarbeidet.

Vi mener at prosjektet (hittil) på langt nær har oppfylt de gitte forutsetningene om redusert volum. Det planlagte bygget er fremdeles av samme størrelse som den "store" blokken Frydenbergtoppen og gir dermed ingen ønsket, naturlig overgang til det småhusområdet bygget skal integreres i. Det tas heller ikke tilbørlig hensyn til villaenklavens byggeskikk og tradisjoner.

Med ovennevnte punkter som bakgrunn, fremsetter vi følgende konkrete innvendinger og synspunkter knyttet til prosjektforslaget, slik det fremstår i nabovarslet:

- I - På PBEs situasjonsplan er prosjektets avstand til nabogrensen i syd angitt til 4,2m. Prosjektets gesimshøyde – basert på angitt gesimsnivå 90,45m referert mot middels bakkenivå (81,65m) - er på 8,8m. Dette gir allerede i utgangspunktet en fasadehøyde over det lovfestede forholdet mellom avstand og høyde. Vi vil på ingen måte akseptere en naboavstand som er mindre enn halve avstanden av fasadens høyde, målt fra det midlere bakkenivå.
- II - Plantegningene viste et nytt, urovekkende trekk ved prosjektforslaget: Mens situasjonsplanen anga en avstand til nabogrensen (i syd) på 4,2m, var samtlige planskisser fra Fosse og Aasen uten angivelse av denne avstanden. Dette til tross for at øvrige mål og avstander var korrekt angitt. Kontrollmålinger viste at fasadens avstand mot sydgrensen på tegningene var blitt redusert fra 4,2m til 3,9m! Vi vil under ingen omstendigheter akseptere at lovfestet minsteavstand til nabogrense underskrides.
- III - Sammenstilles punktene I og II, vil vårt minimumskrav for prosjektforslaget være: Enten at fasadens høyde senkes fra c+90,45 til c+89,65. Eller at grenseavstanden økes til minst 4,4m med den angitte høyden. Vi vil også kreve at det i den videre saksbehandlingen fremlegges tegninger, der korrekt og vedtatt avstand til vår nabogrense er angitt på alle tegninger. Slik det nå fortoner seg, synes denne avstanden å være et salderingsmål og den reelle avstanden dermed høyst usikker. Vi finner dette uakseptabelt.
- IV - De nye planløsningene, med franske vinduer mot syd (og nord), finner vi positive og akseptable. Faktoren nabostøy vil dermed bli redusert.
- V - Hekkebepantningen, vist på utomhusplanen, er en positiv detalj, som også besvarer spørsmål mht markering av grenseskillet.
- VI - Vi har i og for seg ingen spesielle innvendinger mot blokkfasong - dvs en byggutforming flatt eller pultformet tak – dersom bygget ellers er tilpasset strøkets byggeskikk og kultur. Vi mener imidlertid at prosjektforslaget fremdeles ikke tar nok hensyn til disse detaljene.

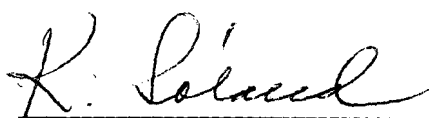
Det er i utgangspunktet ulogisk at et byggeprosjekt av blokktypen fremmes innenfor et definert område etter en utdatert regulering, samtidig som samme området er gjenstand for et planarbeid med sikte på å fornye reguleringen mot småhusbebyggelse.

Småhusplanens formål er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Vi mener, derfor, at det foreliggende prosjektforslaget i hovedsak må utformes i tråd med planarbeidets intensjoner og at de viktigste forutsetningene for en akseptabel prosjektløsning er:

- A - Bygget må tilnærmes Småhusplanen, spesielt mht fotavtrykk og maksimumshøyde(r). Dette innebærer også en tilnærming til BYAmax = 24%.
- B - Plassering i terrenget må skje på småhusområdets premisser. Dette betyr at "ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne". Om et blokkbygg skal kunne tilpasses dette kravet, må dominerende flater brytes/vinkles slik at bygget ikke opptrer som en "mur" mot omgivelsen (ref. prosjektets 25 meter lange, ubrutte fasade mot syd). En brutt flate vil også spre støy og dermed virke mer nabovennlig.
- C - Prosjektet må "på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter" og "ha en størrelse/volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse".
- D - Vi vil også vise til at "tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan".

Vi ber om at byggherre og arkitekter tar hensyn til innkomne innvendinger og synspunkter til nabovarselet, slik at byggesaken kan få en heldig avslutning.

Med vennlig hilsen



Karin Løland



Kåre Løland

Fougner vei 12
0571 Oslo

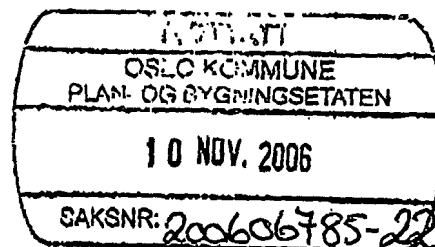
Cc: Oslo kommune v/ Plan og Bygningsetaten



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

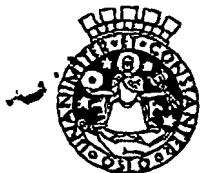
Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune

4:5**Vedtak**

Arkivsak: 200601824
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Jakobsen

Saksgang
Teknisk- og miljøkomiteen

Møtedato
30.10.06

Sak nr.
56/06

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS 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 Fougner vei er det dobbeltparkering, og de største utrykningskjøretøyene (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.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

5:5

- I Fougner's vei 14 er det planlagt revet en funksjonell 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.

Vedtak:

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

RETT UTSKRIFT: 08.11.2006



Eigil Jakobsen

sekretær

Teknisk- og miljøkomiteen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Søknad om avkjørselstillatelse
ved byggesak (vegloven §§ 40-43)

NB: Skjemaet kan ikke benyttes ved:
- Søknad vedrørende avkjørselstillatelse til riksvei.
- Det må da søkes til Statens vegvesen
- Søknad utenom byggesak. Det må da søkes til Samferdselsetaten

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested | Gnr 125 | Bnr 83 | Adresse FOUGHERS VEI 14 | Planlagt byggverk FLERMANNSBOLIG

Det søkes om

☒ Godkjenning av ny avkjørsel

☐ Godkjenning av eksisterende avkjørsel
(Der godkjent avkjørselsplan ikke foreligger)

☒ Avkjørselsplan i 5 eksemplarer følger vedlagt Som kartgrunnlag benyttes utsnitt av reguleringskart (M=1:500)

Avkjørselsplan må være utført i henhold til Plan- og bygningsetatens retningslinjer. Krav til stigning, frisikt, bredde, snuplass etc. må oppfylles. Særskilte grunner må angis dersom noen av våre krav ikke oppfylles. Begrunnelse gis på eget ark. Se også Plan- og bygningsetatens veiledning for tiltakshaver/søker (blankett nr. 72-0598)

Søker		Eier/hjemmelshaver	
Navn/Foretak	SIVARK. FOSSE OG AASEHOLM	Navn	NORTEAM AS
Adresse	KONGENS GT. 12	Adresse	LINDEVEIEN 56
Postnr, poststed	0153	Postnr, poststed	4314 SANDNES
	Telefon 22474240		Telefon 51709099
Dato 10/10-06	Underskrift Bjørn Blomstedt	Dato	Underskrift

Fylles ut av Plan- og bygningsetaten

☒ Med hjemmel i vegloven §§ 40 - 43 godkjenner Plan- og bygningsetaten avkjørselsplanen på følgende vilkår:

- Det tillates ikke mer enn 1 avkjørsel/avkjørsler til eiendommen, og avkjørselsbredden skal ikke være større enn 4 m i kant regulert vei
- Det kreves/kraves ikke snumulighet for bilene utenfor regulert veigrunn
- Avkjørselen skal ikke ha større stigning/fall enn 1:20 (5 %) de første 2,5 m fra kant regulert vei, målt langs midt avkjørselen
- Avkjørselens øvrige stigning/fall fra veien skal ikke overstige 1:7
- Fra et punkt målt 2.7 m fra kant regulert vei langs midt avkjørsel skal det være frisikt i en høyde av 1,0 m over kjørebane 30 m til hver side i FOUGHERS VEI
- Hvis del av avkjørsel ligger på regulert veigrunn skal den være horisontal og ha samme høyde som eksisterende vei
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overvann ut på offentlig vei
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer
- Avkjørselen må være opparbeidet før brukstillatelse gis.

☐ Avkjørselsplanen godkjennes ikke

Kommentarer:

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

18/10-06

dato

avdelingsenhetsleder

saksbehandler

Orientering om klageadgang, se baksiden.

Vedlegg: ☒ Godkjent avkjørselsplan

Kopi: ☒ Eier/hjemmelshaver

☐ Samferdselsetaten, Postboks 6703 Etterstad, 0609 OSLO



Oslo Kommune
Plan og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 1.2.2007

Sak: Rammesøknad Lavblokk
Adresse: Fougners vei 14, gnr. 125, bnr. 83
Tiltakshaver: Norteam a.s. Postboks 1123 , 4391 Sandnes
Søker: Sivark. Fosse og Aasen a.s. Kongens gt. 12, 0153 Oslo

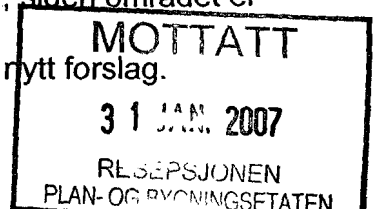
Vedlagt følger rammesøknad for lavblokk i Fougners vei 14 , 0571 Oslo.
Søknaden består av følgende bilag:

1. Dette følgeskriv.
2. Søknad om tillatelse til tiltak
3. Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon.
4. Gjenpart av nabovarsel
5. Kvittering fra postverket for utsendte nabovarsler.
6. Søknad om ansvarsrett og kontrollplan fra Sivark.Fosse og Aasen a.s.
7. Dokumentasjon på Sentral Godkjenning fra Sivark. Fosse og Aasen a.s.
8. Situasjonsplan i målestokk 1:500
9. Planer, snitt, fasader i målestokk 1:100
10. Utomhusplan i målestokk 1:200
11. Perspektivtegning
12. Godkjent avkjøringsplan
13. Situasjonsskart med markert standpunkter for fotografier.
14. Fotografier som viser eksisterende situasjon
15. Referat fra forhåndskonferanse 4.1.05
16. Oslo Kommune/ Forslag til midl. forbud mot deling og byggearbeid.
17. Innsigelse mot forslag om midl. forbud mot deling og byggearbeid fra Sivark.Fosse og Aasen a.s. 27.9.05
18. Oslo Kommune / brev fra Byrådet til Plan og Bygn. etaten hvor P og B. etat blir anmodet om å gå i dialog med eier av Fougners vei 14 om nytt forslag.
19. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Frydenbergtoppen Boligsameie.
20. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Bydel Grunerløkka.
21. Innsigelse mot nye byggesak i Fougners vei 14 fra Lage F.Lauritzen og Cathrine Thoresen
22. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Boligsameiet Hekkveien
23. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Karin og Kåre Løland

Generelt:

Forslagsstilleren har flere ganger forsøkt å få en dialog med Plan og Bygningsetaten om et eventuelt nytt bebyggelsesforslag for Fougners vei 14, men har blitt henvist til at man **ikke** kan gi noen føringer på nuværende tidspunkt (2006) , siden området er under omregulering.

Man viser derfor til Byrådets henstilling om at det skal fremmes et nytt forslag.



Det vises i øvrig til saksgang, som har vært som følger:

Bakgrunn:

Fougner's vei nr. 14 ble ervervet av Norteam i 2004 med henblikk på å oppføre en lavblokk med boliger i 3 1/2 etasje. På eiendommen står idag et 2 etasjes hus fra 1930 tallet med et grunnareal på ca. 70 m². Boligen er lite tidsmessig. Tiltakshaver ønsker derfor å rive huset og garasjen, slik at det kan oppføres et nytt moderne hus, som har en størrelse og planløsning som er tilpasset vår tid.

Rent **samfunnsøkonomisk** mener tiltakshaver at en så sentral tomt, (med ca. 5.min gangavstand til et trafikknutepunkt som Carl Berners plass og med all infrastruktur (vei,vann,el) liggende til tomten) bør utnyttes til **flerfamiliehus**.

Med bakgrunn i den kompliserte prosessen som byggesaken har hatt fra 2004 og frem til idag, finner vi det nødvendig å rekapitulere denne.

Forhåndskonferanse. 4.1.2005

Konf. referat som følger vedlagt (pkt. 14)

Lavblokkprosjektet som ble presentert ble godt mottatt av Plan og Bygningsetaten.

Tegningene viste en lavblokk på 3 etasjer med underetasje ..Samlet BTA = 1036 m²

U-grad = 1,01 regnet etter brutto tomt.

Det ble anbefalt å sende inn søknad om bebyggelsesplan.

Planinitiativ for bebyggelsesplan 15.4.2005

Søknaden omfattet en lavblokk i 4 etasjer med tilbaketrukket 5 etasje

Samlet boligareal BTA= ca. 1500 m²

Varsel om Dele og Byggeforbud. 13.9.2005

Kfr. Plan og bygningsetatens brev av 13.9..2005 (pkt. 15)

Klage på varsel om Dele og Byggeforbud 27.9. 05

Sivark. Fosse og Aasen a.s klager på forslaget om Bygge og Deleforbud (pkt.16)

Plan og bygningsetatens forslag til Dele og Byggeforbud 16.12.2005

Forslaget ble oversendt Byrådsavdeling for Byutvikling 16.12.05. I svarbrev av 26.5. 2005 ble forslaget avvist

Byrådsavdeling for byutvikling-retningslinjer for utbygging av Fougner's vei 14. 26.5.2006

Vi siterer fra brevet: " Byrådsavdelingen ber Plan og Bygningsetaten gå i dialog med eier av Fougner's vei 14 med henblikk på en reduksjon av det foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byrådet finner at en omforenet løsning, som etaten kan gi sin fulle tilslutning, bør kunne tas som byggesak. "

Dette har vært utgangspunkt for det nye forslag som innebærer en vesentlig reduksjon av det forslag som ble innsendt i forbindelse med søknad om bebyggelsesplan / planinitiativ.

Byggehøyden er redusert fra 4 + 1 til 3 + 1 etasje.

Fotavtrykket er redusert fra 350 m² BYA til 290 m² BYA

Antall boliger er redusert fra 31 stk. til 17 stk.

Utnyttelsesgraden er redusert fra 1,5 til 1.17

Vi mener at dette er en betydelig reduksjon av prosjektet, spesielt sett i forhold til nabobebyggelsen i Fougners vei nr. 12.

Volum og størrelse er omtrent på samme nivå som "ble godkjent" ved forhåndskonferansen den 4.1. 2005.

Reguleringsmessige forhold.

Gjeldende regulering er S- 2255, 28.07.77 m .reguleringsbestemmelser.(soneplanen) Reguleringsbestemmelsene angir en U-grad fra 0,3 til 1,5 og en byggehøyde på 5 etasjer. Arealbruk er i hovedsak boligformål.

Plan og Bygningsetaten varslet oppstart av planarbeidet for omregulering av deler av øvre og nedre Frydenberg i september 2005, med sikte på å innlemme området i småhusplanen. Eiendommen er p.t. under omregulering.

Estetikk.

Tomten ligger i overgangen mellom et uensartet småhusområde, samt et typisk transformasjonsområde med tung blokkbebyggelse i 5 etasjer. Vi anser at Fougners vei nr. 14 tilhører dette transformasjonsområdet.

Man antar at når Plan og Bygningsetaten gir tillatelse til en relativt "tung" blokkbebyggelse på naboeiendommen, har man ment at dette skulle gi visse føringer for den øvrige bebyggelse langs Fougners vei.

Man har valgt å bebygge tomten med et enkelt bygg for å ta hensyn til eksisterende bebyggelses åpne og vertikale karakter.

Bygget er lavere enn naboeiendommen på Fougners vei nr. 12, og ikke vesentlig høyere enn mønehøyden på Fougners vei nr. 16, slik at det danner en naturlig overgang mellom blokken i nr. 16 og den gamle villabebyggelsen fra 1930 tallet.

Bygningen er gitt en enkel rektangulær form med flatt tak. Hovedmaterialet i fasadene er samme tegl som er nyttet i naboeiendommen. Vegger i taketasjen er lyst treverk, for å gi denne et så lett preg som mulig.

Bebyggelsen er med dette gitt et arkitektonisk uttrykk som viser hvilket tidsrom den er oppført i.

Bebyggelsesmønster.

Mot nord grenser tomten til Fougners vei nr. 16 som er en boligblokk i 3 etasjer + underetasje + taketasje. Utnyttelsesgraden er høy.

Vest for Fougner's vei nr. 12 ligger Hekkveien 9 og Hekkveien 11. Begge er massive bygg med stor grunnflate. Syd for tomten (nr. 14) ligger Fougner's vei nr. 12 som er en eldre villa fra 1930 tallet, det samme gjelder Nordliveien 14 og 14 B.

Kvartalet utgjør **ikke** en ensartet bebyggelse, idet det er en blanding en større kirke (Hekkn.9) 2 relativt massive blokkbebyggelser (Hekkn. 11 og Fougner's vei 16) og rekkehusbebyggelse (Hekkveien 9B,9C,9D,9E og 9F) og 2 mindre og 3 større boliger fra 1930 tallet. Kvartalet kan ikke på noen måte sies å utgjøre en homogen bebyggelse.

Vi er av den oppfatning at vårt forslag: en mindre lavblokk, vil ikke skille seg ut i dette meget "brogete" miljø, men tvert i mot gli inn som en naturlig del av området.

Parkering.

Tiltaket består av 17 stk. boliger- 5 stk. 1 roms og 12 stk. 2-roms leiligheter
 5 stk. 1 roms leiligheter= 5 x 0,25 pl = 1,25 plasser
 12 stk. 2 roms leiligheter= 12 x 0,5 pl= 6 plasser

tilsammen = 7,25 plasser.

(I.h.t. tidligere konferanser med Overark. Sandberg i Plan og Bygn. etaten på andre prosjekter kan dette settes til 7 plasser)

Disse 7 plasser er lokalisert til kjelleretasjen.

Sykkelparkering: 20 plasser i.h.t. kommunens parkeringsnormer, alle i kjelleretasje.

Arealoppgave.

Tomteareal regnet som **brutto** tomt er 932 m²

Tomteareal regnet til **midte** vei Fougner's vei er 867 m²

U-grad regnet etter minste tomteareal (midte vei) er 1,17.(1.011 : 867 = 1,17)

Arealer:

kjeller:	Brutto: 337 m ²	
1 et:	Brutto: 264 m ²	
2 et:	Brutto: 290 m ²	
3 et:	Brutto: 290 m ²	
Taket:	Brutto: 167 m ²	
sum=	Brutto: 1.348 m ²	sum eks. kjeller : 1.011 m ²

Utomhusarealer (disponibelt for lek og opphold) er : 400 m²

Resyme av innsigelser fra naboer.

Da de fleste innsigelser går på de samme forhold skal det kort lages et resyme av disse.

Det foreligger innsigelser fra følgende naboer og fra Bydelsutvalg:(vedlagt i kopi)

- A. Frydenbergtoppen Boligsameie
- B. Bydel Grunerløkka
- C. Lage Lauritzen og C. Thoresen
- D. Boligsameiet Hekkveien
- E. Karin og Kåre Løland.

Innsigelsene går på følgende forhold:

1. Man har innsigelser mot at man sammenligner utbygging av Fougners vei 14 med utbyggingen av Fougners vei 16
2. Man ønsker en "harmonisering" mot eksisterende villabebyggelse.
3. Man ønsker det foreliggende prosjekt redusert i høyde og fotavtrykk
4. Man frykter støy og trafikk siden prosjektet inneholder mange små leiligheter
5. Man ønsker at området planlegges i tråd med småhusplanen, og at områdene på begge sider av jernbanen må ses under ett.

Kommentar til innsigelsene.

Tiltakshaver er av den oppfatning at kvartalet som begrenses av veien Fougners vei, Hekkveien og Nordveien **ikke** utgjør en homogen enhet. Det er 9 bygninger innenfor kvartalet: 5 eneboliger / flermannboliger, 1 rekkehus med 5 leiligheter, 1 kirke, og 2 boligblokker.

Såvel nord som vest for kvartalet er det en massiv boligbebyggelse / blokkbebyggelse.

Når Plan og Bygningsetaten har gitt tillatelse til oppføring av en boligblokk i Fougners vei nr. 16 med 3 etasjer+ underetasje + taketasje med høy U-grad, så ville man anta at meningen var at det skulle gi føringer for den videre utvikling av kvartalet.

Tiltakshaver mener at det planlagte bygg i nr. 14 vil danne et "overgangledd" fra den massive blokk i nr. 16 til villabebyggelsen mot syd. Det planlagte bygg er både lavere og har et mindre fotavtrykk enn blokken i nr. 16.

Tiltakshaver er ellers av den oppfatning at man av rent samfunnsøkonomiske syn burde utnytte sentrale tomter med ferdig utbygget infrastruktur, tett på trafikknutepunkt som Carl Berners plass, som en tett og konsentrert bebyggelse.

Man kan vanskelig se at bebyggelsen på Fougners vei nr. 14 skulle harmoniseres med bebyggelsen på østsiden av jernbanetraseen. Jernbanetraseen danner et markant skille mellom bebyggelsen på hver side, ikke bare ligger den på en fylling i forhold til omkringliggende bebyggelse, men det er heller ingen mulighet for forbindelse mellom øst og vestsiden.

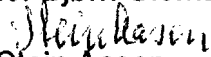
Vi vil ellers understreke at tiltakshaver har forsøkt å få føringer for utbyggingen fra Plan og Bygningsetaten, men er blitt møtt med at området er under omregulering og at man derfor p.t. ikke kan gi noen eksakte råd som utbygger kan forholde seg til. Man er derfor nødt til i.h.t. pålegg fra Byrådet å fremme et forslag, som etter tiltakshavers mening gir en god og harmonisk utnyttelse av tomten, godt tilpasset omgivelsene.

Dispensasjonssøknader.

1. Det søkes dispensasjon til å plassere underjordisk garasje 1 m fra formålsgrense mot Fougner's vei, og 1 m. fra nabogrense mot syd.
Godkjente avkjøringsplan tillater underjordisk garasje i en avstand på 5,5, m. fra midte Fougner's vei
2. Det søkes dispensasjon fra veglovens § 29 for plassering av bygningen, selv om avstanden til midte vei er mindre enn 15 m.
3. Videre søkes dispensasjon fra Plan og Bygningslovens § 67 vedr. opparbeidelse av vei.

Skulle man ønske ytterligere opplysninger eller supplerende dokumentasjon, bes De vennligst ta kontakt med vårt kontor ved sivark. Bjørn Glomsrød telf: 22 47 42 40 eller mobil: 99 25 16 40.

Med vennlig hilsen
for Bjørn Glomsrød e.f. :


Stein Aasen

vedlegg.

kopi: Norteam a.s.

geområde for boliger
S 3472, 15.3/85
Se reg.best.



Dato
19.09.2006

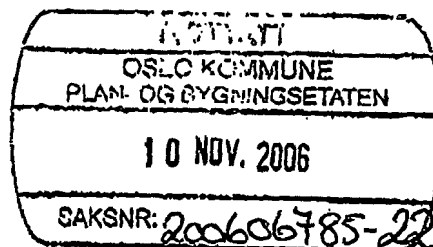
BYGGEOMRÅDER		OFFENTLIGE TRAFIKOMRÅDER		FAREOMRÅDER		FELLESOMRÅDER	
Boliger med tilhørende aretlegg		Kjørefelt, parkering		Næringsplasser, leiligheter, nær- og feriemare		Felles avkjørsel	
Nær søn-til-formell innreise område		Arbeidsrelaterte		SPECIALOMRÅDER		Felles areal (parkering)	
Formidling, kontor, kino, teater o.l.		Forbuds, gang- og sykkelstier		Friluftsområder, parker, leiligheter		Felles areal, leiligheter, gartnerstier	
Industri, leger, verksted		Sporveier, jernbane, kollektivstier		Kommunale leiligheter, areal, gang- og sykkelstier		Felles areal, gangveier	
Offentlig bygning		FRONDOMRÅDER		LANDBRUKSOMRÅDER			
Almenntilgjengelig formidling		Park, turvei, idrett og sport		Jord- og skogbruk, gartnerstier		Plan under behandling	
STREKESYMBOLER							
Byggeområde				Kommunale plan- og byggesaker		— x — x — x — x — x — x	
Planens begrensning				Marksengrensning		— x — x — x — x — x — x	

Internettside: <http://www.nba.oslo.kommune.no> Bestillingstjeneste: <http://www.byggesak.com/bestillingstjeneste>



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



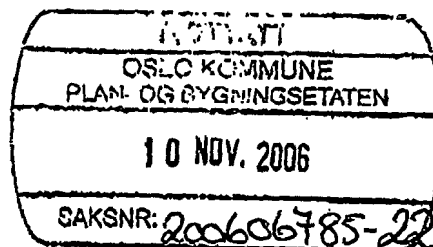
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

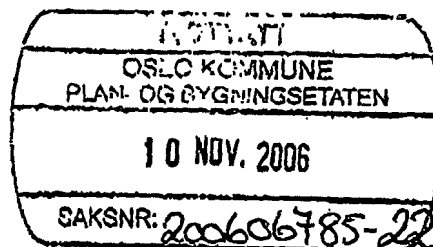
Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



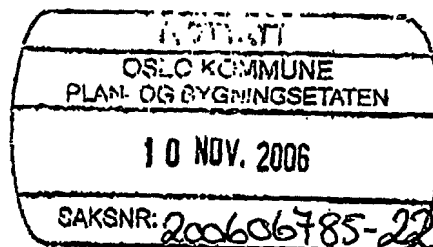
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



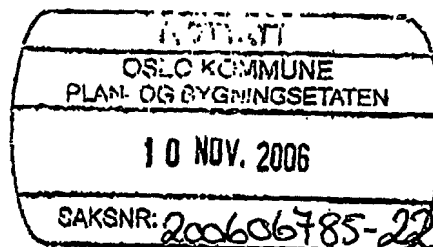
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



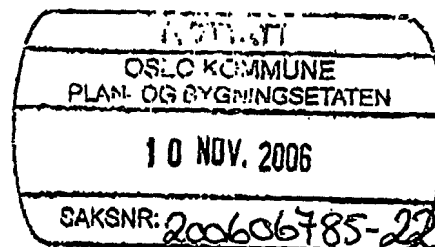
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



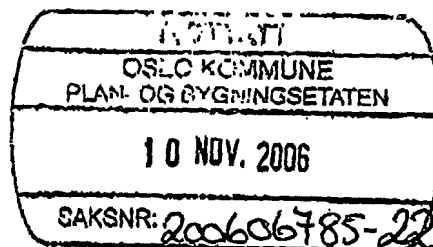
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



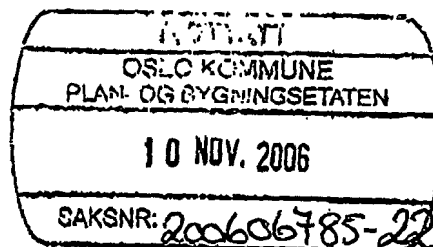
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



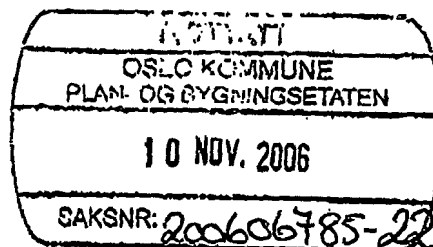
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



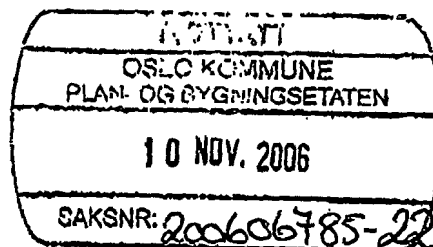
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



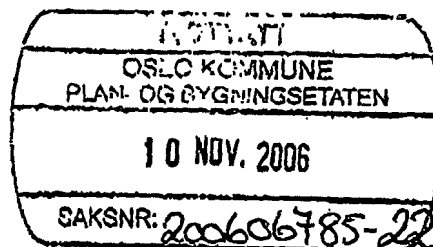
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

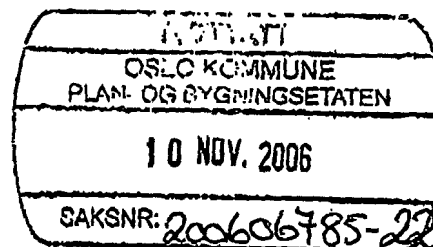
Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



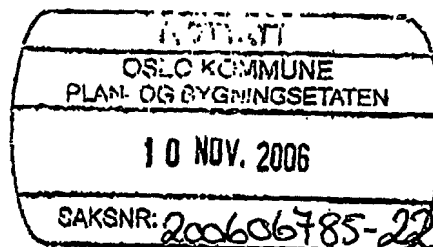
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



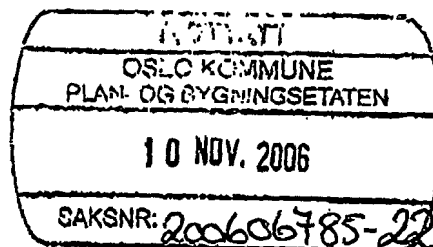
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

15

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: FOUNERS VEI 14

Eiendom: 125/83/0/0

Tiltakshaver: Consensus Eiendom AS

Adresse: Mylkerudveien 35, 1152 OSLO

Søker: Arkitektkontoret GASA as

Adresse: Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO

Tiltaksart: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders Teichberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo, 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):
Kommunedelplan for byform, miljø og bevaring (K1)
- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Behov for planendring:

- ☐ Det fremlagte materiale synes å ville avvike såvidt mye fra gjeldende plan, at det må behandles som:
- ☐ Full endring av reguleringsplan etter PBL §§ 25 – 27.1.
 - ☐ Mindre vesentlig endring av reguleringsplan etter PBL § 28.1.
 - ☒ Bebyggelsesplan etter PBL § 28.2, jf. krav i overordnet plan.
 - ☐ Mindre vesentlig endring av Bebyggelsesplan etter PBL § 28.1 og vedtekt til PBL § 28.2.

Evt. kommentarer:

Behov for dispensasjonsbehandling:

- ☒ Det fremlagte tiltak synes å være avhengig av dispensasjon fra: ²
- ☒ Plan- og bygningslov: §(§) 70 mht. avstand
 - ☒ Plan- og bygningslov: § 67 mht. veiopparbeidelse
 - ☐ Forskrifter til pbl: §(§) mht.
 - ☒ Gjeldende plan: S-2255 §(§) 3 mht. bebyggelsesplan.
 - ☐ Vedtekter til pbl
 - ☐ Annet lovverk: §(§) mht.
 - ☒ Vegloven § 29 mht. byggverks avstand til vei ☒ jernbanelover?

Forvaltningspraksis:

- ☒ Saksbehandling vil normalt basere seg på en felles retningsgivende praksis for den aktuelle tiltakstype i det geografisk aktuelle området.
- ☐ Det foreligger ingen entydig praksis for saksbehandling av denne tiltakstype i det aktuelle området.

Kvalitetskrav som bør vies spesiell oppmerksomhet i prosjektet er hensyn knyttet til:

- ☒ Tiltakets forhold til omgivelsene:
- ☒ Avkjørsel til offentlig vei – veglovens § 40-43
 - ☐ Lovlig atkomst – plan- og bygningslovens § 66
 - ☐ Vern av landskap og vegetasjon
 - ☐ Vern av verdifullt biologisk mangfold
 - ☐ Vern av eksisterende bebyggelse og anlegg
 - ☒ Tilpasning til eksisterende landskap og terreng
 - ☒ Tilpasning til eksisterende bebyggelse og anlegg
- ☒ Utomhusanlegget:
- ☐ Parkeringsareal
 - ☒ Leke- og uteoppholdsareal
 - ☐ Beplantning
 - ☐ Landskapsformgivning
- ☒ Tiltakets arkitektoniske egenverdi:
- ☒ Plassering og høyder
 - ☒ Volumbehandling og masseoppbygging
 - ☒ Fasadeuttrykk og proporsjoner
 - ☒ Materialbruk og detaljering
 - ☒ Fargesetting
- ☒ Krav om tilgjengelighet og brukbarhet for orienterings- og bevegelseshemmede
- ☒ Vann- og avløpsforhold overvannsstandtering. grunnplan?
- ☐ Andre tekniske krav:
- ☐ Ras/flom/grunnforhold/radon:
- ☐ Annet:

Tiltakstype/behandlingsprosess:

- ☐ Tiltaket kan unntas fra krav til saksbehandling og kontroll jf. SAK §7
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 81 (igangsetting etter 3 uker)
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 85
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 86a (igangsetting etter 3 uker)
☐ Tiltaket er søknadspliktig etter PBL § 93; sannsynligvis innenfor tiltaksklasse:
 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐
☒ Tiltaket bør/må behandles i minst to trinn - som søknad om rammetillatelse med etterfølgende søknad(er) om igangsettingstillatelse(r)
☐ Tiltaket vil i utgangspunktet kunne behandles som søknad om tillatelse i ett trinn
☐ Tiltaket vil sannsynligvis kunne behandles som et "enkelt tiltak" etter PBL §95 b
☐ Tiltaket vil sannsynligvis ikke kunne behandles som et enkelt tiltak
☐ Tiltaket må meldes og konsekvensutredes som et "Vedlegg I-tiltak" etter forskrift om konsekvensutredninger - før søknaden kan behandles. Jf. PBL §§ 33-1 - 33-9 og forskrift til pbl om konsekvensutredninger KON § 2 og KON §§ 5 - 14, samt Vedlegg I, III og IV.
☐ Tiltaket må konkret vurderes meldt og konsekvensutredet som et "Vedlegg II-tiltak" etter forskrift om konsekvensutredninger - før søknaden kan behandles. Jf. PBL §§ 33-1 - 33-9 og forskrift til pbl. om konsekvensutredninger KON §§ 3 og 4 og KON §§ 5 - 14, samt Vedlegg II, III og IV.

Ansvarlig søker:

- ☒ Godkjenning av ansvarlig søker for tiltaket er avklart: ☒ ikke avklart: ☐

Søknaden/meldingen må vedlegges:

- ☐ Ansvarsoppgave for
 ☐ prosjektering
 ☐ utførelse
☒ Søknader om ansvarsrett for følgende funksjoner:
 ☒ Prosjekterende
 ☒ Kontrollerende for prosjektering
 ☒ Utførende
 ☒ Kontrollerende for utførelse *for igangsetting*
☐ Kontrollplaner:
 ☐ Kontrollplan for viktige og kritiske områder.
☒ Gjenpart av nabovarsel
☒ Tegninger:.....
☒ Situasjonsplan
☒ Annet:..... *koordinatbestemte grenser. (pbe)*
☐ Uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter:.....

Kontrollform:

- ☒ Tiltaket vil sannsynligvis kunne prosjekteres og utføres med følgende kontrollform:
☒ Dokumentert egenkontroll:
 ☒ for prosjektering av
 ☒ for utførelse av
☐ Uavhengig kontroll:
 ☐ for prosjektering av
 ☐ for utførelse av

Saksbehandlingstid:

- ☒ Førstegangsvedtak <samtykke/tillatelse/rammetillatelse/avslag> antas å bli fattet 12 uker etter innsendelse av komplett, avklart søknad/melding.

Det er i løpet av forhåndskonferansen gitt informasjon om:

- ☐ Saksgang etter plan- og bygningslov og forskrifter til pbl.
☒ Aktuelle rammeforutsetninger for tiltaket i den samlede plan- og bygningslovgivning (lov, forskrift, plan, vedtekt).
☒ Aktuelle prosjekteringsforutsetninger for tiltaket, jf. prioriterte myndighetskrav.
☐ Krav til-/behov for melding og konsekvensutredning etter PBL §§ 33-1 - 33-9 med tilhørende forskrift.
☐ Kongelig resolusjon vedrørende vernespørsmål, hvor dette er aktuelt.
☐ Tiltakshavers ansvar for planlegging for håndtering av produksjons- og riveavfall.
☐ Gebyrer.
☐ Annet:
.....
☒ Det er for øvrig utlevert følgende materiale:
.....
2 flyfoto
.....
.....

- ☒ Uavklarte problemstillinger som må avklares før innsendelse av søknad/melding:

beredning av etasjetall saksbeh gir tilb. med.
avst. til vei og jernbane.

Dette referat er basert på det underlag av tegninger og annen dokumentasjon som søker/tiltakshaver har brukt for sin redegjørelse.

Det er gjort oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,

Avdeling: PTBM Dato: 4/1-05

Saksbehandler: Hjelm Henrik Lange

Referat godkjent og kopi mottatt, tiltakshaver:

Referat godkjent og kopi mottatt, ansvarlig søker:

Willy Hagen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for områdeutvikling

Arkitektene Fosse og Aasen AS
 Kongens gate 12
 0153 OSLO

Dato: 16.12.05

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-7
 Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

NEDRE FRYDENBERG
FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD
MOT DELING OG BYGGEGARBEID

Plan- og bygningsetaten har nå sendt ovennevnte sak til politisk behandling.
 Eventuelle spørsmål om fremdrift og status kan rettes til Byrådsavdeling for byutvikling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling for områdeutvikling
 Områdeplaner 2, tett by

Anne Berit Raae
 saksbehandler

Kopi: Nordteam AS, v/ Jan Åsmoen, Arnulf Øverlands vei 221, 0763 OSLO.

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.



Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for områdeutvikling
 Områdeplaner 2, tett by
 Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
 Vahls gate 1, 0187 Oslo
 Postadresse:
 Boks 364 Sentrum,
 0102 Oslo

Telefon: 02180
 Telefaks: 23 49 10 01
 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
 6003 05.58920
 Organisasjonsnummer:
 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Byrådsavdelingen for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Dato: 15.12.05

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-1
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

**NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 MFL. GRÜNERLØKKA
FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEARBEID TIL BYUTVIKLINGSKOMITEEN**

Vedlagt oversendes forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for ovennevnte område for politisk behandling. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling følger vedlagt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Berit Skarholdt
Avdelingsdirektør

Kjell Kr.Jacobsen
Avdelingsenhetsleder.

Vedlegg

*Dette er en utskrift fra Plan- og
bygningsetatens saksbehandlingssystem,
ikke en kopi av originaldokumentet.*



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

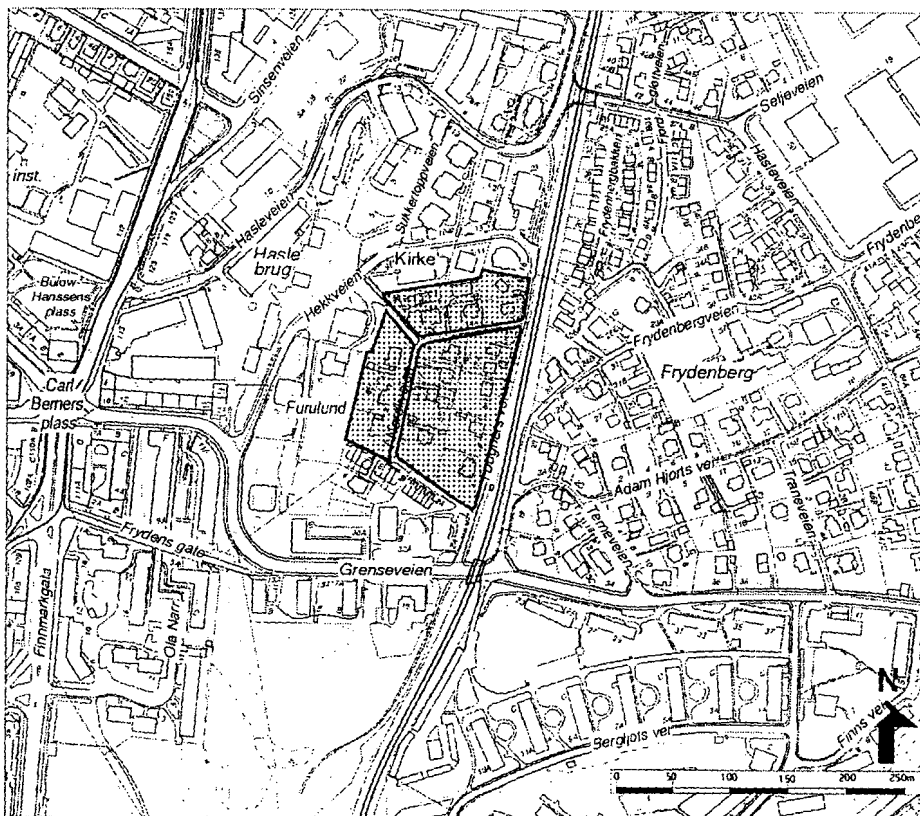
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Nedre Frydenberg, Fougners vei 14 m.fl. Bydel Grünerløkka. Forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid til byutviklingskomiteen

Bakgrunn for forslaget er innsendt planinitiativ for bebyggelsesplan på Fougners vei 14. I konklusjon fra område –prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens planforum av 30.06 2005 foreslår Plan- og bygningsetaten at det nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på enklaven Nedre Frydenberg med sikte på omregulering i tråd med småhusplanens bestemmelser. Eiendommene omfattes i dag av "Soneplanen" S-2255, med utnyttelsesgrad U= 0.3-1.5.



Innhold

Bakgrunn.....s 2

Forslag til vedtak.....s 4

23,29, 33, 34, 36, 37, 39, 48, 54, 83,117,139,163,170, 173 og 182.

Bydel: Gamle Oslo (Bydel 1)

Gnr: Gnr.125 bnr.13, 14, 16, 21,

Saksnr.: 200508983

Dokument nr.: 1



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

BAKGRUNN

Bakgrunnen for forslag til planarbeid er Plan- og bygningsetatens konklusjon på område- og prosessavklaring for innsendt planinitiativ for bebyggelsesplan for Fougners vei 14.

Forut for planinitiativet er det avholdt forhåndskonferanse for tiltak på samme eiendom.

- 07.11 2004. Første henvendelse til etaten er registrert som anmodning av forhåndskonferanse, vedrørende oppføring av blokk med 16 boenheter. (Konsulent er arkitektkontoret GASA a/s og forslagsstillere Consensus Eiendom AS).
- 04.01 2005. PBE avholder forhåndskonferanse m/ referat. I referatet vises det bla. til gjeldende reguleringsplan hvor det stilles krav om bebyggelsesplan.
- 15.04 2005. PBE mottar planinitiativ på bebyggelsesplan for område -og prosessavklaring. Planinitiativet viser nå 23 boenheter. (Konsulent er Foss og Aasen arkitekter AS og forslagsstillere Nordteam a/s).
- 03.05 2005. PBE oversender planinitiativet til Byantikvaren for uttalelse ihht. rutiner: Byantikvaren skriver, 12.05 2005: *"Fougners vei 14 er ikke registrert som bevaringsverdig, men sammen med Fougners gate 12 er de to bygningen blitt omtalt som "tvillingvillaene". Dette har sammenheng med at de begge ble oppført i funkisstil allerede like etter 1930 og inngår i større sammenhengende boområde på Nedre Frydenberg. Opprinnelig inngikk dette boområdet hele Frydenbergområdet, men ble avdelt da Gjøvikbanen ble bygget omkring 1900. På Nedre Frydenberg ligger friområdet "Furulund" (med Tanbergvillaen" oppført av Christian Sommerfelt Hiorth 1879) og tårnvillaen "Fagertun" (oppført av Adam Hiorth-familien). Fougnerveien 14 inngår således i en større villamessig bebyggelse som er avgrenset av større kontor- og boligkompleks. Ut fra en slik planutvikling finner Byantikvaren ikke grunnlag for å anmode om et isolert bygge- og deleforbud iht. Pbl. § 33 for Fougnerveien 14 alene, men anbefaler PBE å vurdere området helhetlig for en annen regulering som er tilsvarende småhusplanen som nå er etablert på den andre siden av Gjøvikbanen".*
- 21.06 2005. I forslaget til konklusjon på område- og prosessavklaring, framgår det at 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 bla. på grunn av mange og til dels små tomter.
- Planforum foretok i den anledning en besiktigelse av området Nedre Frydenberg.
- 30.06 2005. Planforum konkluderer at det ikke kan anbefale det innsendte planinitiativet for bebyggelsesplan, og at det bør nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på hele enklaven Nedre Frydenberg med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.
- 01.07 2005. Avklaringsmøtet finner sted og planforums konklusjon forelegges forslagsstiller og konsulent.(se etatens konklusjon under avsnittet Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon).
- 31.08 2005 Egen sak opprettes med forslag å nedlegge midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på enklaven Nedre Frydenberg.
- 29.09 2005 På anmodning av forslagsstiller og konsulent avholdes møte i etaten med avdelingsenhetsleder og saksbehandler. På møtet blir saksgang og behandling diskutert. Etaten opprettholder planforums konklusjon av 30.06 2005.

PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer:

RPR for Samordnet areal og transportplanlegging: 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.

RPR for barn og unge :Planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Overordnede planer

Kommuneplan 2004: I følge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging med et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo. Bygnings og kulturminnevern skal vektlegges. Oslos mangfold av lokalmiljøer og de ulike strøkens særpreg og atmosfære er en viktig del av Oslos helhet som må tas vare på og utvikles. De overordnede prioriteringene for kulturminnevern skal knyttes til viktige deler av det fysiske miljøet.

Kommunedelplan for indre Oslo KDP13, definerer området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Kommunedelplanen sier at i områder med sammensatt bebyggelse skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal behandles restriktivt der det er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle- Sinsen.(2003): Eiendommen ligger innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følger Småhusplanens retningslinjer.

Gjeldende regulering. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255 vedtatt 28.07 1977 med endring 1.10 1987. Det tillates utnyttelsesgrad (U. grad på 0,3-1,5). Det kreves detaljert bebyggelsesplan før det gis tillatelse til byggetiltak. Det kan tillates inntil 5 etasjer.

Pågående planarbeid:

Forslag til kommunedelplan for byfornyelse og bevaring er lagt ut til offentlig ettersyn.

I forslaget ligger eiendommen innenfor område avsatt som Konsolideringsområde, kategori K-1, område med middels bevaringsverdi C, Sammensatt område. Målet for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas. Tillatt % BYA = 55% på eiendommer under 2000m². Uteareal 20% av BRA hvorav minst halvparten på bakke. Det er foreslått strenge krav til kvaliteter tilknyttet utearealene.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VARSEL OM MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG BYGGEARBEID

13.09 2005 Tiltakshaver/grunneiere, byantikvaren og bydelen ble varslet om forslag om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid.

Dersom regulerings spørsmålet ikke er endelig avgjort senest to år etter at forbudet er nedlagt, faller forbudet bort såfremt det ikke forlenges, jmf. plan- og bygningslovens §33.

BEMERKNINGER

Ved utløp av frist for bemerkninger 29.09 2005 var det innkommet en protest samt kommentar fra bydel Grünerløkka. Bydel Grünerløkka fikk utvidet frist til 01.11 2005.

Protest var innsendt av arkitektene Fosse og Aasen As på vegne av Nordteam a/s, forslagsstiller og grunneier av Fougners vei 14.

