

Hjemmelshavere i området

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
202108843 - 48  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

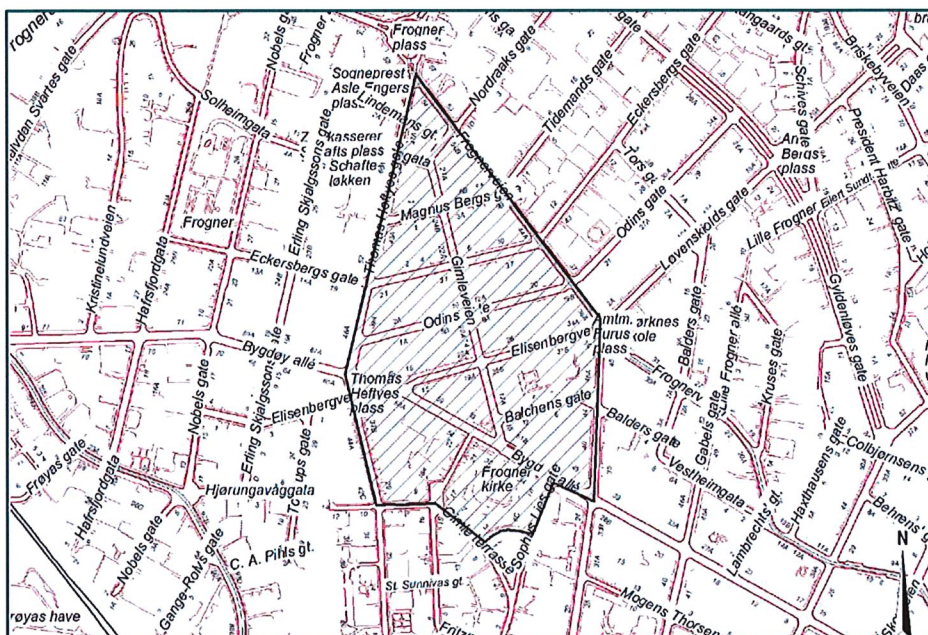
Saksbehandler:  
Gyda Strømmen

Dato: 11.04.2025

## Varsel om forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak - Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Byrådsavdeling for byutvikling har i brev datert 09.04.25 bedt Plan- og bygningsetaten om å varsle at byrådet ønsker å forlenge det midlertidige forbudet mot tiltak for Elisenbergløkken – Gimlekvartalene med inntil 6 måneder fra 9. august 2025.

Forbudet omfatter alle eiendommer innenfor område vist på kartet nedenfor, jf. også liste vedlagt dette brevet med oversikt over alle eiendommer som berøres.



## Bakgrunn

Midlertidig forbud mot tiltak i området ble vedtatt den 09.08.21, og utløper den 09.08.25. Forbudet ble utløst av en søknad om tiltak i Frognerveien 50A. Plan- og bygningsetaten vurderte, med støtte fra Byantikvaren, at både denne eiendommen og området som helhet har høye kulturhistoriske verdier, og at gjeldende reguleringsplan ikke ivaretar disse verdiene i stor nok grad. Vi mente derfor det var nødvendig med en ny reguleringsplan som sikrer bevaringsverdiene for hver enkelt eiendom, og for det helhetlige områdets kulturhistoriske kvaliteter.

Med grunnlag i dette ble det ved brev datert 28.09.2022 varslet om igangsetting av reguleringsarbeid for området. Forslag til reguleringsplan ble lagt ut til offentlig ettersyn den 11.11.24, med høringsfrist den 03.01.25. Etter dette ble alle innspill vurdert, og det ble gjort noen mindre endringer i planforslaget. Planforslaget ble oversendt fra Plan- og bygningsetaten til politisk behandling den 11.02.25.

Dersom planspørsmålet i plansaken ikke er endelig avgjort senest fire år etter at forbud er nedlagt, faller det bort. Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge fristen. Et vedtak om forlengelse må treffes av byutviklingsutvalget/bystyret innen fristen av det opprinnelige forbudets utløp, dvs. innen 09.08.2025.

