



Oslo kommune  
**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

BU-SAK 104/2012  
BUK-SAK 20/2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Dato: 15.08.2012
	2008/793-	Annie Mette Riis, 23431109	Arkivkode: 512.1

### **KOLSTADGATA 1 - FORSLAG TIL DETALJREGULERING - OFFENTLIG ETTERSYN**

Bydelsadministrasjonen mottok 2.8.2012 "Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 6.8.2012 til 17.9.2012 – forslag til detaljregulering – Kolstadgata 1". Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra Plan- og bygningsetaten. Fristen for å komme med merknader til saken er satt til 17.9.2012.

Kolstadgata 1 ligger ved Tøyen skole på Tøyen og er en punktblokk i 7 etasjer i samme stil som bebyggelsen på Tøyensenteret. Bygningen står på Byantikvarens Gule liste. Bygget har frem til i dag vært i bruk som kontorlokaler.

Saken gjelder omregulering av bygningen fra byggeområde for kontor med barneinstitusjon i 1. etasje til forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning.

Forslagsstiller for planforslaget er: Kolstadgata 1 Eiendom AS v/Espen Klevemark  
c/o ENATA EIENDOM AS

Konsulent er: DARK ARKITEKTER AS v/ Chamilla Reiersdal

Eiendommen har Gnr.231 og bnr.264 og eies av ENATA EIENDOM AS

Planområdet er på totalt: 1023m<sup>2</sup>

Arealstørrelse på eksisterende bebyggelse som opprettholdes er  
over terreng: BRA= 4760m<sup>2</sup> og under terreng: BRA=680 m<sup>2</sup>

Eksteriør og interiør i bygningen foreslås rehabilitert. Bruksareal næring foreslås satt til maks BRA 5500 m<sup>2</sup>. Bygningens førsteetasje foreslås åpnet og tilrettelagt for publikumsrettede funksjoner.

Byggets eksisterende inntrukkede 7.etasje foreslås trukket ut til fasadeliv i 1.- 6. etasje. Maks. gesims 7.etasje vil bli kote 50,1. Maks. byggehøyde teknisk rom er kote 53,5. Det foreslås 7 etasjer med flatt tak.

Grad av utnyttning skal ikke overstige BRA=5500 m<sup>2</sup>. Det tillates forretning på maks BRA=200 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke etablert dagligvareforretning.

I følge forslagsstiller, fremstår bygningen i dag som nedslitt, lukket og lite tiltalende. Bygget er iflg. forslagsstiller både lite rasjonelt, har lav effektivitet og vil kreve betydelige tiltak for å kunne tilfredsstille gjeldende klimakrav. Dette har over tid svekket byggets attraktivitet. Første etasje fremstår i dag som lukket og avvisende, og hovedinngangen er lite synlig for publikum. I



Bydel Gamle Oslo  
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:  
Platousgate 16

Postadresse:  
Postboks 9406 Grønland  
0135 Oslo

Telefon : 02180  
Telefaks: 23431001  
Bankkonto: 13150100431  
Org.nr.: 974778742

Internett: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)

E-post: [postmottak@bgo.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bgo.oslo.kommune.no)

dag står bygget tomt, uten leietagere. Et tomt hus eller et lite attraktivt leieobjekt, slik Kolstadgata 1 iflg. forslagsstiller fremstår i dag, vil ikke kunne bidra til en positiv utvikling av bydelen. Hensikten med planforslaget er å legge opp til en rehabilitering av byggets eksteriør og interiør.

Planområdet ligger i flg. forslagsstiller i kort avstand til Ring 2 / Kjølberggata, og Økernveien som er hovedveier for Oslotrafikken. Området er direkte tilknyttet Kolstadgata og Sørligata. Kolstadgata har lite trafikk, trafikken består hovedsakelig av buss og varetransport til butikker og postkontor. Det er i dag parkering langs gaten. Videre finnes et parkeringshus i tilknytning til Tøyensenteret som har innkjøring fra Kolstadgata. Det ligger en taxiholdeplass i Kolstadgata, nær opp til planområdet, Kolstadgata 1. Sørligata er en tidligere gjennomkjøringsvei som nå er etablert som gangvei til Tøyensenteret og T-banestasjonen, og som er skolevei til og fra Tøyen Skole. Gangveiene gjennom friområdet Sørli lekeplass er hyppig brukt av både barn og voksne til og fra skole og jobb. Disse arealene er godt skjermet fra trafikken i Kolstadgata. I dag har Kolstadgata 1 varelevering / bakinngang ut mot Kolstadgata, men uten parkerings- og snumuligheter. Det er ikke parkeringsmuligheter i eller rundt bygget. Sykkelparkering ligger i tilknytning til hovedinngangen. Det vises for øvrig til trafikkanalyse utført av Sweco.