I anledning planinitiativet for bebyggelsesplan kom det inn to bemerkninger fra naboer. Disse refereres til kort til slutt da bemerkningene vedrører forslaget.

- 02.11 2005 referat fra møte i bydel Grünerløkka, 31.10 2005: Teknisk –og miljøkomiteen støtter forslaget om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid og en omregulering i tråd med småhusplanen.
- 27.09 2005 Nordteam a/s, Fougners vei 14.(Forkortet).Protesten rettes først mot saksbehandlingen som strider mot normale krav til forutsigbarhet og opplysning, samt at etatens forslag til omregulering til småhusområde strider imot overordnede og gjeldende reguleringsplaner:

Saksbehandling: Nordteam a/s ervervet i februar 2005 eiendommen Fougners vei 14 med sikte på boligbygging. De viser til at tidligere eier hadde flere møter med Plan- og bygningsetaten med sikte på å få oversikt på eiendommens utviklingspotensial, beregning av Ugrad og definisjon av tomteareal. Protesten viser også til gjeldende regulering Soneplanen med utnyttelse fra $U=0,3$ -1,5 og med mulighet for 5 etasjer. Dette skal tilsi en transformasjon til en mer konsentrert bebyggelse. Tiltakshaver ble rådet til å sende inn et planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan i og med at det allerede var forelagt to alternative forslag til bebyggelse ved forhåndskonferansen. Planinitiativet ble sendt inn 10.05 2005 og den 30.06 ble det opplyst om at etaten ville gå inn for dele- og byggeforbud. Representant for Nordteam a/s hadde i forkant av ervervelse av eiendommen uformelle samtaler med saksbehandler for forhåndskonferansen hvor det gikk fram at en prosess med planinitiativ skulle bidra med en tett dialog mellom utbygger og kommunen, særlig med hensyn til volum og form av bygningen. Ved forhåndskonferansen for byggesak ble det i tillegg opplyst om pågående planarbeid med plan for bevaring og byutvikling som senere kunne få konsekvenser for bebyggelsen. Denne planen ville ikke kunne legge noen endring på regulering for omtalte eiendom. Det protesteres derfor over at det jevnlig i en periode på nesten ett år hadde pågått arbeid med etaten uten at problematikken ved deling og byggeforbud var berørt. Det vises i tillegg til andre etaters tilbakemelding som ikke skulle tilsi Plan- og bygningsetatens reaksjon. Det reageres konklusjon fra planforum hvor det står at Fougners vei nr.14 vil være det første småhus som blir revet for å gi plass for et tilbygg.

Protesten konkluderer med at saksbehandlingen derfor strider mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn ved at de ble villedet til å sende inn planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan.

Forhold til overordnede gjeldende planer. Det protesteres på at forslag om omregulering til småhusområde er i strid med overordnede gjeldende planer.

Kommunedelplanen for indre Oslo, hvor området er avsatt som oppgraderingsområde for bolig. Det vises til at det i området er villaområder forvandlet til område med boligblokker på 5-10 etasjer. Det virker lite begrunnet at utviklingen stopper for området ved Fougners vei 14 og at den reguleringsmessige vendingen ikke er nedfelt i praksis eller i overordnede planer. Vedrørende gjeldende regulering for Soneplanen vises det til tillatte byggehøyder, 5 etasjer og at det er praksis for høyest tillatt utnyttingsgrad 1.5 evt. med dispensasjon opp til $U=3.0$.

Planområdet påstås 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 Fougners vei 14 ikke er en del av. Videre siktes det til at enklaven er et sentrumsnært område som i sin helhet bør transformerers 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.

Det konkluderes med at det på denne bakgrunn er forslag om omregulering til småhusområde i strid med overordnede planer og bør avvises.

Avslutningsvis bes det om at deres innsigelse i sin helhet blir oversendt byutviklingskomiteen.

- 31.05 2005 Frydenbergtoppen Boligsameie.(Forkortet).Bemerkninger herfra viser til området som i dag er et småhusområde og hvor en del av området Frydenberg ligger i indre by og den andre delen ligger i ytre by, delt av Gjøvikbanen. Det opplyses om at planforlaget kanskje viser feil beregningsgrunnlag for utnyttingsgrad, innkjøring til garasje vil ligge i grensen og tett inn til terrasser på Fougners vei 16, likeledes er de redde for støy fra utvendig trapperom og heis. Det er vist lav parkeringsdekning i et område hvor det i dag allerede er problematisk å parkere og at flere sameier og velforeningen Hasle og Frydenberg Vel engasjerer seg sterkt i saken. Det vises også til at det er nødvendig å bevare dette område særlig med tanke på de tusen nye boliger som er under oppføring nærhet til planområdet.
- 12.10 2005 Karin og Kåre Løland, Fougners vei 12.(Forkortet).Det bemerkes bla. at beregning av Ugrad i planinitiativet var på feil grunnlag, og at det ved fortetting i område inntil i dag har vært tatt hensyn til områdets egenart. Fougners vei 16 ble bebygd på et tidligere ubebygd jorde, "Freiajordet" og er ikke erstattet av en tidligere villa. Det samme gjelder for boligblokker som omkranser villaområdet og at Fougners vei 14 er det aller første tilfelle der en boligblokk ønskes bebygd inne på det etablerte villaområdet som en erstatning for en 2-etasjes villa. Det bemerkes videre at området er et eget og klart avgrenset villaområde og at eiendommen Fougners vei 14 både estetisk og geografisk tilhører dette området.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING OG KONKLUSJON

Konklusjon ved område- og prosessavklaring

Planforum, 29.06 2005

Sakstype : Reguleringsplan
Rammeavklart : Nei
Kategori : Middels enkel
Nivå for neste avklaring : Team med enhetsleder

Prosess: Plan- og bygningsetaten vil på grunnlag av at etaten ikke kan anbefale det innsendte planinitiativ foreslå at det nedlegges midlertidig dele-og byggeforbud på "enklaven" med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE:

Varsle de berørte eiendommene og forberede sak for midlertidig dele-og byggeforbud; med etterfølgende reguleringsplan for hele området.

Etatens foreløpige føringer for området:

Småhusområdet ligger på en naturlig høyde/ flate og består hovedsakelig av eldre store villaer samt en del eneboliger og rekkehus av nyere dato. Mot øst grenser området mot Gjøvikbanen og mot småhusområdet Frydenberg. En sammensatt bebyggelse danner en halvsirkel rundt småhusområde mot nord, vest og sør. Den sammensatte bebyggelsen med høyere utnyttelse består av blokker i 3-5 etasjer samt tre høyhus på ca.9 etasjer som samtidig ligger lavere enn småhusbebyggelsen.

Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en tilsvarende høy utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig skal sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av S-3591 reguleringsplan for småhusområder i ytre Oslo. Dette innebærer at det vurderes som sterkt ønskelig at så vel tomte- som bebyggelsesstruktur opprettholdes.

-Slutt på konklusjon-

Plan- og bygningsetatens bemerkninger til forslagsstillers protest.

- I følge forslagsstiller strider saksbehandlingen mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn og hevder de ble villedet til å sende inn planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan slik gjeldende reguleringsplan sier.
- Både sak for forhåndskonferanse og for bebyggelsesplan har derimot etter etatens syn, fulgt saksbehandling og saksgang etter normal prosess for saksbehandling. Det har vært også adgang til saksinnsyn i begge sakene som normalt. I referatet fra forhåndskonferansen vises det til krav om bebyggelsesplan ihht. gjeldende regulering. Forslagsstiller ble bedt om å sende inn et planinitiativ ihht. etatens nye prosess for behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner. Dette ble fulgt opp av forslagsstiller 15.04 2005. Hensikten med planinitiativet i forkant av en direkte innsendt reguleringsplan eller bebyggelsesplan, er at etatens planforum så tidlig som mulig kan signalisere planinitiativets muligheter basert på etatens foreløpige føringer, og samtidig anbefale videre prosess. (se konklusjon fra planforum nedenfor).
- Forslagstiller påstår at han ble fratatt mulighet til å sende inn en bebyggelsesplan direkte. Etaten mener at saksgang av en direkte innsendt bebyggelsesplan vil gi samme utfall da et innsendt forslag uansett skal forelegges planforum for behandling. Et direkte innsendt forslag på bebyggelsesplan for Fougner's vei 12 vil derfor ikke endre konklusjon eller etatens faktiske vurdering av prosjektet.
- Protesten etterlyser samarbeid med etaten vedr. volum og form av bygningen. Etaten mener den er tydelig i sin helhetsvurdering av området Nedre Frydenberg, men at et vedtak for tiltak på Fougner's vei 14 alene må begrunnes juridisk i en annen regulering enn dagens.
- Det påstås i protesten at et alternativt forslag, mellom de to forslagene som er forelagt ved forhåndskonferansen, kan bli godkjent. Etaten viser i den anledning til at referat fra en forhåndskonferanse for byggesak spesielt berører eksisterende reguleringsmessige forhold. Ved behandling av et planinitiativ for reguleringsplan evt. bebyggelsesplan, vil etaten gå dypere inn i de overordnede planer samtidig som det innhentes uttalelser fra andre etater. Det er derfor naturlig at det ved behandling av planinitiativet vil framkomme nye momenter. Det er i denne anledningen at byantikvaren kommer med sin forhåndsuttalelse til eiendommene spesielt, (Fougner's vei 14 og 12), og til området Frydenberg generelt. Byantikvaren sier i sin uttalelse at BYA ikke ønsker å nedlegge dele- og byggeforbud på Fougner's vei 14 isolert, men anmoder Plan- og bygningsetaten å behandle alle søknader på området Nedre Frydenberg ihht. til annen regulering tilsvarende småhusplanen. Plan- og bygningsetaten slutter seg i sin behandling av planinitiativet til byantikvarens vurdering av planområdet Nedre Frydenberg, ved selv å foreslå et midlertidig forbud mot dele -og byggeforbud for hele området med hensikt å omregulere i tråd med småhusplanen. (Se konklusjon fra planforum nedenfor).
- Forslagsstillers protest går videre på etatens forslag til dele- og byggeforbuds manglende tilknytning til overordnede og gjeldende planer. Etaten derimot, begrunner sitt forslag i at

kommuneplaner planlegger ønsket byutvikling men er i sin natur grovmasket og går ofte i liten detalj på de enkelte områder. Carl Berner anses som kun i denne sammenheng som et lokalt knutepunkt, og selv om det i området er ny bebyggelse hvor det er høy grad av utnyttning har transformasjon hovedsaklig skjedd på eldre industriotter og hvor det er få problemer knyttet til utnyttelse pga. av for eks. eksisterende byggehøyder, bygningstypologi, atkomstmuligheter m.m. Protesten viser også til forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring som ennå ikke er vedtatt. Området er i denne planen avsatt som konsolideringsområde. Målet er at denne type område skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper ivaretas. Forslag til særbestemmelser for K1: BYA for eiendommer under 2000 m² 55% og 20% av BRA skal være utomhusområde, hvorav 10% på bakke. Staten mener i forslaget til kommunedelplanen at dette området kan ha en høyere utnyttning, men at det samtidig skal tas hensyn til områdenes karakteristiske egenskaper og at fornyelse vil skje gradvis.

- Staten viser deretter til kommunedelplanen for Indre by og en områdeanalyse for Carl Berner som angir mer presise muligheter for videreutvikling og som angir en restriktiv utvikling der det er nødvendig å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø, og at det ved nybyggingsprosjekter skal dokumenteres kvalitet i forhold til eksisterende bygninger og byplanmønster (KDP11), evt. at fortetting skal følge småhusplanens retningslinjer (områdeanalyse for Carl Berner). Planområdet Nedre Frydenberg er riktignok delvis omkranset av høy utnyttelse og med varierende type bebyggelse, men dette forhindrer ikke etaten å se en mer nærliggende tilknytning til området øst for jernbanen ved både bebyggelsestypologi og grøntstruktur som også ønskes bevart innenfor planområdet.
- Forslagstillers planinitiativ for 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 og bebyggelsesstruktur 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 derfor medføre ikke bare endret bygningstypologi men også vesentlig tap av eksisterende grøntstruktur.

Plan- og bygningsetatens anbefaling: Når det vurderes en omregulering må dette vurderes opp mot andre målsetninger og interesser:

- Det er en overordnet målsetning å legge til rette for ønsket byutvikling og samordnet areal- og transport planlegging. Området har potensial for gode boligkvaliteter kombinert med sentral og attraktiv beliggenhet. Området er vestvendt og ligger på en høyde og i ly for støy fra nærliggende Carl Berners plass. Problemer med støy fra Gjøvikbanen er relativt liten.
- Hensikten med omreguleringen er å regulere til en mer anvendbar regulering som ivaretar dagens bygningstypologi, bebyggelsesstruktur og å sikre eksisterende grøntstruktur enn det som er mulig å sikre etter Soneplanen i dag. Planområdets avgrensning begrunnes både topografisk, 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-3591. Planområdet er i seg selv beskjedent i omfang, ca. 20 000 m², og hvor det i dag kun er småskala bebyggelse, fra 1900 til 1980, og med et stort islag av vegetasjon hvorav en del eldre trær. Staten har ved vurdering av planområdet ønsket å innlemme eiendommer som i dag omfattes av Soneplanen. Det er imidlertid gjort unntak for en del eiendommer som i dag er regulert til bevaring i Soneplanen og er derved etter etatens vurdering er sikret godt nok. (Eks:

Friområdet "Furulund" med "Tanbergvillaen" og tårnvillaen "Fagertun"). Likeså er et rekkehusområde mot sørvest innlemmet i egen regulering og omfattes heller ikke i forslaget.

- Plan- og bygningsetaten viser til konklusjon fra planforum og støttes i sitt forslag både byantikvaren, bydelen og av naboer i området. 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 2004 og kommunedelplan for Indre By. I en ny regulering vil etaten ha en mer tjenlig og forutsigbar plan som grunnlag for å fatte vedtak i alle byggesaker på området. Etaten vil i en ny regulering slippe en lengre saksbehandlingsprosess som forslagsstillere ofte oppfatter som uforutsigbarhet fra etaten.
- Kommuneplan 2004 og kommunedelplan for indre by vektlegger både bevaring og videreutvikling av lokale miljøer, gjennom å ta høyde for ulike steders særpreg i vurdering av prosjekters omfang og kvalitet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

15

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: FOUNGERS VEI 14

Eiendom: 125/83/0/0

Tiltakshaver: Consensus Eiendom AS

Adresse: Mylskerudveien 35, 1152 OSLO

Søker: Arkitektkontoret GASA as

Adresse: Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO

Tiltaksart: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNGERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders teichenberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):
Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Consensus Eiendom AS	Adresse:	Mylskerudveien 35, 1152 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret GASA as	Adresse:	Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders teichenberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):

Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

FORSLAG TIL VEDTAK

Byutviklingskomiteen vedtar med hjemmel i plan-og bygningslovens §33 1.ledd midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for eiendommene i hht. til adresseliste, med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN DEN

Berit Skarholdt

Avdelingsdirektør

Kjell Kr. Jacobsen

Avdelingsenhetsleder.

Saksbehandler: Anne Berit Raae

UTRYKTE VEDLEGG:

Kart M 1:500 m/adresseliste over eiendommer

TRYKTE VEDLEGG:

- 1.Uttalelse fra byantikvaren, 12.05 2005.
2. Protest fra arkitektene Foss og Aasen AS på vegne av Nordteam a/s m/ bilag 1 og 2 og 3.
3. Uttalelse fra bydel Grünerløkka 01.11 2005.
4. Kommentar fra Karin og Kåre Løland, Fougner vei 12.
5. Kart, snitt og fasade innsendt med planinitiativ for Fougner vei 14.

Oslo kommune
Plan - og bygningsetaten
Postboks 364
0102 - Oslo

27.9.2005

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
DOK. 2005			
SAKSNR: 200508993-4			
AVID	SLEP	ANR	MERKN
PNAU	VIA		536

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG BYGGEARBEID FOR FOUGNERS VEI 14 M. FL. NEDRE FRYDENBERG

Klage / innsigelse mot forslag om midlertidig bygge - og deleforbud.

Det vises til Plan - og byggeetatens varsel om igangsetting av arbeid med bygge - og deleforbud av 13.sept. 2005 for eiendommen Fougners vei 14 m. fl.

På vegne av Norteam a/s vil vi fremsette følgende innsigelse/klage på ovennevnte vedtak:

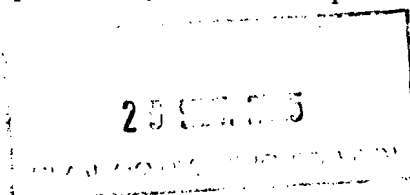
- 1) Saksbehandlingen strider mot normale krav til forutsigbarhet og opplysning.
- 2) Forslaget om bygge- og deleforbud med sikte på omregulering til småhusområde strider mot overordnede og gjeldende reguleringsplaner.

Bakgrunn:

Norteam a/s ervervet eiendommen i februar 2005 med sikte på boligbygging. Tidligere eier og Norteam a/s hadde på forhånd hatt flere møter med Plan - og bygningsetaten med sikte på å få oversikt over eiendommens utbyggingspotensial, spesielt mht beregning av U-grad og definisjon av tomteareal som grunnlag for utnyttelse.

Eiendommen er regulert til boligformål (Soneplanen fra 1977 - U = 0,3 til 1.5, bygge høyde = 5 etasjer) - dvs en regulering for sentrum og indre sone. Planen sier tydelig at dette området er et sentrumsområde som bør transformeres til en mer konsentrert bebyggelse.

Ifølge reguleringsbestemmelsene er det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før søknad om rammetillatelse kan sendes inn. Imidlertid ble Jan-Andre Åsmoen, representerer Norteam a/s, enig med saksbehandler i Plan - bygningsetaten om å sende inn et planinitiativ istedet for å gå direkte inn på en bebyggelsesplan. Dette grunngett i at tidligere eier hadde innsendt ett forslag til bebyggelse til forhåndskonferansen, og fremla ett alternativt forslag i selve forhåndskonferansen (forhåndskonferanse avholdt 4.1.05 – Bilag 1). På denne bakgrunn, forut for Norteam a/s sin ervervelse av eiendommen, hadde Åsmoen to samtaler med saksbehandler Enge. Enge var saksbehandler og avholdt forhåndskonferanse med tidligere eier. Enge bekreftet at det var fremlagt to forslag og at han mente at et bygg et sted i mellom disse to ville bli godkjent. En planinitiativ prosess skulle bidra til en tett dialog mellom utbygger og kommunen, særlig mhp avklaring av bygningens form og volum, før innsendelse av bebyggelsesplanen. Vi tillegger også at det ble opplyst i forhåndskonferansens referat at det pågikk et planarbeid, kommunedelplan for byfornyelse og befaring, som senere kunne få



konsekvenser for utnyttelse av tomten. I nevnte planarbeid "KDP for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020" som ble fremlagt 13. mai 2005 er det ikke lagt til grunn noen endring mht reguleringsbestemmelser for omtalte eiendom. Dette ble også bekreftet muntlig to ganger av Anne Berit Raae i Oppstartsmøte 30.6.05 – Bilag 2. Med andre ord er det ikke lagt noen overordnede føringer i planen ei heller fremkommet noen etter at den er presentert og omtalt i media gjennom sommeren.

10. mai sendte vi inn et planinitiativ for utnyttelse av tomten.

30. juni fikk vi svar fra Plan- og bygningsetaten – Bilag 3. Uten forhåndsvarsel av noen karakter fikk vi nå opplyst at saken var lagt på is, og Plan- og bygningsetaten ville gå inn for bygge- og deleforbud. Vi forlot etaten ganske målløse. Vi hadde tross alt vært i jevnlig kontakt med etaten over en periode på omtrent et år uten at denne problematikken i det hele tatt var berørt. Når man i tillegg i referatet fra Oppstartsmøte ikke finner noen tilbakemeldinger fra andre etater som tilsier en slik reaksjon som Plan- og bygningsetaten her har foretatt, og Plan- og bygningsetaten sin egen begrunnelse etter vårt skjønn er tynn og ikke basert på gjeldende planer – er det etter vårt judisium et meget godt grunnlag for vår sterke reaksjon. Vi stiller oss også undrende til uttalelsen i referatet "F14 (Fougnervei 14) vil være det første småhus som blir revet for å gi plass til et nybygg".

På denne bakgrunn vil vi hevde at saksbehandlingen strider mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn. Vi vil hevde at vi ble villedet til å sende inn et planinitiativ i stedet for å gå direkte på en bebyggelsesplan slik gjeldende reguleringsplan tilsier.

Ad. pkt 2 - Forslaget om omregulering til småhusområde strider mot overordnede, gjeldende reguleringsplaner:

1. Kommuneplan 2004: Ifølge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo med en robust bystruktur. Dette innebærer at Oslo tåler omfattende utbygging og konsentrasjon uten at byens særpreg forsvinner. Carl Berner -området har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling.

2. Kommuneplanen for indre Oslo - KDP 13, definerer Området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Dette plangrunnlaget har ført til en transformasjon av området omkring Carl Berners plass som har forvandlet villaområdet til et område med boligblokker på 5 til 10 etasjer. Nabo-bebyggelsen til Fougnervei 14 er en del av denne utviklingen. At man nå plutselig skal stoppe utviklingen, slik at ikke hele området blir transformert virker etter vår mening vilkårlig og lite begrunnet.

Grunnlaget for denne reguleringsmessige kuvendingen er etter vår mening ikke nedfelt i praksis eller i overordnede planer.

3. Gjeldende regulering: S 2255 Soneplanen vedtatt 28.07. 1977 med endring S-2937 01. 10. 1987. Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad U= 0.3.til 1.5

Byggehøyde = 5 etasjer. I praksis har $U = 1.5$ blitt benyttet i sentrumsområder. Det har også vært vanlig å gi dispensasjon opp til $U = 3.0$.

Beskrivelse av Planforslaget:

Området som søkes omregulert er etter vår oppfatning tilfeldig avgrenset. Grensen er trukket tilfeldig gjennom to villakvartaler. Dette er tydeligvis gjort da resten av kvartalet allerede er transformert til boligbebyggelse i 4- 5 etasjer. Området har kun et helt kvartal med småhusbebyggelse, som vår eiendom Fougnervei 14 ikke er en del av.

Området vil bli en enklave med tett bebyggelse og Gjøvikbanen på alle sider. Denne delen av Frydenberg er etter vår mening et sentrumsnært område som i sin helhet bør transformeres. Dette vil gi flere sentrumsnære boliger, som vil være økonomisk oppnåelig for et større publikum. Planområdet har tross alt hatt en sentrums nær og bymessig regulering i nesten 30 år.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovennevnte mener vi at forslaget om omregulering til småhusområde / nedlegging av bygge- og deleforbud er i strid gjeldende overordnede planer og med fornuftig plan- og byutvikling i Oslo. Forslaget bør avvises.

Vi ber om at vår innsigelse i sin helhet oversendes Byutviklingskomiteen.

Vennlig hilsen
For Norteam a/s



Bjørn Glomsrød
Siv. Ark. – Arkitektene Fosse & Aasen

ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS
KONGENS GATE 12 – 0153 OSLO
TLF: 22 47 42 40 – FAX: 22 47 42 41
BANKGIRO: 9041.22.08535 ORG.NR. 930 291 390 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Fougners vei 14 Oppstartsmøte

Detta er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

Forslagsstiller: Nordteam As

Konsulent: Arkitektene Fosse og Aasen a/s

Bydel: Gamle Oslo

Gnr./bnr.: 125/83

Saksnummer: 200504766

Dokumentnummer: 13

Saksbehandler/team: ABR/OP2T

Dato: 30.06 2005

Konklusjon ved område- og prosessavklaring

Planforum, 29.06 2005

Sakstype:	Reguleringsplan
Rammeavklart:	Nei
Kategori:	Middels enkel
Nivå for neste avklaring:	Team med enhetsleder

Prosess

- Plan- og bygningsetaten vil på grunnlag av at etaten ikke kan anbefale det innsendte planinitiativ foreslå at det nedlegges midlertidig dele-og byggeforbud på "enklaven" med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

- Varsle de berørte eiendommene og forberede sak for midlertidig dele-og byggeforbud; med etterfølgende reguleringsplan for hele området.

Etatens foreløpige føringer for området.

- Småhusområdet ligger på en naturlig høyde/ flate og består hovedsakelig av eldre store villaer samt en del eneboliger og rekkehus av nyere dato. Mot øst grenser området mot Gjøvikbanen og mot småhusområdet Frydenberg. En sammensatt bebyggelse danner en halvsirkel rundt småhusområde mot nord, vest og sør. Den sammensatte bebyggelsen med høyere utnyttelse består av blokker i 3-5 etasjer samt tre høyhus på ca.9 etasjer som samtidig ligger lavere enn småhusbebyggelsen.
- Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en tilsvarende høy utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig skal sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av S-3591 reguleringsplan for småhusområder i ytre Oslo. Dette innebærer at det vurderes som sterkt ønskelig at så vel tomte- som bebyggelsesstruktur opprettholdes.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PlanstatusRikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

RPR for Samordnet areal og transportplanlegging: 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.

RPR for barn og planlegging: sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Gjeldende overordnede planer:

Kommuneplan 2004: I følge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo med en robust bystruktur. Dette innebærer at den tåler omfattende utbygging og konsentrasjon uten at byens særpreg forringes. Carl Berner har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling.

Kommunedelplan for indre Oslo KDP13, definerer området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Kommunedelplanen sier at i områder med sammensatt bebyggelse skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal behandles restriktivt der det er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle- Sinsen.(2003).

Eiendommen ligger innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følger Småhusplanens retningslinjer.

Gjeldende regulering:

S-2255 Soneplanen vedtatt 28.07 1977 med endring S-2937 01.10 1987. Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad $U=0.3-1,5$.

Pågående planarbeid:

KDP for byfornyelse og bevaring: Eiendommen ligger innenfor område avsatt som Konsolideringsområde, kategori K-1, "Sammensatte områder". Målet for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas. Tillatt % BYA = 55% på eiendommer under 2000m². Uteareal 20% av BRA hvorav minst halvparten på bakke. Det er foreslått strenge krav til kvaliteter tilknyttet utearealene.

Forhistorie

Det foreligger referat fra forhåndskonferanse datert 04.01 2005 på et tiltak med 5 etg. og 2 kjelleretasjer. med utnyttning $U=1,3-1,5$ (16 små boenheter). (Areal er nokså sikkert feilberegnet ved at hele eiendommen og areal beregnet til midt jernbane er inkludert.) I referatet har PBE vist til behov for bebyggelsesplan. I forhåndskonferansen ligger "protest" fra Frydenbergtoppen Boligsameie (Fougner's vei 16), på bla. utnyttelse av forslaget i det det henvises til boligområdet som et småhusområde. F14 vil være det første småhus som blir revet for å gi plass til et nybygg.

I forbindelse med innsendt planinitiativ er det 31.05 2005 innkommet ny "protest" fra samme boligsameie med lignende problemfokusering: Utnyttelsesgrad med "feil" beregning av areal, for høye fasader mht. avstand mot nabogrense samt vansker med trafikksituasjonen.

I "protesten" vises det til områdets tilhørighet til et av få områder i indre by med tidstypisk villa-småhusbebyggelse. Det nevnes at området bør ses med Øvre Frydenberg som ligger øst for området på andre siden av Gjøvikbanen.

Andre etaters tilbakemelding

Byantikvaren har følgende bemerkning:

- Nyere tids kulturminneinteresser: Fougners vei 14 er ikke registrert som bevaringsverdig, men sammen med Fougners vei 12 er de to bygningene blitt omtalt som "tvillingvillaene." Dette har sammenheng med at de begge ble oppført i funkisstil allerede like etter 1930 og inngår i større sammenhengende boområde på Nedre Frydenberg. Opprinnelig inngikk dette boområdet hele Frydenbergområdet, men ble avdelt da Gjøvikbanen ble bygget omkring 1900. På Nedre Frydenberg ligger friområdet "Furulund" (med Tanbergvillaen" oppført av Christian Sommerfelt Hiorth 1879) og tårnvillaen "Fagertun" (oppført av Adam Hiorth familien). Fougners vei 14 inngår således i en større villamessig bebyggelse som er avgrenset av større kontor- og boligkompleks. Ut fra en slik planutvikling finner Byantikvaren ikke grunnlag for å anmode om et isolert bygge- og deleforbud iht. Pbl. § 33 for Fougnerveien 14 alene, men anbefaler PBE å vurdere området helhetlig for en annen regulering som er tilsvarende småhusplanen som nå er etablert på den andre siden av Gjøvikbanen.
- Forminneinteresser: Planområdet har et visst funnpotensiale og de arkeologiske interesser må avklares senere i planprosessen.

Helse- og velferdsetaten:

Forurensset grunn:

Registreringer:

- Helse- og velferdsetaten har per i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger eller opplysninger om tidligere eller eksisterende virksomheter med potensiale for forurensning til grunnen, innenfor planområdet.

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. Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager og skoler i Oslo (jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: *Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader*).

Rekreasjon og nærmiljø

- Planskissen vedlagt planinitiativet viser uteareal som i stor grad har form av lange smale striper rundt bygningen. Lange smale uteoppholdsarealer har relativt få bruksmuligheter og som regel mindre bruksverdi for lek og rekreasjon enn bredere areal. Vi anbefaler derfor at planen utformes slik at utearealet samles til mer funksjonelle arealer.

Støyforhold Trafikkstøy.

- Planområdet er utsatt for støy fra Gjøvikbanen, og antas å ligge i "gul sone", der det i følge ny retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, kreves en støyfaglig utredning.

Luftkvalitet

- Ingen kjente forhold omkring luftkvalitet som er av betydning for planinitiativet i dette området

Vann: Ingen kjente vannfaglige forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Samferdselsetaten

- Avkjørselen mot offentlig vei må ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsler til barnehager skal maks være 4,0 m ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering.
- Parkering skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets nye skriv, t1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- Kravet til luftforurensing må være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.
- Deler av Fougners vei forbi planområdet er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Ved omregulering av eiendommen, kan det bli stilt krav om veiopparbeidelse til og langs eiendommen i henhold til plan- og bygningslovens § 67.

Friluftsetaten: "Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"

AS Oslo Sporveier: "Vi har ingen merknader."

Forslagsstiller er orientert om følgende (kryss av):

- ☐ Forslagsstillers rettigheter til å fremme planforslag etter pbl. § 30.
- ☐ Reguleringsforslag med forenklet saksbehandling (Hvis aktuelt).
- ☐ Saksgang for neste fase.

Forslagsstiller har mottatt følgende materiale (kryss av):

- ☐ Kopi av uttalelser ved samråd.
- ☐ Avkrysset liste for varsling/innhenting av forhåndsuttalelser
- ☐ Avkrysset liste over aktuelle planfaglige tema
- ☐ Oppstartspakke 1: Saksmaler for planskisse – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 2: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 3: Saksmaler for planforslag – mindre vesentlig reguleringsendring
- ☐ Oppstartspakke 4: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan med forenklet saksbehandling

Fremdrift

Tidspunkt for innsendelse av planskisse/planforslag (stryk det som ikke passer):/.....-.....
 Tidspunkt for prosjektavklaring (fylles kun ut når det skal innsendes planskisse):/.....-.....
 Fremdrift avtales innen (Hvis fremdrift ikke kan avtales i møtet):/.....-.....

Forbehold

Denne tilbakemeldingen fra Plan- og bygningsetaten bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.

Dersom planskisse/planforslag ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, og det ikke er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse innen 7 dager, avsluttes saken.

Det bekreftes med dette at informasjon og materiale som beskrevet over er formidlet.
 Oslo, den/.....-.....



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

BILAG 3

Likelydende brev iht. adresseliste.

Dato: 13 SEPT. 2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-2
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG,
FOUGNERS VEI 14 (GNR.125 BNR.83) M. FLERE.
VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEARBEID**

Do varsles med dette om at det i henhold til plan- og bygningslovens § 33 1. ledd er igangsatt arbeid med forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for ovennevnte eiendommer.

Plan- og bygningsetaten vil foreslå midlertidig forbud mot deling og byggearbeid fordi området ønskes omregulert i tråd med småhusplanen; S-3591 reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Vi viser for øvrig til innsendte planinitiativ på eiendom Fougners vei 14 og konklusjon fra etatens planforum datert 30.06 2005.

Eventuelle bemerkninger sendes Plan- og bygningsetaten innen 29.09 2005. Bemerkningene vil bli referert og kommentert før saken oversendes til politisk behandling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

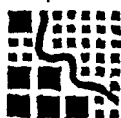
Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsenhetleder

Anne Berit Raae
saksbehandler

Kopi til:
Byantikvaren
Bydel Gamle Oslo.

Vedlegg: Liste over eiendommer som omfattes av forslaget samt kart.

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

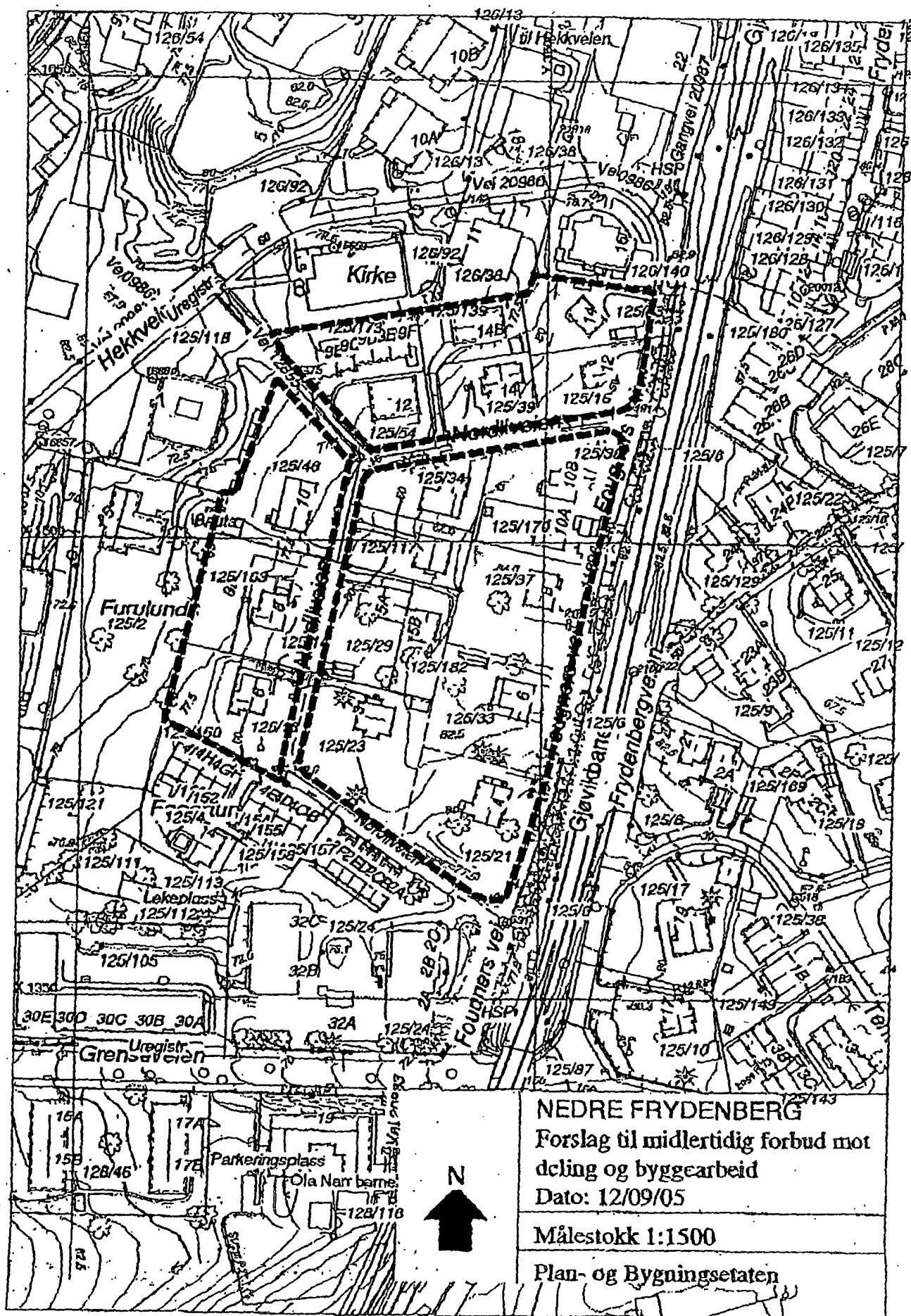


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefax: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 07 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



GNR	BNR	SEKSJ	NAVN	ADRESSE	PNR	PSTED	PNR
125	83		NORTEAM AS	POSTBOKS 1123	4391	SANDNES	4391
125	139		MARIT FOSHEIM LAURITZEN	NORDLIVEIEN 148	0571	OSLO	0571
125	16		LØLAND KARIN	FOUGNERS VEI 12	0571	OSLO	0571
125	39		MORA RUNE	NORDLIVEIEN 14	0571	OSLO	0571
125	173		17 EKSTRAND HEIDI	BISKOP J NILSSØNS G 19 A	0659	OSLO	0659
125	173		17 LUND LARS HAKAN	KJELSÅSVEIEN 137 G	0491	OSLO	0491
125	173		17 EKSTRAND LASSE GØRAN	MANGLERUDVEIEN 63	0678	OSLO	0678
125	173		17 MAGNUSSEN LISBETH	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		16 ANTONSEN TERJE	HEKKVEIEN 9 F	0571	OSLO	0571
125	173		15 ØSTMØE TOR IVAR	HEKKVEIEN 9 E	0571	OSLO	0571
125	173		14+17 JAKOBSEN TORBJØRN	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		13+17 MARNBURG VIBEKE	HEKKVEIEN 9 C	0571	OSLO	0571
125	173		12+17 STENSRUD PER	SINSENEVEIEN 87	0586	OSLO	0586
125	54 2+4		HENRIKSEN FRANK GJERDING	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	54 1+3		KOLLERUD TOM-ESPEN	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	48		RØDASEN ELLA KRISTINE	NORDLIVEIEN 10	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN BENDIK SOLLI	NORDLIVEIEN 8	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN SIMEN SOLLI	SEIERSBJERGET 15	5018	BERGEN	5018
125	14		SCHØIEN HARALD	BAKKANEVEIEN 87	3267	LARVIK	3267
125	13		SINGH JATINDER	NORDLIVEIEN 6	0571	OSLO	0571
125	34		HORNAAS STIG EINAR	NORDLIVEIEN 9	0571	OSLO	0571
125	117		MØLLEBAK TOR	NORDLIVEIEN 7	0571	OSLO	0571
125	182		TUNSTAD ARVE BRYNJULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	28		HERTVEIT TOR	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		2 SELFORS ASLE REIDULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		1 HAGEN GEIR ARNE	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 SØRLE DAG HAGEN	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	21		SÅGENEHJEMMET	GARDERMOVEGEN 60	2030	NANNESTAD	2030
125	33		ASHEIM DAG	MARIDALSVEIEN 177C	0469	OSLO	0469
125	37		LUNDE KRISTEN	ØYSTEINS Plass 6	0576	OSLO	0576
125	170		NAUSTVIK GUNNAR	FOUGNERS VEI 8	0571	OSLO	0571
125	36		MØLLEBAK JAN	FOUGNERS VEI 10 A	0571	OSLO	0571
			Samferdselsstaten	FOUGNERS VEI 10 B	0571	OSLO	0571
			Byantikvaren	INTERNPOST			
				INTERNPOST			



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arkitektene Fosse og Aasen a/s
Kongens gate 12
0153 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200504766-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raæ

Dato:

12 JUNI 2006

Arkivkode: 513.1

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Norteam AS	Adresse:	Nedre Vollgt. 4, 0158 OSLO
Søker:		Adresse:	
Tiltakstype:		Tiltaksart:	

FOUGNERS VEI 12

Etaten viser til vedlagt brev fra Byrådsavdelingen datert 26.05 2006 vedrørende etatens forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på området Nedre Frydenberg, inkludert Fougners vei 12.

Som det går fram av brevet har etaten fått i oppdrag av Byrådsavdelingen å omregulere området. For eiendommen Fougners vei 12 kan tiltakshaver behandlet sin søknad om tiltak enten i byggesak eventuelt som bebyggelsesplan på gjeldende regulering, evt. avvente ny regulering.

- Sak 200504766, planinitiativ for bebyggelsesplan, forblir åpen en stund i tilfelle det fremdeles er aktuelt å få behandlet bebyggelsesplan som den foreligger. Frist settes til 01.09 2006 for tilbakemelding til etaten, deretter kan saken avsluttes.
- Hvis det ønskes å sende inn et nytt planinitiativ for bebyggelsesplan med ny dokumentasjon ihht. Byrådsavdelingens forslag, evt. som byggesøknad på gjeldende regulering, må dette sendes inn som en ny sak.
- Søknad etter ny regulering blir ny søknad.

Dersom det er behov for ytterligere avklaring kan undertegnede kontaktes på telefon 23 49 11 29.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
M - 4 NOV. 2005			
SAKSNR: 200508983-6			
AVD	SDH	ANR	MERKN
OPAT	ABR	537	

Deres ref:
200508983-2

Vår ref (saksnr):
200520317-1

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato: 01.11.2005
Arkivkode:
539

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 (GNR. 124 BNR. 83) M.
FLERE. VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEFORBUD**

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen (bydelsutvalg Grünerløkka) 31.10.2005 (sak nr. 58/05).

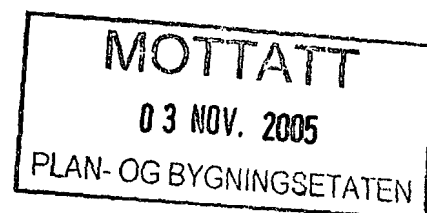
Komiteen avga følgende enstemmige uttalelse:

Teknisk- og miljøkomiteen støtter forslaget om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid og en omregulering av området i tråd med småhusplanen.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen

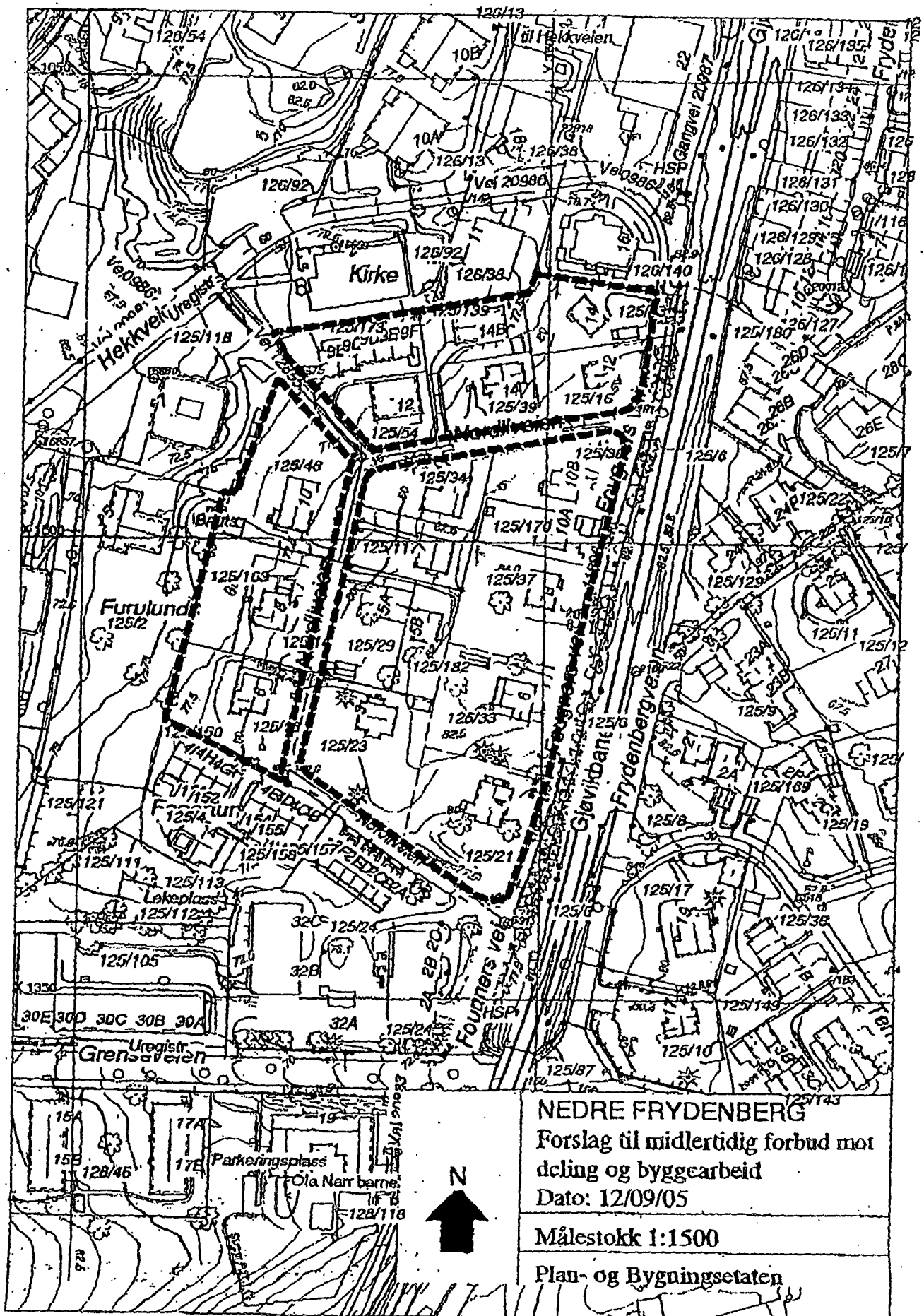
Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

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

Telefon: 23 42 26 00
Telefaks: 23 42 26 01



GNR	BNR	SEKSJ	NAVN	ADRESSE	PNR	PSTED	PNR
125	83		NORTEAM AS	POSTBOKS 1123			
125	139		MARIT FOSHEIM LAURITZEN	NORDLIVEIEN 14B	4391	SANDNES	4391
125	16		LØLAND KARIN	FOUGNERS Vei 12	0571	OSLO	0571
125	39		MORA RUNE	NORDLIVEIEN 14	0571	OSLO	0571
125	173		17 EKSTRAND HEIDI	BISKOP J NILSSØNS G 19 A	0659	OSLO	0659
125	173		17 LUND LARS HAKAN	KJELSAVEIEN 137 G	0491	OSLO	0491
125	173		17 EKSTRAND LASSE GØRAN	MANGLERUDVEIEN 63	0678	OSLO	0678
125	173		17 MAGNUSSEN LISBETH	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		16 ANTONSEN TERJE	HEKKVEIEN 9 F	0571	OSLO	0571
125	173		15 ØSTMOE TOR IVAR	HEKKVEIEN 9 E	0571	OSLO	0571
125	173		14+17 JAKOBSEN TORBJØRN	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		13+17 MARNBURG VIBEKE	HEKKVEIEN 9 C	0571	OSLO	0571
125	173		12+17 STENSRUD PER	SINSEVEIEN 87	0586	OSLO	0586
125	54 2+4		HENRIKSEN FRANK GJERDING	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	54 1+3		KOLLERUD TOM-ESPEN	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	46		RØDAASEN ELLA KRISTINE	NORDLIVEIEN 10	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN BENDIK SOLLI	NORDLIVEIEN 8	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN SIMEN SOLLI	SEIERSBJERGET 15	5018	BERGEN	5018
125	14		SCHØIEN HARALD	BAKKANEVEIEN 87	3267	LARVIK	3267
125	13		SINGH JATINDER	NORDLIVEIEN 6	0571	OSLO	0571
125	34		HORNAAS STIG EINAR	NORDLIVEIEN 9	0571	OSLO	0571
125	117		MØLLEBAK TOR	NORDLIVEIEN 7	0571	OSLO	0571
125	182		TUNSTAD ARVE BRYNJULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	28		HERTVEIT TOR	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		2 SELFORS ASLE REIDULF	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 HAGEN GEIR ARNE	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 SØRLIE DAG HAGEN	GARDERMOVEGEN 60	2030	NANNESTAD	2030
125	21		SAGENEHJEMMET	MARIDALSVEIEN 177C	0469	OSLO	0469
125	33		ASHEIM DAG	ØSTEIN'S Plass 6	0576	OSLO	0576
125	37		LUNDE KRISTEN	FOUGNERS Vei 8	0571	OSLO	0571
125	170		NAUSTVIK GUNNAR	FOUGNERS Vei 10 A	0571	OSLO	0571
125	36		MØLLEBAK JAN	FOUGNERS Vei 10 B	0571	OSLO	0571
			Samferdselsstaten	INTERNPOST			
			Byantikvaren	INTERNPOST			



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 26.05.2006

Deres ref:
200508983

Vår ref (saksnr):
200505437-3

Saksbeh:
Monica Sollie Husby, 23461251

Arkivkode:
523

NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 M.FL.

