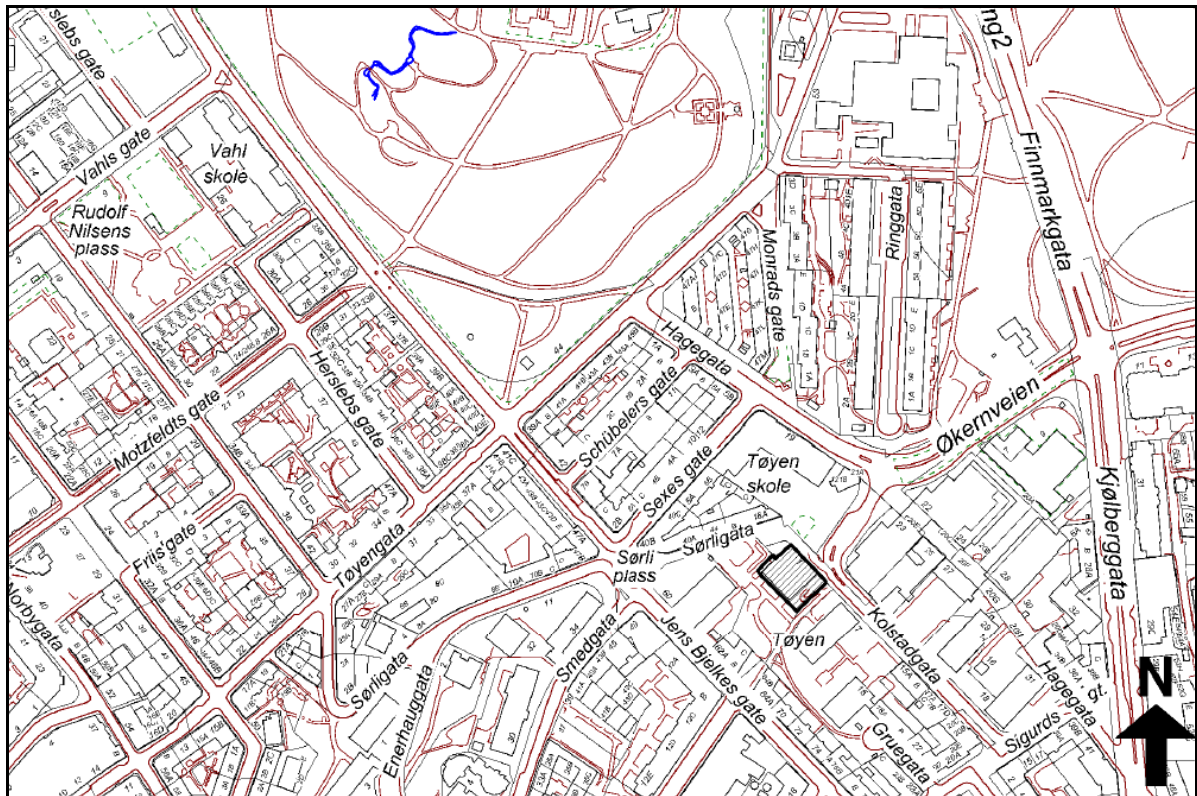




Kolstadgata 1, Tøyen Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning. Kolstadgata 1 er et punkthus i syv etasjer med oppbygg for tekniske installasjoner på taket. Bygningen står på Byantikvarens Gule liste. Det foreslås 7 etasjer med flatt tak. Eksteriør og interiør foreslås rehabilitert. Det foreslås å åpne og tilrettelegge bygningens førsteetasje for utadrettet næringsvirksomhet. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: DARK arkitekter for Kolstadgata 1 Eiendom AS.



Bydel: Gamle Oslo
Gnr./bnr.: 231/264

Saksnummer: 200804963
Dokumentnummer: 48

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

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

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Plankart til offentlig ettersyn
3. Samrådsinnspill
4. Forhåndsuttalelser
5. Byantikvarens reviderte uttalelse
6. Trafikkanalyse
7. Kulturminneanalyse
8. Illustrasjoner

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:

Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK

Forslagsstiller: Kolstadgata 1 Eiendom AS v/Espen Klevemark
c/o ENATA EIENDOM AS
Kjørbokollen 30, 1337 Sandvika
Tlf: 90 02 31 11

Konsulent: DARK ARKITEKTER AS v/ Chamilla Reiersdal
Drammensveien 130, 0277 Oslo
Tlf: 92 86 67 77

Eieropplysninger

Gnr.231 bnr.264 ENATA EIENDOM AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 1023m²

Areal for hvert formål:

Kombinert bebyggelse 1023m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= 4760m²

Under terreng: BRA=680 m²

Utnyttelse m. m.