Planområdet ligger i ca. 150m avstand fra Tøyen t-banestasjon med tilknytning til alle t-banelinjer. Det ligger bussholdeplasser for busslinje 60 ved Tøyen Skole, samt for linjene 20 og 67 i Kjølberggata.

Det er i forbindelse med plansaken lagd en trafikkanalyse for området. Den konkluderer med at det er snakk om en beskjeden trafikkøkning uansett om det blir hotell eller kontorer i Kolstadgata 1, men det vil bli noe mer trafikk enn dagens situasjon, særlig i ettermiddagsrushet. Trafikkanalysen foreslår varelevering og korttidsparkering for buss til kantstein i Kolstadgata.

Friområdet Sørli park er i bruk av barn som lekeområde, og er en del av et sammenhengende uterområde mellom blokkene langs Kolstadgata. Det ligger en ballbinge ved Tøyen skole. Den delen av Sørligata som ligger inntil planområdet er en gangvei. Det ligger også en barnehage Jens Bjelkes gate 60.

Forslagsstiller foreslår å etablere inntil 13 p-plasser i byggets underetasje. Atkomst til parkeringskjeller foreslås etablert over fortau fra Kolstadgata. Varelevering og korttidsparkering for buss foreslås lagt til kantstein i Kolstadgata. Denne løsningen vil legge beslag på 4 offentlige p-plasser.

I følge Plan- og bygningsetaten er det positivt å legge til rette for publikumsrettede funksjoner i 1. etasje mot gateplan. Plan- og bygningsetaten mener planforslaget kan bidra til å styrke Tøyensenterets næringsfunksjoner. Tøyen skole er nærmeste nabo mot nord, og Kolstadgata og Sørligata er skolevei for barn i området. Det er iflg. PBE vesentlig at planforslaget ikke går på bekostning av barns trafikksikkerhet. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget, under forutsetning av at parkering, atkomst, trafikk og vareleveranser til eiendommen lar seg løse på en hensiktsmessig måte.

Plan- og bygningsetaten vurderer reguleringen S-2281 som tillater kjøring i Sørligata som uaktuell. PBE mener kjøreatkomst fra Sørligata bør stenges. For å nå ny parkeringskjeller må regulert gangvei i Borggata krysses. Arealet bør iflg. PBE innlemmes i planområdet. I henhold til parkeringsnorm for næring utløser alternativ 1 (hotell) behov for min. 23 p-plasser. Foreslått

p-anlegg kan få 13 plasser. Planområdet er sentrumsnært med god kollektivtilknytning, og 13 p-plasser vurderes av PBE derfor som tilstrekkelig for begge formål. Forslagsstiller ønsker fleksibilitet i forhold til parkeringsdekning. Plan- og bygningsetaten anser det som nødvendig å sikre parkeringsmuligheter på egen grunn, og vil vurdere å utarbeide alternativ dersom dette ikke imøtekommes av forslagsstiller.

Bydel Gamle Oslo har uttalt seg to ganger tidligere til plansaken.