Det vises til Plan- og bygningsetatens oversendelse av forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005 og møte med byråd Horntvedt den 22.05.2006.

Byrådsavdelingen ber Plan- og bygningsetaten varsle oppstart og igangsette reguleringsarbeid for området omfattet av forslag til bygge- og deleforbudet. (Etaten er ikke bundet av foreslått planavgrensning hvis en annen ansees som mer hensiktmessig). Etaten bes i planarbeidet vurdere om noen deler av området bør transformeres med høyere utnyttelse enn det som i dag er utnyttet. Planforslaget kan eventuelt fremmes med alternativer hvor ulike geografiske avgrensninger for transformasjon fremgår.

Byrådsavdelingen ber etaten gå i dialog med eier av Fougner vei 14 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byrådsavdelingen finner at en omforent løsning som etaten kan gi sin fulle tilslutning, bør kunne tas direkte som byggesak. I motsatt tilfelle står eier fritt til å fremme sitt forslag til bebyggelsesplan til politisk behandling eller avvente ny regulering.

Byrådsavdelingen tilbakesender forslag til bygge- og deleforbud da en behandling av dette, etter ovennevnte oppdrag, ikke ansees nødvendig.

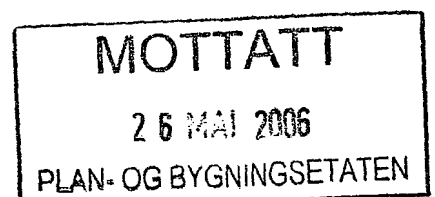
Med hilsen

Kjell Ove Sollie Johansen
Kommunaldirektør

Elisabeth Eidså Dale
plan- og utbyggingssjef

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: Forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005



Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

MOTTATT OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSSETATEN 31 JAN. 2007		Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)	Kommunens saksnr
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93		Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSSETATEN Vahlsgate 1 0187 OSLO	
☐ Enkle tiltak ☐ Ett-trinns søknadsbehandling ☒ Rammetillatelse		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei		SAKSNR: 2006/3357-6	

Søknaden gjelder						
Eiendom/byggested	Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
Adresse Fougner vei 14			Postnr 0571			
			Poststed Oslo			
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg			
		☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg ☐ Vei ☐ Vesentlige terrenginngrep			
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade ☐ Reparasjon			
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	☒ Hele bygg	☐ Deler av bygg ☐ Anlegg			
	Bygn.tekniske inst. *)	☒ Nyanlegg	☐ Endring ☐ Reparasjon			
	Endring av boligh. h.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning			
	Annet	- beskriv				
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver						

Ansvar og kontroll
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	100 -	☐
	Dispensasjonssøknader	B	100 -	☐
	Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	100 -	☐
	Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	100 -	☐
	Redegjørelser og tegninger	E	100 - 112	☐
	Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	100 - 103	☐
	Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	100 -	☐
	Boligspesifikasjon i GAB	H	100 -	☐
	Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	100 - 101	☐
	Andre vedlegg	J	100 - 102	☐

Underskrifter			
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket Foretak Sivark. Fosse og Aasen a.s. Adresse Kongens gt. 12 Postnr Oslo 0153 Organisasjonsnr 930 291 390 Telefon 22 47 42 40 Kontaktperson Bjørn Glomsrød Mobiltelefon 99 25 16 40 E-postadresse bq@fosseaaasen.no Telefaks 22 47 42 41 Dato 11.12.2006 Underskrift 		Tiltakshaver Navn Norteam a.s. Adresse Postboks 1123 Postnr 4391 Poststed Sandnes Organisasjonsnr 929 388 44 Telefon (dagtid) 922 56 111 ☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet E-postadresse jan@bmhus.no Dato 11.12.2006 Underskrift 	
Gjentas med blokkbokstaver Bjørn Glomsrød		Gjentas med blokkbokstaver Jan Asmoen	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

 Vedlegg nr
A- 100

Kommunens saksnr

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder					
Eiendom/ byggsted	Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker
	Adresse Fougner's vei 14			Postnr 0571	Poststed Oslo
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
				X-koordinat:	Y-koordinat:

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)			
Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr B - 100
	☒ Plan- og bygningslov	☐ Forskrifter til pbl	☐ Kommunale vedtekter til pbl
		☐ Arealplaner	

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.
	Vedlegg nr E - 100-112

Arealdisponering			
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan		
	Sett kryss for eksisterende plan		
	Spesifiser nærmere S-2255, 28.7.77 S-2937, 1.10.87		
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		
	Bolig		Tillatt grad av utnyttning 0,3 - 1,5
	Beregningsregler i reguleringsplan		
	☐ Prosent bebygd areal (%BYA)		☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)
	☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU)		☒ Annet
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig	Boligbygg i 3et + loftsetasje	
	☒ Garasje	☐ Annet beskriv	

Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal 932 m ²

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Antall bruksenheter (NS 3940)	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	Bebygd areal (NS 3940)	Eksisterende bebyggelse			Ny bebyggelse			Sum		
					0			3+loft					
					0			17			17		
					0 m ²			1348 m ²			1348 m ²		
					0 m ²			291 m ²			291 m ²		
					Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket						1,08 / 1,17		

 Vis beregning av grad av utnyttning
 Brutto areal 1011 : 932 = 1,08 (U-grads beregning i.h.t. Soneplanen)
 Brutto tomteareal i.h.t. kommunens GAB register

 (Hvis tomteareal IKKE skal regnes som brutto areal, men som areal regnet til midte Fougner's vei blir U grads beregning som følger:
 Tomteareal : 867 m² / 1011 : 867 = 1,17)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 4,20m	Vegmidte 10 m	Annen bygning 10m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☒ Nei		Avstand m
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☒ Nei		Avstand m
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			
				Vedlegg nr I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
		☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei
		☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei

Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta	
	☒ - offentlig vannverk	Beskriv
	☐ Privat vannverk	
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann	
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta	
	☒ Offentlig avløpsanlegg	
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei
		Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei

Overvann	Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode X	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
B Fiske	L Offentlig forvaltning
C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning
D Industri	N Helse- og sosialtjenester
E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester
F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger
H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.
I Transport og kommunikasjon	
J Finansiell tjenesteyting og forsikring	

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer	Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	Er det heis i bygningen? ☒ Ja ☐ Nei
Bolig	Annet	Totalt			
1011	337	1348	3+1 loft		

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode	Se side 3 for valg av bygningstypekode.

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig

- 111 Enebolig
- 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus

Tomannsbolig

- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus

- 131 Rekkehus
- 133 Kjede/atriumhus
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning

- 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap

- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning

- 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
- 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
- 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Kole, seterhus og lignende

- 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
- 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle

Garasje og uthus til bolig

- 181 Garasje, uthus, anneks til bolig
- 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
- 183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning

- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER**Industribygning**

- 211 Fabrikbygning
- 212 Verkstedsbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
- 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

- 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
- 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
- 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

- 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust/redskapshus for fiske
- 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING**Kontorbygning**

- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/foretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning *
- 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON**Ekspedisjonsbygning, terminal**

- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

- 429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning

- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

- 441 Trafikktilsynsbygning
- 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT**Hotellbygning**

- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrer-, feriehus
- 523 Appartement
- 524 Camping-/tutelehytte
- 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

- 531 Restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING**Skolebygning**

- 611 Lekepark
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barne- og ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskning

- 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek/mediatek
- 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
- 649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

Idrettsbygning

- 651 Idrettshall
- 652 Ishall
- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

- 661 Kino-/teater-/opera-/konserterbygning
- 662 Samfunnshus, grendehus
- 663 Diskotek
- 669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
- 674 Synagoge, moske
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE**Sykehus**

- 719 Sykehus *

Sykehjem

- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

- 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
- 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.**Fengselsbygning**

- 819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Fyrstasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
- 825 Tilfluktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning *
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett

Vedlegg nr

C- 100

Kommunens saksnr

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

OSLO KOMMUNE, PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
125	83		
Eiendommens adresse			
Fougner's vei 14			
Postnr	Poststed		
0571	Oslo		
Eier/fester			
Norteam a.s.			

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☒ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade
☒ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhengning mot veg	☐ Bruksendring	☒ Dispensasjoner
☐ Annet Beskriv		

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- | |
|--|
| ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 |
| ☐ Mindre byggearbeid |
| ☐ Skilt |

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Riving av eks. eldre enebolig
Oppføring av ny flermannsbolig.
Dispensasjonssøknad: Garasje under bakkeplan inntil 1m. fra nabogrense syd, 2m fra reg.grense øst.

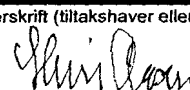
Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	A-100 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	A-106 - A-107	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

- ☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Sivark. Fosse og Aasen a.s. Konger 0153 Oslo
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).
- ☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	20.11.06	

ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS
KONGER GATE 12 - 0153 OSLO
TEL: 22 47 42 40 - FAX: 22 47 42 41

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Elendom/byggested

Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Adresse Fougner vei 14
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 139	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Marit Fosheim og Tore Bjelland Lauritzen
Adresse Nordliveien 14 B				Adresse Nordliveien 14 B
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2443 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 16	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Karin Løland
Adresse Fougner vei 12				Adresse Fougner vei 12
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2442 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Rune Mora
Adresse Nordliveien 14				Adresse Øyernveien 87
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 1911	Poststed Flateby	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2441 8 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 6	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Jernbaneverket
Adresse Jernbanetraseen				Adresse Postboks 1162 Sentrum
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0107	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2440 4 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 180	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Bestyrer Elin Nielsen
Adresse Frydenbergeveien 26 A				Adresse Fougnerveien 26 B
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0575	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2439 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign 

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Adresse Fougner vei 14
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 140	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Frydenbergtoppen Boligsameie ved Styret
Adresse Fougner vei 16				Adresse Fougner vei 16
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2438 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 38	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn OBOS Eiendomsforvaltning
Adresse Hekkeveien 11				Adresse P.B. 6668 St.Olavs pl.
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0129	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2437 8 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Adv. Rune Olavesen
Adresse Fougner vei 22				Adresse Trondheimsveien 455
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0962	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2436 4 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign [Signature]

1:5v/Styret
Fougners vei 16, 0571 Oslo

05.12.2006

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Telefaks: 22 47 42 41
Att.: Bjørn Glomsrød

Emne: Nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)
Gnr 125/bnr 83, Fougners vei 14, 0571 Oslo

Vi takker for Deres svarbrev av 28.11.2006.

Vi vil først nevne at Fougners vei 16 (F16) ble bygget på en ubebygget og sterkt skrånende tomt, øverst i et område med samme type blokker. Vi mener at det ikke er saklig grunn til å sammenligne disse prosjektene siden F16 ligger utenfor enklaven Nedre Frydenberg som Fougners vei 14 (F14) er en del av og som nå er under omregulering.

Harmoniseringen av ny bebyggelse i F14 må skje mot eksisterende villabebyggelse. I brev av 26.05.2006 (saksnr. 200505437-3) ber Byrådsavdelingen om at PBE går i dialog med eieren av F14 om reduksjon i det foreslåtte byggeprosjektet både i høyde og fotavtrykk. Dette er forutsetningen for at varslet om forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid ble opphevet. Siden sameiet ble presentert for de første plantegningene, kan vi ikke se at verken høyde eller fotavtrykk er redusert. Så vidt vi kan se har prosjektet ingen familieleiligheter, men 17 relativt små boenheter. Dette vil generere mye støy, spesielt i forhold til inngangspartiet og nedkjørselen til garasjeplanet. Prosjektet betyr stor belastning på et sårbart område med begrenset kapasitet på veier og parkeringsmuligheter.

Som kjent er et planarbeid i gang for Nedre Frydenberg med henblikk på at området skal omreguleres og harmoniseres med området Øvre Frydenberg, det vil si med småhusplanens begrensninger og muligheter. Under sakshøringen i høst går uttalelser i retning av at det er ønskelig at enklaven Nedre Frydenberg reguleres i tråd med småhusplanen. Vi refererer bl.a. til Grünerløkkas Bydelsdirektørs 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." *Kopi av vedtaket med begrunnelse følger vedlagt.* Vi ser det derfor som meningsløst at man under planprosessen setter i gang et tiltak hvor høyde og fotavtrykk ikke tar hensyn til gitte signaler.

Det må også bemerkes at uttalelser fra områdets vel og øvrige sameier går inn for at området skal bevare sitt preg av småhusbebyggelse. Flere kommunale etater og andre instanser peker på at området må gjennomgå visse reguleringsmessige krav til bl.a. veier, miljø og fjernvarme.

Med vennlig hilsen
Frydenbergtoppen Boligsameie



Steinar Robarth
Styreleder

Telefaks: 22 09 18 21 eller
e-post: steinar.rob Barth@fabritius.no

(Brevet blir også oversendt med vanlig post.)

Kopi: Plan- og Bygningsetaten, e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Raymond Aas

Fra: "Lauritzsen, Lage Fosheim" <lage.fosheim.lauritzsen@ahus.no>
Til: <post@fosseaasen.no>
Kopi: <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Sendt: 8. desember 2006 15:45
Emne: Nabovarsel vedr byggeprosjekt på eiendom Fougner vei 14 - Gnr125/Bnr83.

Til Arkitekene Fosse & Aasen AS
Kongens gate 12
0153 Oslo

Att.: Bjørn Glomsrud

Vedr.: Nabovarsel for byggeprosjekt på eiendom Fougner vei 14 - Gnr125/Bnr83

Vi vil med dette som nabo med grense til Fougner vei 14 komme med uttalelse ifbm med sendte nabovarsel for Fougner vei 14.

Til informasjon:

Vi, Lage Fosheim Lauritzsen og Cathrine Thoresen, uttaler oss på vegne av Marit F. Lauritzsen, som nå er innehaver av eiendommen Nordliveien 14B, som har grense mot vest, for Fougner vei 14. Nabovarsel er adressert til Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen.

Det foretas i nærmeste fremtid overtagelse av eiendommen Nordliveien 14B fra Marit F. Lauritzsen og til oss. Lage Fosheim Lauritzsen er sønn av Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen. Tore Bjelland Lauritzsen er død (januar 2005).

Vedr. nabovarselet:

Vi flyttet til Nordliveien 14B den 1.12.2006. Vi har lite kjennskap til prosessene i denne byggesaken da den nylig er presentert for oss av naboene i Fougner vei 12, Karin Løland og Kåre Løland. Vi er kjent med saken via samtaler med Lølands, og via informasjon fra brevet som Lølands har sendt, datert 5.12.2006 til Fosse og Aasen, som kommentar til nabovarselet. Vi har lest nabovarselet og sett plantegningene.

Vi støtter alle kommentarer og anmerkninger som Lølands fremmer i sitt brev til Fosse og Aasen.

For å presisere våre anmerkninger:

Vi forutsetter at et eventuelt nybygg følger korrekt U-grad. Det er bemerkt at U-grad med foreliggende forslag er for høy, både i høyde og omfang: fotavtrykk. Det er ifølge Lølands kommentar en for høy BYAmax grad i forslaget = 38%. Maksnorm for Fougner vei 14 skal være BYAmax = 24%.

Et eventuelt nybygg må tilpasses småhusområdet, og ikke naboeiendommen Frydenbergtoppen; Fougner vei 16. Som det er nevnt i Lølands kommentar, så ble dette bygget, Fougner vei 16, oppført på en brakk, ubebygget tomt utenom småhusområdet, som de andre "nye" blokkene i området langs Hekkveien og Fougner vei. Denne eiendommen tilhører ikke småhusområdet, og det er uakseptabelt om en eiendom, altså blokken i Fougner vei 16, skal skape presedens for og være argumentasjon for å utforme omfang og fotavtrykk for et eventuelt nybygg i Fougner vei 14.

Småhusplanen: Det er under utarbeidelse en Småhusplan for området Nedre Frydenberg, området som eiendommen Fougner vei 14 tilhører. Formålet med Småhusplanen er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Småplanen er en reguleringsplan med intensjon å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner i småhusområdet, og nybygg må tilpasses Småhusplanen. Forslaget som foreligger bryter klart, etter hva vi kan bedømme, med Småhusplanen, og vi finner det uakseptabelt å oppføre et nybygg som det som er foreslått.

Eventuelt nybygg må harmonere med naboeiendommer i småhusområdet, og ikke blokken Frydentoppen; Fougner vei 16 og blokkene i Hekkveien. Nærmeste naboer i småhusområdet til Fougner vei 14 er Fougner vei 12; mot syd, Nordliveien 14B; mot vest, og Nordliveien 14; "på hjørnet", som er gjenboere. Husene på disse eiendommene er frittliggende eienboliger, med høyde på 2 etasjer, og 1.5 etasje. Et nybygg må tilpasses på disse bygningenes premisser. Det virker helt urimelig å tilpasse eventuelt nybygg til blokken i Fougner vei 16, og det vil være i direkte konflikt med Småhusplanens formål.

Vi vil også vise til, med ref. til Lølands svar, at tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av

godkjent bebyggelsesplan". Det vil da vel innebære at et eventuelt nybygg må prosjekteres utfra hva Småhusplanen vil konkludere med, og at man må ta følge av hva utfallet av reguleringsplanen blir.

Vi har ikke innvendiger mot nyskapende arkitektur eller blokkfasong. Men et nybygg må harmonere med områdets, altså småhusområdets eksisterende hus, både i omfang og volum; høyde og fotavtrykk. En blokkfasong bør brytes opp så det ikke blir store ensartede, dominerende flater, som det nå er foreslått, med ca. 25 meters uavbrutt fasade mot syd. Brutte flater er mer heldig både estetisk og støyemessig.

Det er uheldig at sendte plantegning ikke har notert avstand fra bygg til tomtegrenser, da dette er gitte avstander man skal følge. Ifølge Lølands svar er det nå for liten avstand til grense i syd. Lølands oppgir i sitt brev at avstand til sydgrensen beregner de til å være 3.9 meter i forslaget, og at det skal være 4.2 meter.

Avslutningsvis så vil vi oppsummere med at vi ikke er negative til et eventuelt nybygg eller blokkfasong, men at et nybygg størrelsesmessig må tilpasses småhusområdet, og at de gitte krav til avstand til grenser og U-grad, BYAmax blir fulgt.

Vi forventer at nevnte innvendiger, og innvendiger fra Lølands i Fougner 12, tas til etterretning, og at nye forslag til eventuelt nybygg er justert i tråd med dette.

Med vennlig hilsen

Lage Fosheim Lauritzsen & Cathrine Thoresen
(på vegne av Marit F. Lauritzsen)
Nordliveien 14B
0571 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
v/Bjørn Glomsrød
Kongens gate 12
0153 Oslo

Oslo, 6. desember 2006

Nabovarsel tilknyttet utbygging av gnr 125/bnr 83 – Fougners vei 14

Det vises til nabovarsel av 23.11.06 der Boligsameiet Hekkveien gis anledning til å kommentere søknad om tiltak etter pbl. § 93 tilknyttet utbygging på gnr. 125/bnr 83.

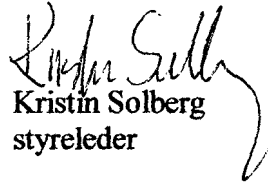
Boligsameiet Hekkveien består av 3 lavblokker som ligger på gnr.126/bnr 38 og er med dette direkte nabo til gnr. 125/bnr 83. Det er sameiets laveste blokk på 3 etasjer (der den ene etasjen er underetasje) som ligger inntil angjeldende eiendom. Denne blokken har adresse Hekkveien 11.

Sameiet vil motsette seg utbyggingen med følgende begrunnelse:

- Tomten på gnr 125/bnr 83 er relativ liten og omsøkt bygg vil utgjøre en markant fortetning. Sameiets lavblokk som ligger inntil gnr 125/bnr 83 ligger lavt i terrenget, og fortetningen vil få en betydelig negativ effekt.
- Området rundt nedre Frydenberg har vært gjenstand for en større utbygging de senere årene, senest utbyggingen av Sukkertoppen og nå sidebygget mot Hasleveien. Disse byggene er høye og har stengt for rom mellom andre bygg. Fortetningen fremtrer som en vegg. Hvis det også skal komme en fortetning i Fougners vei 14 vil bomiljøet bli ytterligere innebygget.
- Fougners vei 14 ligger i et område med eldre småhusbebyggelse og hager. Området har en særpreget karakter som bør tas vare på. Området er ikke stort og antas sårbart for ytterligere utbygginger. Sameiet ser det slik at en utbygging på Fougners vei 14 vil forringe dette området. Etter sameiet oppfatning fremstår området nedre Frydenberg som et motvekt til senere års utbygging og har en positiv effekt på bomiljøet som vi ikke ønsker å miste.
- Plan- og bygningsetaten varslet i brev av 07.09.06 (sak 200606785-5) om oppstart av planarbeid for området nedre Frydenberg. Hensikten er å omregulere området til "småhusplan". Sameiet mener at søknad tilknyttet Fougners vei 14 på ingen måte vil være i tråd med dette planarbeidet.
- Det er argumentert med at det store nabobygget i Fougners vei 16 kan tilsi at det bør gis adgang til å sette opp stort bygg også i Fougners vei 14. Sameiet er ikke enig i dette. Tomten i Fougners vei 16, som øvrige tomter ved den nå utbygde Hekkveien, var ubebygget. Bebyggelsen langs Hekkveien ligger i ytterkant av nedre Frydenberg, og bygget i Fougners vei 16 anses å være del av denne tidligere utbyggingen. Fougners vei 14 ligger i motsetning til dette i et område med småhusbebyggelse.

Hvis Plan- og bygningsetaten finner å gi tillatelse til tiltaket bes dette gitt med betingelse om at bygget reduseres og at det i langt større grad tilpasses den eldre småhusbebyggelsen.

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Hekkveien


Kristin Solberg
styreleder

Kopi: Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Kongensgate 12
0153 OSLO

Oslo, 5. desember 2006

Att.: Bjørn Glomsrød

**Vedr.: Nabovarsel vedr. byggeprosjekt på eiendommen Fougners vei 14 –
Gnr/Bnr 125/83..**

Vi viser til det mottatte nabovarsel og uttaler oss i saken både som nærmeste nabo til prosjektet i syd, og som generasjonsbeboere på villa/småhusenklaven Nedre Frydenberg. Dette området er nå, av Plan og Bygningsetaten, gjenstand for omregulering i hht Småhusplanen (ref. plansaknr. 200606785(-05)). Det vises også til samtaler med Hr. Stein Aasen, samt til firmaets skriv av 26. ds. til Frydenbergtoppen Boligsameie om samme sak.

1 - I skrivet til Frydenbergtoppen Boligsameie vises det til at denne eiendommen (Fougners vei 16) har en utnyttelsesgrad (etter gammel regulering S-2255) på 1,5, mens det varslede naboprojektet (Fougners vei 14) "bare" er på 1,15.

Vår anmerkning til dette: Eiendommen Fougners vei 14 har et brutto tomteareal på 932 kvm. Dette inkluderer offentlig vei, fortau og veikant (med egen regulering). Utbyggbart tomteareal er dermed redusert til 792 kvm.

Om det justeres for reglene i S-2255 (utnyttbart tomteareal pluss avstand til midt offentlig vei), øker U-grad for Fougners vei 14 fra angitt 1,15 til 1,25. Dette er en høy U-grad allerede etter

S-2255. Og sett mot den pågående Småhusreguleringen for området, representerer prosjektet en BYA= 38%, som er godt over tillatt maksnorm (BYA= 24%).

Forskjellen i U-grad mellom de to nabobygg skyldes at Fougners vei 16 utnytter skrånende terreng til å oppnå en høyere BTA.

2- Om Frydenbergtoppen, med etasjeantall 3+1, utpekes som et "stort" bygg, må prosjektet Fougners vei 14 - med samme antall etasjer – settes i samme klasse. Det argumenteres med at et stort nabobygg burde skape presedens for et prosjekt med tilsvarende dimensjoner på tomten Fougners vei 14. Vi mener det er vektige synspunkter mot dette argumentet:

Frydenbergtoppen (Fougners vei 16) ble bygget på en ubenyttet brakktomt opprinnelig tilhørende "Freiabyen" på den andre siden av jernbanelinjen. Det ferdige bygget fungerer nå som avslutning på rekken med blokker fra Carl Berners plass, langs traséen som senere ble Hekkveien, på utsiden av planområdet. Alle disse byggene er reist på tidligere ubebygde tomter.

Det foreliggende prosjektforslaget (Fougners vei 14) er derimot planlagt reist inne i et eldre, etablert villaområde, hvor det må tas helt andre hensyn til boligmiljø, byggestil og tradisjoner. Nettopp av slike grunner er det igangsatt en reguleringsplan for området, med tanke på å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner. Vi kan ikke se at det foreliggende prosjektforslaget tar tilbørlige hensyn til disse detaljer og mener at en blokk med de presenterte dimensjoner og utforming ikke hører hjemme i planområdet.

- 3 - Plan og Bygningsetaten ble i mai d.å. av Byrådet bedt om å starte planarbeid for villaområdet Nedre Frydenberg. De fikk også samtidig i oppdrag "å gå i dialog med eieren av Fougner's vei 12 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk".

Denne instruksen kan neppe utledes dithen "at Byrådet ønsket en byggesøknad for Fougner's vei nr. 14". Tvertom, er det rimelig å anta at Byrådet, med ansvar for en harmonisk og enhetlig boligplanlegging, ønsket å få redusert prosjektet til et nivå som kunne integreres i det forestående planarbeidet.

Vi mener at prosjektet (hittil) på langt nær har oppfylt de gitte forutsetningene om redusert volum. Det planlagte bygget er fremdeles av samme størrelse som den "store" blokken Frydenbergtoppen og gir dermed ingen ønsket, naturlig overgang til det småhusområdet bygget skal integreres i. Det tas heller ikke tilbørlig hensyn til villaenklavens byggeskikk og tradisjoner.

Med ovennevnte punkter som bakgrunn, fremsetter vi følgende konkrete innvendinger og synspunkter knyttet til prosjektforslaget, slik det fremstår i nabovarselet:

- I - På PBEs situasjonsplan er prosjektets avstand til nabogrensen i syd angitt til 4,2m. Prosjektets gesimshøyde – basert på angitt gesimsnivå 90,45m referert mot middels bakkenivå (81,65m) - er på 8,8m. Dette gir allerede i utgangspunktet en fasadehøyde over det lovfestede forholdet mellom avstand og høyde. Vi vil på ingen måte akseptere en naboavstand som er mindre enn halve avstanden av fasadens høyde, målt fra det midlere bakkenivå.
- II - Plantegningene viste et nytt, urovekkende trekk ved prosjektforslaget: Mens situasjonsplanet anga en avstand til nabogrensen (i syd) på 4,2m, var samtlige planskisser fra Fosse og Aasen uten angivelse av denne avstanden. Dette til tross for at øvrige mål og avstander var korrekt angitt. Kontrollmålinger viste at fasadens avstand mot sydgrensen på tegningene var blitt redusert fra 4,2m til 3,9m! Vi vil under ingen omstendigheter akseptere at lovfestet minsteavstand til nabogrense underskrides.
- III - Sammenstilles punktene I og II, vil vårt minimumskrav for prosjektforslaget være: Enten at fasadens høyde senkes fra c+90,45 til c+89,65. Eller at grenseavstanden økes til minst 4,4m med den angitte høyden. Vi vil også kreve at det i den videre saksbehandlingen fremlegges tegninger, der korrekt og vedtatt avstand til vår nabogrense er angitt på alle tegninger. Slik det nå fortoner seg, synes denne avstanden å være et salderingsmål og den reelle avstanden dermed høyst usikker. Vi finner dette uakseptabelt.
- IV - De nye planløsningene, med franske vinduer mot syd (og nord), finner vi positive og akseptable. Faktoren nabostøy vil dermed bli redusert.
- V - Hekkebepantningen, vist på utomhusplanen, er en positiv detalj, som også besvarer spørsmål mht markering av grenseskillet.
- VI - Vi har i og for seg ingen spesielle innvendinger mot blokkfasong - dvs en byggutforming flatt eller pultformet tak – dersom bygget ellers er tilpasset strøkets byggeskikk og kultur. Vi mener imidlertid at prosjektforslaget fremdeles ikke tar nok hensyn til disse detaljene.

Det er i utgangspunktet ulogisk at et byggeprosjekt av blokktypen fremmes innenfor et definert område etter en utdatert regulering, samtidig som samme området er gjenstand for et planarbeid med sikte på å fornye reguleringen mot småhusbebyggelse.

Småhusplanens formål er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Vi mener, derfor, at det foreliggende prosjektforslaget i hovedsak må utformes i tråd med planarbeidets intensjoner og at de viktigste forutsetningene for en akseptabel prosjektløsning er:

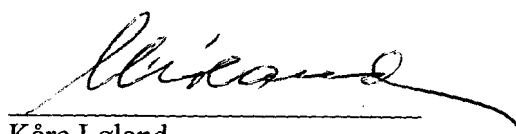
- A - Bygget må tilnærmes Småhusplanen, spesielt mht fotavtrykk og maksimumshøyde(r). Dette innebærer også en tilnærming til BYAmax = 24%.
- B - Plassering i terrenget må skje på småhusområdets premisser. Dette betyr at "ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne". Om et blokkbygg skal kunne tilpasses dette kravet, må dominerende flater brytes/vinkles slik at bygget ikke opptrer som en "mur" mot omgivelsen (ref. prosjektets 25 meter lange, ubrutte fasade mot syd). En brutt flate vil også spre støy og dermed virke mer nabovennlig.
- C - Prosjektet må "på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter" og "ha en størrelse/volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse".
- D - Vi vil også vise til at "tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan".

Vi ber om at byggherre og arkitekter tar hensyn til innkomne innvendinger og synspunkter til nabovarselet, slik at byggesaken kan få en heldig avslutning.

Med vennlig hilsen



Karin Løland



Kåre Løland

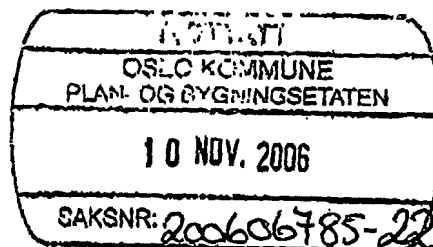
Fougner vei 12
0571 Oslo

Cc: Oslo kommune v/ Plan og Bygningsetaten



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune

4:5**Vedtak**

Arkivsak: 200601824
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Jakobsen

Saksgang
Teknisk- og miljøkomiteen

Møtedato Sak nr.
30.10.06 56/06

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS 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 Fougner vei er det dobbeltparkering, og de største utrykningskjøretøyene (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.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

5:5

- I Fougner's vei 14 er det planlagt revet en funksjonell 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.

Vedtak:

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

RETT UTSKRIFT: 08.11.2006



Eigil Jakobsen

sekretær

Teknisk- og miljøkomiteen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Søknad om avkjørselstillatelse
ved byggesak (vegloven §§ 40-43)

NB: Skjemaet kan ikke benyttes ved:
- Søknad vedrørende avkjørselstillatelse til riksvei.
- Det må da søkes til Statens vegvesen
- Søknad utenom byggesak. Det må da søkes til Samferdselsetaten

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested | Gnr 125 | Bnr 83 | Adresse FOUGHERS VEI 14 | Planlagt byggverk FLERMANNSBOLIG

Det søkes om

☒ Godkjenning av ny avkjørsel

☐ Godkjenning av eksisterende avkjørsel
(Der godkjent avkjørselsplan ikke foreligger)

☒ Avkjørselsplan i 5 eksemplarer følger vedlagt Som kartgrunnlag benyttes utsnitt av reguleringskart (M=1:500)

Avkjørselsplan må være utført i henhold til Plan- og bygningsetatens retningslinjer. Krav til stigning, frisikt, bredde, snuplass etc. må oppfylles. Særskilte grunner må angis dersom noen av våre krav ikke oppfylles. Begrunnelse gis på eget ark. Se også Plan- og bygningsetatens veiledning for tiltakshaver/søker (blankett nr. 72-0598)

Søker		Eier/hjemmelshaver	
Navn/Foretak	SIVARK. FOSSE OG AASEHOLM	Navn	NORTEAM AS
Adresse	KONGENS GT. 12	Adresse	LINDEVEIEN 56
Postnr, poststed	0153	Postnr, poststed	4314 SANDNES
	Telefon 22474240		Telefon 51709099
Dato 10/10-06	Underskrift Bjørn Blomstad	Dato	Underskrift

Fylles ut av Plan- og bygningsetaten

☒ Med hjemmel i vegloven §§ 40 - 43 godkjenner Plan- og bygningsetaten avkjørselsplanen på følgende vilkår:

- Det tillates ikke mer enn 1 avkjørsel/avkjørsler til eiendommen, og avkjørselsbredden skal ikke være større enn 4 m i kant regulert vei
- Det kreves/kraves ikke snumulighet for bilene utenfor regulert veigrunn
- Avkjørselen skal ikke ha større stigning/fall enn 1:20 (5 %) de første 2,5 m fra kant regulert vei, målt langs midt avkjørselen
- Avkjørselens øvrige stigning/fall fra veien skal ikke overstige 1:7
- Fra et punkt målt 2.7 m fra kant regulert vei langs midt avkjørsel skal det være frisikt i en høyde av 1,0 m over kjørebane 30 m til hver side i FOUGHERS VEI
- Hvis del av avkjørsel ligger på regulert veigrunn skal den være horisontal og ha samme høyde som eksisterende vei
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overvann ut på offentlig vei
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer
- Avkjørselen må være opparbeidet før brukstillatelse gis.

☐ Avkjørselsplanen godkjennes ikke

Kommentarer:

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

18/10-06

dato

avdelingsenhetsleder

saksbehandler

Orientering om klageadgang, se baksiden.

Vedlegg: ☒ Godkjent avkjørselsplan

Kopi: ☒ Eier/hjemmelshaver

☐ Samferdselsetaten, Postboks 6703 Etterstad, 0609 OSLO



Oslo Kommune
Plan og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 1.2.2007

Sak: Rammesøknad Lavblokk
Adresse: Fougners vei 14, gnr. 125, bnr. 83
Tiltakshaver: Norteam a.s. Postboks 1123 , 4391 Sandnes
Søker: Sivark. Fosse og Aasen a.s. Kongens gt. 12, 0153 Oslo

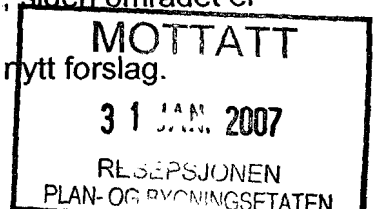
Vedlagt følger rammesøknad for lavblokk i Fougners vei 14 , 0571 Oslo.
Søknaden består av følgende bilag:

1. Dette følgeskriv.
2. Søknad om tillatelse til tiltak
3. Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon.
4. Gjenpart av nabovarsel
5. Kvittering fra postverket for utsendte nabovarsler.
6. Søknad om ansvarsrett og kontrollplan fra Sivark.Fosse og Aasen a.s.
7. Dokumentasjon på Sentral Godkjenning fra Sivark. Fosse og Aasen a.s.
8. Situasjonsplan i målestokk 1:500
9. Planer, snitt, fasader i målestokk 1:100
10. Utomhusplan i målestokk 1:200
11. Perspektivtegning
12. Godkjent avkjøringsplan
13. Situasjonsskart med markert standpunkter for fotografier.
14. Fotografier som viser eksisterende situasjon
15. Referat fra forhåndskonferanse 4.1.05
16. Oslo Kommune/ Forslag til midl. forbud mot deling og byggearbeid.
17. Innsigelse mot forslag om midl. forbud mot deling og byggearbeid fra Sivark.Fosse og Aasen a.s. 27.9.05
18. Oslo Kommune / brev fra Byrådet til Plan og Bygn. etaten hvor P og B. etat blir anmodet om å gå i dialog med eier av Fougners vei 14 om nytt forslag.
19. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Frydenbergtoppen Boligsameie.
20. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Bydel Grunerløkka.
21. Innsigelse mot nye byggesak i Fougners vei 14 fra Lage F.Lauritzen og Cathrine Thoresen
22. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Boligsameiet Hekkveien
23. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Karin og Kåre Løland

Generelt:

Forslagsstilleren har flere ganger forsøkt å få en dialog med Plan og Bygningsetaten om et eventuelt nytt bebyggelsesforslag for Fougners vei 14, men har blitt henvist til at man **ikke** kan gi noen føringer på nuværende tidspunkt (2006) , siden området er under omregulering.

Man viser derfor til Byrådets henstilling om at det skal fremmes et nytt forslag.



Det vises i øvrig til saksgang, som har vært som følger:

Bakgrunn:

Fougners vei nr. 14 ble ervervet av Norteam i 2004 med henblikk på å oppføre en lavblokk med boliger i 3 1/2 etasje. På eiendommen står idag et 2 etasjes hus fra 1930 tallet med et grunnareal på ca. 70 m². Boligen er lite tidsmessig. Tiltakshaver ønsker derfor å rive huset og garasjen, slik at det kan oppføres et nytt moderne hus, som har en størrelse og planløsning som er tilpasset vår tid.

Rent **samfunnsøkonomisk** mener tiltakshaver at en så sentral tomt, (med ca. 5.min gangavstand til et trafikknutepunkt som Carl Berners plass og med all infrastruktur (vei,vann,el) liggende til tomten) bør utnyttes til **flerfamiliehus**.

Med bakgrunn i den kompliserte prosessen som byggesaken har hatt fra 2004 og frem til idag, finner vi det nødvendig å rekapitulere denne.

Forhåndskonferanse. 4.1.2005

Konf. referat som følger vedlagt (pkt. 14)

Lavblokkprosjektet som ble presentert ble godt mottatt av Plan og Bygningsetaten.

Tegningene viste en lavblokk på 3 etasjer med underetasje ..Samlet BTA = 1036 m²

U-grad = 1,01 regnet etter brutto tomt.

Det ble anbefalt å sende inn søknad om bebyggelsesplan.

Planinitiativ for bebyggelsesplan 15.4.2005

Søknaden omfattet en lavblokk i 4 etasjer med tilbaketrukket 5 etasje

Samlet boligareal BTA= ca. 1500 m²

Varsel om Dele og Byggeforbud. 13.9.2005

Kfr. Plan og bygningsetatens brev av 13.9..2005 (pkt. 15)

Klage på varsel om Dele og Byggeforbud 27.9. 05

Sivark. Fosse og Aasen a.s klager på forslaget om Bygge og Deleforbud (pkt.16)

Plan og bygningsetatens forslag til Dele og Byggeforbud 16.12.2005

Forslaget ble oversendt Byrådsavdeling for Byutvikling 16.12.05. I svarbrev av 26.5. 2005 ble forslaget avvist

Byrådsavdeling for byutvikling-retningslinjer for utbygging av Fougners vei 14. 26.5.2006

Vi siterer fra brevet: " Byrådsavdelingen ber Plan og Bygningsetaten gå i dialog med eier av Fougners vei 14 med henblikk på en reduksjon av det foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byrådet finner at en omforenet løsning, som etaten kan gi sin fulle tilslutning, bør kunne tas som byggesak. "

Dette har vært utgangspunkt for det nye forslag som innebærer en vesentlig reduksjon av det forslag som ble innsendt i forbindelse med søknad om bebyggelsesplan / planinitiativ.

Byggehøyden er redusert fra 4 + 1 til 3 + 1 etasje.

Fotavtrykket er redusert fra 350 m² BYA til 290 m² BYA

Antall boliger er redusert fra 31 stk. til 17 stk.

Utnyttelsesgraden er redusert fra 1,5 til 1.17

Vi mener at dette er en betydelig reduksjon av prosjektet, spesielt sett i forhold til nabobebyggelsen i Fougners vei nr. 12.

Volum og størrelse er omtrent på samme nivå som "ble godkjent" ved forhåndskonferansen den 4.1. 2005.

Reguleringsmessige forhold.

Gjeldende regulering er S- 2255, 28.07.77 m .reguleringsbestemmelser.(soneplanen) Reguleringsbestemmelsene angir en U-grad fra 0,3 til 1,5 og en byggehøyde på 5 etasjer. Arealbruk er i hovedsak boligformål.

Plan og Bygningsetaten varslet oppstart av planarbeidet for omregulering av deler av øvre og nedre Frydenberg i september 2005, med sikte på å innlemme området i småhusplanen. Eiendommen er p.t. under omregulering.

Estetikk.

Tomten ligger i overgangen mellom et uensartet småhusområde, samt et typisk transformasjonsområde med tung blokkbebyggelse i 5 etasjer. Vi anser at Fougners vei nr. 14 tilhører dette transformasjonsområdet.

Man antar at når Plan og Bygningsetaten gir tillatelse til en relativt "tung" blokkbebyggelse på naboeiendommen, har man ment at dette skulle gi visse føringer for den øvrige bebyggelse langs Fougners vei.

Man har valgt å bebygge tomten med et enkelt bygg for å ta hensyn til eksisterende bebyggelses åpne og vertikale karakter.

Bygget er lavere enn naboeiendommen på Fougners vei nr. 12, og ikke vesentlig høyere enn mønehøyden på Fougners vei nr. 16, slik at det danner en naturlig overgang mellom blokken i nr. 16 og den gamle villabebyggelsen fra 1930 tallet.

Bygningen er gitt en enkel rektangulær form med flatt tak. Hovedmaterialet i fasadene er samme tegl som er nyttet i naboeiendommen. Vegger i taketasjen er lyst treverk, for å gi denne et så lett preg som mulig.

Bebyggelsen er med dette gitt et arkitektonisk uttrykk som viser hvilket tidsrom den er oppført i.

Bebyggelsesmønster.

Mot nord grenser tomten til Fougners vei nr. 16 som er en boligblokk i 3 etasjer + underetasje + taketasje. Utnyttelsesgraden er høy.

Vest for Fougners vei nr. 12 ligger Hekkveien 9 og Hekkveien 11. Begge er massive bygg med stor grunnflate. Syd for tomten (nr. 14) ligger Fougners vei nr. 12 som er en eldre villa fra 1930 tallet, det samme gjelder Nordliveien 14 og 14 B.

Kvartalet utgjør **ikke** en ensartet bebyggelse, idet det er en blanding en større kirke (Hekkv.9) 2 relativt massive blokkbebyggelser (Hekkv. 11 og Fougners vei 16) og rekkehusbebyggelse (Hekkveien 9B,9C,9D,9E og 9F) og 2 mindre og 3 større boliger fra 1930 tallet. Kvartalet kan ikke på noen måte sies å utgjøre en homogen bebyggelse.

Vi er av den oppfatning at vårt forslag: en mindre lavblokk, vil ikke skille seg ut i dette meget "brogete" miljø, men tvert i mot gli inn som en naturlig del av området.

Parkering.

Tiltaket består av 17 stk. boliger- 5 stk. 1 roms og 12 stk. 2-roms leiligheter
 5 stk. 1 roms leiligheter= 5 x 0,25 pl = 1,25 plasser
 12 stk. 2 roms leiligheter= 12 x 0,5 pl= 6 plasser

tilsammen = 7,25 plasser.

(I.h.t. tidligere konferanser med Overark. Sandberg i Plan og Bygn.etaten på andre prosjekter kan dette settes til 7 plasser)

Disse 7 plasser er lokalisert til kjelleretasjen.

Sykkelparkering: 20 plasser i.h.t. kommunens parkeringsnormer, alle i kjelleretasje.

Arealoppgave.

Tomteareal regnet som **brutto** tomt er 932 m²

Tomteareal regnet til **midte** vei Fougners vei er 867 m²

U-grad regnet etter minste tomteareal (midte vei) er 1,17.(1.011 : 867 = 1,17)

Arealer:

kjeller:	Brutto: 337 m ²	
1 et:	Brutto: 264 m ²	
2 et:	Brutto: 290 m ²	
3 et:	Brutto: 290 m ²	
Taket:	Brutto: 167 m ²	
sum=	Brutto: 1.348 m ²	sum eks. kjeller : 1.011 m ²

Utomhusarealer (disponibelt for lek og opphold) er : 400 m²

Resyme av innsigelser fra naboer.

Da de fleste innsigelser går på de samme forhold skal det kort lages et resyme av disse.

Det foreligger innsigelser fra følgende naboer og fra Bydelsutvalg:(vedlagt i kopi)

- A. Frydenbergtoppen Boligsameie
- B. Bydel Grunerløkka
- C. Lage Lauritzen og C. Thoresen
- D. Boligsameiet Hekkveien
- E. Karin og Kåre Løland.

Innsigelsene går på følgende forhold:

1. Man har innsigelser mot at man sammenligner utbygging av Fougners vei 14 med utbyggingen av Fougners vei 16
2. Man ønsker en "harmonisering" mot eksisterende villabebyggelse.
3. Man ønsker det foreliggende prosjekt redusert i høyde og fotavtrykk
4. Man frykter støy og trafikk siden prosjektet inneholder mange små leiligheter
5. Man ønsker at området planlegges i tråd med småhusplanen, og at områdene på begge sider av jernbanen må ses under ett.

Kommentar til innsigelsene.

Tiltakshaver er av den oppfatning at kvartalet som begrenses av veien Fougners vei, Hekkveien og Nordveien **ikke** utgjør en homogen enhet. Det er 9 bygninger innenfor kvartalet: 5 eneboliger / flermannboliger, 1 rekkehus med 5 leiligheter, 1 kirke, og 2 boligblokker.

Såvel nord som vest for kvartalet er det en massiv boligbebyggelse / blokkbebyggelse.

Når Plan og Bygningsetaten har gitt tillatelse til oppføring av en boligblokk i Fougners vei nr. 16 med 3 etasjer+ underetasje + taketasje med høy U-grad, så ville man anta at meningen var at det skulle gi føringer for den videre utvikling av kvartalet.