Bruksareal næring BRA=5500 m²

Parkering

Plasser under terreng: 13 stk

Plasser for sykkelparkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 06.06.09 i aftenposten og Dagens Næringsliv.
Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 05.06.09.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 4. tertial.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Kolstadgata 1 er et punkthus i syv etasjer, beliggende vest for Tøyensenteret. Bygget ble oppført i 1979, og har frem til i dag vært i bruk som kontor. Planområdet er regulert til kontor med barneinstitusjon i 1. etasje, men vurderes som uegnet til barnehage. Kolstadgata 1 står på Byantikvarens Gule Liste. Området er preget av tett boligblokkbebyggelse, kontorer, infrastruktur (kollektiv- og vei traseer), parkanlegg og museer (Munch-museet og Botanisk museum).

Følgende overordnede planer er lagt til grunn for vurderingen: *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging*, *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*, *Kommuneplan 2009* og *Kommuneplan 2008 Oslo mot 2025*.

I *KDP 13 Indre by: infrastruktur, bystruktur, bymiljø* er planområdet definert som "oppgraderingsområde bolig" og i grense mot "strøksgate" (Tøyen senter). Oppgraderingsområdene karakteriseres av vekslende kvalitet i bebyggelse og i ytre miljø, som rommer både bevaringshensyn og behov for betydelig fornyelse. Dette innebærer at byområdet skal utvikles innenfor rammene av den eksisterende by- og gatestruktur, og at kvaliteter som har betydning for å opprettholde og sikre et levedyktig, framtidig bomiljø skal tillegges stor vekt i byutviklingen.

KDP for torg- og møteplasser betegner Sørli plass vest for planområdet, og Sørli lekeplass som er en del av planområdet (gnr./bnr. 231/454) som lokale torg og møteplasser. Tøyen senter øst for planområdet er sikret i planen som torg/møteplass.

Forslag til *Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone* markerer Sørli lekeplass som park-, natur- og friområde.

Forslag til *Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025* markerer planområdet som konsolideringsområde med sammensatte byområder. Flere bosatte og flere arbeidsplasser i indre by, og ikke minst flere barn og unge, gir økt behov for offentlige tilgjengelige parker og plasser for uteopphold.

Eiendommen er regulert til byggeområde for kontor med barnehage i 1. etasje og inngår som "blokk K" i regulering for Tøyen Vest, S-2281, vedtatt 12.06.1979. Disp. plan vedtatt av bystyret 07.12.1983.

Maksimal utnyttelsesgrad er satt til U 2.9 med maksimum 6 etasjer. S-2281 V251180 er nevnt i Kommuneplan 2009 (KP09) vedlegg 3B. Forslaget krever endring av kommuneplanens arealdel.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål forretning, offentlig/privat tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning. Eksisterende inntrukket 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. Planområdet er 1023m². Eksteriør og interiør foreslås rehabilitert. Bruksareal næring foreslås satt til maks BRA 5500 m². Bygningens førsteetasje foreslås åpnet og tilrettelagt for publikumsrettede funksjoner.

Grad av unytting skal ikke overstige BRA=5500 m². Det tillates forretning på maks BRA=200 m². Det tillates ikke etablert dagligvareforretning. I henhold til Parkeringsnorm for næring og offentlige formål utløser hotell behov for min. 23 p-plasser, kontor min. 13 p-plasser. I dag er det ingen parkeringsplasser på planområdet. Det foreslås å etablere inntil 13 p-plasser i byggets underetasje.

Dagens hovedatkomst for bil ligger i Sørligata, som er regulert gangvei. 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.

Forhåndsuttalelser

Bydelsutvalget Gamle Oslo mener at en omregulering til hotell kan bidra til å generere aktivitet i området også på kveldstid, noe som kan være positivt for områdets utvikling. Det forutsettes imidlertid variasjon i romstørrelse (tilrettelegging for familierom) og tilrettelegging for konferanser. Det må legges stor vekt på trafikksikkerhet og gode trafikale løsninger for atkomst til bygningen.

Byantikvaren viser til at Kolstadgata 1 står på Gul liste, først og fremst grunnet interiørene i postmodernistisk stil, men også eksteriøret er vurdert til å ha arkitektoniske kvaliteter. Interiørene har imidlertid blitt vesentlig endret over tid, og flere av elementene er nyere tilføyelser med postmoderne uttrykk. BYA vil derfor ikke gå inn for formell bevaring av interiørene. Enkelte elementer, som trapperommene, anbefales imidlertid bevart. Bygningen anses å være en viktig del av miljøet på Tøyensenteret, som vurderes for Gul liste, og totalombygging av eksteriøret frarådes. BYA kan akseptere at bygningens førsteetasje åpnes noe, men dette må utføres på en måte som er tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk med referanse til eksisterende fasader på øvre del av Tøyen sentrum.