Bydelens uttalelse til planinitiativ, februar 2008 var som følger:

*Bydelsdirektøren ser positivt på at det planlegges å anlegge hotell på Tøyen. Hotellet bør være tilrettelagt for barnefamilier.*

*Planinitiativet sier lite om hvorvidt det vil skje fasadeendringer med en omgjøring av dagens bygning til hotell. Bydelsdirektøren ber om at det tas hensyn til estetikk, og at bevaringsspørsmål avklares.*

*Det bør lages en sol- og skyggeanalyse, for å få et inntrykk av hva slags effekter en påbygging i to etasjer vil få for omkringliggende uteareler og bygninger.*

*Ettersom området har god kollektivdekning, og det vanskelig lar seg gjøre å innpasse parkeringsplasser, bør parkering for hotellet begrenses til handicap-plasser. Øvrige gjester bør benytte seg av kollektivtransport.*

*Tomten er lite egnet til barnehage siden den ikke gir utearealer av tilfredsstillende størrelse.*

*Barn og unges representant i plan og byggesaker er forelagt planinitiativet og har følgende kommentarer:*

*Det vil antageligvis være positivt for barna i nærområdet at det blir anlagt et hotell som kan generere aktivitet i området også på kveldstid.*

*Under byggeperioden må det tas hensyn til barns sikkerhet. Man må spesielt tenke på barna i barnehagen i Jens Bjelkes gate 60 og skolebarna på Tøyen skole.*

*Saken er forelagt bydelsutvalgets leder som har følgende bemerkninger:*

*Leder av bydelsutvalget ser i utgangspunktet positivt på planinitiativet og støtter dermed bydelsdirektørs kommentarer. Det bør i det videre arbeidet avklares hvilken standard hotellet skal ha og hvordan hotellet kan bidra positivt til Tøyenområdet. Det legges liten vekt på fasaderenovering/fornyelse i planinitiativet. Det bør ligge som en forutsetning for at eksisterende bygg får to nye etasjer.*

*Det vises til at hotellet kan bidra til økt konferansevirksomhet i området. I planinitiativet er det vanskelig å få øye på denne intensjonen ettersom det er få og små konferanserom og begrenset mulighet for bespisning. Dette bør få større plass i planen.*

*Størrelsen på rommene bør være mer variert, tilrettelagt for barnefamilier og bevegelseshemmede.*

Forslagsstillers kommentarer til bydelens uttalelse i forbindelse med planinitiativ var:

*Forslaget inneholder ikke lengre påbygging i to etasjer som tidligere foreslått. Det vil derfor ikke være behov for å utarbeide sol - og skyggediagram. Bygningens fasade foreslås endret. Det henvises til kapittel 6, 7 og 8 vedrørende bevaringsspørsmål.*

*Under byggeperioden vil det tas hensyn til barns sikkerhet, spesielt gjelder dette barna i barnehagen i Jens Bjelkes gate 60 og skolebarna på Tøyen skole. I forbindelse med en byggesak vil alle lovpålagte sikkerhetstiltak ivaretaes i henhold til de enhver tid gjeldene retningslinjer og regler. Det er ikke avklart pr. dags dato hvilket formål bygningen skal få av de formål reguleringsplanen åpner opp for. Det er først ved byggesak endelig formål må fastlegges.*

Bydelsutvalget uttalte følgende i forbindelse med planskisse for området i februar 2010, BU-sak 17/2010:

- 1. Bydelsutvalget viser til bydelens uttalelse i forbindelse med behandlingen av planinitiativet for Kolstadgata 1 i juni 2008. Mange av innspillene derfra er fremdeles aktuelle.*
- 2. Bydelsutvalget mener at en omregulering kan bidra til å generere aktivitet i området også på kveldstid og at dette kan være positivt for områdets utvikling.*
- 3. Bydelsutvalget mener at det ved ombygging til hotell må forutsettes variasjon i romstørrelsen og at det legges til rette for konferanser med mulighet for bespisning.*
- 4. Bydelsutvalget stiller seg negativ til en omregulering til bolig, siden tomten ikke har stort nok areal til at det vil være mulig å anlegge utendørs oppholdsareal på bakkeplan. Det vil heller ikke være areal nok til å anlegge parkeringsplasser.*
- 5. Bydelsutvalget vil bemerke at det i barnehageloven stilles krav om at barnehagers uteareal skal være 6 ganger så stort som godkjent leke- og oppholdsareal innendørs. Dessuten stiller forskrift om miljørettet helsevern for barnehager og skoler krav til lysforhold innendørs.*
- 6. Bydelsutvalget forutsetter at det velges miljø - og klimavennlige løsninger og materialer i prosjektet og at det blir lagt stor vekt på universell utforming.*
- 7. Bydelsutvalget mener det må legges stor vekt på trafiksikkerhet og gode trafikale løsninger for atkomst til bygningen.*

Forslagsstillers kommentar til Bydelsutvalget i forbindelse med planskisse var følgende:

*Om det blir hotell eller kontor avklares først ved byggesaken.*

Se Plan- og bygningsetatens nettsider under plankunngjøring, uke 32 for alle dokumenter i farger:

[http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/planer\\_og\\_foringer/plankunngjoringer/article232384-8060.html](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/planer_og_foringer/plankunngjoringer/article232384-8060.html)

### Bydelsdirektørens kommentarer

Det vises til bydelens tidligere uttalelser i saken.