Tiltakshaver mener at det planlagte bygg i nr. 14 vil danne et "overgangledd" fra den massive blokk i nr. 16 til villabebyggelsen mot syd. Det planlagte bygg er både lavere og har et mindre fotavtrykk enn blokken i nr. 16.

Tiltakshaver er ellers av den oppfatning at man av rent samfunnsøkonomiske syn burde utnytte sentrale tomter med ferdig utbygget infrastruktur, tett på trafikknutepunkt som Carl Berners plass, som en tett og konsentrert bebyggelse.

Man kan vanskelig se at bebyggelsen på Fougners vei nr. 14 skulle harmoniseres med bebyggelsen på østsiden av jernbanetraseen. Jernbanetraseen danner et markant skille mellom bebyggelsen på hver side, ikke bare ligger den på en fylling i forhold til omkringliggende bebyggelse, men det er heller ingen mulighet for forbindelse mellom øst og vestsiden.

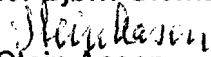
Vi vil ellers understreke at tiltakshaver har forsøkt å få føringer for utbyggingen fra Plan og Bygningsetaten, men er blitt møtt med at området er under omregulering og at man derfor p.t. ikke kan gi noen eksakte råd som utbygger kan forholde seg til. Man er derfor nødt til i.h.t. pålegg fra Byrådet å fremme et forslag, som etter tiltakshavers mening gir en god og harmonisk utnyttelse av tomten, godt tilpasset omgivelsene.

Dispensasjonssøknader.

1. Det søkes dispensasjon til å plassere underjordisk garasje 1 m fra formålsgrense mot Fougner's vei, og 1 m. fra nabogrense mot syd.
Godkjente avkjøringsplan tillater underjordisk garasje i en avstand på 5,5, m. fra midte Fougner's vei
2. Det søkes dispensasjon fra veglovens § 29 for plassering av bygningen, selv om avstanden til midte vei er mindre enn 15 m.
3. Videre søkes dispensasjon fra Plan og Bygningslovens § 67 vedr. opparbeidelse av vei.

Skulle man ønske ytterligere opplysninger eller supplerende dokumentasjon, bes De vennligst ta kontakt med vårt kontor ved sivark. Bjørn Glomsrød telf: 22 47 42 40 eller mobil: 99 25 16 40.

Med vennlig hilsen
for Bjørn Glomsrød e.f. :


Stein Aasen

vedlegg.

kopi: Norteam a.s.

geområde for boliger
S 3472, 15.3/85
Se reg.best.



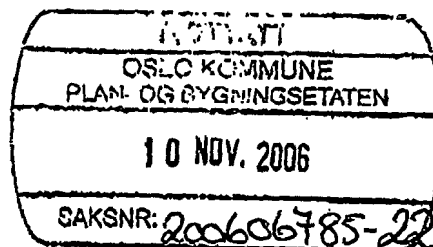
Dato
19.09.2006

BYGGESOMRÅDER		OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		FAREKOMRÅDER		FELLESKOMRÅDER	
Boliger med tilhørende arellag		Kjørefelt, parkering		Næringsperringsarellag, ras- og formlare		Felles avkjørsel	
Uter son to formell innen samme område		Arsnet veisarell		SPEKULOMRÅDER		Felles arell (parkering)	
Formering, kontor, kino, teater o.l.		Fortau, gang- og sykkelvei		Kraftområde, parkette m.m.		Felles arell, leksplass, garteplass	
Industri, leger, verksted		Sporvei, jernbane, kollektivveit		Kommunalt skole arell, gras- og umetnad		Felles arell, gangvei	
Offentlig bygning		FRONNOMRÅDER		LANDBRUKSOMRÅDER			
Almennyttig formål		Park, turvei, kinnert og sport		Jord- og skogbruk, gartneri		Plan under behandling	
STREKESYMBOLER							
Byggesgrense				Kommunedelplan-grense		— x x — x — x —	
Planens begrensning				Mårkagrense		— x — x — x — x —	
Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no		Bestillingstjeneste: http://www.byggesak.com/bestillingstjene					



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

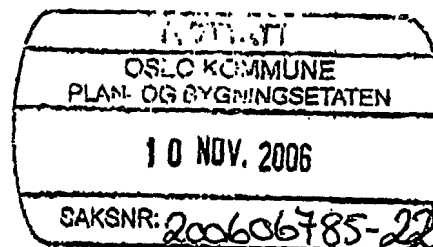
Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



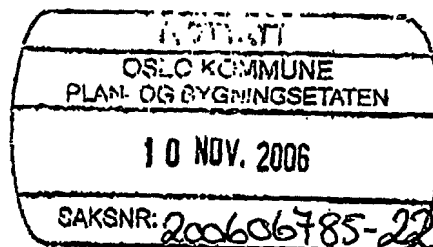
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

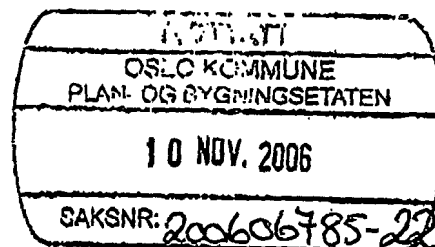
Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



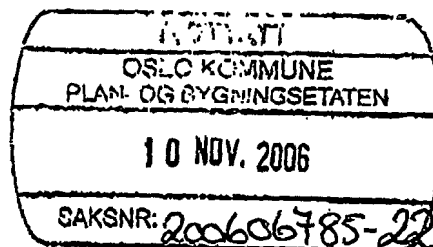
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

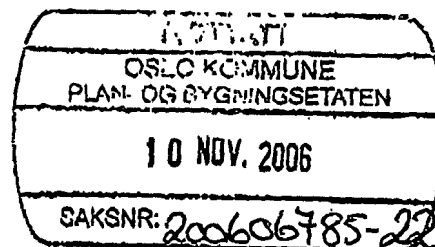
Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



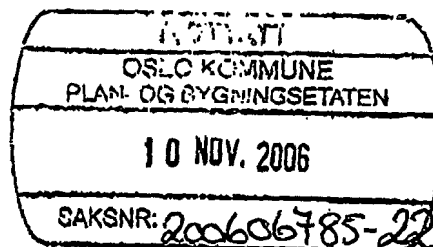
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



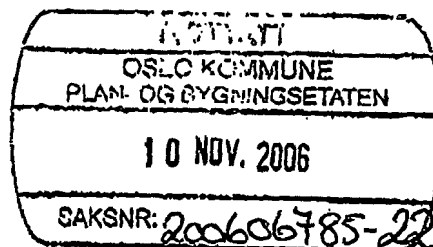
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



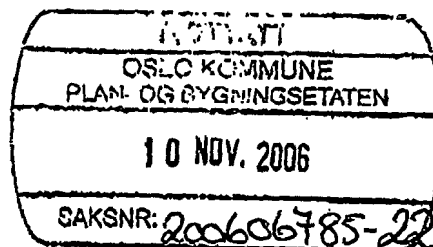
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

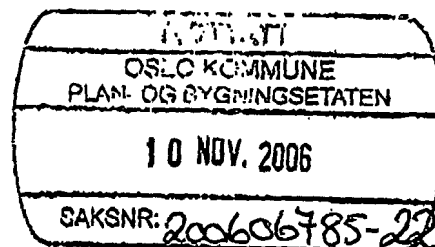
Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

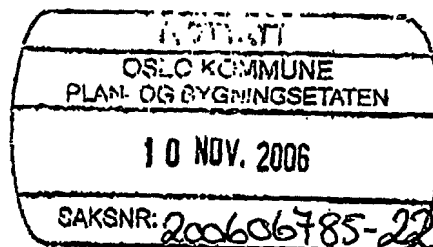
Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



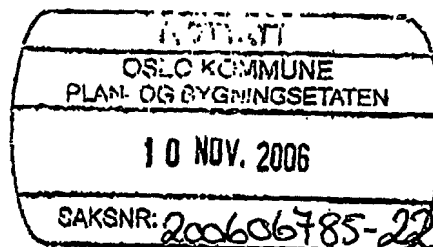
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



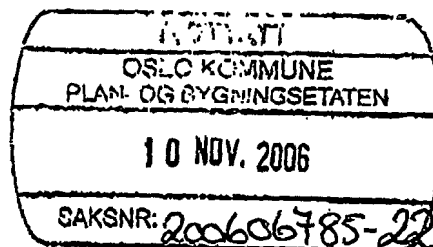
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



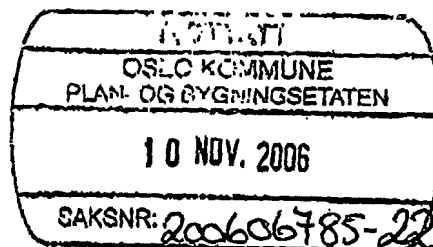
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

15

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: FOUNGERS VEI 14

Eiendom: 125/83/0/0

Tiltakshaver: Consensus Eiendom AS

Adresse: Mylskerudveien 35, 1152 OSLO

Søker: Arkitektkontoret GASA as

Adresse: Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO

Tiltaksart: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNGERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders Teichberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo, 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):
Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Behov for planendring:

- ☐ Det fremlagte materiale synes å ville avvike såvidt mye fra gjeldende plan, at det må behandles som:
- ☐ Full endring av reguleringsplan etter PBL §§ 25 – 27.1.
 - ☐ Mindre vesentlig endring av reguleringsplan etter PBL § 28.1.
 - ☒ Bebyggelsesplan etter PBL § 28.2, jf. krav i overordnet plan.
 - ☐ Mindre vesentlig endring av Bebyggelsesplan etter PBL § 28.1 og vedtekt til PBL § 28.2.

Evt. kommentarer:

Behov for dispensasjonsbehandling:

- ☒ Det fremlagte tiltak synes å være avhengig av dispensasjon fra: ²
- ☒ Plan- og bygningslov: §(§) 70 mht. avstand
 - ☒ Plan- og bygningslov: § 67 mht. veiopparbeidelse
 - ☐ Forskrifter til pbl: §(§) mht.
 - ☒ Gjeldende plan: S-2255 §(§) 3 mht. bebyggelsesplan.
 - ☐ Vedtekter til pbl
 - ☐ Annet lovverk: §(§) mht.
 - ☒ Vegloven § 29 mht. byggverks avstand til vei ☒ jernbanelover?

Forvaltningspraksis:

- ☒ Saksbehandling vil normalt basere seg på en felles retningsgivende praksis for den aktuelle tiltakstype i det geografisk aktuelle området.
- ☐ Det foreligger ingen entydig praksis for saksbehandling av denne tiltakstype i det aktuelle området.

Kvalitetskrav som bør vies spesiell oppmerksomhet i prosjektet er hensyn knyttet til:

- ☒ Tiltakets forhold til omgivelsene:
- ☒ Avkjørsel til offentlig vei – veglovens § 40-43
 - ☐ Lovlig atkomst – plan- og bygningslovens § 66
 - ☐ Vern av landskap og vegetasjon
 - ☐ Vern av verdifullt biologisk mangfold
 - ☐ Vern av eksisterende bebyggelse og anlegg
 - ☒ Tilpasning til eksisterende landskap og terreng
 - ☒ Tilpasning til eksisterende bebyggelse og anlegg
- ☒ Utomhusanlegget:
- ☐ Parkeringsareal ☒ Leke- og uteoppholdsareal ☐ Beplantning
 - ☐ Landskapsformgivning
- ☒ Tiltakets arkitektoniske egenverdi:
- ☒ Plassering og høyder
 - ☒ Volumbehandling og masseoppbygging
 - ☒ Fasadeuttrykk og proporsjoner
 - ☒ Materialbruk og detaljering
 - ☒ Fargesetting
- ☒ Krav om tilgjengelighet og brukbarhet for orienterings- og bevegelseshemmede
- ☒ Vann- og avløpsforhold overvannshåndtering. grunnplan?
- ☐ Andre tekniske krav:
- ☐ Ras/flom/grunnforhold/radon:
- ☐ Annet:

Tiltakstype/behandlingsprosess:

- ☐ Tiltaket kan unntas fra krav til saksbehandling og kontroll jf. SAK §7
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 81 (igangsetting etter 3 uker)
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 85
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 86a (igangsetting etter 3 uker)
☐ Tiltaket er søknadspliktig etter PBL § 93; sannsynligvis innenfor tiltaksklasse:
 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐
☒ Tiltaket bør/må behandles i minst to trinn - som søknad om rammetillatelse med etterfølgende søknad(er) om igangsettingstillatelse(r)
☐ Tiltaket vil i utgangspunktet kunne behandles som søknad om tillatelse i ett trinn
☐ Tiltaket vil sannsynligvis kunne behandles som et "enkelt tiltak" etter PBL §95 b
☐ Tiltaket vil sannsynligvis ikke kunne behandles som et enkelt tiltak
☐ Tiltaket må meldes og konsekvensutredes som et "Vedlegg I-tiltak" etter forskrift om konsekvensutredninger - før søknaden kan behandles. Jf. PBL §§ 33-1 - 33-9 og forskrift til pbl om konsekvensutredninger KON § 2 og KON §§ 5 - 14, samt Vedlegg I, III og IV.
☐ Tiltaket må konkret vurderes meldt og konsekvensutredet som et "Vedlegg II-tiltak" etter forskrift om konsekvensutredninger - før søknaden kan behandles. Jf. PBL §§ 33-1 - 33-9 og forskrift til pbl. om konsekvensutredninger KON §§ 3 og 4 og KON §§ 5 - 14, samt Vedlegg II, III og IV.

Ansvarlig søker:

- ☒ Godkjenning av ansvarlig søker for tiltaket er avklart: ☒ ikke avklart: ☐

Søknaden/meldingen må vedlegges:

- ☐ Ansvarsoppgave for
 ☐ prosjektering
 ☐ utførelse
☒ Søknader om ansvarsrett for følgende funksjoner:
 ☒ Prosjekterende
 ☒ Kontrollerende for prosjektering
 ☒ Utførende
 ☒ Kontrollerende for utførelse *for igangsetting*
☐ Kontrollplaner:
 ☐ Kontrollplan for viktige og kritiske områder.
☒ Gjenpart av nabovarsel
☒ Tegninger:.....
☒ Situasjonsplan
☒ Annet:..... *koordinatbestemte grenser. (pbe)*
☐ Uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter:.....

Kontrollform:

- ☒ Tiltaket vil sannsynligvis kunne prosjekteres og utføres med følgende kontrollform:
☒ Dokumentert egenkontroll:
 ☒ for prosjektering av
 ☒ for utførelse av
☐ Uavhengig kontroll:
 ☐ for prosjektering av
 ☐ for utførelse av

Saksbehandlingstid:

- ☒ Førstegangsvedtak <samtykke/tillatelse/rammetillatelse/avslag> antas å bli fattet 12 uker etter innsendelse av komplett, avklart søknad/melding.

Det er i løpet av forhåndskonferansen gitt informasjon om:

- ☐ Saksgang etter plan- og bygningslov og forskrifter til pbl.
☒ Aktuelle rammeforutsetninger for tiltaket i den samlede plan- og bygningslovgivning (lov, forskrift, plan, vedtekt).
☒ Aktuelle prosjekteringsforutsetninger for tiltaket, jf. prioriterte myndighetskrav.
☐ Krav til-/behov for melding og konsekvensutredning etter PBL §§ 33-1 - 33-9 med tilhørende forskrift.
☐ Kongelig resolusjon vedrørende vernespørsmål, hvor dette er aktuelt.
☐ Tiltakshavers ansvar for planlegging for håndtering av produksjons- og riveavfall.
☐ Gebyrer.
☐ Annet:
.....
☒ Det er for øvrig utlevert følgende materiale:

2 flyfoto

- ☒ Uavklarte problemstillinger som må avklares før innsendelse av søknad/melding:

beredning av etasjetall saksbeh gir tilb. med.
avst. til vei og jernbane.

Dette referat er basert på det underlag av tegninger og annen dokumentasjon som søker/tiltakshaver har brukt for sin redegjørelse.

Det er gjort oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,

Avdeling: PTBM Dato: 4/1-05

Saksbehandler: Hjønle Henrik Lange

Referat godkjent og kopi mottatt, tiltakshaver:

Referat godkjent og kopi mottatt, ansvarlig søker:

Willy Hagen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for områdeutvikling

Arkitektene Fosse og Aasen AS
 Kongens gate 12
 0153 OSLO

Dato: 16.12.05

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-7
 Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

NEDRE FRYDENBERG
FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD
MOT DELING OG BYGGEGARBEID

Plan- og bygningsetaten har nå sendt ovennevnte sak til politisk behandling.
 Eventuelle spørsmål om fremdrift og status kan rettes til Byrådsavdeling for byutvikling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling for områdeutvikling
 Områdeplaner 2, tett by

Anne Berit Raae
 saksbehandler

Kopi: Nordteam AS, v/ Jan Åsmoen, Arnulf Øverlands vei 221, 0763 OSLO.

*Dette er en utskrift fra Plan- og
 bygningsetatens saksbehandlingssystem,
 ikke en kopi av originaldokumentet.*



Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for områdeutvikling
 Områdeplaner 2, tett by
 Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
 Vahls gate 1, 0187 Oslo
 Postadresse:
 Boks 364 Sentrum,
 0102 Oslo

Telefon: 02180
 Telefaks: 23 49 10 01
 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
 6003 05.58920
 Organisasjonsnummer:
 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Byrådsavdelingen for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Dato: 15.12.05

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-1
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

**NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 MFL. GRÜNERLØKKA
FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEARBEID TIL BYUTVIKLINGSKOMITEEN**

Vedlagt oversendes forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for ovennevnte område for politisk behandling. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling følger vedlagt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Berit Skarholdt
Avdelingsdirektør

Kjell Kr.Jacobsen
Avdelingsenhetsleder.

Vedlegg

*Dette er en utskrift fra Plan- og
bygningsetatens saksbehandlingssystem,
ikke en kopi av originaldokumentet.*



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

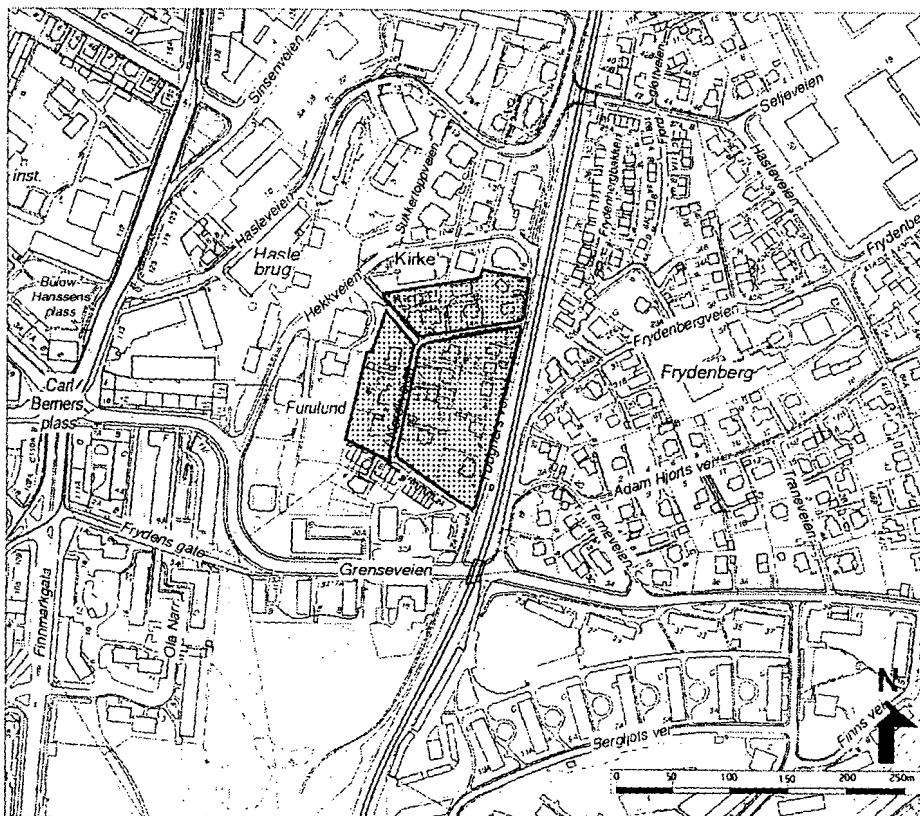
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Nedre Frydenberg, Fougners vei 14 m.fl. Bydel Grünerløkka. Forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid til byutviklingskomiteen

Bakgrunn for forslaget er innsendt planinitiativ for bebyggelsesplan på Fougners vei 14. I konklusjon fra område –prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens planforum av 30.06 2005 foreslår Plan- og bygningsetaten at det nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på enklaven Nedre Frydenberg med sikte på omregulering i tråd med småhusplanens bestemmelser. Eiendommene omfattes i dag av "Soneplanen" S-2255, med utnyttelsesgrad U= 0.3-1.5.



Innhold

Bakgrunn.....s 2

Forslag til vedtak.....s 4

23,29, 33, 34, 36, 37, 39, 48, 54, 83,117,139,163,170, 173 og 182.

Bydel: Gamle Oslo (Bydel 1)

Gnr: Gnr.125 bnr.13, 14, 16, 21,

Saksnr.: 200508983

Dokument nr.: 1



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

BAKGRUNN

Bakgrunnen for forslag til planarbeid er Plan- og bygningsetatens konklusjon på område- og prosessavklaring for innsendt planinitiativ for bebyggelsesplan for Fougner vei 14.

Forut for planinitiativet er det avholdt forhåndskonferanse for tiltak på samme eiendom.

- 07.11 2004. Første henvendelse til etaten er registrert som anmodning av forhåndskonferanse, vedrørende oppføring av blokk med 16 boenheter. (Konsulent er arkitektkontoret GASA a/s og forslagsstillere Consensus Eiendom AS).
- 04.01 2005. PBE avholder forhåndskonferanse m/ referat. I referatet vises det bla. til gjeldende reguleringsplan hvor det stilles krav om bebyggelsesplan.
- 15.04 2005. PBE mottar planinitiativ på bebyggelsesplan for område -og prosessavklaring. Planinitiativet viser nå 23 boenheter. (Konsulent er Foss og Aasen arkitekter AS og forslagsstillere Nordteam a/s).
- 03.05 2005. PBE oversender planinitiativet til Byantikvaren for uttalelse ihht. rutiner: Byantikvaren skriver, 12.05 2005: *"Fougner vei 14 er ikke registrert som bevaringsverdig, men sammen med Fougner gate 12 er de to bygningen blitt omtalt som "tvillingvillaene". Dette har sammenheng med at de begge ble oppført i funkisstil allerede like etter 1930 og inngår i større sammenhengende boområde på Nedre Frydenberg. Opprinnelig inngikk dette boområdet hele Frydenbergområdet, men ble avdelt da Gjøvikbanen ble bygget omkring 1900. På Nedre Frydenberg ligger friområdet "Furulund" (med Tanbergvillaen" oppført av Christian Sommerfelt Hiorth 1879) og tårnvillaen "Fagertun" (oppført av Adam Hiorth-familien). Fougnerveien 14 inngår således i en større villamessig bebyggelse som er avgrenset av større kontor- og boligkompleks. Ut fra en slik planutvikling finner Byantikvaren ikke grunnlag for å anmode om et isolert bygge- og deleforbud iht. Pbl. § 33 for Fougnerveien 14 alene, men anbefaler PBE å vurdere området helhetlig for en annen regulering som er tilsvarende småhusplanen som nå er etablert på den andre siden av Gjøvikbanen".*
- 21.06 2005. I forslaget til konklusjon på område- og prosessavklaring, framgår det at det vil være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av hele småhusområdet Nedre Frydenberg med en tilsvarende høy utnyttelse som foreslått i Fougner vei 14. Dette bla. på grunn av mange og til dels små tomter.
- Planforum foretok i den anledning en besiktigelse av området Nedre Frydenberg.
- 30.06 2005. Planforum konkluderer at det ikke kan anbefale det innsendte planinitiativet for bebyggelsesplan, og at det bør nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på hele enklaven Nedre Frydenberg med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.
- 01.07 2005. Avklaringsmøtet finner sted og planforums konklusjon forelegges forslagsstiller og konsulent.(se etatens konklusjon under avsnittet Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon).
- 31.08 2005 Egen sak opprettes med forslag å nedlegge midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på enklaven Nedre Frydenberg.
- 29.09 2005 På anmodning av forslagsstiller og konsulent avholdes møte i etaten med avdelingsenhetsleder og saksbehandler. På møtet blir saksgang og behandling diskutert. Etaten opprettholder planforums konklusjon av 30.06 2005.

PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer:

RPR for Samordnet areal og transportplanlegging: 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.

RPR for barn og unge :Planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Overordnede planer

Kommuneplan 2004: I følge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging med et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo. Bygnings og kulturminnevern skal vektlegges. Oslos mangfold av lokalmiljøer og de ulike strøkens særpreg og atmosfære er en viktig del av Oslos helhet som må tas vare på og utvikles. De overordnede prioriteringene for kulturminnevern skal knyttes til viktige deler av det fysiske miljøet.

Kommunedelplan for indre Oslo KDP13, definerer området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Kommunedelplanen sier at i områder med sammensatt bebyggelse skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal behandles restriktivt der det er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle- Sinsen.(2003): Eiendommen ligger innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følger Småhusplanens retningslinjer.

Gjeldende regulering. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255 vedtatt 28.07 1977 med endring 1.10 1987. Det tillates utnyttelsesgrad (U. grad på 0,3-1,5). Det kreves detaljert bebyggelsesplan før det gis tillatelse til byggetiltak. Det kan tillates inntil 5 etasjer.

Pågående planarbeid:

Forslag til kommunedelplan for byfornyelse og bevaring er lagt ut til offentlig ettersyn. I forslaget ligger eiendommen innenfor område avsatt som Konsolideringsområde, kategori K-1, område med middels bevaringsverdi C, Sammensatt område. Målet for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas. Tillatt % BYA = 55% på eiendommer under 2000m². Uteareal 20% av BRA hvorav minst halvparten på bakke. Det er foreslått strenge krav til kvaliteter tilknyttet utearealene.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VARSEL OM MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG BYGGEARBEID

13.09 2005 Tiltakshaver/grunneiere, byantikvaren og bydelen ble varslet om forslag om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid.

Dersom reguleringsspørsmålet ikke er endelig avgjort senest to år etter at forbudet er nedlagt, faller forbudet bort såfremt det ikke forlenges, jmf. plan- og bygningslovens §33.

BEMERKNINGER

Ved utløp av frist for bemerkninger 29.09 2005 var det innkommet én protest samt kommentar fra bydel Grünerløkka. Bydel Grünerløkka fikk utvidet frist til 01.11 2005.

Protest var innsendt av arkitektene Fosse og Aasen As på vegne av Nordteam a/s, forslagsstiller og grunneier av Fougners vei 14.

I anledning planinitiativet for bebyggelsesplan kom det inn to bemerkninger fra naboer. Disse refereres til kort til slutt da bemerkningene vedrører forslaget.

- 02.11 2005 referat fra møte i bydel Grünerløkka, 31.10 2005: Teknisk –og miljøkomiteen støtter forslaget om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid og en omregulering i tråd med småhusplanen.
- 27.09 2005 Nordteam a/s, Fougners vei 14.(Forkortet).Protesten rettes først mot saksbehandlingen som strider mot normale krav til forutsigbarhet og opplysning, samt at etatens forslag til omregulering til småhusområde strider imot overordnede og gjeldende reguleringsplaner:

Saksbehandling: Nordteam a/s ervervet i februar 2005 eiendommen Fougners vei 14 med sikte på boligbygging. De viser til at tidligere eier hadde flere møter med Plan- og bygningsetaten med sikte på å få oversikt på eiendommens utviklingspotensial, beregning av Ugrad og definisjon av tomteareal. Protesten viser også til gjeldende regulering Soneplanen med utnyttelse fra $U=0,3$ -1,5 og med mulighet for 5 etasjer. Dette skal tilsi en transformasjon til en mer konsentrert bebyggelse. Tiltakshaver ble rådet til å sende inn et planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan i og med at det allerede var forelagt to alternative forslag til bebyggelse ved forhåndskonferansen. Planinitiativet ble sendt inn 10.05 2005 og den 30.06 ble det opplyst om at etaten ville gå inn for dele- og byggeforbud. Representant for Nordteam a/s hadde i forkant av ervervelse av eiendommen uformelle samtaler med saksbehandler for forhåndskonferansen hvor det gikk fram at en prosess med planinitiativ skulle bidra med en tett dialog mellom utbygger og kommunen, særlig med hensyn til volum og form av bygningen. Ved forhåndskonferansen for byggesak ble det i tillegg opplyst om pågående planarbeid med plan for bevaring og byutvikling som senere kunne få konsekvenser for bebyggelsen. Denne planen ville ikke kunne legge noen endring på regulering for omtalte eiendom. Det protesteres derfor over at det jevnlig i en periode på nesten ett år hadde pågått arbeid med etaten uten at problematikken ved deling og byggeforbud var berørt. Det vises i tillegg til andre etaters tilbakemelding som ikke skulle tilsi Plan- og bygningsetatens reaksjon. Det reageres konklusjon fra planforum hvor det står at Fougners vei nr.14 vil være det første småhus som blir revet for å gi plass for et tilbygg.

Protesten konkluderer med at saksbehandlingen derfor strider mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn ved at de ble villedet til å sende inn planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan.

Forhold til overordnede gjeldende planer. Det protesteres på at forslag om omregulering til småhusområde er i strid med overordnede gjeldende planer.

Kommunedelplanen for indre Oslo, hvor området er avsatt som oppgraderingsområde for bolig. Det vises til at det i området er villaområder forvandlet til område med boligblokker på 5-10 etasjer. Det virker lite begrunnet at utviklingen stopper for området ved Fougners vei 14 og at den reguleringsmessige vendingen ikke er nedfelt i praksis eller i overordnede planer. Vedrørende gjeldende regulering for Soneplanen vises det til tillatte byggehøyder, 5 etasjer og at det er praksis for høyest tillatt utnyttingsgrad 1.5 evt. med dispensasjon opp til $U=3.0$.

Planområdet påstås 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 Fougners vei 14 ikke er en del av. Videre siktes det til at enklaven er et sentrumsnært område som i sin helhet bør transformerers 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.

Det konkluderes med at det på denne bakgrunn er forslag om omregulering til småhusområde i strid med overordnede planer og bør avvises.

Avslutningsvis bes det om at deres innsigelse i sin helhet blir oversendt byutviklingskomiteen.

- 31.05 2005 Frydenbergtoppen Boligsameie.(Forkortet).Bemerkninger herfra viser til området som i dag er et småhusområde og hvor en del av området Frydenberg ligger i indre by og den andre delen ligger i ytre by, delt av Gjøvikbanen. Det opplyses om at planforlaget kanskje viser feil beregningsgrunnlag for utnyttingsgrad, innkjøring til garasje vil ligge i grensen og tett inn til terrasser på Fougners vei 16, likeledes er de redde for støy fra utvendig trapperom og heis. Det er vist lav parkeringsdekning i et område hvor det i dag allerede er problematisk å parkere og at flere sameier og velforeningen Hasle og Frydenberg Vel engasjerer seg sterkt i saken. Det vises også til at det er nødvendig å bevare dette område særlig med tanke på de tusen nye boliger som er under oppføring nærhet til planområdet.
- 12.10 2005 Karin og Kåre Løland, Fougners vei 12.(Forkortet).Det bemerkes bla. at beregning av Ugrad i planinitiativet var på feil grunnlag, og at det ved fortetting i område inntil i dag har vært tatt hensyn til områdets egenart. Fougners vei 16 ble bebygd på et tidligere ubebygd jorde, "Freiajordet" og er ikke erstattet av en tidligere villa. Det samme gjelder for boligblokker som omkranser villaområdet og at Fougners vei 14 er det aller første tilfelle der en boligblokk ønskes bebygd inne på det etablerte villaområdet som en erstatning for en 2-etasjes villa. Det bemerkes videre at området er et eget og klart avgrenset villaområde og at eiendommen Fougners vei 14 både estetisk og geografisk tilhører dette området.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING OG KONKLUSJON

Konklusjon ved område- og prosessavklaring

Planforum, 29.06 2005

Sakstype : Reguleringsplan
Rammeavklart : Nei
Kategori : Middels enkel
Nivå for neste avklaring : Team med enhetsleder

Prosess: Plan- og bygningsetaten vil på grunnlag av at etaten ikke kan anbefale det innsendte planinitiativ foreslå at det nedlegges midlertidig dele-og byggeforbud på "enklaven" med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE:

Varsle de berørte eiendommene og forberede sak for midlertidig dele-og byggeforbud; med etterfølgende reguleringsplan for hele området.

Etatens foreløpige føringer for området:

Småhusområdet ligger på en naturlig høyde/ flate og består hovedsakelig av eldre store villaer samt en del eneboliger og rekkehus av nyere dato. Mot øst grenser området mot Gjøvikbanen og mot småhusområdet Frydenberg. En sammensatt bebyggelse danner en halvsirkel rundt småhusområde mot nord, vest og sør. Den sammensatte bebyggelsen med høyere utnyttelse består av blokker i 3-5 etasjer samt tre høyhus på ca.9 etasjer som samtidig ligger lavere enn småhusbebyggelsen.

Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en tilsvarende høy utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig skal sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av S-3591 reguleringsplan for småhusområder i ytre Oslo. Dette innebærer at det vurderes som sterkt ønskelig at så vel tomte- som bebyggelsesstruktur opprettholdes.

-Slutt på konklusjon-

Plan- og bygningsetatens bemerkninger til forslagsstillers protest.

- I følge forslagsstiller strider saksbehandlingen mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn og hevder de ble villedet til å sende inn planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan slik gjeldende reguleringsplan sier.
- Både sak for forhåndskonferanse og for bebyggelsesplan har derimot etter etatens syn, fulgt saksbehandling og saksgang etter normal prosess for saksbehandling. Det har vært også adgang til saksinnsyn i begge sakene som normalt. I referatet fra forhåndskonferansen vises det til krav om bebyggelsesplan ihht. gjeldende regulering. Forslagsstiller ble bedt om å sende inn et planinitiativ ihht. etatens nye prosess for behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner. Dette ble fulgt opp av forslagsstiller 15.04 2005. Hensikten med planinitiativet i forkant av en direkte innsendt reguleringsplan eller bebyggelsesplan, er at etatens planforum så tidlig som mulig kan signalisere planinitiativets muligheter basert på etatens foreløpige føringer, og samtidig anbefale videre prosess. (se konklusjon fra planforum nedenfor).
- Forslagstiller påstår at han ble fratatt mulighet til å sende inn en bebyggelsesplan direkte. Etaten mener at saksgang av en direkte innsendt bebyggelsesplan vil gi samme utfall da et innsendt forslag uansett skal forelegges planforum for behandling. Et direkte innsendt forslag på bebyggelsesplan for Fougner's vei 12 vil derfor ikke endre konklusjon eller etatens faktiske vurdering av prosjektet.
- Protesten etterlyser samarbeid med etaten vedr. volum og form av bygningen. Etaten mener den er tydelig i sin helhetsvurdering av området Nedre Frydenberg, men at et vedtak for tiltak på Fougner's vei 14 alene må begrunnes juridisk i en annen regulering enn dagens.
- Det påstås i protesten at et alternativt forslag, mellom de to forslagene som er forelagt ved forhåndskonferansen, kan bli godkjent. Etaten viser i den anledning til at referat fra en forhåndskonferanse for byggesak spesielt berører eksisterende reguleringsmessige forhold. Ved behandling av et planinitiativ for reguleringsplan evt. bebyggelsesplan, vil etaten gå dypere inn i de overordnede planer samtidig som det innhentes uttalelser fra andre etater. Det er derfor naturlig at det ved behandling av planinitiativet vil framkomme nye momenter. Det er i denne anledningen at byantikvaren kommer med sin forhåndsuttalelse til eiendommene spesielt, (Fougner's vei 14 og 12), og til området Frydenberg generelt. Byantikvaren sier i sin uttalelse at BYA ikke ønsker å nedlegge dele- og byggeforbud på Fougner's vei 14 isolert, men anmoder Plan- og bygningsetaten å behandle alle søknader på området Nedre Frydenberg ihht. til annen regulering tilsvarende småhusplanen. Plan- og bygningsetaten slutter seg i sin behandling av planinitiativet til byantikvarens vurdering av planområdet Nedre Frydenberg, ved selv å foreslå et midlertidig forbud mot dele -og byggeforbud for hele området med hensikt å omregulere i tråd med småhusplanen. (Se konklusjon fra planforum nedenfor).
- Forslagsstillers protest går videre på etatens forslag til dele- og byggeforbuds manglende tilknytning til overordnede og gjeldende planer. Etaten derimot, begrunner sitt forslag i at

kommuneplaner planlegger ønsket byutvikling men er i sin natur grovmasket og går ofte i liten detalj på de enkelte områder. Carl Berner anses som kun i denne sammenheng som et lokalt knutepunkt, og selv om det i området er ny bebyggelse hvor det er høy grad av utnyttning har transformasjon hovedsaklig skjedd på eldre industriotter og hvor det er få problemer knyttet til utnyttelse pga. av for eks. eksisterende byggehøyder, bygningstypologi, atkomstmuligheter m.m. Protesten viser også til forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring som ennå ikke er vedtatt. Området er i denne planen avsatt som konsolideringsområde. Målet er at denne type område skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper ivaretas. Forslag til særbestemmelser for K1: BYA for eiendommer under 2000 m² 55% og 20% av BRA skal være utomhusområde, hvorav 10% på bakke. Staten mener i forslaget til kommunedelplanen at dette området kan ha en høyere utnyttning, men at det samtidig skal tas hensyn til områdenes karakteristiske egenskaper og at fornyelse vil skje gradvis.

- Staten viser deretter til kommunedelplanen for Indre by og en områdeanalyse for Carl Berner som angir mer presise muligheter for videreutvikling og som angir en restriktiv utvikling der det er nødvendig å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø, og at det ved nybyggingsprosjekter skal dokumenteres kvalitet i forhold til eksisterende bygninger og byplanmønster (KDP11), evt. at fortetting skal følge småhusplanens retningslinjer (områdeanalyse for Carl Berner). Planområdet Nedre Frydenberg er riktignok delvis omkranset av høy utnyttelse og med varierende type bebyggelse, men dette forhindrer ikke etaten å se en mer nærliggende tilknytning til området øst for jernbanen ved både bebyggelsestypologi og grøntstruktur som også ønskes bevart innenfor planområdet.
- Forslagstillers planinitiativ for 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 og bebyggelsesstruktur 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 derfor medføre ikke bare endret bygningstypologi men også vesentlig tap av eksisterende grøntstruktur.

Plan- og bygningsetatens anbefaling: Når det vurderes en omregulering må dette vurderes opp mot andre målsetninger og interesser:

- Det er en overordnet målsetning å legge til rette for ønsket byutvikling og samordnet areal- og transport planlegging. Området har potensial for gode boligkvaliteter kombinert med sentral og attraktiv beliggenhet. Området er vestvendt og ligger på en høyde og i ly for støy fra nærliggende Carl Berners plass. Problemer med støy fra Gjøvikbanen er relativt liten.
- Hensikten med omreguleringen er å regulere til en mer anvendbar regulering som ivaretar dagens bygningstypologi, bebyggelsesstruktur og å sikre eksisterende grøntstruktur enn det som er mulig å sikre etter Soneplanen i dag. Planområdets avgrensning begrunnes både topografisk, 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-3591. Planområdet er i seg selv beskjedent i omfang, ca. 20 000 m², og hvor det i dag kun er småskala bebyggelse, fra 1900 til 1980, og med et stort islag av vegetasjon hvorav en del eldre trær. Staten har ved vurdering av planområdet ønsket å innlemme eiendommer som i dag omfattes av Soneplanen. Det er imidlertid gjort unntak for en del eiendommer som i dag er regulert til bevaring i Soneplanen og er derved etter etatens vurdering er sikret godt nok. (Eks:

Friområdet "Furulund" med "Tanbergvillaen" og tårnvillaen "Fagertun"). Likeså er et rekkehusområde mot sørvest innlemmet i egen regulering og omfattes heller ikke i forslaget.

- Plan- og bygningsetaten viser til konklusjon fra planforum og støttes i sitt forslag både byantikvaren, bydelen og av naboer i området. 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 2004 og kommunedelplan for Indre By. I en ny regulering vil etaten ha en mer tjenlig og forutsigbar plan som grunnlag for å fatte vedtak i alle byggesaker på området. Etaten vil i en ny regulering slippe en lengre saksbehandlingsprosess som forslagsstillere ofte oppfatter som uforutsigbarhet fra etaten.
- Kommuneplan 2004 og kommunedelplan for indre by vektlegger både bevaring og videreutvikling av lokale miljøer, gjennom å ta høyde for ulike steders særpreg i vurdering av prosjekters omfang og kvalitet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

15

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: FOUNERS VEI 14

Eiendom: 125/83/0/0

Tiltakshaver: Consensus Eiendom AS

Adresse: Mylkerudveien 35, 1152 OSLO

Søker: Arkitektkontoret GASA as

Adresse: Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO

Tiltaksart: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders teichenberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo, 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):
Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

15

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: FOUNGERS VEI 14

Eiendom: 125/83/0/0

Tiltakshaver: Consensus Eiendom AS

Adresse: Mylskerudveien 35, 1152 OSLO

Søker: Arkitektkontoret GASA as

Adresse: Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO

Tiltaksart: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNGERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders Teichberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):
Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

FORSLAG TIL VEDTAK

Byutviklingskomiteen vedtar med hjemmel i plan-og bygningslovens §33 1.ledd midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for eiendommene i hht. til adresseliste, med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN DEN

Berit Skarholdt

Avdelingsdirektør

Kjell Kr. Jacobsen

Avdelingsenhetsleder.

Saksbehandler: Anne Berit Raae

UTRYKTE VEDLEGG:

Kart M 1:500 m/adresseliste over eiendommer

TRYKTE VEDLEGG:

- 1.Uttalelse fra byantikvaren, 12.05 2005.
2. Protest fra arkitektene Foss og Aasen AS på vegne av Nordteam a/s m/ bilag 1 og 2 og 3.
3. Uttalelse fra bydel Grünerløkka 01.11 2005.
4. Kommentar fra Karin og Kåre Løland, Fougner vei 12.
5. Kart, snitt og fasade innsendt med planinitiativ for Fougner vei 14.

Oslo kommune
Plan - og bygningsetaten
Postboks 364
0102 - Oslo

27.9.2005

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
DOK. 2005			
SAKSNR: 200508993-4			
AVID	SLEP	ANR	MERKN
PNAU	VIA		536

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG BYGGEARBEID FOR FOUGNERS VEI 14 M. FL. NEDRE FRYDENBERG

Klage / innsigelse mot forslag om midlertidig bygge - og deleforbud.

Det vises til Plan - og byggeetatens varsel om igangsetting av arbeid med bygge - og deleforbud av 13.sept. 2005 for eiendommen Fougners vei 14 m. fl.

På vegne av Norteam a/s vil vi fremsette følgende innsigelse/klage på ovennevnte vedtak:

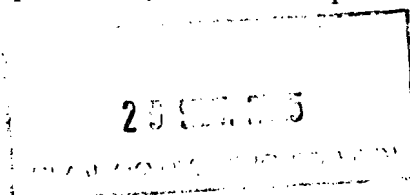
- 1) Saksbehandlingen strider mot normale krav til forutsigbarhet og opplysning.
- 2) Forslaget om bygge- og deleforbud med sikte på omregulering til småhusområde strider mot overordnede og gjeldende reguleringsplaner.

Bakgrunn:

Norteam a/s ervervet eiendommen i februar 2005 med sikte på boligbygging. Tidligere eier og Norteam a/s hadde på forhånd hatt flere møter med Plan - og bygningsetaten med sikte på å få oversikt over eiendommens utbyggingspotensial, spesielt mht beregning av U-grad og definisjon av tomteareal som grunnlag for utnyttelse.

Eiendommen er regulert til boligformål (Soneplanen fra 1977 - U = 0,3 til 1.5, bygge høyde = 5 etasjer) - dvs en regulering for sentrum og indre sone. Planen sier tydelig at dette området er et sentrumsområde som bør transformeres til en mer konsentrert bebyggelse.

Ifølge reguleringsbestemmelsene er det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før søknad om rammetillatelse kan sendes inn. Imidlertid ble Jan-Andre Åsmoen, representerer Norteam a/s, enig med saksbehandler i Plan - bygningsetaten om å sende inn et planinitiativ istedet for å gå direkte inn på en bebyggelsesplan. Dette grunngett i at tidligere eier hadde innsendt ett forslag til bebyggelse til forhåndskonferansen, og fremla ett alternativt forslag i selve forhåndskonferansen (forhåndskonferanse avholdt 4.1.05 – Bilag 1). På denne bakgrunn, forut for Norteam a/s sin ervervelse av eiendommen, hadde Åsmoen to samtaler med saksbehandler Enge. Enge var saksbehandler og avholdt forhåndskonferanse med tidligere eier. Enge bekreftet at det var fremlagt to forslag og at han mente at et bygg et sted i mellom disse to ville bli godkjent. En planinitiativ prosess skulle bidra til en tett dialog mellom utbygger og kommunen, særlig mhp avklaring av bygningens form og volum, før innsendelse av bebyggelsesplanen. Vi tillegger også at det ble opplyst i forhåndskonferansens referat at det pågikk et planarbeid, kommunedelplan for byfornyelse og befaring, som senere kunne få



konsekvenser for utnyttelse av tomten. I nevnte planarbeid "KDP for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020" som ble fremlagt 13. mai 2005 er det ikke lagt til grunn noen endring mht reguleringsbestemmelser for omtalte eiendom. Dette ble også bekreftet muntlig to ganger av Anne Berit Raae i Oppstartsmøte 30.6.05 – Bilag 2. Med andre ord er det ikke lagt noen overordnede føringer i planen ei heller fremkommet noen etter at den er presentert og omtalt i media gjennom sommeren.

10. mai sendte vi inn et planinitiativ for utnyttelse av tomten.

30. juni fikk vi svar fra Plan- og bygningsetaten – Bilag 3. Uten forhåndsvarsel av noen karakter fikk vi nå opplyst at saken var lagt på is, og Plan- og bygningsetaten ville gå inn for bygge- og deleforbud. Vi forlot etaten ganske målløse. Vi hadde tross alt vært i jevnlig kontakt med etaten over en periode på omtrent et år uten at denne problematikken i det hele tatt var berørt. Når man i tillegg i referatet fra Oppstartsmøte ikke finner noen tilbakemeldinger fra andre etater som tilsier en slik reaksjon som Plan- og bygningsetaten her har foretatt, og Plan- og bygningsetaten sin egen begrunnelse etter vårt skjønn er tynn og ikke basert på gjeldende planer – er det etter vårt judisium et meget godt grunnlag for vår sterke reaksjon. Vi stiller oss også undrende til uttalelsen i referatet "F14 (Fougnervei 14) vil være det første småhus som blir revet for å gi plass til et nybygg".