## Vurdering av områdets kvaliteter

Det aktuelle området ligger sør for Frognerparken og Frogner plass. Området er et av Oslos mest bevarte og meste homogene leie/murgårdsstrøk fra 1890-årene, med noe strøkstypisk infill-bebyggelse fra ca. 1914. Det er et av områdene i Oslo som preges av jugendstil. Både bygningene og området som helhet, med sine særegne typologier og homogene planstruktur, har høy bevaringsverdi. Området inngår i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt som område med nasjonale kulturminneverdier.

For mer utfyllende redegjørelse for områdets kvaliteter viser vi til planbeskrivelsen til offentlig ettersyn.

## Begrunnelse for fristforlengelse

Vi viser til bestillingen fra byrådsavdeling for byutvikling datert 09.04.25:

*«Under vår saksforberedelse til politisk behandling har det oppstått problemstillinger som tilsier ytterligere saksbehandling, og som gjør at man trenger lenger tid på den avsluttende politiske behandlingen. Det er videre ønskelig at det skal være tid for både byråd og bystyret til å gjøre endringer i planen hvis ønskelig. Vi ser at det ikke vil være mulig å vedta detaljreguleringen før dagens byggestopp går ut 09. august 2025, dersom det skal gjøres endringer i detaljreguleringen som krever begrenset høring.»*

Vi vil derfor foreslå å forlenge fristen med inntil seks måneder. Forbudet opphører ved denne fristen, eller når kommunen har vedtatt en ny plan for området.

## Hva skjer videre?

Du kan sende inn eventuelle kommentarer til oss innen tirsdag 29. april 2025. Disse må merkes med saksnummer 202108843 og kan sendes til [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

PBE vil forberede saken for politisk behandling og sende den til byrådsavdeling for byutvikling. Merknadene dine vil bli referert og kommentert i oversendelsen til byrådet. Byutviklingsutvalget vil fatte et vedtak om en eventuell forlengelse på maksimalt seks måneder fra 9. august 2024.

## Lovgrunnlag

Midlertidig forbud mot tiltak er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1-13-4.

## Kan du klage?

Det er ikke mulig å klage på dette varselet, men du kan klage på forlengelsen av midlertidig forbud mot vedtak dersom byrådet vedtar denne.

Dokumentene i saken er tilgjengelige via Saksinnsyn på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

Vennlig hilsen

**Gyda Strømmen - saksbehandler**  
**Bruse Rognlien - fungerende enhetsleder**

enhet egne planer ytre by 1

**Vedlegg 1 - Oversikt over eiendommer berøres av MFT-vedtaket**

<b>Gnr/bnr</b>	<b>Adresser</b>
212/266	Balchens gate 5 og 7
212/38	Balchens gate 6-8-10
212/30	Bygdøy allé 34
212/32	Bygdøy allé 36
212/34	Bygdøy allé 38
212/36	Bygdøy allé 45
212/37	Bygdøy allé 47 A B
212/39	Bygdøy allé 51 A
212/40	Bygdøy allé 51 B Gimleveien 15 Balchens gate 12
212/41	Bygdøy allé 53
212/42	Bygdøy allé 54 Fritzners gate 20
212/43	Bygdøy allé 55
212/44	Bygdøy allé 56 A B C
212/45	Bygdøy allé 57
212/46	Bygdøy allé 58 A B C D (oppr. 58 B)
212/47	Bygdøy allé 59 Elisenbergveien 15-17
212/49	Bygdøy allé 61 Odins gate 1 D
212/51	Bygdøy allé 63 A B C Odins gate 1 A B
212/200	Eckersbergs gate 2
212/201	Eckersbergs gate 4
212/202	Eckersbergs gate 6
212/203	Eckersbergs gate 8
212/204	Eckersbergs gate 10
212/216	Eckersbergs gate 21
212/218	Eckersbergs gate 23 A B C
212/220	Eckersbergs gate 25
212/221	Eckersbergs gate 27
212/222	Eckersbergs gate 29
212/224	Eckersbergs gate 31
212/226	Eckersbergs gate 33 33 B
212/227	Eckersbergs gate 35 A B C
212/228	Eckersbergs gate 37
212/229	Eckersbergs gate 39
212/230	Eckersbergs gate 41 A B
212/252	Elisenbergveien 11 Thomas Heftyes gate 37 C D
212/255	Elisenbergveien 16