Bydelsdirektøren er positiv til en omregulering av Kolstadgata 1, såfremt det tas hensyn til at bygget omkranses av lekeområder og skolevei for alle barna i området.

Bydelsdirektøren mener Kolstadgata er den beste løsningen for bilatkomst til bygget.

Det frarådes å krysse den offentlige gangveien som er en forlengelse av Borggata mellom Jens Bjelkesgate og Kolstadgata, siden dette er lekeområde for mange barn som bor i de kommunale gårdene inn mot gangveien.

Bydelsdirektøren vil også påpeke at planområdet ligger få meter fra Tøyen t-banestasjon og i gangavstand til sentrum og at parkeringen bør begrense seg til handicap-plasser og sykkeloppstillingsplasser samt tilrettelegging for varelevering.

Bydelsdirektøren mener det er viktig å skjerme bilatkomsten med fysiske sperrer mot gangveien, samt benytte varslingsystem som forteller barna at det kommer en bil (f.eks med lyd og lys). Bydelsdirektøren mener sikringstiltakene må nedfelles i reguleringsbestemmelsene. Bydelsdirektøren mener som PBE det må være en forutsetning for planforslaget at dette ikke reduserer trafikksikkerheten for barn i området.

Bydelsdirektøren mener det under byggeperioden må det tas hensyn til barns sikkerhet. Man må spesielt tenke på barna i barnehagen i Jens Bjelkes gate 60 og skolebarna på Tøyen skole.

### **Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:**

1. Det vises til bydelens tidligere uttalelser i saken. Bydelsutvalget er positiv til en omregulering av Kolstadgata 1, såfremt det tas hensyn til at bygget omkranses av lekeområder og skolevei for alle barna i området.
2. Bydelsutvalget mener Kolstadgata er den beste løsningen for bilatkomst til bygget.
3. Det frarådes å krysse den offentlige gangveien som er en forlengelse av Borggata mellom Jens Bjelkesgate og Kolstadgata, siden dette er lekeområde for mange barn som bor i de kommunale gårdene inn mot gangveien.
4. Bydelsutvalget vil også påpeke at planområdet ligger få meter fra Tøyen t-banestasjon og i gangavstand til sentrum og at parkeringen bør begrense seg til handicap-plasser og sykkeloppstillingsplasser samt tilrettelegging for varelevering.
5. Bydelsutvalget mener det er viktig å skjerme bilatkomsten med fysiske sperrer mot gangveien, samt benytte varslingsystem som forteller barna at det kommer en bil (f.eks med lyd og lys). Bydelsutvalget mener sikringstiltakene må nedfelles i reguleringsbestemmelsene.
6. Bydelsutvalget mener som PBE det må være en forutsetning for planforslaget at dette ikke reduserer trafikksikkerheten for barn i området.
7. Bydelsutvalget mener det under byggeperioden må det tas hensyn til barns sikkerhet. Man må spesielt tenke på barna i barnehagen i Jens Bjelkes gate 60 og skolebarna på Tøyen skole.

**Bydel Gamle Oslo**

Lasse Østmark  
bydelsdirektør



Randi Nagelhus  
avdelingsjef



VEDLEGG: Oversendelsesbrev, PBE, 2 sider.  
Plan- og bygningsetatens saksfremlegg, 13 sider  
Illustrasjoner, 8 sider

Utrykte vedlegg: Forslagsstillers saksfremstilling, 32 sider  
Samrådsinnspill, 25 sider  
Forhåndsuttalelser, 15 sider  
Trafikkanalyse, 19 sider  
NIKU-rapport, 27 sider