På denne bakgrunn vil vi hevde at saksbehandlingen strider mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn. Vi vil hevde at vi ble villedet til å sende inn et planinitiativ i stedet for å gå direkte på en bebyggelsesplan slik gjeldende reguleringsplan tilsier.

Ad. pkt 2 - Forslaget om omregulering til småhusområde strider mot overordnede, gjeldende reguleringsplaner:

1. Kommuneplan 2004: Ifølge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo med en robust bystruktur. Dette innebærer at Oslo tåler omfattende utbygging og konsentrasjon uten at byens særpreg forsvinner. Carl Berner -området har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling.

2. Kommuneplanen for indre Oslo - KDP 13, definerer Området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Dette plangrunnlaget har ført til en transformasjon av området omkring Carl Berners plass som har forvandlet villaområdet til et område med boligblokker på 5 til 10 etasjer. Nabo-bebyggelsen til Fougnervei 14 er en del av denne utviklingen. At man nå plutselig skal stoppe utviklingen, slik at ikke hele området blir transformert virker etter vår mening vilkårlig og lite begrunnet.

Grunnlaget for denne reguleringsmessige kuvendingen er etter vår mening ikke nedfelt i praksis eller i overordnede planer.

3. Gjeldende regulering: S 2255 Soneplanen vedtatt 28.07. 1977 med endring S-2937 01. 10. 1987. Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad U= 0.3.til 1.5

Byggehøyde = 5 etasjer. I praksis har $U = 1.5$ blitt benyttet i sentrumsområder. Det har også vært vanlig å gi dispensasjon opp til $U = 3.0$.

Beskrivelse av Planforslaget:

Området som søkes omregulert er etter vår oppfatning tilfeldig avgrenset. Grensen er trukket tilfeldig gjennom to villakvartaler. Dette er tydeligvis gjort da resten av kvartalet allerede er transformert til boligbebyggelse i 4- 5 etasjer. Området har kun et helt kvartal med småhusbebyggelse, som vår eiendom Fougnervei 14 ikke er en del av.

Området vil bli en enklave med tett bebyggelse og Gjøvikbanen på alle sider. Denne delen av Frydenberg er etter vår mening et sentrumsnært område som i sin helhet bør transformeres. Dette vil gi flere sentrumsnære boliger, som vil være økonomisk oppnåelig for et større publikum. Planområdet har tross alt hatt en sentrums nær og bymessig regulering i nesten 30 år.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovennevnte mener vi at forslaget om omregulering til småhusområde / nedlegging av bygge- og deleforbud er i strid gjeldende overordnede planer og med fornuftig plan- og byutvikling i Oslo. Forslaget bør avvises.

Vi ber om at vår innsigelse i sin helhet oversendes Byutviklingskomiteen.

Vennlig hilsen
For Norteam a/s



Bjørn Glomsrød
Siv. Ark. – Arkitektene Fosse & Aasen

ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS
KONGENS GATE 12 – 0153 OSLO
TLF: 22 47 42 40 – FAX: 22 47 42 41
BANKGIRO: 9041.22.08535 ORG.NR. 930 291 390 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Fougners vei 14 Oppstartsmøte

Detta er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

Forslagsstiller: Nordteam As

Konsulent: Arkitektene Fosse og Aasen a/s

Bydel: Gamle Oslo

Gnr./bnr.: 125/83

Saksnummer: 200504766

Dokumentnummer: 13

Saksbehandler/team: ABR/OP2T

Dato: 30.06 2005

Konklusjon ved område- og prosessavklaring

Planforum, 29.06 2005

Sakstype:	Reguleringsplan
Rammeavklart:	Nei
Kategori:	Middels enkel
Nivå for neste avklaring:	Team med enhetsleder

Prosess

- Plan- og bygningsetaten vil på grunnlag av at etaten ikke kan anbefale det innsendte planinitiativ foreslå at det nedlegges midlertidig dele-og byggeforbud på "enklaven" med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

- Varsle de berørte eiendommene og forberede sak for midlertidig dele-og byggeforbud; med etterfølgende reguleringsplan for hele området.

Etatens foreløpige føringer for området.

- Småhusområdet ligger på en naturlig høyde/ flate og består hovedsakelig av eldre store villaer samt en del eneboliger og rekkehus av nyere dato. Mot øst grenser området mot Gjøvikbanen og mot småhusområdet Frydenberg. En sammensatt bebyggelse danner en halvsirkel rundt småhusområde mot nord, vest og sør. Den sammensatte bebyggelsen med høyere utnyttelse består av blokker i 3-5 etasjer samt tre høyhus på ca.9 etasjer som samtidig ligger lavere enn småhusbebyggelsen.
- Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en tilsvarende høy utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig skal sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av S-3591 reguleringsplan for småhusområder i ytre Oslo. Dette innebærer at det vurderes som sterkt ønskelig at så vel tomte- som bebyggelsesstruktur opprettholdes.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PlanstatusRikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

RPR for Samordnet areal og transportplanlegging: 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.

RPR for barn og planlegging: sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Gjeldende overordnede planer:

Kommuneplan 2004: I følge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo med en robust bystruktur. Dette innebærer at den tåler omfattende utbygging og konsentrasjon uten at byens særpreg forringes. Carl Berner har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling.

Kommunedelplan for indre Oslo KDP13, definerer området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Kommunedelplanen sier at i områder med sammensatt bebyggelse skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal behandles restriktivt der det er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle- Sinsen.(2003).

Eiendommen ligger innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følger Småhusplanens retningslinjer.

Gjeldende regulering:

S-2255 Soneplanen vedtatt 28.07 1977 med endring S-2937 01.10 1987. Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad $U=0.3-1,5$.

Pågående planarbeid:

KDP for byfornyelse og bevaring: Eiendommen ligger innenfor område avsatt som Konsolideringsområde, kategori K-1, "Sammensatte områder". Målet for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas. Tillatt % BYA = 55% på eiendommer under 2000m². Uteareal 20% av BRA hvorav minst halvparten på bakke. Det er foreslått strenge krav til kvaliteter tilknyttet utearealene.

Forhistorie

Det foreligger referat fra forhåndskonferanse datert 04.01 2005 på et tiltak med 5 etg. og 2 kjelleretasjer. med utnytting $U=1,3-1,5$ (16 små boenheter). (Areal er nokså sikkert feilberegnet ved at hele eiendommen og areal beregnet til midt jernbane er inkludert.) I referatet har PBE vist til behov for bebyggelsesplan. I forhåndskonferansen ligger "protest" fra Frydenbergtoppen Boligsameie (Fougner's vei 16), på bla. utnyttelse av forslaget i det det henvises til boligområdet som et småhusområde. F14 vil være det første småhus som blir revet for å gi plass til et nybygg.

I forbindelse med innsendt planinitiativ er det 31.05 2005 innkommet ny "protest" fra samme boligsameie med lignende problemfokusering: Utnyttelsesgrad med "feil" beregning av areal, for høye fasader mht. avstand mot nabogrense samt vansker med trafikksituasjonen.

I "protesten" vises det til områdets tilhørighet til et av få områder i indre by med tidstypisk villa-småhusbebyggelse. Det nevnes at området bør ses med Øvre Frydenberg som ligger øst for området på andre siden av Gjøvikbanen.

Andre etaters tilbakemelding

Byantikvaren har følgende bemerkning:

- Nyere tids kulturminneinteresser: Fougners vei 14 er ikke registrert som bevaringsverdig, men sammen med Fougners vei 12 er de to bygningene blitt omtalt som "tvillingvillaene." Dette har sammenheng med at de begge ble oppført i funkisstil allerede like etter 1930 og inngår i større sammenhengende boområde på Nedre Frydenberg. Opprinnelig inngikk dette boområdet hele Frydenbergområdet, men ble avdelt da Gjøvikbanen ble bygget omkring 1900. På Nedre Frydenberg ligger friområdet "Furulund" (med Tanbergvillaen" oppført av Christian Sommerfelt Hiorth 1879) og tårnvillaen "Fagertun" (oppført av Adam Hiorth familien). Fougners vei 14 inngår således i en større villamessig bebyggelse som er avgrenset av større kontor- og boligkompleks. Ut fra en slik planutvikling finner Byantikvaren ikke grunnlag for å anmode om et isolert bygge- og deleforbud iht. Pbl. § 33 for Fougnerveien 14 alene, men anbefaler PBE å vurdere området helhetlig for en annen regulering som er tilsvarende småhusplanen som nå er etablert på den andre siden av Gjøvikbanen.
- Forminneinteresser: Planområdet har et visst funnpotensiale og de arkeologiske interesser må avklares senere i planprosessen.

Helse- og velferdsetaten:

Forurensset grunn:

Registreringer:

- Helse- og velferdsetaten har per i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger eller opplysninger om tidligere eller eksisterende virksomheter med potensiale for forurensning til grunnen, innenfor planområdet.

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. Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager og skoler i Oslo (jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: *Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader*).

Rekreasjon og nærmiljø

- Planskissen vedlagt planinitiativet viser uteareal som i stor grad har form av lange smale striper rundt bygningen. Lange smale uteoppholdsarealer har relativt få bruksmuligheter og som regel mindre bruksverdi for lek og rekreasjon enn bredere areal. Vi anbefaler derfor at planen utformes slik at utearealet samles til mer funksjonelle arealer.

Støyforhold Trafikkstøy.

- Planområdet er utsatt for støy fra Gjøvikbanen, og antas å ligge i "gul sone", der det i følge ny retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, kreves en støyfaglig utredning.

Luftkvalitet

- Ingen kjente forhold omkring luftkvalitet som er av betydning for planinitiativet i dette området

Vann: Ingen kjente vannfaglige forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Samferdselsetaten

- Avkjørselen mot offentlig vei må ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsler til barnehager skal maks være 4,0 m ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering.
- Parkering skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets nye skriv, t1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- Kravet til luftforurensing må være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.
- Deler av Fougners vei forbi planområdet er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Ved omregulering av eiendommen, kan det bli stilt krav om veiopparbeidelse til og langs eiendommen i henhold til plan- og bygningslovens § 67.

Friluftsetaten: "Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"

AS Oslo Sporveier: "Vi har ingen merknader."

Forslagsstiller er orientert om følgende (kryss av):

- ☐ Forslagsstillers rettigheter til å fremme planforslag etter pbl. § 30.
- ☐ Reguleringsforslag med forenklet saksbehandling (Hvis aktuelt).
- ☐ Saksgang for neste fase.

Forslagsstiller har mottatt følgende materiale (kryss av):

- ☐ Kopi av uttalelser ved samråd.
- ☐ Avkrysset liste for varsling/innhenting av forhåndsuttalelser
- ☐ Avkrysset liste over aktuelle planfaglige tema
- ☐ Oppstartspakke 1: Saksmaler for planskisse – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 2: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 3: Saksmaler for planforslag – mindre vesentlig reguleringsendring
- ☐ Oppstartspakke 4: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan med forenklet saksbehandling

Fremdrift

Tidspunkt for innsendelse av planskisse/planforslag (stryk det som ikke passer):/.....-.....
 Tidspunkt for prosjektavklaring (fylles kun ut når det skal innsendes planskisse):/.....-.....
 Fremdrift avtales innen (Hvis fremdrift ikke kan avtales i møtet):/.....-.....

Forbehold

Denne tilbakemeldingen fra Plan- og bygningsetaten bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.

Dersom planskisse/planforslag ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, og det ikke er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse innen 7 dager, avsluttes saken.

Det bekreftes med dette at informasjon og materiale som beskrevet over er formidlet.
 Oslo, den/.....-.....



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

BILAG 3

Likelydende brev iht. adresseliste.

Dato: 13 SEPT. 2005

Dette ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-2
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG,
FOUGNERS VEI 14 (GNR.125 BNR.83) M. FLERE.
VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEARBEID**

De varsles med dette om at det i henhold til plan- og bygningslovens § 33 1. ledd er igangsatt arbeid med forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for ovennevnte eiendommer.

Plan- og bygningsetaten vil foreslå midlertidig forbud mot deling og byggearbeid fordi området ønskes omregulert i tråd med småhusplanen; S-3591 reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Vi viser for øvrig til innsendte planinitiativ på eiendom Fougners vei 14 og konklusjon fra etatens planforum datert 30.06 2005.

Eventuelle bemerkninger sendes Plan- og bygningsetaten innen 29.09 2005. Bemerkningene vil bli referert og kommentert før saken oversendes til politisk behandling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

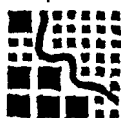
Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsenhetleder

Anne Berit Raae
saksbehandler

Kopi til:
Byantikvaren
Bydel Gamle Oslo.

Vedlegg: Liste over eiendommer som omfattes av forslaget samt kart.

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

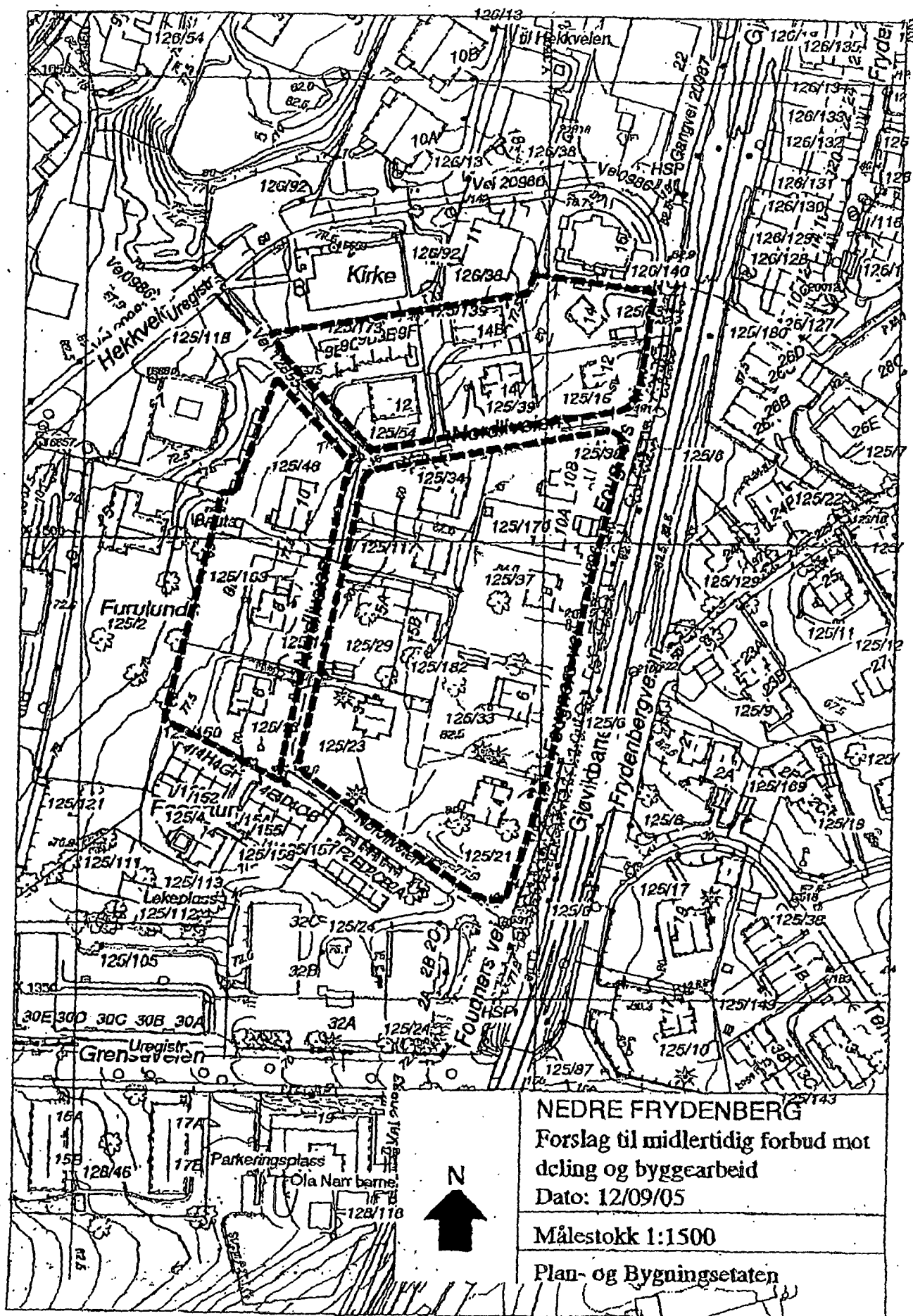


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefax: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.07.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



GNR	BNR	SEKSJ	NAVN	ADRESSE	PNR	PSTED	PNR
125	83		NORTEAM AS	POSTBOKS 1123	4391	SANDNES	4391
125	139		MARIT FOSHEIM LAURITZEN	NORDLIVEIEN 148	0571	OSLO	0571
125	16		LØLAND KARIN	FOUGNERS VEI 12	0571	OSLO	0571
125	39		MORA RUNE	NORDLIVEIEN 14	0571	OSLO	0571
125	173		17 EKSTRAND HEIDI	BISKOP J NILSSØNS G 19 A	0659	OSLO	0659
125	173		17 LUND LARS HAKAN	KJELSÅSVEIEN 137 G	0491	OSLO	0491
125	173		17 EKSTRAND LASSE GØRAN	MANGLERUDVEIEN 63	0678	OSLO	0678
125	173		17 MAGNUSSEN LISBETH	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		16 ANTONSEN TERJE	HEKKVEIEN 9 F	0571	OSLO	0571
125	173		15 ØSTMØE TOR IVAR	HEKKVEIEN 9 E	0571	OSLO	0571
125	173		14+17 JAKOBSEN TORBJØRN	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		13+17 MARNBURG VIBEKE	HEKKVEIEN 9 C	0571	OSLO	0571
125	173		12+17 STENSRUD PER	SINSENEVEIEN 87	0586	OSLO	0586
125	54 2+4		HENRIKSEN FRANK GJERDING	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	54 1+3		KOLLERUD TOM-ESPEN	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	48		RØDASEN ELLA KRISTINE	NORDLIVEIEN 10	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN BENDIK SOLLI	NORDLIVEIEN 8	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN SIMEN SOLLI	SEIERSBJERGET 15	5018	BERGEN	5018
125	14		SCHØIEN HARALD	BAKKANEVEIEN 87	3267	LARVIK	3267
125	13		SINGH JATINDER	NORDLIVEIEN 6	0571	OSLO	0571
125	34		HORNAAS STIG EINAR	NORDLIVEIEN 9	0571	OSLO	0571
125	117		MØLLEBAK TOR	NORDLIVEIEN 7	0571	OSLO	0571
125	182		TUNSTAD ARVE BRYNJULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	28		HERTVEIT TOR	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		2 SELFORS ASLE REIDULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		1 HAGEN GEIR ARNE	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 SØRLE DAG HAGEN	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	21		SÅGENEHJEMMET	GARDERMOVEGEN 60	2030	NANNESTAD	2030
125	33		ASHEIM DAG	MARIDALSVEIEN 177C	0469	OSLO	0469
125	37		LUNDE KIRSTEN	ØYSTEINS Plass 6	0576	OSLO	0576
125	170		NAUSTVIK GUNNAR	FOUGNERS VEI 8	0571	OSLO	0571
125	36		MØLLEBAK JAN	FOUGNERS VEI 10 A	0571	OSLO	0571
			Samferdselsstaten	FOUGNERS VEI 10 B	0571	OSLO	0571
			Byantikvaren	INTERNPOST			
				INTERNPOST			



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arkitektene Fosse og Aasen a/s
Kongens gate 12
0153 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200504766-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raæ

Dato:

12 JUNI 2006

Arkivkode: 513.1

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Norteam AS	Adresse:	Nedre Vollgt. 4, 0158 OSLO
Søker:		Adresse:	
Tiltakstype:		Tiltaksart:	

FOUGNERS VEI 12

Etaten viser til vedlagt brev fra Byrådsavdelingen datert 26.05 2006 vedrørende etatens forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på området Nedre Frydenberg, inkludert Fougners vei 12.

Som det går fram av brevet har etaten fått i oppdrag av Byrådsavdelingen å omregulere området. For eiendommen Fougners vei 12 kan tiltakshaver behandlet sin søknad om tiltak enten i byggesak eventuelt som bebyggelsesplan på gjeldende regulering, evt. avvente ny regulering.

- Sak 200504766, planinitiativ for bebyggelsesplan, forblir åpen en stund i tilfelle det fremdeles er aktuelt å få behandlet bebyggelsesplan som den foreligger. Frist settes til 01.09 2006 for tilbakemelding til etaten, deretter kan saken avsluttes.
- Hvis det ønskes å sende inn et nytt planinitiativ for bebyggelsesplan med ny dokumentasjon ihht. Byrådsavdelingens forslag, evt. som byggesøknad på gjeldende regulering, må dette sendes inn som en ny sak.
- Søknad etter ny regulering blir ny søknad.

Dersom det er behov for ytterligere avklaring kan undertegnede kontaktes på telefon 23 49 11 29.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
M - 4 NOV. 2005			
SAKSNR: 200508983-6			
AVD	SDH	ANR	MERKN
OPAT	ABR	537	

Deres ref:
200508983-2

Vår ref (saksnr):
200520317-1

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato: 01.11.2005
Arkivkode:
539

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 (GNR. 124 BNR. 83) M.
FLERE. VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEFORBUD**

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen (bydelsutvalg Grünerløkka) 31.10.2005 (sak nr. 58/05).

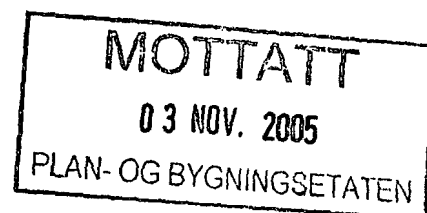
Komiteen avga følgende enstemmige uttalelse:

Teknisk- og miljøkomiteen støtter forslaget om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid og en omregulering av området i tråd med småhusplanen.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen

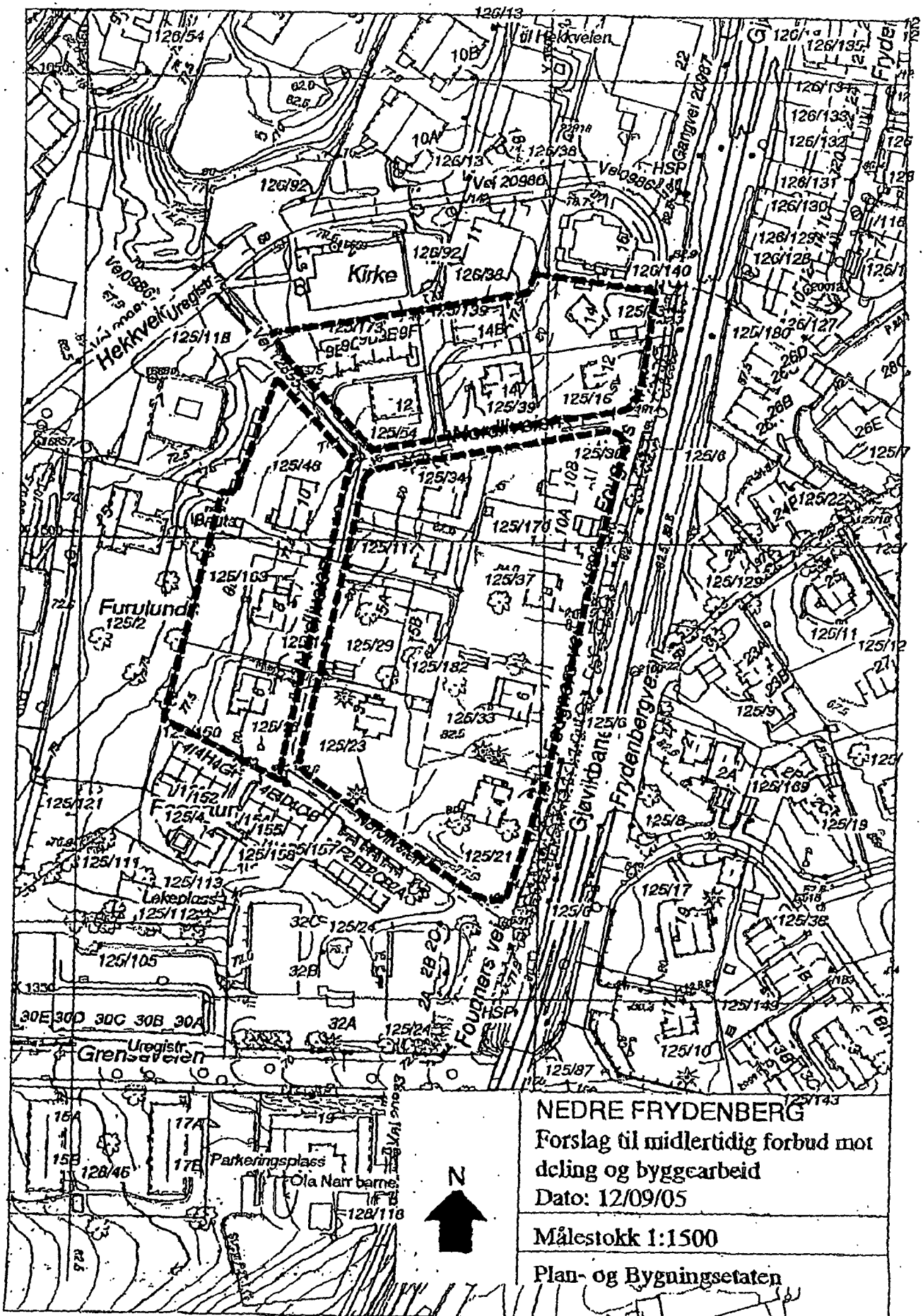
Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

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

Telefon: 23 42 26 00
Telefaks: 23 42 26 01



GNR	BNR	SEKSJ	NAVN	ADRESSE	PNR	PSTED	PNR
125	83		NORTEAM AS	POSTBOKS 1123			
125	139		MARIT FOSHEIM LAURITZEN	NORDLVEIEN 14B	4391	SANDNES	4391
125	16		LØLAND KARIN	FOUGNERS Vei 12	0571	OSLO	0571
125	39		MORA RUNE	NORDLVEIEN 14	0571	OSLO	0571
125	173		17 EKSTRAND HEIDI	BISKOP J NILSSØNS G 19 A	0659	OSLO	0659
125	173		17 LUND LARS HAKAN	KJELSAVEIEN 137 G	0491	OSLO	0491
125	173		17 EKSTRAND LASSE GØRAN	MANGLERUDVEIEN 63	0678	OSLO	0678
125	173		17 MAGNUSSEN LISBETH	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		16 ANTONSEN TERJE	HEKKVEIEN 9 F	0571	OSLO	0571
125	173		15 ØSTMØE TOR IVAR	HEKKVEIEN 9 E	0571	OSLO	0571
125	173		14+17 JAKOBSEN TORBJØRN	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		13+17 MARNBURG VIBEKE	HEKKVEIEN 9 C	0571	OSLO	0571
125	173		12+17 STENSRUD PER	SINSEVEIEN 87	0586	OSLO	0586
125	54	2+4	HENRIKSEN FRANK GJERDING	NORDLVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	54	1+3	KOLLERUD TOM-ESPEN	NORDLVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	46		RØDAASEN ELLA KRISTINE	NORDLVEIEN 10	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN BENDIK SOLLI	NORDLVEIEN 8	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN SIMEN SOLLI	SEIERSBJERGET 15	5018	BERGEN	5018
125	14		SCHØIEN HARALD	BAKKANEVEIEN 87	3267	LARVIK	3267
125	13		SINGH JATINDER	NORDLVEIEN 6	0571	OSLO	0571
125	34		HORNAAS STIG EINAR	NORDLVEIEN 9	0571	OSLO	0571
125	117		MØLLEBAK TOR	NORDLVEIEN 7	0571	OSLO	0571
125	182		TUNSTAD ARVE BRYNJULF	NORDLVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	28		HERTVEIT TOR	NORDLVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		2 SELFORS ASLE REIDULF	NORDLVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 HAGEN GEIR ARNE	NORDLVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 SØRLIE DAG HAGEN	GARDERMOVEGEN 60	2030	NANNESTAD	2030
125	21		SAGENEHJEMMET	MARIDALSVEIEN 177C	0469	OSLO	0469
125	33		ASHEIM DAG	ØSTEIN'S Plass 6	0576	OSLO	0576
125	37		LUNDE KRISTEN	FOUGNERS Vei 8	0571	OSLO	0571
125	170		NAUSTVIK GUNNAR	FOUGNERS Vei 10 A	0571	OSLO	0571
125	36		MØLLEBAK JAN	FOUGNERS Vei 10 B	0571	OSLO	0571
			Samferdselsstaten	INTERNPOST			
			Byantikvaren	INTERNPOST			



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 26.05.2006

Deres ref:
200508983

Vår ref (saksnr):
200505437-3

Saksbeh:
Monica Sollie Husby, 23461251

Arkivkode:
523

NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 M.FL.

Det vises til Plan- og bygningsetatens oversendelse av forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005 og møte med byråd Horntvedt den 22.05.2006.

Byrådsavdelingen ber Plan- og bygningsetaten varsle oppstart og igangsette reguleringsarbeid for området omfattet av forslag til bygge- og deleforbudet. (Etaten er ikke bundet av foreslått planavgrensning hvis en annen ansees som mer hensiktmessig). Etaten bes i planarbeidet vurdere om noen deler av området bør transformeres med høyere utnyttelse enn det som i dag er utnyttet. Planforslaget kan eventuelt fremmes med alternativer hvor ulike geografiske avgrensninger for transformasjon fremgår.

Byrådsavdelingen ber etaten gå i dialog med eier av Fougner vei 14 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byrådsavdelingen finner at en omforent løsning som etaten kan gi sin fulle tilslutning, bør kunne tas direkte som byggesak. I motsatt tilfelle står eier fritt til å fremme sitt forslag til bebyggelsesplan til politisk behandling eller avvente ny regulering.

Byrådsavdelingen tilbakesender forslag til bygge- og deleforbud da en behandling av dette, etter ovennevnte oppdrag, ikke ansees nødvendig.

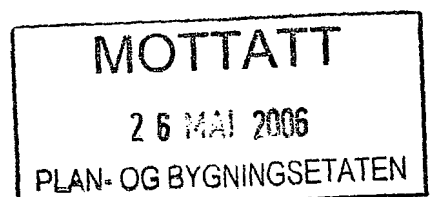
Med hilsen

Kjell Ove Sollie Johansen
Kommunaldirektør

Elisabeth Eidså Dale
plan- og utbyggingssjef

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: Forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005



Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

MOTTATT		Kommunens saksnr
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSSETATEN 31 JAN. 2007 SAKSNR: 2006/3357-6		Vedtaksdato (fylles ut av kommunen) Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSSETATEN Vahlsgate 1 0187 OSLO
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	125		83			
	Adresse			Postnr	Poststed	
	Fougner vei 14			0571	Oslo	
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg			
		☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg	☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep	
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon		
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	☒ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg		
	Bygn.tekniske inst. *)	☒ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon		
	Endring av boligh. h.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
	Annet	- beskriv				
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver						

Ansvar og kontroll
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	100 -	☐
Dispensasjonssøknader	B	100 -	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	100 -	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	100 -	☐
Redegjørelser og tegninger	E	100 - 112	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningssøknad, søknad om lokal godkjenning	F	100 - 103	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	100 -	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	100 -	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	100 - 101	☐
Andre vedlegg	J	100 - 102	☐

Underskrifter			
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket Foretak Sivark. Fosse og Aasen a.s. Adresse Kongens gt. 12 Postnr Poststed Oslo 0153 Organisasjonsnr 930 291 390 Telefon 22 47 42 40 Kontaktperson Bjørn Glomsrød Mobiltelefon 99 25 16 40 E-postadresse bq@fosseaaasen.no Telefaks 22 47 42 41 Dato 11.12.2006 Underskrift 		Tiltakshaver Navn Norteam a.s. Adresse Postboks 1123 Postnr Poststed 4391 Sandnes Organisasjonsnr 929 388 44 Telefon (dagtid) 922 56 111 ☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet E-postadresse jan@bmhus.no Dato 11.12.2006 Underskrift 	
Gjentas med blokkbokstaver Bjørn Glomsrød		Gjentas med blokkbokstaver Jan Asmoen	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

 Vedlegg nr
A- 100

Kommunens saksnr

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder					
Eiendom/ byggsted	Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker
	Adresse Fougner's vei 14			Postnr 0571	Poststed Oslo
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
				X-koordinat:	Y-koordinat:

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)			
Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr B - 100
	☒ Plan- og bygningslov	☐ Forskrifter til pbl	☐ Kommunale vedtekter til pbl
		☐ Arealplaner	

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.
Vedlegg nr E - 100-112	

Arealdisponering			
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan		
	Sett kryss for eksisterende plan		
	Spesifiser nærmere S-2255, 28.7.77 S-2937, 1.10.87		
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		
	Beregningsregler i reguleringsplan		Tillatt grad av utnyttning 0,3 - 1,5
	☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²) ☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☒ Annet		
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig ☐ Annet Boligbygg i 3et + loftsetasje ☒ Garasje ☐ Annet beskriv		

Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal 932 m ²

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1) Antall bruksenheter (NS 3940) Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5) Bebygd areal (NS 3940)	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
		0	3+loft	
		0	17	17
		0 m ²	1348 m ²	1348 m ²
		0 m ²	291 m ²	291 m ²
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket		1,08 / 1,17		

 Vis beregning av grad av utnyttning
 Brutto areal 1011 : 932 = 1,08 (U-grads beregning i.h.t. Soneplanen)
 Brutto tomteareal i.h.t. kommunens GAB register

 (Hvis tomteareal IKKE skal regnes som brutto areal, men som areal regnet til midte Fougner's vei blir U grads beregning som følger:
 Tomteareal : 867 m² / 1011 : 867 = 1,17)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 4,20m	Vegmidte 10 m	Annen bygning 10m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand m	☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand m	☒ Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			Vedlegg nr I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
		☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei
		☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei

Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta	
	☒ - offentlig vannverk	Beskriv
	☐ Privat vannverk	
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann	
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta	
	☒ Offentlig avløpsanlegg	
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei
		Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei

Overvann	Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode X	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
B Fiske	L Offentlig forvaltning
C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning
D Industri	N Helse- og sosialtjenester
E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester
F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger
H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.
I Transport og kommunikasjon	
J Finansiell tjenesteyting og forsikring	

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer	Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	Er det heis i bygningen? ☒ Ja ☐ Nei
Bolig	Annet	Totalt			
1011	337	1348	3+1 loft		

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode	Se side 3 for valg av bygningstypekode.

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig

- 111 Enebolig
- 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus

Tomannsbolig

- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus

- 131 Rekkehus
- 133 Kjede/atriumhus
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning

- 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap

- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning

- 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
- 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
- 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Kole, seterhus og lignende

- 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
- 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle

Garasje og uthus til bolig

- 181 Garasje, uthus, anneks til bolig
- 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
- 183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning

- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER**Industribygning**

- 211 Fabrikbygning
- 212 Verkstedsbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
- 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

- 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
- 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
- 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

- 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust/redskapshus for fiske
- 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING**Kontorbygning**

- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/foretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning *
- 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON**Ekspedisjonsbygning, terminal**

- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

- 429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning

- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

- 441 Trafikktilsynsbygning
- 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT**Hotellbygning**

- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrer-, feriehus
- 523 Appartement
- 524 Camping-/tutelehytte
- 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

- 531 Restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING**Skolebygning**

- 611 Lekepark
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barne- og ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskning

- 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek/mediatek
- 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
- 649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

Idrettsbygning

- 651 Idrettshall
- 652 Ishall
- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

- 661 Kino-/teater-/opera-/konserterbygning
- 662 Samfunnshus, grendehus
- 663 Diskotek
- 669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
- 674 Synagoge, moske
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE**Sykehus**

- 719 Sykehus *

Sykehjem

- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

- 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
- 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.**Fengselsbygning**

- 819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Fyrstasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
- 825 Tilfluktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning *
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett

Vedlegg nr

C- 100

Kommunens saksnr

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

OSLO KOMMUNE, PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
125	83		
Eiendommens adresse			
Fougner's vei 14			
Postnr	Poststed		
0571	Oslo		
Eier/fester			
Norteam a.s.			

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☒ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade
☒ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhengning mot veg	☐ Bruksendring	☒ Dispensasjoner
☐ Annet Beskriv		

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- | |
|--|
| ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 |
| ☐ Mindre byggearbeid |
| ☐ Skilt |

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Riving av eks. eldre enebolig
Oppføring av ny flermannsbolig.
Dispensasjonssøknad: Garasje under bakkeplan inntil 1m. fra nabogrense syd, 2m fra reg.grense øst.

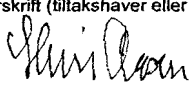
Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	A-100 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	A-106 - A-107	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

- ☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Sivark. Fosse og Aasen a.s. Konger 0153 Oslo
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).
- ☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
0187 OSLO
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	20.11.06	

ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS
KONGER GATE 12 - 0153 OSLO
TEL: 22 47 42 40 - FAX: 22 47 42 41

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Elendom/byggested

Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Adresse Fougner vei 14
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 139	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Marit Fosheim og Tore Bjelland Lauritzen
Adresse Nordliveien 14 B				Adresse Nordliveien 14 B
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2443 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 16	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Karin Løland
Adresse Fougner vei 12				Adresse Fougner vei 12
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2442 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Rune Mora
Adresse Nordliveien 14				Adresse Øyernveien 87
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 1911	Poststed Flateby	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2441 8 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 6	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Jernbaneverket
Adresse Jernbanetraseen				Adresse Postboks 1162 Sentrum
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0107	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2440 4 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 125	Bnr 180	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Bestyrer Elin Nielsen
Adresse Frydenbergeveien 26 A				Adresse Fougnerveien 26 B
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0575	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2439 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign 

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr 125	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr	Adresse Fougner vei 14
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 140	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Frydenbergtoppen Boligsameie ved Styret
Adresse Fougner vei 16				Adresse Fougner vei 16
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0571	Poststed oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2438 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 38	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn OBOS Eiendomsforvaltning
Adresse Hekkeveien 11				Adresse P.B. 6668 St.Olavs pl.
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0129	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2437 8 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 126	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn Adv. Rune Olavesen
Adresse Fougner vei 22				Adresse Trondheimsveien 455
Postnr 0571	Poststed Oslo	Postnr 0962	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr Denne del klistres på kvittering RR 0000 2436 4 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 8

Sign [Signature]

1:5

05.12.2006

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Telefaks: 22 47 42 41
Att.: Bjørn Glomsrød

Emne: Nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)
Gnr 125/bnr 83, Fougner vei 14, 0571 Oslo

Vi takker for Deres svarbrev av 28.11.2006.

Vi vil først nevne at Fougner vei 16 (F16) ble bygget på en ubebygget og sterkt skrånende tomt, øverst i et område med samme type blokker. Vi mener at det ikke er saklig grunn til å sammenligne disse prosjektene siden F16 ligger utenfor enklaven Nedre Frydenberg som Fougner vei 14 (F14) er en del av og som nå er under omregulering.

Harmoniseringen av ny bebyggelse i F14 må skje mot eksisterende villabebyggelse. I brev av 26.05.2006 (saksnr. 200505437-3) ber Byrådsavdelingen om at PBE går i dialog med eieren av F14 om reduksjon i det foreslåtte byggeprosjektet både i høyde og fotavtrykk. Dette er forutsetningen for at varslet om forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid ble opphevet. Siden sameiet ble presentert for de første plantegningene, kan vi ikke se at verken høyde eller fotavtrykk er redusert. Så vidt vi kan se har prosjektet ingen familieleiligheter, men 17 relativt små boenheter. Dette vil generere mye støy, spesielt i forhold til inngangspartiet og nedkjørselen til garasjeplanet. Prosjektet betyr stor belastning på et sårbart område med begrenset kapasitet på veier og parkeringsmuligheter.

Som kjent er et planarbeid i gang for Nedre Frydenberg med henblikk på at området skal omreguleres og harmoniseres med området Øvre Frydenberg, det vil si med småhusplanens begrensninger og muligheter. Under sakshøringen i høst går uttalelser i retning av at det er ønskelig at enklaven Nedre Frydenberg reguleres i tråd med småhusplanen. Vi refererer bl.a. til Grünerløkka Bydelsdirektørs 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." *Kopi av vedtaket med begrunnelse følger vedlagt.* Vi ser det derfor som meningsløst at man under planprosessen setter i gang et tiltak hvor høyde og fotavtrykk ikke tar hensyn til gitte signaler.

Det må også bemerkes at uttalelser fra områdets vel og øvrige sameier går inn for at området skal bevare sitt preg av småhusbebyggelse. Flere kommunale etater og andre instanser peker på at området må gjennomgå visse reguleringsmessige krav til bl.a. veier, miljø og fjernvarme.

Med vennlig hilsen
Frydenbergtoppen Boligsameie



Steinar Robarth
Styreleder

Telefaks: 22 09 18 21 eller
e-post: steinar.rob Barth@fabritius.no

(Brevet blir også oversendt med vanlig post.)

Kopi: Plan- og Bygningsetaten, e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Raymond Aas

Fra: "Lauritzsen, Lage Fosheim" <lage.fosheim.lauritzsen@ahus.no>
Til: <post@fosseaasen.no>
Kopi: <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Sendt: 8. desember 2006 15:45
Emne: Nabovarsel vedr byggeprosjekt på eiendom Fougner vei 14 - Gnr125/Bnr83.

Til Arkitekene Fosse & Aasen AS
Kongens gate 12
0153 Oslo

Att.: Bjørn Glomsrud

Vedr.: Nabovarsel for byggeprosjekt på eiendom Fougner vei 14 - Gnr125/Bnr83

Vi vil med dette som nabo med grense til Fougner vei 14 komme med uttalelse ifbm med sendte nabovarsel for Fougner vei 14.

Til informasjon:

Vi, Lage Fosheim Lauritzsen og Cathrine Thoresen, uttaler oss på vegne av Marit F. Lauritzsen, som nå er innehaver av eiendommen Nordliveien 14B, som har grense mot vest, for Fougner vei 14. Nabovarsel er adressert til Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen.

Det foretas i nærmeste fremtid overtagelse av eiendommen Nordliveien 14B fra Marit F. Lauritzsen og til oss. Lage Fosheim Lauritzsen er sønn av Marit F. Lauritzsen og Tore Bjelland Lauritzsen. Tore Bjelland Lauritzsen er død (januar 2005).

Vedr. nabovarselet:

Vi flyttet til Nordliveien 14B den 1.12.2006. Vi har lite kjennskap til prosessene i denne byggesaken da den nylig er presentert for oss av naboene i Fougner vei 12, Karin Løland og Kåre Løland. Vi er kjent med saken via samtaler med Lølands, og via informasjon fra brevet som Lølands har sendt, datert 5.12.2006 til Fosse og Aasen, som kommentar til nabovarselet. Vi har lest nabovarselet og sett plantegningene.

Vi støtter alle kommentarer og anmerkninger som Lølands fremmer i sitt brev til Fosse og Aasen.

For å presisere våre anmerkninger:

Vi forutsetter at et eventuelt nybygg følger korrekt U-grad. Det er bemerkt at U-grad med foreliggende forslag er for høy, både i høyde og omfang: fotavtrykk. Det er ifølge Lølands kommentar en for høy BYAmax grad i forslaget = 38%. Maksnorm for Fougner vei 14 skal være BYAmax = 24%.

Et eventuelt nybygg må tilpasses småhusområdet, og ikke naboeiendommen Frydenbergtoppen; Fougner vei 16. Som det er nevnt i Lølands kommentar, så ble dette bygget, Fougner vei 16, oppført på en brakk, ubebygget tomt utenom småhusområdet, som de andre "nye" blokkene i området langs Hekkveien og Fougner vei. Denne eiendommen tilhører ikke småhusområdet, og det er uakseptabelt om en eiendom, altså blokken i Fougner vei 16, skal skape presedens for og være argumentasjon for å utforme omfang og fotavtrykk for et eventuelt nybygg i Fougner vei 14.

Småhusplanen: Det er under utarbeidelse en Småhusplan for området Nedre Frydenberg, området som eiendommen Fougner vei 14 tilhører. Formålet med Småhusplanen er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Småplanen er en reguleringsplan med intensjon å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner i småhusområdet, og nybygg må tilpasses Småhusplanen. Forslaget som foreligger bryter klart, etter hva vi kan bedømme, med Småhusplanen, og vi finner det uakseptabelt å oppføre et nybygg som det som er foreslått.

Eventuelt nybygg må harmonere med naboeiendommer i småhusområdet, og ikke blokken Frydentoppen; Fougner vei 16 og blokkene i Hekkveien. Nærmeste naboer i småhusområdet til Fougner vei 14 er Fougner vei 12; mot syd, Nordliveien 14B; mot vest, og Nordliveien 14; "på hjørnet", som er gjenboere. Husene på disse eiendommene er frittliggende eienboliger, med høyde på 2 etasjer, og 1.5 etasje. Et nybygg må tilpasses på disse bygningenes premisser. Det virker helt urimelig å tilpasse eventuelt nybygg til blokken i Fougner vei 16, og det vil være i direkte konflikt med Småhusplanens formål.

Vi vil også vise til, med ref. til Lølands svar, at tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av

godkjent bebyggelsesplan". Det vil da vel innebære at et eventuelt nybygg må prosjekteres utfra hva Småhusplanen vil konkludere med, og at man må ta følge av hva utfallet av reguleringsplanen blir.

Vi har ikke innvendiger mot nyskapende arkitektur eller blokkfasong. Men et nybygg må harmonere med områdets, altså småhusområdets eksisterende hus, både i omfang og volum; høyde og fotavtrykk. En blokkfasong bør brytes opp så det ikke blir store ensartede, dominerende flater, som det nå er foreslått, med ca. 25 meters uavbrutt fasade mot syd. Brutte flater er mer heldig både estetisk og støymessig.

Det er uheldig at sendte plantegning ikke har notert avstand fra bygg til tomtegrenser, da dette er gitte avstander man skal følge. Ifølge Lølands svar er det nå for liten avstand til grense i syd. Lølands oppgir i sitt brev at avstand til sydgrensen beregner de til å være 3.9 meter i forslaget, og at det skal være 4.2 meter.

Avslutningsvis så vil vi oppsummere med at vi ikke er negative til et eventuelt nybygg eller blokkfasong, men at et nybygg størrelsesmessig må tilpasses småhusområdet, og at de gitte krav til avstand til grenser og U-grad, BYAmax blir fulgt.

Vi forventer at nevnte innvendiger, og innvendiger fra Lølands i Fougner 12, tas til etterretning, og at nye forslag til eventuelt nybygg er justert i tråd med dette.

Med vennlig hilsen

Lage Fosheim Lauritzsen & Cathrine Thoresen
(på vegne av Marit F. Lauritzsen)
Nordliveien 14B
0571 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
v/Bjørn Glomsrød
Kongens gate 12
0153 Oslo

Oslo, 6. desember 2006

Nabovarsel tilknyttet utbygging av gnr 125/bnr 83 – Fougners vei 14

Det vises til nabovarsel av 23.11.06 der Boligsameiet Hekkveien gis anledning til å kommentere søknad om tiltak etter pbl. § 93 tilknyttet utbygging på gnr. 125/bnr 83.