212/256	Elisenbergveien 18
212/257	Elisenbergveien 19 A B
212/258	Elisenbergveien 20
212/259	Elisenbergveien 22 A B Gimleveien 12-14
212/260	Elisenbergveien 24 A B
212/261	Elisenbergveien 26
212/262	Elisenbergveien 28
212/263	Elisenbergveien 30
212/264	Elisenbergveien 32
212/265	Elisenbergveien 35 A B
212/266	Elisenbergveien 37
212/267	Elisenbergveien 37 B
212/310	Frederik Stangs gate 40
212/312	Frederik Stangs gate 42
212/313	Frederik Stangs gate 44
212/314	Frederik Stangs gate 46 A B C D E
212/331	Fritzners gate 17
212/332	Fritzners gate 17 B
212/333	Fritzners gate 18 A B (oppført med Gimle terrasse 9)
212/334	Fritzners gate 19
212/969	Fritzners gate 20 (oppr Bygdøy allé 54)
212/335	Fritzners gate 21
212/42	Fritzners gate 22 (oppr Bygdøy allé 54)
212/350	Frognerveien 36
212/353	Frognerveien 38 A B C Elisenbergveien 34 A B C
212/355	Frognerveien 42 A B C
212/358	Frognerveien 44 A B C D E F
212/359	Frognerveien 44 G (oppr 44 B)
212/360	Frognerveien 46 Magnus Bergs gate 8 A B
212/362	Frognerveien 48 A B (oppr 48 B)
212/364	Frognerveien 50 A B
212/366	Frognerveien 52 A B
212/369	Frognerveien 54
212/405	Gimle terrasse 3
212/407	Gimle terrasse 5
212/409	Gimle terrasse 7
212/411	Gimle terrasse 9
212/413	Gimleveien 17 A B C
212/414	Gimleveien 20 A B
212/415	Gimleveien 21 A B
212/416	Gimleveien 22 A B

212/417 Gimleveien 24 A B  
212/607 Magnus Bergs gate 1  
212/608 Magnus Bergs gate 2 A B  
212/609 Magnus Bergs gate 3 A B C D  
212/610 Magnus Bergs gate 4 A B  
212/611 Magnus Bergs gate 6 A B  
212/612 Magnus Bergs gate 7  
212/613 Magnus Bergs gate 9 A B  
212/693 Odins gate 3 (oppr Odins gate 1)  
212/694 Odins gate 2 A B  
212/695 Odins gate 5 A B C (oppr Odins gate 3)  
212/696 Odins gate 4  
212/697 Odins gate 7 (oppr Odins gate 5)  
212/698 Odins gate 6 A B  
212/699 Odins gate 8  
212/700 Odins gate 9 A B  
212/702 Odins gate 10-10 B  
212/703 Odins gate 11 A B C  
212/704 Odins gate 12 A B  
212/705 Odins gate 13  
212/706 Odins gate 13 B  
212/707 Odins gate 14 A B  
212/708 Odins gate 15  
212/709 Odins gate 16  
212/710 Odins gate 17 A B  
212/711 Odins gate 18  
212/712 Odins gate 19 A B C D  
Frognerveien 40  
212/713 Odins gate 20  
212/801 Sophus Lies gate 6 B C (oppr. 6 B)  
212/802 Sophus Lies gate 8  
212/803 Sophus Lies gate 10  
212/830 Thomas Heftyes gate 29  
212/831 Thomas Heftyes gate 31 A B  
212/833 Thomas Heftyes gate 33 A B  
212/836 Thomas Heftyes gate 37 A B  
212/838 Thomas Heftyes gate 39 A B  
212/839 Thomas Heftyes gate 41 A B  
212/841 Thomas Heftyes gate 43 A B  
212/843 Thomas Heftyes gate 45 A B  
212/845 Thomas Heftyes gate 47 A B