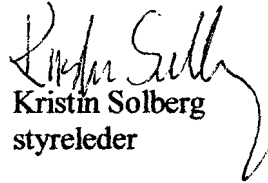
Boligsameiet Hekkveien består av 3 lavblokker som ligger på gnr.126/bnr 38 og er med dette direkte nabo til gnr. 125/bnr 83. Det er sameiets laveste blokk på 3 etasjer (der den ene etasjen er underetasje) som ligger inntil angjeldende eiendom. Denne blokken har adresse Hekkveien 11.

Sameiet vil motsette seg utbyggingen med følgende begrunnelse:

- Tomten på gnr 125/bnr 83 er relativ liten og omsøkt bygg vil utgjøre en markant fortetning. Sameiets lavblokk som ligger inntil gnr 125/bnr 83 ligger lavt i terrenget, og fortetningen vil få en betydelig negativ effekt.
- Området rundt nedre Frydenberg har vært gjenstand for en større utbygging de senere årene, senest utbyggingen av Sukkertoppen og nå sidebygget mot Hasleveien. Disse byggene er høye og har stengt for rom mellom andre bygg. Fortetningen fremtrer som en vegg. Hvis det også skal komme en fortetning i Fougners vei 14 vil bomiljøet bli ytterligere innebygget.
- Fougners vei 14 ligger i et område med eldre småhusbebyggelse og hager. Området har en særpreget karakter som bør tas vare på. Området er ikke stort og antas sårbart for ytterligere utbygginger. Sameiet ser det slik at en utbygging på Fougners vei 14 vil forringe dette området. Etter sameiet oppfatning fremstår området nedre Frydenberg som et motvekt til senere års utbygging og har en positiv effekt på bomiljøet som vi ikke ønsker å miste.
- Plan- og bygningsetaten varslet i brev av 07.09.06 (sak 200606785-5) om oppstart av planarbeid for området nedre Frydenberg. Hensikten er å omregulere området til "småhusplan". Sameiet mener at søknad tilknyttet Fougners vei 14 på ingen måte vil være i tråd med dette planarbeidet.
- Det er argumentert med at det store nabobygget i Fougners vei 16 kan tilsi at det bør gis adgang til å sette opp stort bygg også i Fougners vei 14. Sameiet er ikke enig i dette. Tomten i Fougners vei 16, som øvrige tomter ved den nå utbygde Hekkveien, var ubebygget. Bebyggelsen langs Hekkveien ligger i ytterkant av nedre Frydenberg, og bygget i Fougners vei 16 anses å være del av denne tidligere utbyggingen. Fougners vei 14 ligger i motsetning til dette i et område med småhusbebyggelse.

Hvis Plan- og bygningsetaten finner å gi tillatelse til tiltaket bes dette gitt med betingelse om at bygget reduseres og at det i langt større grad tilpasses den eldre småhusbebyggelsen.

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Hekkveien


Kristin Solberg
styreleder

Kopi: Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Kongensgate 12
0153 OSLO

Oslo, 5. desember 2006

Att.: Bjørn Glomsrød

**Vedr.: Nabovarsel vedr. byggeprosjekt på eiendommen Fougners vei 14 –
Gnr/Bnr 125/83..**

Vi viser til det mottatte nabovarsel og uttaler oss i saken både som nærmeste nabo til prosjektet i syd, og som generasjonsbeboere på villa/småhusenklaven Nedre Frydenberg. Dette området er nå, av Plan og Bygningsetaten, gjenstand for omregulering i hht Småhusplanen (ref. plansaksnr. 200606785(-05)). Det vises også til samtaler med Hr. Stein Aasen, samt til firmaets skriv av 26. ds. til Frydenbergtoppen Boligsameie om samme sak.

1 - I skrivet til Frydenbergtoppen Boligsameie vises det til at denne eiendommen (Fougners vei 16) har en utnyttelsesgrad (etter gammel regulering S-2255) på 1,5, mens det varslede naboprojektet (Fougners vei 14) "bare" er på 1,15.

Vår anmerkning til dette: Eiendommen Fougners vei 14 har et brutto tomteareal på 932 kvm. Dette inkluderer offentlig vei, fortau og veikant (med egen regulering). Utbyggbart tomteareal er dermed redusert til 792 kvm.

Om det justeres for reglene i S-2255 (utnyttbart tomteareal pluss avstand til midt offentlig vei), øker U-grad for Fougners vei 14 fra angitt 1,15 til 1,25. Dette er en høy U-grad allerede etter

S-2255. Og sett mot den pågående Småhusreguleringen for området, representerer prosjektet en BYA= 38%, som er godt over tillatt maksnorm (BYA= 24%).

Forskjellen i U-grad mellom de to nabobygg skyldes at Fougners vei 16 utnytter skrånende terreng til å oppnå en høyere BTA.

2- Om Frydenbergtoppen, med etasjeantall 3+1, utpekes som et "stort" bygg, må prosjektet Fougners vei 14 - med samme antall etasjer – settes i samme klasse. Det argumenteres med at et stort nabobygg burde skape presedens for et prosjekt med tilsvarende dimensjoner på tomten Fougners vei 14. Vi mener det er vektige synspunkter mot dette argumentet:

Frydenbergtoppen (Fougners vei 16) ble bygget på en ubenyttet brakktomt opprinnelig tilhørende "Freiabyen" på den andre siden av jernbanelinjen. Det ferdige bygget fungerer nå som avslutning på rekken med blokker fra Carl Berners plass, langs traséen som senere ble Hekkveien, på utsiden av planområdet. Alle disse byggene er reist på tidligere ubebygde tomter.

Det foreliggende prosjektforslaget (Fougners vei 14) er derimot planlagt reist inne i et eldre, etablert villaområde, hvor det må tas helt andre hensyn til boligmiljø, byggestil og tradisjoner. Nettopp av slike grunner er det igangsatt en reguleringsplan for området, med tanke på å bevare og videreføre de etablerte tradisjoner. Vi kan ikke se at det foreliggende prosjektforslaget tar tilbørlige hensyn til disse detaljer og mener at en blokk med de presenterte dimensjoner og utforming ikke hører hjemme i planområdet.

- 3 - Plan og Bygningsetaten ble i mai d.å. av Byrådet bedt om å starte planarbeid for villaområdet Nedre Frydenberg. De fikk også samtidig i oppdrag "å gå i dialog med eieren av Fougner's vei 12 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk".

Denne instruksjonen kan neppe utledes dithen "at Byrådet ønsket en byggesøknad for Fougner's vei nr. 14". Tvertom, er det rimelig å anta at Byrådet, med ansvar for en harmonisk og enhetlig boligplanlegging, ønsket å få redusert prosjektet til et nivå som kunne integreres i det forestående planarbeidet.

Vi mener at prosjektet (hittil) på langt nær har oppfylt de gitte forutsetningene om redusert volum. Det planlagte bygget er fremdeles av samme størrelse som den "store" blokken Frydenbergtoppen og gir dermed ingen ønsket, naturlig overgang til det småhusområdet bygget skal integreres i. Det tas heller ikke tilbørlig hensyn til villaenklavens byggeskikk og tradisjoner.

Med ovennevnte punkter som bakgrunn, fremsetter vi følgende konkrete innvendinger og synspunkter knyttet til prosjektforslaget, slik det fremstår i nabovarslet:

- I - På PBEs situasjonsplan er prosjektets avstand til nabogrensen i syd angitt til 4,2m. Prosjektets gesimshøyde – basert på angitt gesimsnivå 90,45m referert mot middels bakkenivå (81,65m) - er på 8,8m. Dette gir allerede i utgangspunktet en fasadehøyde over det lovfestede forholdet mellom avstand og høyde. Vi vil på ingen måte akseptere en naboavstand som er mindre enn halve avstanden av fasadens høyde, målt fra det midlere bakkenivå.
- II - Plantegningene viste et nytt, urovekkende trekk ved prosjektforslaget: Mens situasjonsplanen anga en avstand til nabogrensen (i syd) på 4,2m, var samtlige planskisser fra Fosse og Aasen uten angivelse av denne avstanden. Dette til tross for at øvrige mål og avstander var korrekt angitt. Kontrollmålinger viste at fasadens avstand mot sydgrensen på tegningene var blitt redusert fra 4,2m til 3,9m! Vi vil under ingen omstendigheter akseptere at lovfestet minsteavstand til nabogrense underskrides.
- III - Sammenstilles punktene I og II, vil vårt minimumskrav for prosjektforslaget være: Enten at fasadens høyde senkes fra c+90,45 til c+89,65. Eller at grenseavstanden økes til minst 4,4m med den angitte høyden. Vi vil også kreve at det i den videre saksbehandlingen fremlegges tegninger, der korrekt og vedtatt avstand til vår nabogrense er angitt på alle tegninger. Slik det nå fortoner seg, synes denne avstanden å være et salderingsmål og den reelle avstanden dermed høyst usikker. Vi finner dette uakseptabelt.
- IV - De nye planløsningene, med franske vinduer mot syd (og nord), finner vi positive og akseptable. Faktoren nabostøy vil dermed bli redusert.
- V - Hekkebepantningen, vist på utomhusplanen, er en positiv detalj, som også besvarer spørsmål mht markering av grenseskillet.
- VI - Vi har i og for seg ingen spesielle innvendinger mot blokkfasong - dvs en byggutforming flatt eller pultformet tak – dersom bygget ellers er tilpasset strøkets byggeskikk og kultur. Vi mener imidlertid at prosjektforslaget fremdeles ikke tar nok hensyn til disse detaljene.

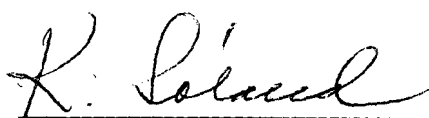
Det er i utgangspunktet ulogisk at et byggeprosjekt av blokktypen fremmes innenfor et definert område etter en utdatert regulering, samtidig som samme området er gjenstand for et planarbeid med sikte på å fornye reguleringen mot småhusbebyggelse.

Småhusplanens formål er "å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter". Vi mener, derfor, at det foreliggende prosjektforslaget i hovedsak må utformes i tråd med planarbeidets intensjoner og at de viktigste forutsetningene for en akseptabel prosjektløsning er:

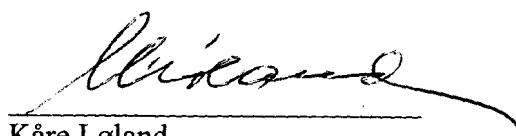
- A - Bygget må tilnærmes Småhusplanen, spesielt mht fotavtrykk og maksimumshøyde(r). Dette innebærer også en tilnærming til BYAmax = 24%.
- B - Plassering i terrenget må skje på småhusområdets premisser. Dette betyr at "ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne". Om et blokkbygg skal kunne tilpasses dette kravet, må dominerende flater brytes/vinkles slik at bygget ikke opptrer som en "mur" mot omgivelsen (ref. prosjektets 25 meter lange, ubrutte fasade mot syd). En brutt flate vil også spre støy og dermed virke mer nabovennlig.
- C - Prosjektet må "på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter" og "ha en størrelse/volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse".
- D - Vi vil også vise til at "tiltak med 10 eller flere nye boenheter bare kan oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan".

Vi ber om at byggherre og arkitekter tar hensyn til innkomne innvendinger og synspunkter til nabovarselet, slik at byggesaken kan få en heldig avslutning.

Med vennlig hilsen



Karin Løland



Kåre Løland

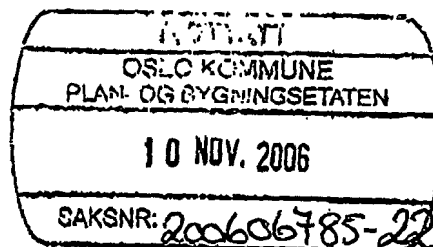
Fougner vei 12
0571 Oslo

Cc: Oslo kommune v/ Plan og Bygningsetaten



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune

4:5**Vedtak**

Arkivsak: 200601824
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Jakobsen

Saksgang
Teknisk- og miljøkomiteen

Møtedato Sak nr.
30.10.06 56/06

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS 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 Fougner vei er det dobbeltparkering, og de største utrykningskjøretøyene (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.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

5:5

- I Fougner's vei 14 er det planlagt revet en funksjonell 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.

Vedtak:

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

RETT UTSKRIFT: 08.11.2006



Eigil Jakobsen

sekretær

Teknisk- og miljøkomiteen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Søknad om avkjørselstillatelse
ved byggesak (vegloven §§ 40-43)

NB: Skjemaet kan ikke benyttes ved:
- Søknad vedrørende avkjørselstillatelse til riksvei.
- Det må da søkes til Statens vegvesen
- Søknad utenom byggesak. Det må da søkes til Samferdselsetaten

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested | Gnr 125 | Bnr 83 | Adresse FOUGHERS VEI 14 | Planlagt byggverk FLERMANNSBOLIG

Det søkes om

☒ Godkjenning av ny avkjørsel

☐ Godkjenning av eksisterende avkjørsel
(Der godkjent avkjørselsplan ikke foreligger)

☒ Avkjørselsplan i 5 eksemplarer følger vedlagt Som kartgrunnlag benyttes utsnitt av reguleringskart (M=1:500)

Avkjørselsplan må være utført i henhold til Plan- og bygningsetatens retningslinjer. Krav til stigning, frisikt, bredde, snuplass etc. må oppfylles. Særskilte grunner må angis dersom noen av våre krav ikke oppfylles. Begrunnelse gis på eget ark. Se også Plan- og bygningsetatens veiledning for tiltakshaver/søker (blankett nr. 72-0598)

Søker		Eier/hjemmelshaver	
Navn/Foretak	SIVARK. FOSSE OG AASEHOLM	Navn	NORTEAM AS
Adresse	KONGENS GT. 12	Adresse	LINDEVEIEN 56
Postnr, poststed	0153	Postnr, poststed	4314 SANDNES
	Telefon 22474240		Telefon 51709099
Dato 10/10-06	Underskrift Bjørn Blomstedt	Dato	Underskrift

Fylles ut av Plan- og bygningsetaten

☒ Med hjemmel i vegloven §§ 40 - 43 godkjenner Plan- og bygningsetaten avkjørselsplanen på følgende vilkår:

- Det tillates ikke mer enn 1 avkjørsel/avkjørsler til eiendommen, og avkjørselsbredden skal ikke være større enn 4 m i kant regulert vei
- Det kreves/kraves ikke snumulighet for bilene utenfor regulert veigrunn
- Avkjørselen skal ikke ha større stigning/fall enn 1:20 (5 %) de første 2,5 m fra kant regulert vei, målt langs midt avkjørselen
- Avkjørselens øvrige stigning/fall fra veien skal ikke overstige 1:7
- Fra et punkt målt 2.7 m fra kant regulert vei langs midt avkjørsel skal det være frisikt i en høyde av 1,0 m over kjørebane 30 m til hver side i FOUGHERS VEI
- Hvis del av avkjørsel ligger på regulert veigrunn skal den være horisontal og ha samme høyde som eksisterende vei
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overvann ut på offentlig vei
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer
- Avkjørselen må være opparbeidet før brukstillatelse gis.

☐ Avkjørselsplanen godkjennes ikke

Kommentarer:

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

18/10-06

dato

avdelingsenhetsleder

saksbehandler

Orientering om klageadgang, se baksiden.

Vedlegg: ☒ Godkjent avkjørselsplan

Kopi: ☒ Eier/hjemmelshaver

☐ Samferdselsetaten, Postboks 6703 Etterstad, 0609 OSLO



Oslo Kommune
Plan og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 1.2.2007

Sak: Rammesøknad Lavblokk
Adresse: Fougners vei 14, gnr. 125, bnr. 83
Tiltakshaver: Norteam a.s. Postboks 1123 , 4391 Sandnes
Søker: Sivark. Fosse og Aasen a.s. Kongens gt. 12, 0153 Oslo

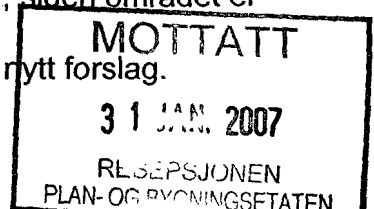
Vedlagt følger rammesøknad for lavblokk i Fougners vei 14 , 0571 Oslo.
Søknaden består av følgende bilag:

1. Dette følgeskriv.
2. Søknad om tillatelse til tiltak
3. Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon.
4. Gjenpart av nabovarsel
5. Kvittering fra postverket for utsendte nabovarsler.
6. Søknad om ansvarsrett og kontrollplan fra Sivark.Fosse og Aasen a.s.
7. Dokumentasjon på Sentral Godkjenning fra Sivark. Fosse og Aasen a.s.
8. Situasjonsplan i målestokk 1:500
9. Planer, snitt, fasader i målestokk 1:100
10. Utomhusplan i målestokk 1:200
11. Perspektivtegning
12. Godkjent avkjøringsplan
13. Situasjonsskart med markert standpunkter for fotografier.
14. Fotografier som viser eksisterende situasjon
15. Referat fra forhåndskonferanse 4.1.05
16. Oslo Kommune/ Forslag til midl. forbud mot deling og byggearbeid.
17. Innsigelse mot forslag om midl. forbud mot deling og byggearbeid fra Sivark.Fosse og Aasen a.s. 27.9.05
18. Oslo Kommune / brev fra Byrådet til Plan og Bygn. etaten hvor P og B. etat blir anmodet om å gå i dialog med eier av Fougners vei 14 om nytt forslag.
19. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Frydenbergtoppen Boligsameie.
20. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Bydel Grunerløkka.
21. Innsigelse mot nye byggesak i Fougners vei 14 fra Lage F.Lauritzen og Cathrine Thoresen
22. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Boligsameiet Hekkveien
23. Innsigelse mot ny byggesak i Fougners vei 14 fra Karin og Kåre Løland

Generelt:

Forslagsstilleren har flere ganger forsøkt å få en dialog med Plan og Bygningsetaten om et eventuelt nytt bebyggelsesforslag for Fougners vei 14, men har blitt henvist til at man **ikke** kan gi noen føringer på nuværende tidspunkt (2006) , siden området er under omregulering.

Man viser derfor til Byrådets henstilling om at det skal fremmes et nytt forslag.



Det vises i øvrig til saksgang, som har vært som følger:

Bakgrunn:

Fougners vei nr. 14 ble ervervet av Norteam i 2004 med henblikk på å oppføre en lavblokk med boliger i 3 1/2 etasje. På eiendommen står idag et 2 etasjes hus fra 1930 tallet med et grunnareal på ca. 70 m². Boligen er lite tidsmessig. Tiltakshaver ønsker derfor å rive huset og garasjen, slik at det kan oppføres et nytt moderne hus, som har en størrelse og planløsning som er tilpasset vår tid.

Rent **samfunnsøkonomisk** mener tiltakshaver at en så sentral tomt, (med ca. 5.min gangavstand til et trafikknutepunkt som Carl Berners plass og med all infrastruktur (vei,vann,el) liggende til tomten) bør utnyttes til **flerfamiliehus**.

Med bakgrunn i den kompliserte prosessen som byggesaken har hatt fra 2004 og frem til idag, finner vi det nødvendig å rekapitulere denne.

Forhåndskonferanse. 4.1.2005

Konf. referat som følger vedlagt (pkt. 14)

Lavblokkprosjektet som ble presentert ble godt mottatt av Plan og Bygningsetaten.

Tegningene viste en lavblokk på 3 etasjer med underetasje ..Samlet BTA = 1036 m²

U-grad = 1,01 regnet etter brutto tomt.

Det ble anbefalt å sende inn søknad om bebyggelsesplan.

Planinitiativ for bebyggelsesplan 15.4.2005

Søknaden omfattet en lavblokk i 4 etasjer med tilbaketrukket 5 etasje

Samlet boligareal BTA= ca. 1500 m²

Varsel om Dele og Byggeforbud. 13.9.2005

Kfr. Plan og bygningsetatens brev av 13.9..2005 (pkt. 15)

Klage på varsel om Dele og Byggeforbud 27.9. 05

Sivark. Fosse og Aasen a.s klager på forslaget om Bygge og Deleforbud (pkt.16)

Plan og bygningsetatens forslag til Dele og Byggeforbud 16.12.2005

Forslaget ble oversendt Byrådsavdeling for Byutvikling 16.12.05. I svarbrev av 26.5. 2005 ble forslaget avvist

Byrådsavdeling for byutvikling-retningslinjer for utbygging av Fougners vei 14. 26.5.2006

Vi siterer fra brevet: " Byrådsavdelingen ber Plan og Bygningsetaten gå i dialog med eier av Fougners vei 14 med henblikk på en reduksjon av det foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byrådet finner at en omforenet løsning, som etaten kan gi sin fulle tilslutning, bør kunne tas som byggesak. "

Dette har vært utgangspunkt for det nye forslag som innebærer en vesentlig reduksjon av det forslag som ble innsendt i forbindelse med søknad om bebyggelsesplan / planinitiativ.

Byggehøyden er redusert fra 4 + 1 til 3 + 1 etasje.

Fotavtrykket er redusert fra 350 m² BYA til 290 m² BYA

Antall boliger er redusert fra 31 stk. til 17 stk.

Utnyttelsesgraden er redusert fra 1,5 til 1.17

Vi mener at dette er en betydelig reduksjon av prosjektet, spesielt sett i forhold til nabobebyggelsen i Fougners vei nr. 12.

Volum og størrelse er omtrent på samme nivå som "ble godkjent" ved forhåndskonferansen den 4.1. 2005.

Reguleringsmessige forhold.

Gjeldende regulering er S- 2255, 28.07.77 m .reguleringsbestemmelser.(soneplanen) Reguleringsbestemmelsene angir en U-grad fra 0,3 til 1,5 og en byggehøyde på 5 etasjer. Arealbruk er i hovedsak boligformål.

Plan og Bygningsetaten varslet oppstart av planarbeidet for omregulering av deler av øvre og nedre Frydenberg i september 2005, med sikte på å innlemme området i småhusplanen. Eiendommen er p.t. under omregulering.

Estetikk.

Tomten ligger i overgangen mellom et uensartet småhusområde, samt et typisk transformasjonsområde med tung blokkbebyggelse i 5 etasjer. Vi anser at Fougners vei nr. 14 tilhører dette transformasjonsområdet.

Man antar at når Plan og Bygningsetaten gir tillatelse til en relativt "tung" blokkbebyggelse på naboeiendommen, har man ment at dette skulle gi visse føringer for den øvrige bebyggelse langs Fougners vei.

Man har valgt å bebygge tomten med et enkelt bygg for å ta hensyn til eksisterende bebyggelses åpne og vertikale karakter.

Bygget er lavere enn naboeiendommen på Fougners vei nr. 12, og ikke vesentlig høyere enn mønehøyden på Fougners vei nr. 16, slik at det danner en naturlig overgang mellom blokken i nr. 16 og den gamle villabebyggelsen fra 1930 tallet.

Bygningen er gitt en enkel rektangulær form med flatt tak. Hovedmaterialet i fasadene er samme tegl som er nyttet i naboeiendommen. Vegger i taketasjen er lyst treverk, for å gi denne et så lett preg som mulig.

Bebyggelsen er med dette gitt et arkitektonisk uttrykk som viser hvilket tidsrom den er oppført i.

Bebyggelsesmønster.

Mot nord grenser tomten til Fougners vei nr. 16 som er en boligblokk i 3 etasjer + underetasje + taketasje. Utnyttelsesgraden er høy.

Vest for Fougner's vei nr. 12 ligger Hekkveien 9 og Hekkveien 11. Begge er massive bygg med stor grunnflate. Syd for tomten (nr. 14) ligger Fougner's vei nr. 12 som er en eldre villa fra 1930 tallet, det samme gjelder Nordliveien 14 og 14 B.

Kvartalet utgjør **ikke** en ensartet bebyggelse, idet det er en blanding en større kirke (Hekkn.9) 2 relativt massive blokkbebyggelser (Hekkn. 11 og Fougner's vei 16) og rekkehusbebyggelse (Hekkveien 9B,9C,9D,9E og 9F) og 2 mindre og 3 større boliger fra 1930 tallet. Kvartalet kan ikke på noen måte sies å utgjøre en homogen bebyggelse.

Vi er av den oppfatning at vårt forslag: en mindre lavblokk, vil ikke skille seg ut i dette meget "brogete" miljø, men tvert i mot gli inn som en naturlig del av området.

Parkering.

Tiltaket består av 17 stk. boliger- 5 stk. 1 roms og 12 stk. 2-roms leiligheter
 5 stk. 1 roms leiligheter= 5 x 0,25 pl = 1,25 plasser
 12 stk. 2 roms leiligheter= 12 x 0,5 pl= 6 plasser

tilsammen = 7,25 plasser.

(I.h.t. tidligere konferanser med Overark. Sandberg i Plan og Bygn.etaten på andre prosjekter kan dette settes til 7 plasser)

Disse 7 plasser er lokalisert til kjelleretasjen.

Sykkelparkering: 20 plasser i.h.t. kommunens parkeringsnormer, alle i kjelleretasje.

Arealoppgave.

Tomteareal regnet som **brutto** tomt er 932 m²

Tomteareal regnet til **midte** vei Fougner's vei er 867 m²

U-grad regnet etter minste tomteareal (midte vei) er 1,17.(1.011 : 867 = 1,17)

Arealer:

kjeller:	Brutto: 337 m ²	
1 et:	Brutto: 264 m ²	
2 et:	Brutto: 290 m ²	
3 et:	Brutto: 290 m ²	
Taket:	Brutto: 167 m ²	
sum=	Brutto: 1.348 m ²	sum eks. kjeller : 1.011 m ²

Utomhusarealer (disponibelt for lek og opphold) er : 400 m²

Resyme av innsigelser fra naboer.

Da de fleste innsigelser går på de samme forhold skal det kort lages et resyme av disse.

Det foreligger innsigelser fra følgende naboer og fra Bydelsutvalg:(vedlagt i kopi)

- A. Frydenbergtoppen Boligsameie
- B. Bydel Grunerløkka
- C. Lage Lauritzen og C. Thoresen
- D. Boligsameiet Hekkveien
- E. Karin og Kåre Løland.

Innsigelsene går på følgende forhold:

1. Man har innsigelser mot at man sammenligner utbygging av Fougners vei 14 med utbyggingen av Fougners vei 16
2. Man ønsker en "harmonisering" mot eksisterende villabebyggelse.
3. Man ønsker det foreliggende prosjekt redusert i høyde og fotavtrykk
4. Man frykter støy og trafikk siden prosjektet inneholder mange små leiligheter
5. Man ønsker at området planlegges i tråd med småhusplanen, og at områdene på begge sider av jernbanen må ses under ett.

Kommentar til innsigelsene.

Tiltakshaver er av den oppfatning at kvartalet som begrenses av veien Fougners vei, Hekkveien og Nordveien **ikke** utgjør en homogen enhet. Det er 9 bygninger innenfor kvartalet: 5 eneboliger / flermannboliger, 1 rekkehus med 5 leiligheter, 1 kirke, og 2 boligblokker.

Såvel nord som vest for kvartalet er det en massiv boligbebyggelse / blokkbebyggelse.

Når Plan og Bygningsetaten har gitt tillatelse til oppføring av en boligblokk i Fougners vei nr. 16 med 3 etasjer+ underetasje + taketasje med høy U-grad, så ville man anta at meningen var at det skulle gi føringer for den videre utvikling av kvartalet.

Tiltakshaver mener at det planlagte bygg i nr. 14 vil danne et "overgangledd" fra den massive blokk i nr. 16 til villabebyggelsen mot syd. Det planlagte bygg er både lavere og har et mindre fotavtrykk enn blokken i nr. 16.

Tiltakshaver er ellers av den oppfatning at man av rent samfunnsøkonomiske syn burde utnytte sentrale tomter med ferdig utbygget infrastruktur, tett på trafikknutepunkt som Carl Berners plass, som en tett og konsentrert bebyggelse.

Man kan vanskelig se at bebyggelsen på Fougners vei nr. 14 skulle harmoniseres med bebyggelsen på østsiden av jernbanetraseen. Jernbanetraseen danner et markant skille mellom bebyggelsen på hver side, ikke bare ligger den på en fylling i forhold til omkringliggende bebyggelse, men det er heller ingen mulighet for forbindelse mellom øst og vestsiden.

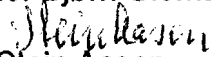
Vi vil ellers understreke at tiltakshaver har forsøkt å få føringer for utbyggingen fra Plan og Bygningsetaten, men er blitt møtt med at området er under omregulering og at man derfor p.t. ikke kan gi noen eksakte råd som utbygger kan forholde seg til. Man er derfor nødt til i.h.t. pålegg fra Byrådet å fremme et forslag, som etter tiltakshavers mening gir en god og harmonisk utnyttelse av tomten, godt tilpasset omgivelsene.

Dispensasjonssøknader.

1. Det søkes dispensasjon til å plassere underjordisk garasje 1 m fra formålsgrense mot Fougner's vei, og 1 m. fra nabogrense mot syd.
Godkjente avkjøringsplan tillater underjordisk garasje i en avstand på 5,5, m. fra midte Fougner's vei
2. Det søkes dispensasjon fra veglovens § 29 for plassering av bygningen, selv om avstanden til midte vei er mindre enn 15 m.
3. Videre søkes dispensasjon fra Plan og Bygningslovens § 67 vedr. opparbeidelse av vei.

Skulle man ønske ytterligere opplysninger eller supplerende dokumentasjon, bes De vennligst ta kontakt med vårt kontor ved sivark. Bjørn Glomsrød telf: 22 47 42 40 eller mobil: 99 25 16 40.

Med vennlig hilsen
for Bjørn Glomsrød e.f. :


Stein Aasen

vedlegg.

kopi: Norteam a.s.

geområde for boliger
S 3472, 15.3/85
Se reg.best.



Dato
19.09.2006

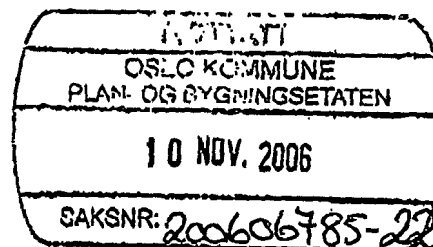
BYGGESOMRÅDER		OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		FAREKOMRÅDER		FELLESKOMRÅDER	
Boliger med tilhørende arellag		Kjørefelt, parkering		Kjøreforberingsarellag, rø- og formlare		Felles avkjører	
Mer son to forml innen samme område		Arsnet veisarell		SPEKULOMRÅDER		Felles arell (parkering)	
Formling, kontor, kino, teater o.l.		Fortau, gang- og sykkelvei		Kraftområde, parkette m.m.		Felles arell, tekeplass, garteplass	
Industr, leger, verksted		Sporvei, jernbane, kollektivveit		Kommunalestrikt arell, gaa- og umetnad		Felles arell, gangvei	
Offentlig bygning		FRONKOMRÅDER		LANDBRUKSOMRÅDER			
Almennyttig formål		Park, turvei, kirett og sport		Jord- og skogbruk, gartneri		Plan under behandling	
STREKESYMBOLER							
Byggesgrense				Kommunedelplan-grense		— x x — x x — x x —	
Planens begrensning				Marks grense		— x x — x x — x x —	
Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no				Bestillingstjeneste: http://www.byggesak.com/bestillingstjeneste			



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

3:5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



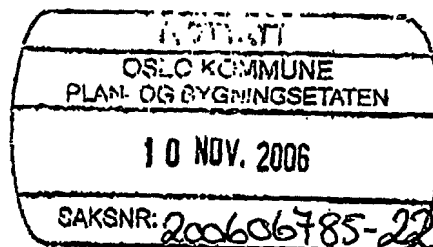
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



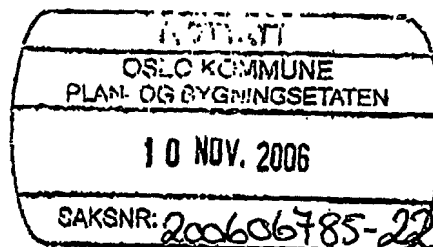
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



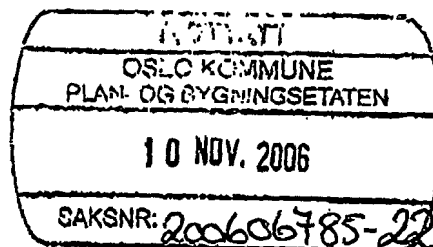
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



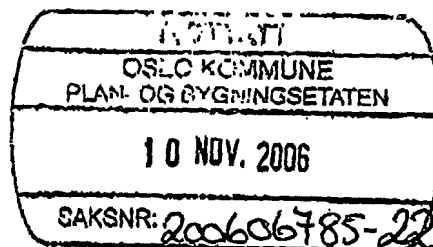
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



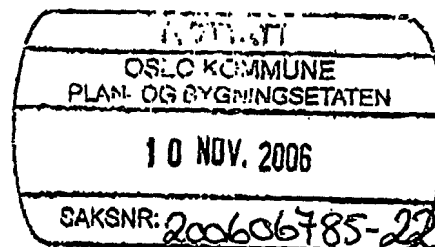
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



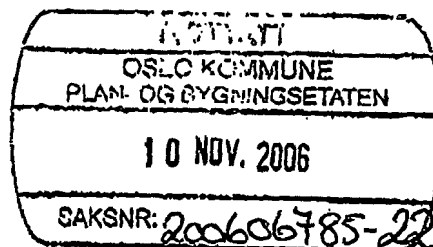
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



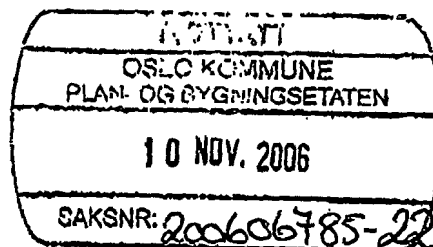
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



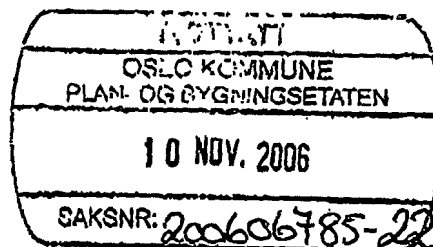
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



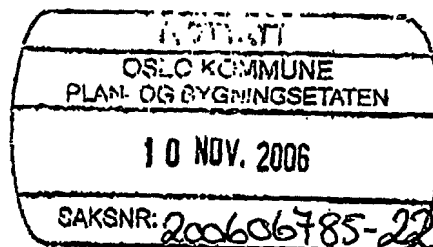
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



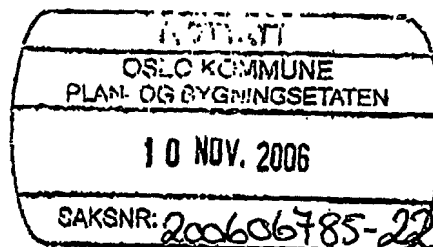
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



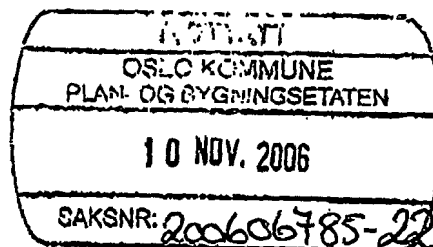
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



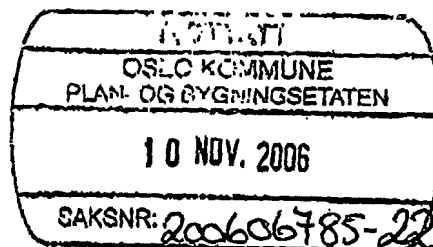
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



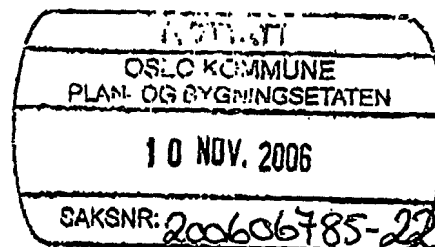
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1



Deres ref:
200606785

Vår ref (saksnr):
200601824-9

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato:
Arkivkode:
512

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

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen 30.10.2006. Komiteens innstilling følger vedlagt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

15

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: FOUNGERS VEI 14

Eiendom: 125/83/0/0

Tiltakshaver: Consensus Eiendom AS

Adresse: Mylskerudveien 35, 1152 OSLO

Søker: Arkitektkontoret GASA as

Adresse: Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO

Tiltaksart: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNGERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders Teichberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):
Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)
- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Behov for planendring:

- ☐ Det fremlagte materiale synes å ville avvike såvidt mye fra gjeldende plan, at det må behandles som:
- ☐ Full endring av reguleringsplan etter PBL §§ 25 – 27.1.
 - ☐ Mindre vesentlig endring av reguleringsplan etter PBL § 28.1.
 - ☒ Bebyggelsesplan etter PBL § 28.2, jf. krav i overordnet plan.
 - ☐ Mindre vesentlig endring av Bebyggelsesplan etter PBL § 28.1 og vedtekt til PBL § 28.2.

Evt. kommentarer:

Behov for dispensasjonsbehandling:

- ☒ Det fremlagte tiltak synes å være avhengig av dispensasjon fra: ²
- ☒ Plan- og bygningslov: §(§) 70 mht. avstand
 - ☒ Plan- og bygningslov: § 67 mht. veiopparbeidelse
 - ☐ Forskrifter til pbl: §(§) mht.
 - ☒ Gjeldende plan: S-2255 §(§) 3 mht. bebyggelsesplan.
 - ☐ Vedtekter til pbl
 - ☐ Annet lovverk: §(§) mht.
 - ☒ Vegloven § 29 mht. byggverks avstand til vei ☒ jernbanelover?

Forvaltningspraksis:

- ☒ Saksbehandling vil normalt basere seg på en felles retningsgivende praksis for den aktuelle tiltakstype i det geografisk aktuelle området.
- ☐ Det foreligger ingen entydig praksis for saksbehandling av denne tiltakstype i det aktuelle området.

Kvalitetskrav som bør vies spesiell oppmerksomhet i prosjektet er hensyn knyttet til:

- ☒ Tiltakets forhold til omgivelsene:
- ☒ Avkjørsel til offentlig vei – veglovens § 40-43
 - ☐ Lovlig atkomst – plan- og bygningslovens § 66
 - ☐ Vern av landskap og vegetasjon
 - ☐ Vern av verdifullt biologisk mangfold
 - ☐ Vern av eksisterende bebyggelse og anlegg
 - ☒ Tilpasning til eksisterende landskap og terreng
 - ☒ Tilpasning til eksisterende bebyggelse og anlegg
- ☒ Utomhusanlegget:
- ☐ Parkeringsareal ☒ Leke- og uteoppholdsareal ☐ Beplantning
 - ☐ Landskapsformgivning
- ☒ Tiltakets arkitektoniske egenverdi:
- ☒ Plassering og høyder
 - ☒ Volumbehandling og masseoppbygging
 - ☒ Fasadeuttrykk og proporsjoner
 - ☒ Materialbruk og detaljering
 - ☒ Fargesetting
- ☒ Krav om tilgjengelighet og brukbarhet for orienterings- og bevegelseshemmede
- ☒ Vann- og avløpsforhold overvannsstandtering. runnpeanl?
- ☐ Andre tekniske krav:
- ☐ Ras/flom/grunnforhold/radon:
- ☐ Annet:

Tiltakstype/behandlingsprosess:

- ☐ Tiltaket kan unntas fra krav til saksbehandling og kontroll jf. SAK §7
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 81 (igangsetting etter 3 uker)
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 85
☐ Tiltaket er meldepliktig etter PBL § 86a (igangsetting etter 3 uker)
☐ Tiltaket er søknadspliktig etter PBL § 93; sannsynligvis innenfor tiltaksklasse:
 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐
☒ Tiltaket bør/må behandles i minst to trinn - som søknad om rammetillatelse med etterfølgende søknad(er) om igangsettingstillatelse(r)
☐ Tiltaket vil i utgangspunktet kunne behandles som søknad om tillatelse i ett trinn
☐ Tiltaket vil sannsynligvis kunne behandles som et "enkelt tiltak" etter PBL §95 b
☐ Tiltaket vil sannsynligvis ikke kunne behandles som et enkelt tiltak
☐ Tiltaket må meldes og konsekvensutredes som et "Vedlegg I-tiltak" etter forskrift om konsekvensutredninger - før søknaden kan behandles. Jf. PBL §§ 33-1 - 33-9 og forskrift til pbl om konsekvensutredninger KON § 2 og KON §§ 5 - 14, samt Vedlegg I, III og IV.
☐ Tiltaket må konkret vurderes meldt og konsekvensutredet som et "Vedlegg II-tiltak" etter forskrift om konsekvensutredninger - før søknaden kan behandles. Jf. PBL §§ 33-1 - 33-9 og forskrift til pbl. om konsekvensutredninger KON §§ 3 og 4 og KON §§ 5 - 14, samt Vedlegg II, III og IV.

Ansvarlig søker:

- ☒ Godkjenning av ansvarlig søker for tiltaket er avklart: ☒ ikke avklart: ☐

Søknaden/meldingen må vedlegges:

- ☐ Ansvarsoppgave for
 ☐ prosjektering
 ☐ utførelse
☒ Søknader om ansvarsrett for følgende funksjoner:
 ☒ Prosjekterende
 ☒ Kontrollerende for prosjektering
 ☒ Utførende
 ☒ Kontrollerende for utførelse *for igangsetting*
☐ Kontrollplaner:
 ☐ Kontrollplan for viktige og kritiske områder.
☒ Gjenpart av nabovarsel
☒ Tegninger:.....
☒ Situasjonsplan
☒ Annet:..... *koordinatbestemte grenser. (pbe)*
☐ Uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter:.....

Kontrollform:

- ☒ Tiltaket vil sannsynligvis kunne prosjekteres og utføres med følgende kontrollform:
☒ Dokumentert egenkontroll:
 ☒ for prosjektering av
 ☒ for utførelse av
☐ Uavhengig kontroll:
 ☐ for prosjektering av
 ☐ for utførelse av

Saksbehandlingstid:

- ☒ Førstegangsvedtak <samtykke/tillatelse/rammetillatelse/avslag> antas å bli fattet 12 uker etter innsendelse av komplett, avklart søknad/melding.

Det er i løpet av forhåndskonferansen gitt informasjon om:

- ☐ Saksgang etter plan- og bygningslov og forskrifter til pbl.
☒ Aktuelle rammeforutsetninger for tiltaket i den samlede plan- og bygningslovgivning (lov, forskrift, plan, vedtekt).
☒ Aktuelle prosjekteringsforutsetninger for tiltaket, jf. prioriterte myndighetskrav.
☐ Krav til-/behov for melding og konsekvensutredning etter PBL §§ 33-1 - 33-9 med tilhørende forskrift.
☐ Kongelig resolusjon vedrørende vernespørsmål, hvor dette er aktuelt.
☐ Tiltakshavers ansvar for planlegging for håndtering av produksjons- og riveavfall.
☐ Gebyrer.
☐ Annet:
.....
☒ Det er for øvrig utlevert følgende materiale:

2 flyfoto

- ☒ Uavklarte problemstillinger som må avklares før innsendelse av søknad/melding:

beredning av etasjetall saksbeh gir tilb. med.
avst. til vei og jernbane.

Dette referat er basert på det underlag av tegninger og annen dokumentasjon som søker/tiltakshaver har brukt for sin redegjørelse.

Det er gjort oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,

Avdeling: PTBM Dato: 4/1-05

Saksbehandler: Hjelm Henrik Lange

Referat godkjent og kopi mottatt, tiltakshaver:

Referat godkjent og kopi mottatt, ansvarlig søker:

Willy Hagen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for områdeutvikling

Arkitektene Fosse og Aasen AS
 Kongens gate 12
 0153 OSLO

Dato: 16.12.05

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-7
 Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

NEDRE FRYDENBERG
FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD
MOT DELING OG BYGGEGARBEID

Plan- og bygningsetaten har nå sendt ovennevnte sak til politisk behandling.
 Eventuelle spørsmål om fremdrift og status kan rettes til Byrådsavdeling for byutvikling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling for områdeutvikling
 Områdeplaner 2, tett by

Anne Berit Raae
 saksbehandler

Kopi: Nordteam AS, v/ Jan Åsmoen, Arnulf Øverlands vei 221, 0763 OSLO.

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.



Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for områdeutvikling
 Områdeplaner 2, tett by
 Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
 Vahls gate 1, 0187 Oslo
 Postadresse:
 Boks 364 Sentrum,
 0102 Oslo

Telefon: 02180
 Telefaks: 23 49 10 01
 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
 6003 05.58920
 Organisasjonsnummer:
 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Byrådsavdelingen for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Dato: 15.12.05

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508983-1
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

**NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 MFL. GRÜNERLØKKA
FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEARBEID TIL BYUTVIKLINGSKOMITEEN**

Vedlagt oversendes forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for ovennevnte område for politisk behandling. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling følger vedlagt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Berit Skarholdt
Avdelingsdirektør

Kjell Kr.Jacobsen
Avdelingsenhetsleder.

Vedlegg

*Dette er en utskrift fra Plan- og
bygningsetatens saksbehandlingssystem,
ikke en kopi av originaldokumentet.*



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

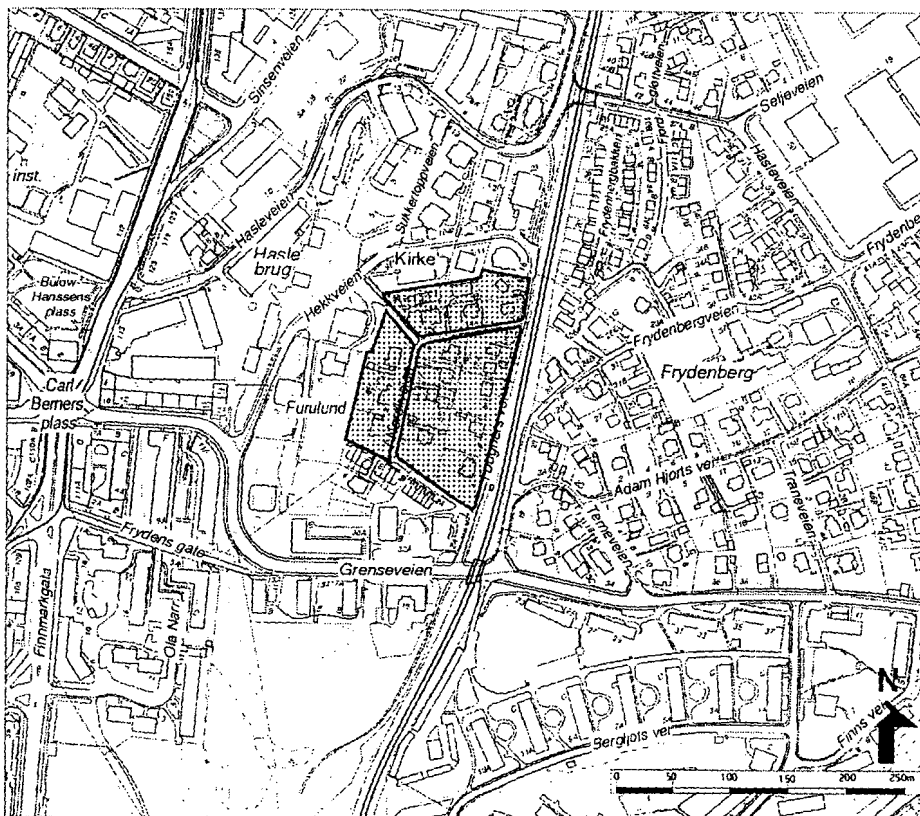
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Nedre Frydenberg, Fougners vei 14 m.fl. Bydel Grünerløkka. Forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid til byutviklingskomiteen

Bakgrunn for forslaget er innsendt planinitiativ for bebyggelsesplan på Fougners vei 14. I konklusjon fra område –prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens planforum av 30.06 2005 foreslår Plan- og bygningsetaten at det nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på enklaven Nedre Frydenberg med sikte på omregulering i tråd med småhusplanens bestemmelser. Eiendommene omfattes i dag av "Soneplanen" S-2255, med utnyttelsesgrad U= 0.3-1.5.



Innhold

Bakgrunn.....s 2

Forslag til vedtak.....s 4

23,29, 33, 34, 36, 37, 39, 48, 54, 83,117,139,163,170, 173 og 182.

Bydel: Gamle Oslo (Bydel 1)

Gnr: Gnr.125 bnr.13, 14, 16, 21,

Saksnr.: 200508983

Dokument nr.: 1



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

BAKGRUNN

Bakgrunnen for forslag til planarbeid er Plan- og bygningsetatens konklusjon på område- og prosessavklaring for innsendt planinitiativ for bebyggelsesplan for Fougner vei 14.

Forut for planinitiativet er det avholdt forhåndskonferanse for tiltak på samme eiendom.

- 07.11 2004. Første henvendelse til etaten er registrert som anmodning av forhåndskonferanse, vedrørende oppføring av blokk med 16 boenheter. (Konsulent er arkitektkontoret GASA a/s og forslagsstillere Consensus Eiendom AS).
- 04.01 2005. PBE avholder forhåndskonferanse m/ referat. I referatet vises det bla. til gjeldende reguleringsplan hvor det stilles krav om bebyggelsesplan.
- 15.04 2005. PBE mottar planinitiativ på bebyggelsesplan for område -og prosessavklaring. Planinitiativet viser nå 23 boenheter. (Konsulent er Foss og Aasen arkitekter AS og forslagsstillere Nordteam a/s).
- 03.05 2005. PBE oversender planinitiativet til Byantikvaren for uttalelse ihht. rutiner: Byantikvaren skriver, 12.05 2005: *"Fougner vei 14 er ikke registrert som bevaringsverdig, men sammen med Fougner gate 12 er de to bygningen blitt omtalt som "tvillingvillaene". Dette har sammenheng med at de begge ble oppført i funkisstil allerede like etter 1930 og inngår i større sammenhengende boområde på Nedre Frydenberg. Opprinnelig inngikk dette boområdet hele Frydenbergområdet, men ble avdelt da Gjøvikbanen ble bygget omkring 1900. På Nedre Frydenberg ligger friområdet "Furulund" (med Tanbergvillaen" oppført av Christian Sommerfelt Hiorth 1879) og tårnvillaen "Fagertun" (oppført av Adam Hiorth-familien). Fougnerveien 14 inngår således i en større villamessig bebyggelse som er avgrenset av større kontor- og boligkompleks. Ut fra en slik planutvikling finner Byantikvaren ikke grunnlag for å anmode om et isolert bygge- og deleforbud iht. Pbl. § 33 for Fougnerveien 14 alene, men anbefaler PBE å vurdere området helhetlig for en annen regulering som er tilsvarende småhusplanen som nå er etablert på den andre siden av Gjøvikbanen".*
- 21.06 2005. I forslaget til konklusjon på område- og prosessavklaring, framgår det at det vil være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av hele småhusområdet Nedre Frydenberg med en tilsvarende høy utnyttelse som foreslått i Fougner vei 14. Dette bla. på grunn av mange og til dels små tomter.
- Planforum foretok i den anledning en besiktigelse av området Nedre Frydenberg.
- 30.06 2005. Planforum konkluderer at det ikke kan anbefale det innsendte planinitiativet for bebyggelsesplan, og at det bør nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på hele enklaven Nedre Frydenberg med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.
- 01.07 2005. Avklaringsmøtet finner sted og planforums konklusjon forelegges forslagsstiller og konsulent.(se etatens konklusjon under avsnittet Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon).
- 31.08 2005 Egen sak opprettes med forslag å nedlegge midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på enklaven Nedre Frydenberg.
- 29.09 2005 På anmodning av forslagsstiller og konsulent avholdes møte i etaten med avdelingsenhetsleder og saksbehandler. På møtet blir saksgang og behandling diskutert. Etaten opprettholder planforums konklusjon av 30.06 2005.

PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer:

RPR for Samordnet areal og transportplanlegging: 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.

RPR for barn og unge :Planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Overordnede planer

Kommuneplan 2004: I følge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging med et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo. Bygnings og kulturminnevern skal vektlegges. Oslos mangfold av lokalmiljøer og de ulike strøkens særpreg og atmosfære er en viktig del av Oslos helhet som må tas vare på og utvikles. De overordnede prioriteringene for kulturminnevern skal knyttes til viktige deler av det fysiske miljøet.

Kommunedelplan for indre Oslo KDP13, definerer området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Kommunedelplanen sier at i områder med sammensatt bebyggelse skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal behandles restriktivt der det er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle- Sinsen.(2003): Eiendommen ligger innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følger Småhusplanens retningslinjer.

Gjeldende regulering. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255 vedtatt 28.07 1977 med endring 1.10 1987. Det tillates utnyttelsesgrad (U. grad på 0,3-1,5). Det kreves detaljert bebyggelsesplan før det gis tillatelse til byggetiltak. Det kan tillates inntil 5 etasjer.

Pågående planarbeid:

Forslag til kommunedelplan for byfornyelse og bevaring er lagt ut til offentlig ettersyn.

I forslaget ligger eiendommen innenfor område avsatt som Konsolideringsområde, kategori K-1, område med middels bevaringsverdi C, Sammensatt område. Målet for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas. Tillatt % BYA = 55% på eiendommer under 2000m². Uteareal 20% av BRA hvorav minst halvparten på bakke. Det er foreslått strenge krav til kvaliteter tilknyttet utearealene.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VARSEL OM MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG BYGGEARBEID

13.09 2005 Tiltakshaver/grunneiere, byantikvaren og bydelen ble varslet om forslag om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid.

Dersom regulerings spørsmålet ikke er endelig avgjort senest to år etter at forbudet er nedlagt, faller forbudet bort såfremt det ikke forlenges, jmf. plan- og bygningslovens §33.

BEMERKNINGER

Ved utløp av frist for bemerkninger 29.09 2005 var det innkommet en protest samt kommentar fra bydel Grünerløkka. Bydel Grünerløkka fikk utvidet frist til 01.11 2005.

Protest var innsendt av arkitektene Fosse og Aasen As på vegne av Nordteam a/s, forslagsstiller og grunneier av Fougners vei 14.

I anledning planinitiativet for bebyggelsesplan kom det inn to bemerkninger fra naboer. Disse refereres til kort til slutt da bemerkningene vedrører forslaget.

- 02.11 2005 referat fra møte i bydel Grünerløkka, 31.10 2005: Teknisk –og miljøkomiteen støtter forslaget om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid og en omregulering i tråd med småhusplanen.
- 27.09 2005 Nordteam a/s, Fougners vei 14.(Forkortet).Protesten rettes først mot saksbehandlingen som strider mot normale krav til forutsigbarhet og opplysning, samt at etatens forslag til omregulering til småhusområde strider imot overordnede og gjeldende reguleringsplaner:

Saksbehandling: Nordteam a/s ervervet i februar 2005 eiendommen Fougners vei 14 med sikte på boligbygging. De viser til at tidligere eier hadde flere møter med Plan- og bygningsetaten med sikte på å få oversikt på eiendommens utviklingspotensial, beregning av Ugrad og definisjon av tomteareal. Protesten viser også til gjeldende regulering Soneplanen med utnyttelse fra $U=0,3$ -1,5 og med mulighet for 5 etasjer. Dette skal tilsi en transformasjon til en mer konsentrert bebyggelse. Tiltakshaver ble rådet til å sende inn et planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan i og med at det allerede var forelagt to alternative forslag til bebyggelse ved forhåndskonferansen. Planinitiativet ble sendt inn 10.05 2005 og den 30.06 ble det opplyst om at etaten ville gå inn for dele- og byggeforbud. Representant for Nordteam a/s hadde i forkant av ervervelse av eiendommen uformelle samtaler med saksbehandler for forhåndskonferansen hvor det gikk fram at en prosess med planinitiativ skulle bidra med en tett dialog mellom utbygger og kommunen, særlig med hensyn til volum og form av bygningen. Ved forhåndskonferansen for byggesak ble det i tillegg opplyst om pågående planarbeid med plan for bevaring og byutvikling som senere kunne få konsekvenser for bebyggelsen. Denne planen ville ikke kunne legge noen endring på regulering for omtalte eiendom. Det protesteres derfor over at det jevnlig i en periode på nesten ett år hadde pågått arbeid med etaten uten at problematikken ved deling og byggeforbud var berørt. Det vises i tillegg til andre etaters tilbakemelding som ikke skulle tilsi Plan- og bygningsetatens reaksjon. Det reageres konklusjon fra planforum hvor det står at Fougners vei nr.14 vil være det første småhus som blir revet for å gi plass for et tilbygg.

Protesten konkluderer med at saksbehandlingen derfor strider mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn ved at de ble villedet til å sende inn planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan.

Forhold til overordnede gjeldende planer. Det protesteres på at forslag om omregulering til småhusområde er i strid med overordnede gjeldende planer.

Kommunedelplanen for indre Oslo, hvor området er avsatt som oppgraderingsområde for bolig. Det vises til at det i området er villaområder forvandlet til område med boligblokker på 5-10 etasjer. Det virker lite begrunnet at utviklingen stopper for området ved Fougners vei 14 og at den reguleringsmessige vendingen ikke er nedfelt i praksis eller i overordnede planer. Vedrørende gjeldende regulering for Soneplanen vises det til tillatte byggehøyder, 5 etasjer og at det er praksis for høyest tillatt utnyttingsgrad 1.5 evt. med dispensasjon opp til $U=3.0$.

Planområdet påstås 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 Fougners vei 14 ikke er en del av. Videre siktes det til at enklaven er et sentrumsnært område som i sin helhet bør transformerers 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.

Det konkluderes med at det på denne bakgrunn er forslag om omregulering til småhusområde i strid med overordnede planer og bør avvises.

Avslutningsvis bes det om at deres innsigelse i sin helhet blir oversendt byutviklingskomiteen.

- 31.05 2005 Frydenbergtoppen Boligsameie.(Forkortet).Bemerkninger herfra viser til området som i dag er et småhusområde og hvor en del av området Frydenberg ligger i indre by og den andre delen ligger i ytre by, delt av Gjøvikbanen. Det opplyses om at planforlaget kanskje viser feil beregningsgrunnlag for utnyttingsgrad, innkjøring til garasje vil ligge i grensen og tett inn til terrasser på Fougners vei 16, likeledes er de redde for støy fra utvendig trapperom og heis. Det er vist lav parkeringsdekning i et område hvor det i dag allerede er problematisk å parkere og at flere sameier og velforeningen Hasle og Frydenberg Vel engasjerer seg sterkt i saken. Det vises også til at det er nødvendig å bevare dette område særlig med tanke på de tusen nye boliger som er under oppføring nærhet til planområdet.
- 12.10 2005 Karin og Kåre Løland, Fougners vei 12.(Forkortet).Det bemerkes bla. at beregning av Ugrad i planinitiativet var på feil grunnlag, og at det ved fortetting i område inntil i dag har vært tatt hensyn til områdets egenart. Fougners vei 16 ble bebygd på et tidligere ubebygd jorde, "Freiajordet" og er ikke erstattet av en tidligere villa. Det samme gjelder for boligblokker som omkranser villaområdet og at Fougners vei 14 er det aller første tilfelle der en boligblokk ønskes bebygd inne på det etablerte villaområdet som en erstatning for en 2-etasjes villa. Det bemerkes videre at området er et eget og klart avgrenset villaområde og at eiendommen Fougners vei 14 både estetisk og geografisk tilhører dette området.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING OG KONKLUSJON

Konklusjon ved område- og prosessavklaring

Planforum, 29.06 2005

Sakstype : Reguleringsplan
Rammeavklart : Nei
Kategori : Middels enkel
Nivå for neste avklaring : Team med enhetsleder

Prosess: Plan- og bygningsetaten vil på grunnlag av at etaten ikke kan anbefale det innsendte planinitiativ foreslå at det nedlegges midlertidig dele-og byggeforbud på "enklaven" med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE:

Varsle de berørte eiendommene og forberede sak for midlertidig dele-og byggeforbud; med etterfølgende reguleringsplan for hele området.

Etatens foreløpige føringer for området:

Småhusområdet ligger på en naturlig høyde/ flate og består hovedsakelig av eldre store villaer samt en del eneboliger og rekkehus av nyere dato. Mot øst grenser området mot Gjøvikbanen og mot småhusområdet Frydenberg. En sammensatt bebyggelse danner en halvsirkel rundt småhusområde mot nord, vest og sør. Den sammensatte bebyggelsen med høyere utnyttelse består av blokker i 3-5 etasjer samt tre høyhus på ca.9 etasjer som samtidig ligger lavere enn småhusbebyggelsen.

Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en tilsvarende høy utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig skal sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av S-3591 reguleringsplan for småhusområder i ytre Oslo. Dette innebærer at det vurderes som sterkt ønskelig at så vel tomte- som bebyggelsesstruktur opprettholdes.

-Slutt på konklusjon-

Plan- og bygningsetatens bemerkninger til forslagsstillers protest.

- I følge forslagsstiller strider saksbehandlingen mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn og hevder de ble villedet til å sende inn planinitiativ i stedet for å gå direkte til bebyggelsesplan slik gjeldende reguleringsplan sier.
- Både sak for forhåndskonferanse og for bebyggelsesplan har derimot etter etatens syn, fulgt saksbehandling og saksgang etter normal prosess for saksbehandling. Det har vært også adgang til saksinnsyn i begge sakene som normalt. I referatet fra forhåndskonferansen vises det til krav om bebyggelsesplan ihht. gjeldende regulering. Forslagsstiller ble bedt om å sende inn et planinitiativ ihht. etatens nye prosess for behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner. Dette ble fulgt opp av forslagsstiller 15.04 2005. Hensikten med planinitiativet i forkant av en direkte innsendt reguleringsplan eller bebyggelsesplan, er at etatens planforum så tidlig som mulig kan signalisere planinitiativets muligheter basert på etatens foreløpige føringer, og samtidig anbefale videre prosess. (se konklusjon fra planforum nedenfor).
- Forslagstiller påstår at han ble fratatt mulighet til å sende inn en bebyggelsesplan direkte. Etaten mener at saksgang av en direkte innsendt bebyggelsesplan vil gi samme utfall da et innsendt forslag uansett skal forelegges planforum for behandling. Et direkte innsendt forslag på bebyggelsesplan for Fougner's vei 12 vil derfor ikke endre konklusjon eller etatens faktiske vurdering av prosjektet.
- Protesten etterlyser samarbeid med etaten vedr. volum og form av bygningen. Etaten mener den er tydelig i sin helhetsvurdering av området Nedre Frydenberg, men at et vedtak for tiltak på Fougner's vei 14 alene må begrunnes juridisk i en annen regulering enn dagens.
- Det påstås i protesten at et alternativt forslag, mellom de to forslagene som er forelagt ved forhåndskonferansen, kan bli godkjent. Etaten viser i den anledning til at referat fra en forhåndskonferanse for byggesak spesielt berører eksisterende reguleringsmessige forhold. Ved behandling av et planinitiativ for reguleringsplan evt. bebyggelsesplan, vil etaten gå dypere inn i de overordnede planer samtidig som det innhentes uttalelser fra andre etater. Det er derfor naturlig at det ved behandling av planinitiativet vil framkomme nye momenter. Det er i denne anledningen at byantikvaren kommer med sin forhåndsuttalelse til eiendommene spesielt, (Fougner's vei 14 og 12), og til området Frydenberg generelt. Byantikvaren sier i sin uttalelse at BYA ikke ønsker å nedlegge dele- og byggeforbud på Fougner's vei 14 isolert, men anmoder Plan- og bygningsetaten å behandle alle søknader på området Nedre Frydenberg ihht. til annen regulering tilsvarende småhusplanen. Plan- og bygningsetaten slutter seg i sin behandling av planinitiativet til byantikvarens vurdering av planområdet Nedre Frydenberg, ved selv å foreslå et midlertidig forbud mot dele -og byggeforbud for hele området med hensikt å omregulere i tråd med småhusplanen. (Se konklusjon fra planforum nedenfor).
- Forslagsstillers protest går videre på etatens forslag til dele- og byggeforbuds manglende tilknytning til overordnede og gjeldende planer. Etaten derimot, begrunner sitt forslag i at

kommuneplaner planlegger ønsket byutvikling men er i sin natur grovmasket og går ofte i liten detalj på de enkelte områder. Carl Berner anses som kun i denne sammenheng som et lokalt knutepunkt, og selv om det i området er ny bebyggelse hvor det er høy grad av utnyttning har transformasjon hovedsaklig skjedd på eldre industriotter og hvor det er få problemer knyttet til utnyttelse pga. av for eks. eksisterende byggehøyder, bygningstypologi, atkomstmuligheter m.m. Protesten viser også til forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring som ennå ikke er vedtatt. Området er i denne planen avsatt som konsolideringsområde. Målet er at denne type område skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper ivaretas. Forslag til særbestemmelser for K1: BYA for eiendommer under 2000 m² 55% og 20% av BRA skal være utomhusområde, hvorav 10% på bakke. Staten mener i forslaget til kommunedelplanen at dette området kan ha en høyere utnyttning, men at det samtidig skal tas hensyn til områdenes karakteristiske egenskaper og at fornyelse vil skje gradvis.

- Staten viser deretter til kommunedelplanen for Indre by og en områdeanalyse for Carl Berner som angir mer presise muligheter for videreutvikling og som angir en restriktiv utvikling der det er nødvendig å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø, og at det ved nybyggingsprosjekter skal dokumenteres kvalitet i forhold til eksisterende bygninger og byplanmønster (KDP11), evt. at fortetting skal følge småhusplanens retningslinjer (områdeanalyse for Carl Berner). Planområdet Nedre Frydenberg er riktignok delvis omkranset av høy utnyttelse og med varierende type bebyggelse, men dette forhindrer ikke etaten å se en mer nærliggende tilknytning til området øst for jernbanen ved både bebyggelsestypologi og grøntstruktur som også ønskes bevart innenfor planområdet.
- Forslagstillers planinitiativ for 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 og bebyggelsesstruktur i området og i tillegg med svært mangelfull utomhusareal. Lignende type bebyggelse og utnyttelse som foreslått i planinitiativet på andre eiendommer på området Nedre Frydenberg vil derfor medføre ikke bare endret bygningstypologi men også vesentlig tap av eksisterende grøntstruktur.

Plan- og bygningsetatens anbefaling: Når det vurderes en omregulering må dette vurderes opp mot andre målsetninger og interesser:

- Det er en overordnet målsetning å legge til rette for ønsket byutvikling og samordnet areal- og transport planlegging. Området har potensial for gode boligkvaliteter kombinert med sentral og attraktiv beliggenhet. Området er vestvendt og ligger på en høyde og i ly for støy fra nærliggende Carl Berners plass. Problemer med støy fra Gjøvikbanen er relativt liten.
- Hensikten med omreguleringen er å regulere til en mer anvendbar regulering som ivaretar dagens bygningstypologi, bebyggelsesstruktur og å sikre eksisterende grøntstruktur enn det som er mulig å sikre etter Soneplanen i dag. Planområdets avgrensning begrunnes både topografisk, 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-3591. Planområdet er i seg selv beskjedent i omfang, ca. 20 000 m², og hvor det i dag kun er småskala bebyggelse, fra 1900 til 1980, og med et stort islag av vegetasjon hvorav en del eldre trær. Staten har ved vurdering av planområdet ønsket å innlemme eiendommer som i dag omfattes av Soneplanen. Det er imidlertid gjort unntak for en del eiendommer som i dag er regulert til bevaring i Soneplanen og er derved etter etatens vurdering er sikret godt nok. (Eks:

Friområdet "Furulund" med "Tanbergvillaen" og tårnvillaen "Fagertun"). Likeså er et rekkehusområde mot sørvest innlemmet i egen regulering og omfattes heller ikke i forslaget.

- Plan- og bygningsetaten viser til konklusjon fra planforum og støttes i sitt forslag både byantikvaren, bydelen og av naboer i området. 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 2004 og kommunedelplan for Indre By. I en ny regulering vil etaten ha en mer tjenlig og forutsigbar plan som grunnlag for å fatte vedtak i alle byggesaker på området. Etaten vil i en ny regulering slippe en lengre saksbehandlingsprosess som forslagsstillere ofte oppfatter som uforutsigbarhet fra etaten.
- Kommuneplan 2004 og kommunedelplan for indre by vektlegger både bevaring og videreutvikling av lokale miljøer, gjennom å ta høyde for ulike steders særpreg i vurdering av prosjekters omfang og kvalitet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

15

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: FOUNERS VEI 14

Eiendom: 125/83/0/0

Tiltakshaver: Consensus Eiendom AS

Adresse: Mylkerudveien 35, 1152 OSLO

Søker: Arkitektkontoret GASA as

Adresse: Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders teichenberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo, 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):
Kommunedelplan for byform, plan og bevaring (K1)
- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

15

«Mottaker»
«MottakerAdresse»

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412517-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: FOUNGERS VEI 14

Eiendom: 125/83/0/0

Tiltakshaver: Consensus Eiendom AS

Adresse: Mylskerudveien 35, 1152 OSLO

Søker: Arkitektkontoret GASA as

Adresse: Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO

Tiltaksart: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - FOUNGERS VEI 14

Tid og sted for forhåndskonferansen:

Plan- og bygningsetaten, Vahls gt. 1.

Møtedeltakere:

Anders teichenberg, Lasse Røsnes, Pål Tysland
Frida Dale, Willy Hagen, Bjørn-Henrik Enge

Tiltakshavers/ansvarlig søkers orientering om tiltaket:

Forsterke å bygge en boligblokk i 5 et + 2 kjeller
Forsterke U = 1:3 m murede
fasader.

Plangrunnlaget er følgende:

- ☐ Rikspolitiske bestemmelser/retningslinjer
- ☐ Kommuneplan
- ☒ Kommunedelplan nr. 13 for inner Oslo 1998
- ☒ Reguleringsplan S-2255, 28.07.77, S-2937, 01.10.87
- ☐ Bebyggelsesplan
- ☐ Midlertidig bygge- og deleforbud
- ☐ Eiendommen er uregulert.

Pågående planarbeid:

- ☒ Det pågår følgende planarbeid i området, som senere kan få innvirkning i forhold til nye tiltak (utvidelse, endring eller ny bruk av eksisterende bebyggelse og anlegg):
Kommunedelplan for byformplan og bevaring (K1)

- ☐ Det pågår for tiden intet kjent planarbeid i dette området.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

FORSLAG TIL VEDTAK

Byutviklingskomiteen vedtar med hjemmel i plan-og bygningslovens §33 1.ledd midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for eiendommene i hht. til adresseliste, med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN DEN

Berit Skarholdt

Avdelingsdirektør

Kjell Kr. Jacobsen

Avdelingsenhetsleder.

Saksbehandler: Anne Berit Raae

UTRYKTE VEDLEGG:

Kart M 1:500 m/adresseliste over eiendommer

TRYKTE VEDLEGG:

- 1.Uttalelse fra byantikvaren, 12.05 2005.
2. Protest fra arkitektene Foss og Aasen AS på vegne av Nordteam a/s m/ bilag 1 og 2 og 3.
3. Uttalelse fra bydel Grünerløkka 01.11 2005.
4. Kommentar fra Karin og Kåre Løland, Fougner vei 12.
5. Kart, snitt og fasade innsendt med planinitiativ for Fougner vei 14.

Oslo kommune
Plan - og bygningsetaten
Postboks 364
0102 - Oslo

27.9.2005

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
DOK. 2005			
SAKSNR: 200508993-4			
AVID	SLEP	ANR	MERKN
PNAU	VIA		536

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG BYGGEARBEID FOR FOUGNERS VEI 14 M. FL. NEDRE FRYDENBERG

Klage / innsigelse mot forslag om midlertidig bygge - og deleforbud.

Det vises til Plan - og byggeetatens varsel om igangsetting av arbeid med bygge - og deleforbud av 13.sept. 2005 for eiendommen Fougners vei 14 m. fl.

På vegne av Norteam a/s vil vi fremsette følgende innsigelse/klage på ovennevnte vedtak:

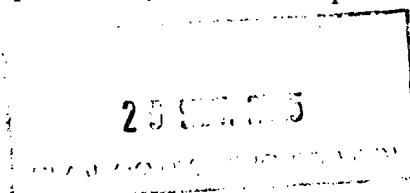
- 1) Saksbehandlingen strider mot normale krav til forutsigbarhet og opplysning.
- 2) Forslaget om bygge- og deleforbud med sikte på omregulering til småhusområde strider mot overordnede og gjeldende reguleringsplaner.

Bakgrunn:

Norteam a/s ervervet eiendommen i februar 2005 med sikte på boligbygging. Tidligere eier og Norteam a/s hadde på forhånd hatt flere møter med Plan - og bygningsetaten med sikte på å få oversikt over eiendommens utbyggingspotensial, spesielt mht beregning av U-grad og definisjon av tomteareal som grunnlag for utnyttelse.

Eiendommen er regulert til boligformål (Soneplanen fra 1977 - U = 0,3 til 1.5, bygge høyde = 5 etasjer) - dvs en regulering for sentrum og indre sone. Planen sier tydelig at dette området er et sentrumsområde som bør transformeres til en mer konsentrert bebyggelse.

Ifølge reguleringsbestemmelsene er det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før søknad om rammetillatelse kan sendes inn. Imidlertid ble Jan-Andre Åsmoen, representerer Norteam a/s, enig med saksbehandler i Plan - bygningsetaten om å sende inn et planinitiativ istedet for å gå direkte inn på en bebyggelsesplan. Dette grunngett i at tidligere eier hadde innsendt ett forslag til bebyggelse til forhåndskonferansen, og fremla ett alternativt forslag i selve forhåndskonferansen (forhåndskonferanse avholdt 4.1.05 – Bilag 1). På denne bakgrunn, forut for Norteam a/s sin ervervelse av eiendommen, hadde Åsmoen to samtaler med saksbehandler Enge. Enge var saksbehandler og avholdt forhåndskonferanse med tidligere eier. Enge bekreftet at det var fremlagt to forslag og at han mente at et bygg et sted i mellom disse to ville bli godkjent. En planinitiativ prosess skulle bidra til en tett dialog mellom utbygger og kommunen, særlig mhp avklaring av bygningens form og volum, før innsendelse av bebyggelsesplanen. Vi tillegger også at det ble opplyst i forhåndskonferansens referat at det pågikk et planarbeid, kommunedelplan for byfornyelse og befaring, som senere kunne få



konsekvenser for utnyttelse av tomten. I nevnte planarbeid "KDP for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020" som ble fremlagt 13. mai 2005 er det ikke lagt til grunn noen endring mht reguleringsbestemmelser for omtalte eiendom. Dette ble også bekreftet muntlig to ganger av Anne Berit Raae i Oppstartsmøte 30.6.05 – Bilag 2. Med andre ord er det ikke lagt noen overordnede føringer i planen ei heller fremkommet noen etter at den er presentert og omtalt i media gjennom sommeren.

10. mai sendte vi inn et planinitiativ for utnyttelse av tomten.

30. juni fikk vi svar fra Plan- og bygningsetaten – Bilag 3. Uten forhåndsvarsel av noen karakter fikk vi nå opplyst at saken var lagt på is, og Plan- og bygningsetaten ville gå inn for bygge- og deleforbud. Vi forlot etaten ganske målløse. Vi hadde tross alt vært i jevnlig kontakt med etaten over en periode på omtrent et år uten at denne problematikken i det hele tatt var berørt. Når man i tillegg i referatet fra Oppstartsmøte ikke finner noen tilbakemeldinger fra andre etater som tilsier en slik reaksjon som Plan- og bygningsetaten her har foretatt, og Plan- og bygningsetaten sin egen begrunnelse etter vårt skjønn er tynn og ikke basert på gjeldende planer – er det etter vårt judisium et meget godt grunnlag for vår sterke reaksjon. Vi stiller oss også undrende til uttalelsen i referatet "F14 (Fougnervei 14) vil være det første småhus som blir revet for å gi plass til et nybygg".

På denne bakgrunn vil vi hevde at saksbehandlingen strider mot rimelige krav til forutsigbarhet og saksinnsyn. Vi vil hevde at vi ble villedet til å sende inn et planinitiativ i stedet for å gå direkte på en bebyggelsesplan slik gjeldende reguleringsplan tilsier.

Ad. pkt 2 - Forslaget om omregulering til småhusområde strider mot overordnede, gjeldende reguleringsplaner:

1. Kommuneplan 2004: Ifølge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo med en robust bystruktur. Dette innebærer at Oslo tåler omfattende utbygging og konsentrasjon uten at byens særpreg forsvinner. Carl Berner -området har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling.

2. Kommuneplanen for indre Oslo - KDP 13, definerer Området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Dette plangrunnlaget har ført til en transformasjon av området omkring Carl Berners plass som har forvandlet villaområdet til et område med boligblokker på 5 til 10 etasjer. Nabo-bebyggelsen til Fougnervei 14 er en del av denne utviklingen. At man nå plutselig skal stoppe utviklingen, slik at ikke hele området blir transformert virker etter vår mening vilkårlig og lite begrunnet.

Grunnlaget for denne reguleringsmessige kuvendingen er etter vår mening ikke nedfelt i praksis eller i overordnede planer.

3. Gjeldende regulering: S 2255 Soneplanen vedtatt 28.07. 1977 med endring S-2937 01. 10. 1987. Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad U= 0.3.til 1.5

Byggehøyde = 5 etasjer. I praksis har $U = 1.5$ blitt benyttet i sentrumsområder. Det har også vært vanlig å gi dispensasjon opp til $U = 3.0$.

Beskrivelse av Planforslaget:

Området som søkes omregulert er etter vår oppfatning tilfeldig avgrenset. Grensen er trukket tilfeldig gjennom to villakvartaler. Dette er tydeligvis gjort da resten av kvartalet allerede er transformert til boligbebyggelse i 4- 5 etasjer. Området har kun et helt kvartal med småhusbebyggelse, som vår eiendom Fougnervei 14 ikke er en del av.

Området vil bli en enklave med tett bebyggelse og Gjøvikbanen på alle sider. Denne delen av Frydenberg er etter vår mening et sentrumsnært område som i sin helhet bør transformeres. Dette vil gi flere sentrumsnære boliger, som vil være økonomisk oppnåelig for et større publikum. Planområdet har tross alt hatt en sentrums nær og bymessig regulering i nesten 30 år.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovennevnte mener vi at forslaget om omregulering til småhusområde / nedlegging av bygge- og deleforbud er i strid gjeldende overordnede planer og med fornuftig plan- og byutvikling i Oslo. Forslaget bør avvises.

Vi ber om at vår innsigelse i sin helhet oversendes Byutviklingskomiteen.

Vennlig hilsen
For Norteam a/s



Bjørn Glomsrød
Siv. Ark. – Arkitektene Fosse & Aasen

ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS
KONGENS GATE 12 – 0153 OSLO
TLF: 22 47 42 40 – FAX: 22 47 42 41
BANKGIRO: 9041.22.08535 ORG.NR. 930 291 390 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Fougners vei 14 Oppstartsmøte

Detta er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

Forslagsstiller: Nordteam As

Konsulent: Arkitektene Fosse og Aasen a/s

Bydel: Gamle Oslo

Gnr./bnr.: 125/83

Saksnummer: 200504766

Dokumentnummer: 13

Saksbehandler/team: ABR/OP2T

Dato: 30.06 2005

Konklusjon ved område- og prosessavklaring

Planforum, 29.06 2005

Sakstype:	Reguleringsplan
Rammeavklart:	Nei
Kategori:	Middels enkel
Nivå for neste avklaring:	Team med enhetsleder

Prosess

- Plan- og bygningsetaten vil på grunnlag av at etaten ikke kan anbefale det innsendte planinitiativ foreslå at det nedlegges midlertidig dele-og byggeforbud på "enklaven" med sikte på regulering i tråd med Småhusplanens bestemmelser.

Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

- Varsle de berørte eiendommene og forberede sak for midlertidig dele-og byggeforbud; med etterfølgende reguleringsplan for hele området.

Etatens foreløpige føringer for området.

- Småhusområdet ligger på en naturlig høyde/ flate og består hovedsakelig av eldre store villaer samt en del eneboliger og rekkehus av nyere dato. Mot øst grenser området mot Gjøvikbanen og mot småhusområdet Frydenberg. En sammensatt bebyggelse danner en halvsirkel rundt småhusområde mot nord, vest og sør. Den sammensatte bebyggelsen med høyere utnyttelse består av blokker i 3-5 etasjer samt tre høyhus på ca.9 etasjer som samtidig ligger lavere enn småhusbebyggelsen.
- Plan- og bygningsetatens foreløpige oppfatning er at det vil kunne være vanskelig å sikre en helhetlig og god utvikling av småhusområdet med en tilsvarende høy utnyttelse på grunn av mange og til dels små tomter som ønskes beholdt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at enklaven blir sikret som et småhusområde og at den utviklingsmessig skal sees i sammenheng med boligområdet øst for jernbanelinja som omfattes av S-3591 reguleringsplan for småhusområder i ytre Oslo. Dette innebærer at det vurderes som sterkt ønskelig at så vel tomte- som bebyggelsesstruktur opprettholdes.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PlanstatusRikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

RPR for Samordnet areal og transportplanlegging: 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.

RPR for barn og planlegging: sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Gjeldende overordnede planer:

Kommuneplan 2004: I følge avsnittet arealbruksstrategier for Oslo mot 2020, skal arealbruksstrategien bidra til bærekraftig utbygging. I hovedsak innebærer dette et konsentrert utbyggingsmønster som bevarer og videreutvikler Oslo med en robust bystruktur. Dette innebærer at den tåler omfattende utbygging og konsentrasjon uten at byens særpreg forringes. Carl Berner har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling.

Kommunedelplan for indre Oslo KDP13, definerer området rundt Carl Berners plass som et oppgraderingsområde for bolig. For dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Kommunedelplanen sier at i områder med sammensatt bebyggelse skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønster. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for sentrum og indre sone skal behandles restriktivt der det er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle- Sinsen.(2003).

Eiendommen ligger innenfor et område kalt Nedre Frydenberg. Fortetting i småhusområdene på Frydenberg, Nedre Frydenberg, og Sinsen Hageby følger Småhusplanens retningslinjer.

Gjeldende regulering:

S-2255 Soneplanen vedtatt 28.07 1977 med endring S-2937 01.10 1987. Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad $U=0.3-1,5$.

Pågående planarbeid:

KDP for byfornyelse og bevaring: Eiendommen ligger innenfor område avsatt som Konsolideringsområde, kategori K-1, "Sammensatte områder". Målet for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas. Tillatt % BYA = 55% på eiendommer under 2000m². Uteareal 20% av BRA hvorav minst halvparten på bakke. Det er foreslått strenge krav til kvaliteter tilknyttet utearealene.

Forhistorie

Det foreligger referat fra forhåndskonferanse datert 04.01 2005 på et tiltak med 5 etg. og 2 kjelleretasjer. med utnyttning $U=1,3-1,5$ (16 små boenheter). (Areal er nokså sikkert feilberegnet ved at hele eiendommen og areal beregnet til midt jernbane er inkludert.) I referatet har PBE vist til behov for bebyggelsesplan. I forhåndskonferansen ligger "protest" fra Frydenbergtoppen Boligsameie (Fougner's vei 16), på bla. utnyttelse av forslaget i det det henvises til boligområdet som et småhusområde. F14 vil være det første småhus som blir revet for å gi plass til et nybygg.

I forbindelse med innsendt planinitiativ er det 31.05 2005 innkommet ny "protest" fra samme boligsameie med lignende problemfokusering: Utnyttelsesgrad med "feil" beregning av areal, for høye fasader mht. avstand mot nabogrense samt vansker med trafikksituasjonen.

I "protesten" vises det til områdets tilhørighet til et av få områder i indre by med tidstypisk villa-småhusbebyggelse. Det nevnes at området bør ses med Øvre Frydenberg som ligger øst for området på andre siden av Gjøvikbanen.

Andre etaters tilbakemelding

Byantikvaren har følgende bemerkning:

- Nyere tids kulturminneinteresser: Fougners vei 14 er ikke registrert som bevaringsverdig, men sammen med Fougners vei 12 er de to bygningene blitt omtalt som "tvillingvillaene." Dette har sammenheng med at de begge ble oppført i funkisstil allerede like etter 1930 og inngår i større sammenhengende boområde på Nedre Frydenberg. Opprinnelig inngikk dette boområdet hele Frydenbergområdet, men ble avdelt da Gjøvikbanen ble bygget omkring 1900. På Nedre Frydenberg ligger friområdet "Furulund" (med Tanbergvillaen" oppført av Christian Sommerfelt Hiorth 1879) og tårnvillaen "Fagertun" (oppført av Adam Hiorth familien). Fougners vei 14 inngår således i en større villamessig bebyggelse som er avgrenset av større kontor- og boligkompleks. Ut fra en slik planutvikling finner Byantikvaren ikke grunnlag for å anmode om et isolert bygge- og deleforbud ihht. Pbl. § 33 for Fougnerveien 14 alene, men anbefaler PBE å vurdere området helhetlig for en annen regulering som er tilsvarende småhusplanen som nå er etablert på den andre siden av Gjøvikbanen.
- Forminneinteresser: Planområdet har et visst funnpotensiale og de arkeologiske interesser må avklares senere i planprosessen.

Helse- og velferdsetaten:

Forurensset grunn:

Registreringer:

- Helse- og velferdsetaten har per i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger eller opplysninger om tidligere eller eksisterende virksomheter med potensiale for forurensning til grunnen, innenfor planområdet.

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. Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager og skoler i Oslo (jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: *Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader*).

Rekreasjon og nærmiljø

- Planskissen vedlagt planinitiativet viser uteareal som i stor grad har form av lange smale striper rundt bygningen. Lange smale uteoppholdsarealer har relativt få bruksmuligheter og som regel mindre bruksverdi for lek og rekreasjon enn bredere areal. Vi anbefaler derfor at planen utformes slik at utearealet samles til mer funksjonelle arealer.

Støyforhold Trafikkstøy.

- Planområdet er utsatt for støy fra Gjøvikbanen, og antas å ligge i "gul sone", der det i følge ny retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, kreves en støyfaglig utredning.

Luftkvalitet

- Ingen kjente forhold omkring luftkvalitet som er av betydning for planinitiativet i dette området

Vann: Ingen kjente vannfaglige forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Samferdselsetaten

- Avkjørselen mot offentlig vei må ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsler til barnehager skal maks være 4,0 m ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering.
- Parkering skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets nye skriv, t1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- Kravet til luftforurensing må være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.
- Deler av Fougners vei forbi planområdet er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Ved omregulering av eiendommen, kan det bli stilt krav om veiopparbeidelse til og langs eiendommen i henhold til plan- og bygningslovens § 67.

Friluftsetaten: "Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"

AS Oslo Sporveier: "Vi har ingen merknader."

Forslagsstiller er orientert om følgende (kryss av):

- ☐ Forslagsstillers rettigheter til å fremme planforslag etter pbl. § 30.
- ☐ Reguleringsforslag med forenklet saksbehandling (Hvis aktuelt).
- ☐ Saksgang for neste fase.

Forslagsstiller har mottatt følgende materiale (kryss av):

- ☐ Kopi av uttalelser ved samråd.
- ☐ Avkrysset liste for varsling/innhenting av forhåndsuttalelser
- ☐ Avkrysset liste over aktuelle planfaglige tema
- ☐ Oppstartspakke 1: Saksmaler for planskisse – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 2: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- ☐ Oppstartspakke 3: Saksmaler for planforslag – mindre vesentlig reguleringsendring
- ☐ Oppstartspakke 4: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan med forenklet saksbehandling

Fremdrift

Tidspunkt for innsendelse av planskisse/planforslag (stryk det som ikke passer):/.....-.....
 Tidspunkt for prosjektavklaring (fylles kun ut når det skal innsendes planskisse):/.....-.....
 Fremdrift avtales innen (Hvis fremdrift ikke kan avtales i møtet):/.....-.....

Forbehold

Denne tilbakemeldingen fra Plan- og bygningsetaten bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.

Dersom planskisse/planforslag ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, og det ikke er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse innen 7 dager, avsluttes saken.

Det bekreftes med dette at informasjon og materiale som beskrevet over er formidlet.
 Oslo, den/.....-.....



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

BILAG 3

Likelydende brev iht. adresseliste.

Dato: 13 SEPT. 2005

Dette ref:

Vår ref (saknr): 200508983-2
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 537

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG,
FOUGNERS VEI 14 (GNR.125 BNR.83) M. FLERE.
VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEARBEID**

De varsles med dette om at det i henhold til plan- og bygningslovens § 33 1. ledd er igangsatt arbeid med forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for ovennevnte eiendommer.

Plan- og bygningsetaten vil foreslå midlertidig forbud mot deling og byggearbeid fordi området ønskes omregulert i tråd med småhusplanen; S-3591 reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Vi viser for øvrig til innsendte planinitiativ på eiendom Fougners vei 14 og konklusjon fra etatens planforum datert 30.06 2005.

Eventuelle bemerkninger sendes Plan- og bygningsetaten innen 29.09 2005. Bemerkningene vil bli referert og kommentert før saken oversendes til politisk behandling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

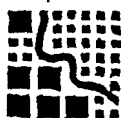
Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsenhetleder

Anne Berit Raae
saksbehandler

Kopi til:
Byantikvaren
Bydel Gamle Oslo.

Vedlegg: Liste over eiendommer som omfattes av forslaget samt kart.

Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.

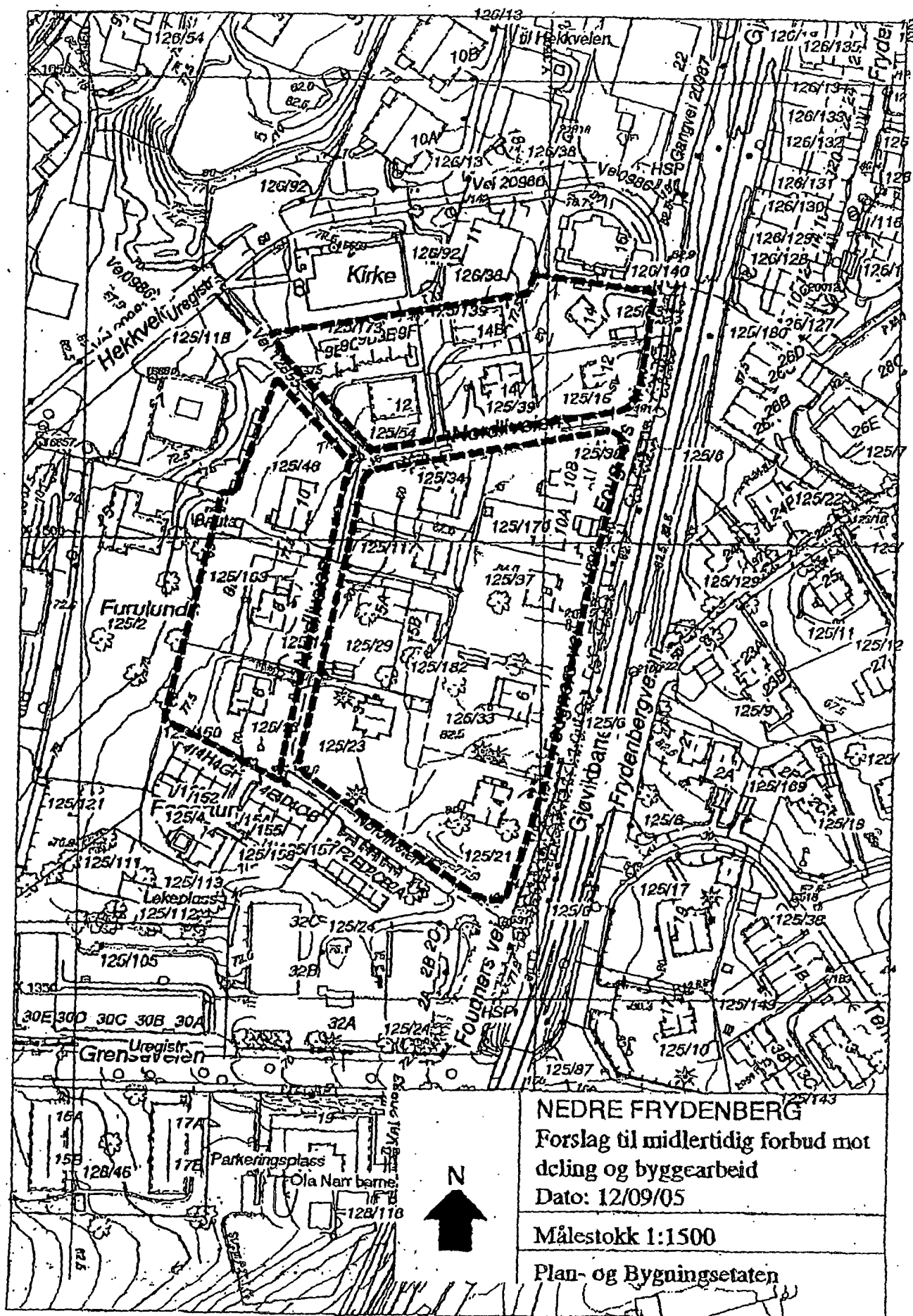


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefax: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 07 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



GNR	BNR	SEKSJ	NAVN	ADRESSE	PNR	PSTED	PNR
125	83		NORTEAM AS	POSTBOKS 1123	4391	SANDNES	4391
125	139		MARIT FOSHEIM LAURITZEN	NORDLIVEIEN 148	0571	OSLO	0571
125	16		LØLAND KARIN	FOUGNERS VEI 12	0571	OSLO	0571
125	39		MORA RUNE	NORDLIVEIEN 14	0571	OSLO	0571
125	173		17 EKSTRAND HEIDI	BISKOP J NILSSØNS G 19 A	0659	OSLO	0659
125	173		17 LUND LARS HAKAN	KJELSÅSVEIEN 137 G	0491	OSLO	0491
125	173		17 EKSTRAND LASSE GØRAN	MANGLERUDVEIEN 63	0678	OSLO	0678
125	173		17 MAGNUSSEN LISBETH	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		16 ANTONSEN TERJE	HEKKVEIEN 9 F	0571	OSLO	0571
125	173		15 ØSTMØE TOR IVAR	HEKKVEIEN 9 E	0571	OSLO	0571
125	173		14+17 JAKOBSEN TORBJØRN	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		13+17 MARNBURG VIBEKE	HEKKVEIEN 9 C	0571	OSLO	0571
125	173		12+17 STENSRUD PER	SINSENEVEIEN 87	0586	OSLO	0586
125	54 2+4		HENRIKSEN FRANK GJERDING	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	54 1+3		KOLLERUD TOM-ESPEN	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	48		RØDASEN ELLA KRISTINE	NORDLIVEIEN 10	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN BENDIK SOLLI	NORDLIVEIEN 8	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN SIMEN SOLLI	SEIERSBJERGET 15	5018	BERGEN	5018
125	14		SCHØIEN HARALD	BAKKANEVEIEN 87	3267	LARVIK	3267
125	13		SINGH JATINDER	NORDLIVEIEN 6	0571	OSLO	0571
125	34		HORNAAS STIG EINAR	NORDLIVEIEN 9	0571	OSLO	0571
125	117		MØLLEBAK TOR	NORDLIVEIEN 7	0571	OSLO	0571
125	182		TUNSTAD ARVE BRYNJULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	28		HERTVEIT TOR	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		2 SELFORS ASLE REIDULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		1 HAGEN GEIR ARNE	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 SØRLE DAG HAGEN	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	21		SÅGENEHJEMMET	GARDERMOVEGEN 60	2030	NANNESTAD	2030
125	33		ASHEIM DAG	MARIDALSVEIEN 177C	0469	OSLO	0469
125	37		LUNDE KIRSTEN	ØYSTEINS Plass 6	0576	OSLO	0576
125	170		NAUSTVIK GUNNAR	FOUGNERS VEI 8	0571	OSLO	0571
125	36		MØLLEBAK JAN	FOUGNERS VEI 10 A	0571	OSLO	0571
			Samferdselsstaten	FOUGNERS VEI 10 B	0571	OSLO	0571
			Byantikvaren	INTERNPOST			
				INTERNPOST			



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arkitektene Fosse og Aasen a/s
Kongens gate 12
0153 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200504766-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raæ

Dato:

12 JUNI 2006

Arkivkode: 513.1

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Norteam AS	Adresse:	Nedre Vollgt. 4, 0158 OSLO
Søker:		Adresse:	
Tiltakstype:		Tiltaksart:	

FOUGNERS VEI 12

Etaten viser til vedlagt brev fra Byrådsavdelingen datert 26.05 2006 vedrørende etatens forslag til midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på området Nedre Frydenberg, inkludert Fougners vei 12.

Som det går fram av brevet har etaten fått i oppdrag av Byrådsavdelingen å omregulere området. For eiendommen Fougners vei 12 kan tiltakshaver behandlet sin søknad om tiltak enten i byggesak eventuelt som bebyggelsesplan på gjeldende regulering, evt. avvente ny regulering.

- Sak 200504766, planinitiativ for bebyggelsesplan, forblir åpen en stund i tilfelle det fremdeles er aktuelt å få behandlet bebyggelsesplan som den foreligger. Frist settes til 01.09 2006 for tilbakemelding til etaten, deretter kan saken avsluttes.
- Hvis det ønskes å sende inn et nytt planinitiativ for bebyggelsesplan med ny dokumentasjon ihht. Byrådsavdelingens forslag, evt. som byggesøknad på gjeldende regulering, må dette sendes inn som en ny sak.
- Søknad etter ny regulering blir ny søknad.

Dersom det er behov for ytterligere avklaring kan undertegnede kontaktes på telefon 23 49 11 29.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Vahls gate 1

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
M - 4 NOV. 2005			
SAKSNR: 200508983-6			
AVD	SDH	ANR	MERKN
OPAT	ABR	537	

Deres ref:
200508983-2

Vår ref (saksnr):
200520317-1

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Dato: 01.11.2005
Arkivkode:
539

**OMRÅDET NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 (GNR. 124 BNR. 83) M.
FLERE. VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT DELING OG
BYGGEFORBUD**

Saken var oppe til behandling på møte i Teknisk- og miljøkomiteen (bydelsutvalg Grünerløkka) 31.10.2005 (sak nr. 58/05).

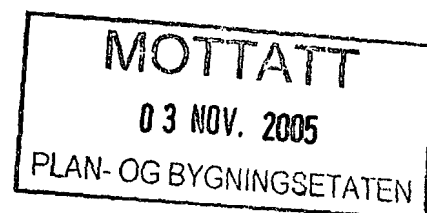
Komiteen avga følgende enstemmige uttalelse:

Teknisk- og miljøkomiteen støtter forslaget om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid og en omregulering av området i tråd med småhusplanen.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen

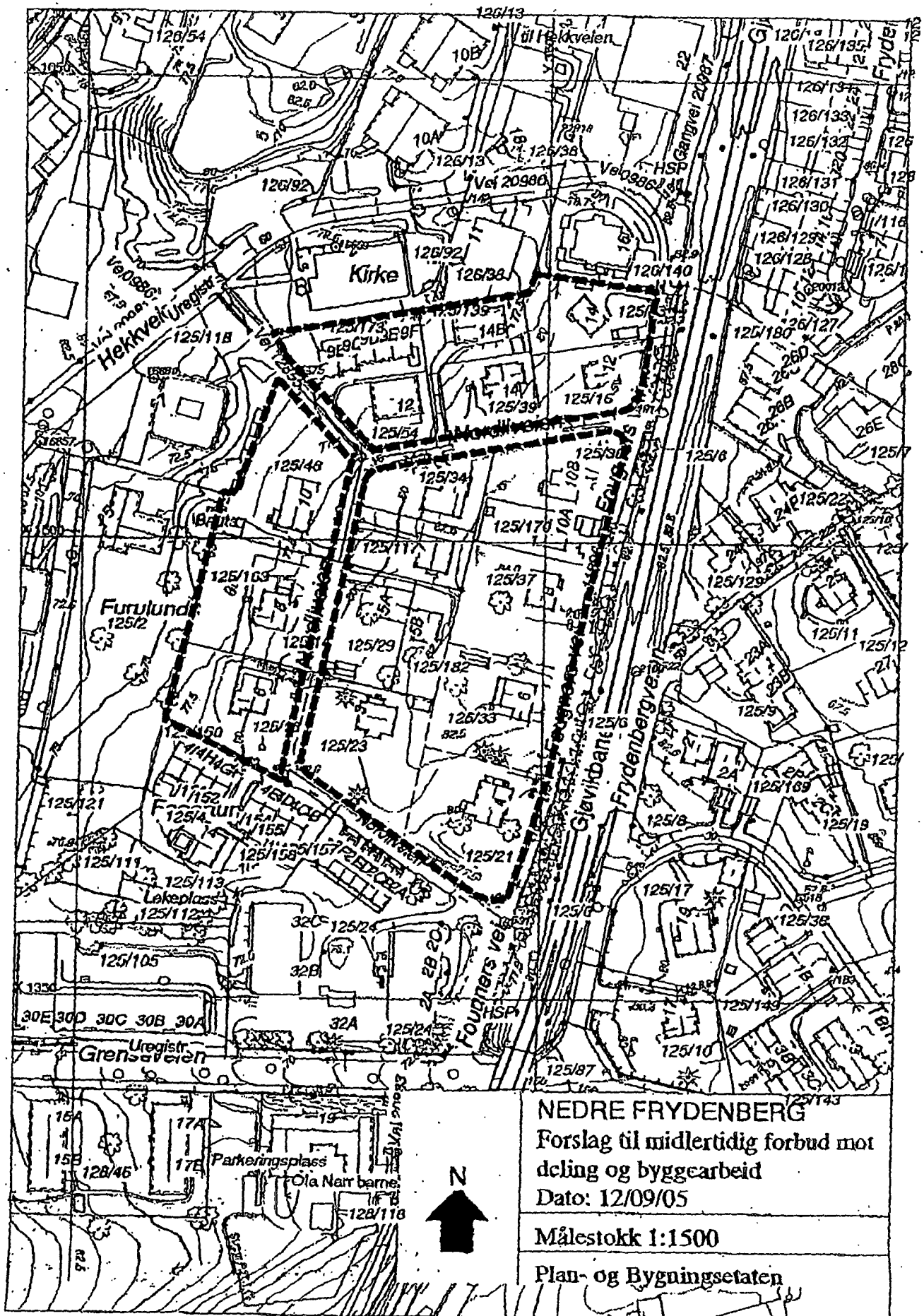
Dette er en utskrift fra Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

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

Telefon: 23 42 26 00
Telefaks: 23 42 26 01



GNR	BNR	SEKSJ	NAVN	ADRESSE	PNR	PSTED	PNR
125	83		NORTEAM AS	POSTBOKS 1123			
125	139		MARIT FOSHEIM LAURITZEN	NORDLIVEIEN 14B	4391	SANDNES	4391
125	16		LØLAND KARIN	FOUGNERS Vei 12	0571	OSLO	0571
125	39		MORA RUNE	NORDLIVEIEN 14	0571	OSLO	0571
125	173		17 EKSTRAND HEIDI	BISKOP J NILSSØNS G 19 A	0659	OSLO	0659
125	173		17 LUND LARS HAKAN	KJELSAVEIEN 137 G	0491	OSLO	0491
125	173		17 EKSTRAND LASSE GØRAN	MANGLERUDVEIEN 63	0678	OSLO	0678
125	173		17 MAGNUSSEN LISBETH	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		16 ANTONSEN TERJE	HEKKVEIEN 9 F	0571	OSLO	0571
125	173		15 ØSTMOE TOR IVAR	HEKKVEIEN 9 E	0571	OSLO	0571
125	173		14+17 JAKOBSEN TORBJØRN	HEKKVEIEN 9 D	0571	OSLO	0571
125	173		13+17 MARNBURG VIBEKE	HEKKVEIEN 9 C	0571	OSLO	0571
125	173		12+17 STENSRUD PER	SINSEVEIEN 87	0586	OSLO	0586
125	54 2+4		HENRIKSEN FRANK GJERDING	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	54 1+3		KOLLERUD TOM-ESPEN	NORDLIVEIEN 12	0571	OSLO	0571
125	46		RØDAASEN ELLA KRISTINE	NORDLIVEIEN 10	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN BENDIK SOLLI	NORDLIVEIEN 8	0571	OSLO	0571
125	163		SCHØIEN SIMEN SOLLI	SEIERSBJERGET 15	5018	BERGEN	5018
125	14		SCHØIEN HARALD	BAKKANEVEIEN 87	3267	LARVIK	3267
125	13		SINGH JATINDER	NORDLIVEIEN 6	0571	OSLO	0571
125	34		HORNAAS STIG EINAR	NORDLIVEIEN 9	0571	OSLO	0571
125	117		MØLLEBAK TOR	NORDLIVEIEN 7	0571	OSLO	0571
125	182		TUNSTAD ARVE BRYNJULF	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	28		HERTVEIT TOR	NORDLIVEIEN 5 A	0571	OSLO	0571
125	23		2 SELFORS ASLE REIDULF	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 HAGEN GEIR ARNE	NORDLIVEIEN 3	0571	OSLO	0571
125	23		1 SØRLIE DAG HAGEN	GARDERMOVEGEN 60	2030	NANNESTAD	2030
125	21		SAGENEHJEMMET	MARIDALSVEIEN 177C	0469	OSLO	0469
125	33		ASHEIM DAG	ØSTEINS Plass 6	0576	OSLO	0576
125	37		LUNDE KRISTEN	FOUGNERS Vei 8	0571	OSLO	0571
125	170		NAUSTVIK GUNNAR	FOUGNERS Vei 10 A	0571	OSLO	0571
125	36		MØLLEBAK JAN	FOUGNERS Vei 10 B	0571	OSLO	0571
			Samferdselsstaten	INTERNPOST			
			Byantikvaren	INTERNPOST			



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 26.05.2006

Deres ref:
200508983

Vår ref (saksnr):
200505437-3

Saksbeh:
Monica Sollie Husby, 23461251

Arkivkode:
523

NEDRE FRYDENBERG, FOUGNERS VEI 14 M.FL.

Det vises til Plan- og bygningsetatens oversendelse av forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005 og møte med byråd Horntvedt den 22.05.2006.

Byrådsavdelingen ber Plan- og bygningsetaten varsle oppstart og igangsette reguleringsarbeid for området omfattet av forslag til bygge- og deleforbudet. (Etaten er ikke bundet av foreslått planavgrensning hvis en annen ansees som mer hensiktmessig). Etaten bes i planarbeidet vurdere om noen deler av området bør transformeres med høyere utnyttelse enn det som i dag er utnyttet. Planforslaget kan eventuelt fremmes med alternativer hvor ulike geografiske avgrensninger for transformasjon fremgår.

Byrådsavdelingen ber etaten gå i dialog med eier av Fougner vei 14 med henblikk på reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Byrådsavdelingen finner at en omforent løsning som etaten kan gi sin fulle tilslutning, bør kunne tas direkte som byggesak. I motsatt tilfelle står eier fritt til å fremme sitt forslag til bebyggelsesplan til politisk behandling eller avvente ny regulering.

Byrådsavdelingen tilbakesender forslag til bygge- og deleforbud da en behandling av dette, etter ovennevnte oppdrag, ikke ansees nødvendig.

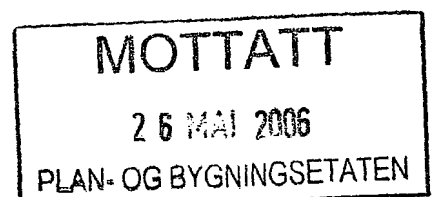
Med hilsen

Kjell Ove Sollie Johansen
Kommunaldirektør

Elisabeth Eidså Dale
plan- og utbyggingssjef

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: Forslag til midlertidig bygge- og deleforbud av 15.12.2005



Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

Oslo, 26. mars 2007

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364
0102 OSLO
v/ email til postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vedr.: Ny byggesak – Fougners vei 14, 0571 Oslo – gnr/bnr 125/83 / Saksnr. 200613357.

Vi viser til ovennevnte sak. Med tanke på den forestående saksbehandlingen, finner vi det ønskelig å kommentere/korrigere den del punkter vedr tiltakssøknaden med vedlegg:

- Norteam AS fremhever i den nye byggesøknaden (av 1.2.07) at de ervervet eiendommen i Fougners vei 14 med tanke på oppføring av en flerfamiliebolig i 3½ etasjer. Allikevel ble det i forhåndskonferansen 4.1.05 fremlagt et forslag med hele fem etasjer og en U-grad=1,3. Iflg planinitiativet (fra 15.4.05) var antall boenheter 23. Forslaget ble ikke akseptert av PBE. Vi oppfatter dette forslaget som et strategisk steg, slik at det i senere diskusjoner kunne kjøpslås om en reduksjon.
- Det oppgis at eiendommen ble ervervet i 2004. Men i selskapets skriv av 27.9.05 til PBE (dok.nr.200508993-4) fremgår det at ervervelsen først fant sted i februar 2005. Dette stemmer overens med at den byggesaken som ble innledet i januar ble registrert med den tidligere eier Consensus AS som tiltakshaver.
- 'Lavblokkprosjektet' på 3 etasjer og med BTA=1036m², U-grad 1.01 (og 16 boenheter)
 - som det vises til som gjeldende underlag for forhåndskonferansen 4.1.05 – gjaldt et første prosjektforslag av 7.11.04 fra den forrige eier, Consensus AS, og arkitektfirmaet Gasa. Underlaget for forhåndskonferansens omfattet et vesentlig større bygg.
- Det tidligere byggeprosjektet – saksnr. 200412517 (med forrige eier Consensus AS som formell tiltakshaver) - ble innledet på et tidspunkt da gammel reguleringsplan S-2255 var gjeldende på generell basis. Vi anser at den senere oppstart av plansak for området, allerede i utgangspunktet måtte gi nye føringer for den pågående saksbehandlingen. Fougners vei 14 ligger innenfor(!) planområdet. Byggesaken må derfor nødvendigvis tilpasses plansakens intensjoner.
- Oslo kommune v/ Kommunaldirektøren ber i skriv av 26.5.06 PBE gjenoppta dialogen med tiltakshaver, med tanke på å finne fram til en 'omforent løsning'. Slik løsning ble ikke funnet. Den da aktuelle saken er i mellomtiden avsluttet, en plansak er blitt innledet for området og Norteam AS har nylig (1.2.07) sendt inn ny byggesøknad basert på nytt grunnlag (nytt byggforslag).
Vi mener at dette fristiller PBE fra tidligere bindinger og at den nye saken må behandles på sitt nye grunnlag og være underordnet plansaken.

- Vi minner i denne sammenheng om at plansaken har en massive tilslutning blant beboere og involverte parter. Det er et unisont ønske om at hele det definerte planområdet behandles under ett og uten at deler skal ha en høyere grad av utnytting. Bydelsutvalgets Tekniske avdeling (Grünerløkka) og Byantikvaren, er blant de parter som skriftlig har støttet dette synet.
- Konseptet 'flerfamiliebolig' er fremhevet i søknaden. Det nye prosjektet omfatter imidlertid fem boliger med areal 22-31m² og 12 boliger med areal 48-55m². Vi finner ikke disse boligstørrelsene forenlig med det oppgitte familiekonseptet.
- Tiltakshavers kommentarer til de innsigelser som er framkommet i forbindelse med nabovarselet, overser fullstendig protestenes grunnlag, nemlig det faktum at Fougners vei 14 ligger inne i planområdet – dvs i villaområdet. Prosjektets utforming må dermed ses i sammenheng med områdets indre struktur og ikke mot den ytre krans av blokkbebyggelse, slik tiltakshaver argumenterer for. Dette er et vesentlig poeng i saken.
- Den senere tids omfattende byggeaktivitet i nærområdet har medført at villaenklaven på Nedre Frydenberg er blitt omkranset av en ytre bebyggelse som gjenspeiler den generelle, urbane uttrykksformen – glass, mur, betong og blokkarkitektur. I kontrast til dette er sakens kjerne et ønske om å beskytte og bevare et område med en annen distinkt uttrykksform – en bebyggelse med hager og grøntareal, og med småhus og villaboliger med sin egenart og tradisjoner. Villaområdet på Nedre Frydenberg er et slikt område. Det er dessuten ett av meget få slike småhusområder i Oslos indre sone. Området er nå under planbehandling – ref saksnr. 2006 06785 – etter anmodning av Byrådsavdelingen. Formålet er en enhetlig omregulering til småhusbebyggelse, med tanke på å sikre og bevare områdets særpreg og gi muligheter for en naturlig videreutvikling av den etablerte boligstrukturen.
- Vi er også opptatt av den ekstra belastningen en blokk med mange boenheter vil påføre nærområdets veisystem. Blokkbyggingen i Hekkveien har medført at Fougners vei er åpnet for gjennomgangstrafikk og beboerparkering. Veien er smal og for det meste uten fortau. Trafikken er til tider høy, og massiv parkering på begge sider av veien begrenser fremkommeligheten. Biltrafikk ut/inn fra Fougners vei 14 til smal vei – og like ved bakketopp og 90-graders sving - vil dessuten være et faremoment i trafikkbildet. Vi viser for øvrig til Samferdselsetatens betenkning i forbindelse med plansaken (dok. 200606785-17).
- Fougners vei 14 tilhører planområdet og er dermed en integrert del av den eksisterende småhus-stilen. Vi anser derfor at behandlingen av byggesaken må baseres på en videreføring av denne kulturen.
Vedlagte flyfoto '**fly1p**' viser sakens hoveddetaljer i sammenheng - planområdets omfang, den indre småhuskulturen sett mot den omliggende kransen av boligblokker, og de enkelte eiendommenes innbyrdes plasseringer i det nordøstlige hjørnet av planområdet (hvor prosjekteiendommen, merket '**X**', befinner seg). Relevante henvisningsdetaljer er anført i fotoet.
- Flyfotoet viser også tydelig hvordan eiendommen Fougners vei 14 ('**F14**') danner en naturlig samhörighet og en akse med naboeiendommene Nordliveien 14B ('**N14b**') og

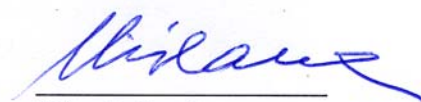
Hekkveien 9B/C/D/E/F (**'H9b-f'**). Det vil være feil å bryte denne tilhørigheten ved å erstatte Fougners vei 14 med en stor blokk. Foto **'akse'** viser samme sammenheng, men med annet perspektiv.

- Den eksisterende villaen vist på prosjekttomten (ref **'fly1p'**) har et grunnareal på 60m² (6x10m). Prosjektforslaget tar sikte på å erstatte den med en blokk med en nesten fem ganger større grunnflate (290m²). Bildet understøtter tydelig argumentasjonen mot byggforslagets størrelse. Prosjektblokken har samme høyde som hjørneblokken Fougners vei 16. Denne er gjennomgående blitt karakterisert som "stor". Høydeforskjellen mellom de to blokkene fremkommer ved at projektblokken ligger omkring én meter lavere i terrenget (ref vedlegg **'fasade'**). For omgivelsen vil imidlertid prosjektbygget virke like ruvende som det 'store' nabobygget. Med plassering inne på villaområdet vil det fremstå som et et permanent fremmedelement.
- Flyfotoene **'fly2p'** og **'fly3x'**, viser i luftperspektiv tydelig samspillet mellom villaenklavens egenart og struktur, sett i kontrast til den ytre krans av blokkbebyggelse fra det siste desennium. Blokkene Hekkveien 9a og 11, sammen med hjørneblokken Fougners vei 16, danner en ytre grense for planområdet i nord. Denne grensen gir en naturlig overgang fra villaområde til den 'ytre verden' av blokkbebyggelse. Det er intet grunnlag for å videreføre denne blokkbebyggelsen inn i villaområdet.
- Bygget i Hekkveien 9b-f (ref. foto **'akse'**) er av senere dato og i saksammenheng spesielt interessant. Eiendommen ligger inne på planområdet. Bildet viser at bygget er oppført i bevisst, arkitektonisk harmoni med den indre enklavens blandede småhusstil. Dette til tross for at bygget har adresse og tilhørighet til den ytre blokkbebyggelsen i Hekkveien (kirkebygget Hekkveien 9A)! Denne tilpasningen ønskes også realisert for byggeprosjektet i Fougners vei 14.
- Etter vår mening viser flyfotoene med all ønskelig tydelighet, at Fougners vei 14 uomtvistelig og strukturelt tilhører planområdets småhusbebyggelse og at den prosjekterte blokkløsningen arkitektonisk og artsmessig ikke hører hjemme på dette området.
Vi mener at byggeprosjektet Fougners vei 14 (fremdeles) er for stort/høyt og at det dessuten har en blokkstil som er fremmed for områdets øvrige form og arkitektur. Byggets (over)dimensjoner demonstreres bla i prosjektets perspektivskisse fra nordvest. Skissen (merket "11" i PBEs saksdokumenter, ref vedlegg **'F14_perspektiv'**) viser tydelig at bygget fullstendig vil dominere nærmeste naboeiendom, Fougners vei 12. Denne villaen kan så vidt skimtes tett bak prosjektbygget.

Med vennlig hilsen



Karin Løland



Kåre Løland

Vedlegg:

Pdf-dokument med bilder - 'Vedlegg1_7.

Kopi til:

Frydenbergtoppen Boligsameie (Fougner's vei 16), v/ Steinar Robarth,
Bosameiet Hekkveien 11, v/ Kristin Solberg,
Frydenberg og Hasle vel, v/ Hallvard Amy,
Lage Fosheim Lauritzen, Nordliveien 14B,
Rune Mora, Nordliveien 14A.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Møtereferat

Tilstede: Bjørn Erling Christiansen (Advokatfirma Ræder), Jan Aasmoen (Edge Capital), Berit Skarholt, Kjell Kristian Jacobsen, Anne Berit Trollstøl, Trude Een Eide (Plan- og bygningsetaten)

Møtested: Plan- og bygningsetaten

Møtetid: 16.02.2009

Referent: Trude Een Eide

Telefon: 23491214

Vårt saksnr.: 200606785 og 200613357

Møte angående byggesak og pågående plansak, Fougners vei 14, Nedre Frydenberg

Bakgrunn for møtet

Advokatfirma Ræder har på vegne av Norteam AS bedt om møte i forbindelse med høringsuttalelse til planforslag til offentlig ettersyn for deler av Fougners vei og Nordliveien, samt Hekkveien B-F, Nedre Frydenberg. Norteam AS eier eiendommen Fougners vei 14 som inngår i planområdet.

Plan- og bygningsetaten ble i 2006 bedt av Byrådsavdelingen å starte opp planarbeid for området Nedre Frydenberg. Planforslaget var til offentlig ettersyn i tidsrommet 17.11.2008 til 17.12.2008. Bakgrunnen for planarbeidet er et planinitiativ for bebyggelsesplan for Fougners vei 14. Plan- og bygningsetaten anbefalte ikke forslaget og foreslo dele- og byggeforbud med sikte på regulere området i tråd med bestemmelsene i "småhusplanen". Det ble ikke nedlagt dele- og byggeforbud men Plan- og bygningsetaten ble av Byrådsavdelingen bedt om å starte opp planarbeid og om å gå i dialog med eier av Fougners vei 14 med henblikk på å finne en løsning som Plan- og bygningsetaten kunne gi sin tilslutning til.

Søknad om rammetillatelse ihht gjeldende regulering for eiendommen, S- 2255, innkom 31.01.2007. Plan- og bygningsetaten har vært i kontakt med ansvarlig søker og tiltakshaver per telefon og det har vært avholdt møte om saken i juni 2008, men byggesaken er per dags dato ikke realitetsbehandlet.

Saksgang

Plan- og bygningsetaten vedgår at søknad om rammetillatelse for Fougners vei 14 skulle vært behandlet tidligere og at det er beklagelig at behandlingen av saken har tatt så lang tid.

Det omsøkte tiltaket har en utnyttelse som ligger i øvre grense i forhold til gjeldende regulering og som i stor grad avviker fra forslag til reguleringsplan for området. Plan- og bygningsetaten vil derfor ikke kunne gi sin tilslutning til tiltaket. Tiltakshaver uttrykker at de ikke ønsker å redusere tiltaket i tråd med forslaget til reguleringsplan. Følgende alternativer for å komme videre med saken ble drøftet i møtet:

1. Etaten behandler innsendt søknad om rammetillatelse slik den foreligger. En eventuell klage vil bli behandlet av Byutviklingskomiteen. Behandling av klagesaken vil trolig avvente behandling av ny reguleringsplan for eiendommen.
2. Etaten utarbeider et alternativt planforslag basert på innsendt søknad om rammetillatelse. Eventuelt omgjør og reduserer forslagsstiller tiltaket noe i forhold til innsendt søknad om rammetillatelse og etaten utarbeider et alternativ basert på det omarbeidete prosjektet.

Etaten vurderer det som mest hensiktsmessig at det utarbeides et alternativt forslag. Det presiseres at Plan- og bygningsetatens likevel vil opprettholde sin anbefaling slik det forelå ved offentlig ettersyn, men



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

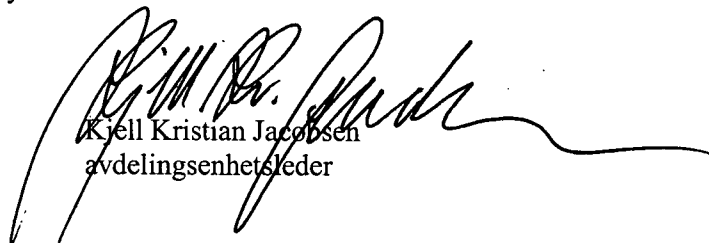
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

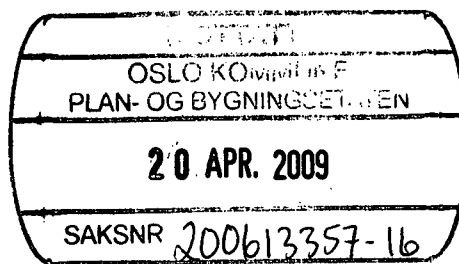
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

alternativet vil bli oversendt til politisk behandling sammen med etatens anbefalte forslag. Dersom det utarbeides alternativ vil det være nødvendig med begrenset høring av dette planforslaget. Søknad om rammetillatelse vil bli avsluttet dersom forslagsstiller ønsker at det utarbeides et alternativ.

Forslagsstiller skal gi tilbakemelding innen kort tid om hvordan man ønsker at Plan- og bygningsetaten går videre med saken. Plan- og bygningsetaten skal henvende seg til Byantikvaren for å forsøke å fremskynde Byantikvarens høringsfrist etter offentlig ettersyn.


Berit Skarholt
avdelingsdirektør


Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsenhetsleder



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Att: Ellen de Vibe

Vår ref: Ræder - 227784/103089

Deres ref: 200613357-15

Oslo, 17. april 2009

Saksansvarlig advokat: Karsten H. Thorkildsen

FOUGNERS VEI 14 – ULOVLIG SAKSBEHANDLING

Det vises til Plan- og bygningsetatens brev av 6. april 2009, hvor etaten ber om tilbakemelding på hvordan tiltakshaver / søker ønsker den videre behandlingen av saken.

Tiltakshaver / søker har ved en rekke tidligere anledninger anmodet Plan- og bygningsetaten om at saken blir behandlet i henhold til plan- og bygningsloven, gjeldende regulering og helt tydelige politiske føringer. Det med stor undring vi konstaterer at dette fremdeles ikke er et alternativ for Plan- og bygningsetaten i denne saken.

Kort rekapitulert har saken historie tilbake til desember 2004 hvor det ble avholdt forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten. Etaten redegjorde her for hva som var gjeldende plangrunnlag for eiendommen. Denne redegjørelsen var korrekt. På bakgrunn av denne gjennomgangen kjøpte Norteam AS eiendommen.

I september 2005 varslet Plan- og bygningsetaten om at bygge- og deleforbud ville bli foreslått for eiendommen. Dette forslaget ble oversendt Byrådsavdeling for byutvikling 15.12.2005. Noe bygge- og deleforbud ble aldri nedlagt. I brev fra byråd for byutvikling datert 23. september 2009, fremkommer det at noe slikt bygge- og deleforbud ikke vil bli nedlagt. Likevel opptrer Plan- og bygningsetaten som om slikt bygge- og deleforbud er nedlagt. I planforslaget for Nedre Frydenberg, later etaten som om slikt forbud er nedlagt.

Vi minner nok en gang om uttalelsen fra Sivilombudsmannen, datert 5. august 2008 (Sak 2007/2067). Også i denne saken nektet Plan- og bygningsetaten å ta en søknad under behandling under henvisning til at det kan bli lagt ned et bygge- og deleforbud en gang i fremtiden. Sivilombudsmannen sier bl.a.:

”At lovgiveren har ansett to år som det tidsrom tiltakshaver må finne seg i å vente på en avklaring, er et selvstendig argument for at forbudet må nedlegges straks etter at søknaden er



NS-EN ISO 9001-2000 SERTIFISERT



NORSK
ADVOKATFORENING
FALKE GÅ

ADVOKATFIRMA RÆDER DA

HENRIK IBSENS GATE 100 | P.O. BOX 2944 SOLLI | N-0230 OSLO
TEL: +47 23 27 27 00 | FAX: +47 23 27 27 01 | ORG NO: 882 470 032 MVA
E-POST: POST@RAEDER.NO | INTERNETT: WWW.RAEDER.NO

mottatt. I motsatt fall kan kommunen skaffe seg en betydelig lengre områingsfrist enn den lovgiveren har funnet rimelig.”

Og videre:

”Samlet sett har kommunens behandling av Kringstads sak vært kritikkverdig”.

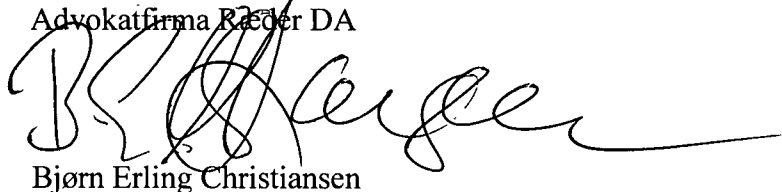
Det er simpelthen rettsstridig ikke å behandle søknaden. Dette er vel kjent for Plan- og bygningsetaten. Denne saken er enda grovere fordi saken har blitt liggende ubehandlet enda lenger.

Vi tillater oss også å minne om at Plan- og bygningsetaten har fått eksplisitt pålegg fra Byrådsavdeling for Byutvikling om å gå i dialog med henblikk på en reduksjon av prosjekt i både høyde og fotavtrykk, jf. brev av 26. mai 2006. Også dette er neglisjert.

Vi anmoder nok en gang om at Plan- og bygningsetaten forholder seg til gjeldende rammeverk og behandler foreliggende søknad på en saklig måte. Etter vårt syn har saksbehandlingen vært så kritikkverdig at flere reaksjonsformer i motsatt fall kan bli aktuelle.

Den behandlingen denne konkrete saken har fått er så uakseptabel at den bør få konsekvenser.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Ræder DA



Bjørn Erling Christiansen

E-post: bec@raeder.no

Mobil: 901 41 541

Kopi: Byråd Merete Agerbak-Jensen
Byutviklingskomiteen ved leder Ola Elvestuen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Kongens gate 12
0153 OSLO
bg@fosseaasen.no

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200613357-17
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Une Heggen

Dato:

03 JULI 2008
Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 14	Eiendom:	125/83/0/0
Tiltakshaver:	Norteam a.s.	Adresse:	Postboks 1123, 4391 SANDNES
Søker:	Arkitektene Fosse og Aasen AS	Adresse:	Kongens gate 12, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Oppføring

AVSLAG PÅ BYGGESØKNAD - FOUGNERS VEI 14

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Søknaden avslås i medhold av pbl § 31.1, virkninger av reguleringsplan og pbl § 74.2 mht tilpassing til omgivelsene. Det gis i tillegg avslag på søknad om dispensasjon fra pbl. §70.2.

Søknaden gjelder oppføring av en blokk for 17 leiligheter i 3 etasjer + toppetasje og garasjekjeller. Bruksareal er oppgitt til 1348 m².

Det er bl.a. søkt dispensasjon fra pbl. § 70.2 (garasjekjellers avstand til nabogrense).

Det foreligger protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at tiltaket ikke er tilpasset eksisterende småhusbebyggelse på Nedre Frydenberg i tilstrekkelig grad med hensyn til dimensjon og formspråk og avslås med hjemmel i pbl §§ 74.2 og 31.1.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse mottatt 31.01.2007.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av en boligblokk for 17 leiligheter fordelt på 5 stk 1-roms og 12 stk. 2-roms i 3 etasjer + toppetasje og garasjekjeller. Bruksarealet er oppgitt til 1348 m² og bebygd areal til 291 m². Grad av utnytting (U-grad) er av søker oppgitt til 1,17, med beregnet bruttotomt til midt av Fougners vei.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjeldende plangrunnlag:

Fougner vei 14 omfattes av reguleringsplan for Oslo Sentrum og Indre sone, S-2255 vedtatt 28.07.1977 med endring 01.10.1987 og er regulert til byggeområde for boliger. Grad av utnytting spenner fra U-grad 0,3 til 1,5. Bebyggelsen kan tillates oppført i inntil 5 etasjer. Dvs. at gjeldende regulering åpner for en skjønnsmessig fortolkning av utnyttelsesgrad uten å angi bygningstypologi eller utomhusarealer.

Pågående planarbeid

Det er under utarbeidelse en reguleringsplan for området Nedre Frydenberg, et område hvor eiendommen Fougner vei 14 inngår. Formålet med planen er å opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter både hva gjelder målestokk, bebyggelsesstruktur og videreføring av områdets grønne karakter og kvaliteter. Planen, som lå ute til offentlig ettersyn 17.11.2008 til 17.12.2008 vil bli sendt til politisk behandling i løpet av høsten 2009.

Byggetomten:

Tomten har en størrelse på 932 m² brutto. Ca 792 m² er regulert til byggeområde og ligger vest for Fougner vei. Tomten er smal mot øst, ca 15 m, og vider seg ut mot vest og har der en bredde på ca 26 m. Tomten har et fall fra kote 82,3 ved veien og ned til kote 77,5 mot nabogrense i vest. Hoveddelen av tomten er forholdsvis flat og ligger på ca kote 81. På denne flaten ligger i dag en 2 etasjes villa med grunnflate på ca 65 m².

Avkjørsel fra veien ligger langs eiendomsgrensen i nord. Innkjøring til garasje er i dag direkte fra Fougner vei i tomtens sydøstre hjørne. Det står den del trær på eiendommen, en blanding av løvtrær og nåletrær, noen av dem til dels svært høye.

Estetiske krav:

Eiendommen ligger innenfor småhusområdet på Nedre Frydenberg, på grensen mot transformasjonsområdet (blokkbebyggelsen) nord for tomten. S-2255 gir ingen uttalte føringer angående estetikk. Den forutsetter at det enkelte området skal vurderes konkret i en detaljert bebyggelsesplan eller ved søknad om tiltak.

Ny bebyggelse på denne eiendommen bør ut fra sin beliggenhet ha høyder, fotavtrykk og formspråk som er tilpasset eksisterende småhusbebyggelse. Det innsendte byggeprosjektet vurderes ikke å tilfredsstille disse kravene.

Se avsnittet "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering".

Protester/bemerkninger:

Frydenbergtoppen boligsameie, Fougner vei 16 viser til at Fougner vei 14 er en del av enklaven Nedre Frydenberg som er under omregulering. Harmonisering av ny bebyggelse på eiendommen må skje mot eksisterende villabebyggelse. De viser til at prosjektet ikke har familieileiligheter, men 17 relativt små boenheter. Dette vil generere mye støy, spesielt i forhold til inngangspartiet og nedkjørselen til garasjeplanet. Prosjektet betyr stor belastning på et sårbart område med begrenset kapasitet på veier og parkeringsmuligheter. De ser det som meningsløst at man under planprosessen setter i gang et tiltak hvor høyder og fotavtrykk ikke tar hensyn til gitte signaler.

Karin og Kåre Løland, Fougner vei 12 mener at bygget må tilnærmes Småhusplanen, spesielt mht. fotavtrykk og maksimumshøyder, og en BYA på maks 24%. Plasseringen i terrenget må skje på småhusområdets premisser. De er opptatt av at prosjektet, på en harmonisk måte opprettholder nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter og har en størrelse/volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse. De kan ikke akseptere en at lovfestet minsteavstand til nabogrense underskrides.

Boligsameiet Hekkveien, Hekkveien 11 m.fl. protesterer på utbyggingen som vil utgjøre en markant fortetting på en relativt liten tomt.

Lage Fosheim Lauritzsen og Cathrine Thoresen (på vegne av Marit F. Lauritzsen) Nordliveien 14 B støtter bemerkningen fra Løland og presiserer at et nybygg må tilpasses småhusområdet, og ikke naboeiendommen Frydenbergtoppen, Fougners vei 16, hvor bygget ble oppført på en brakk, ubebygget tomt utenom småhusområdet. Det er uakseptabelt om en eiendom, dvs blokken i Fougners vei 16, skal skape presidents for og være argumentasjon for å utforme omfang og fotavtrykk for et eventuelt nybygg i Fougners vei 14. Et nybygg må harmonere med områdets, dvs småhusområdets eksisterende hus, både i omfang og volum, høyder og fotavtrykk. En blokkfasong bør brytes opp så det ikke blir store ensartede, dominerende flater.

Bydelen v/Teknisk- og miljøkomiteen har avgitt en uttalelse i forbindelse med at reguleringsplnen for Nedre Frydenberg lå ute til offentlig ettersyn. Bydelen mener enstemmig at Nedre Frydenberg bør omreguleres i tråd med småhusplanens bestemmelser i sin helhet og anbefaler ikke at ytterkanten av planområdet får høyere utnyttelse.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Tiltakshaver er av den oppfatning at kvartalet som begrenses av veien Fougners vei, Hekkveien og Nordliveien ikke utgjør en harmonisk enhet. Så vel nord som vest for kvartalet er det en massiv boligbebyggelse/blokkbebyggelse. Tiltakshaver mener at det planlagte bygget i nr 14 vil danne et "overgangsledd" fra den massive blokk i nr 16 til villabebyggelsen mot syd. Det planlagte bygget er både lavere og har et mindre fotavtrykk enn blokken i nr 16. Tiltakshaver er ellers av den oppfatning at man av rent samfunnsøkonomiske syn burde utnytte sentrale tomter med ferdig utbygget infrastruktur, tett på trafikk-knutepunkt som Carl Berners plass, som en tett og konsentrert bebyggelse. Man kan vanskelig se at bebyggelsen i Fougners vei 14 skulle harmoneres med bebyggelsen på østsiden av jernbanetraseen. Jernbanetraseen danner et markant skille mellom bebyggelsen på hver side, ikke bare ligger den på en fylling i forhold til omkringliggende bebyggelse, men det er heller ingen mulighet for forbindelse mellom øst og vestsiden.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Plan- og bygningsetaten støtter både naboeie og bydelen i at Fougners vei 14 må ses i sammenheng med småhusområdet på Nedre Frydenberg.

Det vises forøvrig til Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven med hensyn til garasjekjellers avstand til nabogrense og formålsgrense mot Fougners vei og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, for å plassere underjordisk garasje 1 m fra nabogrense i syd og 1 m fra formålsgrense mot Fougners vei.

Det er fra ansvarlig søker/tiltakshaver ikke oppgitt noen særlig grunn for dispensasjonen.

I henhold til plan- og bygningslovens § 70 skal bebyggelse både over og under terreng ha en minimum avstand til naboeiendom på 4 m.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, og at det derfor heller ikke foreligger særlige grunner for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7. Søknad om dispensasjon avslås.

Det er i tillegg søkt dispensasjon i henhold til veglovens § 29 og dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedrørende avstand til midte vei og opparbeidelse av vei. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er anført noen særlige grunner for dispensasjonen.

Så lenge det gis avslag finner etaten det ikke aktuelt å vurdere de sistnevnte dispensasjonsforholdene.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Søknaden omfatter et bygningskompleks med 17 leiligheter i 4 etasjer pluss garasje delvis under terreng. Prosjektet krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven.

Det omsøkte tiltaket har en utnyttelse (u-grad 1,17) som ligger i øvre sjikt i forhold til gjeldende regulering med u-grad 0,3-1,5.

I Kommunedelplan for indre Oslo er Nedre Frydenbergområdet vist som et oppgraderingsområde for boliger, som er betegnelsen på et svært sammensatt område med vekslende tetthet og kvalitet i bebyggelse og ytre miljø. I retningslinjene for Kommunedelplanen poengteres det at bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for Sentrum og Indre sone skal praktiseres restriktivt der dette er nødvendig for å ta vare på strøksmessig kvalitet og miljø.

Nedre Frydenbergområdet er et område med småhuskarakter som ligger på et platå omkranset av blokkbebyggelse i nord, vest og syd. Plan- og bygningsetaten mener bestemt at Fougners vei 14 er en del av dette området.

Eiendommen inngår følgelig i reguleringsplanen som er under behandling for Nedre Frydenberg og vurderes dermed som en integrert del av den eksisterende villa-/småhusbebyggelsens egenart og struktur og ikke som en del av den ytre krans av blokkbebyggelse. Plan- og bygningsetaten mener det ikke er grunnlag for å videreføre denne type bebyggelse inn i småhusområdet, men motsatt harmonisere ny bebyggelse mot eksisterende villabebyggelse.

Selv om Nedre Frydenberg har en noe variert type bebyggelse (gammel- og ny villabebyggelse og rekkehus) er denne bebyggelsen innenfor en bygningstypologi som finnes i et småhusområde. Fougners vei 14 ligger innenfor enklaven Nedre Frydenberg og det omsøkte byggeprosjektet vil i vesentlig grad bryte med områdets småhuskarakter og eiendommens grønne profil vil forsvinne.

Ut fra dette mener Plan- og bygningsetaten at den laveste grense for utnyttelsesgrad bør være den riktige utnyttelse for eiendommen.

Det er ingen automatikk i at den høyeste utnyttelsen i gjeldende regulering skal legges til grunn, dette understreket av spranget mellom u-grad 0,3-1,5 som ligger i soneplanen. Det skal imidlertid foretas en vurdering av den enkelte tomt og område i forhold til omkringliggende område. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til ikke å være forenlig med verken bygningstypologi, bebyggelsesstruktur eller skala og u-grad i småhusområdet. I tillegg har enklaven Nedre Frydenberg en veistandard som neppe tåler den mertrafikk som det omsøkte leilighetskompleks vil medføre.

Den omsøkte bygningen har ingen familieleiligheter, men kun 1 og 2 roms leiligheter. Eiendommen ligger i bydel Grünerløkka hvor bystyret i 2007 vedtok en leilighetsfordeling med min. 50% leiligheter over 80 m². Selv om dette vedtak ikke har tilbakevirkende kraft mener Plan- og bygningsetaten at prosjektet bør ha en mer variert leilighetsfordeling.

Ved søknad om rammetillatelse 31.012.2006 var det allerede kjent for tiltakshaver at Plan- og bygningsetaten anbefalte en videreføring av småhusplanens bestemmelser fra østsiden av jernbanelinjen til også å gjelde området Nedre Frydenberg og at etaten ville foreslå midlertidig dele- og byggeforbud for "enklaven" i forkant av at reguleringsplanen ble utarbeidet. Det ble imidlertid ikke nedlagt dele- og byggeforbud for området, men i forbindelse med behandlingen av denne saken ba Byrådsavdelingen (brev

av 26.05.2006) etaten gå i dialog med eier av Fougners vei 14 om reduksjon av foreslåtte byggeprosjekt både i høyde og fotavtrykk. Tiltakshaver har imidlertid gitt uttrykk for at det ikke er ønskelig å redusere tiltaket i tråd med forslaget til reguleringsplan.

Konklusjon

Kommuneplanen 2008 og 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. På bakgrunn av eiendommens beliggenhet i forhold til småhusområdet på Nedre Frydenberg, som eiendommen vurderes å være en del av, mener Plan- og bygningsetaten at omsøkte bygg ikke tilfredsstiller de forhold som er vektlagt i kommunedelplanen og gjeldende regulering og avslår søknaden.

Eventuell ny søknad:

Tiltaket må i lang større grad tilpasses småhusbebyggelsen innenfor enklaven Nedre Frydenberg ved at bebyggelsen får en høyde og bygningstypologi som finnes i småhusområdet.

Gebyr:

Faktura på avslagsgebyr er tilsendt i hht gebyrregulativet.

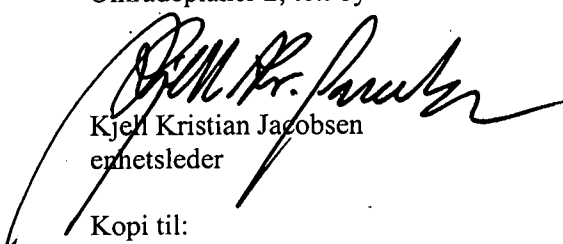
Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 2, tett by



Kjell Kristian Jacobsen
ernetsleder



Une Heggen
saksbehandler

Kopi til:

Norteam a.s., Postboks 1123, 4391 SANDNES, jan@bmhus.no
Ræder Advokatfirma MNA, v/Bjørn Erling Christiansen, Postboks 1600 Vika, 0119 OSLO,
post@raeder.no

Vedlegg:

Orientering om klageadgang. Klagefristen forlenges med 4 uker.