Samferdselsetaten understreker at Kolstadgata er viktig som skolevei for Tøyen skole samt som kollektivtrase for busslinje 60. Gangveien i Sørligata er en viktig atkomst og forplass til skoleområdet. Det må ikke legges opp til løsninger som får negative konsekvenser for skolevei eller fremkommelighet for buss. Kolstadgata 1 har fremstikkende inngangsparti i Sørligata, som dels er bygget på offentlig trafikkområde. Dette innebærer konflikt med gangtrase over plassen og inn på tiliggende friområde. Det forutsettes at det ryddes opp i disse forholdene ved en omregulering. Parkering skal være i henhold til gjeldende norm. Støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til T-1442, krav til luftforurensning må være i henhold til nasjonale mål for luftkvalitet.

Trafikketaten mener parkeringsnormen må legges til grunn. Offentlige parkeringsplasser i Kolstadgata bør beholdes. Dette er plasser med høyt belegg i et område med stort press på parkeringen. Ved bruk av tinglyste plasser på annen grunn, må dette avklares når man søker om igangsettingstillatelse. Parkering og varelevering må skje på egen grunn. 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede.

Undervisningsbygg er positive til ordinær hoteldrift i området. Hospits el vil ikke aksepteres nær en barneskole. All trafikk til Kolstadgata 1 er i en blindvei som ender ved skoleporten til Tøyen skole. Dette er barnas eneste inngang til skolen. Trafikken et hotell vil generere er uforenlig med en trygg og sikker skolevei. Det er svært få lekeplasser for barn i området, og Sørli Lekepark må opprettholdes som i dag. Fylkesmannen i Oslo og Akershus ber om at retningslinjer for støy følges og tas inn i bestemmelsene. Det bør utarbeides støyfaglig utredning.

Borettslaget Sørligaten 40/44/46 bemerker at et evt. hotell bør kjøpe parkeringsplasser tilknyttet annen næringsvirksomhet i området. Ved belastning av eksisterende gateparkering må det fremskaffes erstatningsplasser for beboerne.

Tilsvar fra forslagsstiller

Til Byantikvaren Planforslaget vil medføre endring av eksisterende interiør og eksteriør. Bevaring av trapperom og elementer fra resepsjonsområdet vil bli vurdert i videre planprosess. Med henvisning til innsendt kulturminneanalyse fra NIKU anser ikke forslagsstiller det som formålstjenlig å etterkomme Byantikvarens ønske om å bevare eksisterende fasade.

Til Bydelsutvalget Gamle Oslo Om det blir hotell eller kontor avklares først ved byggesaken.

Til Samferdselsetaten Trafikkanalysen viser at omregulering til hotell og service vil gi beskjeden trafikkøkning. For å unngå konflikt med barns skolevei i gangveien i Sørligata, foreslås varelevering og korttidsparkering for buss etablert i Kolstadgata. Det vises til Parkeringsnorm for næring og offentlige formål, hvor det fremkommer at det gjennom reguleringsplan kan settes særskilte krav til parkering. Planområdet er sentrumsnært med god kollektivtilknytning. For å følge opp målet om å redusere arbeidsreiser med bil, vil det ikke legges opp til å følge parkeringsnormen. Det legges til grunn at

besøkende til Kolstadgata 1 vil reise kollektivt. Alternativt kan det etableres avtaler om bruk av parkeringsanlegg i nærområdet. Det vises for øvrig til forslagsstillers saksfremstilling.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Det vises til Samferdselsetatens uttalelse angående inngangsparti i Sørligata. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at inngangspartiet er godkjent. Forholdet må avklares. Det vises til Byantikvarens uttalelse vedrørende bygningens interiør. Trapperom og resepsjonsområdet har kvaliteter som kan være aktuelle å bevare. Det vurderes som positivt å legge til rette for videreføring av disse elementene.

Det vises for øvrig til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Området er i Kommunedelplan for indre Oslo (KDP 13) avmerket som oppgraderingsområde. Jf KDP 13 skal det i områder med enhetlig bebyggelse eller særpreg i byform og arkitektur legges vekt på at de områdetypiske kvaliteter i det fysiske miljø opprettholdes og helst berikes når det bygges nytt eller gjøres endringer i bygninger og uteområder. Varig tomme bygninger svekker et lokalmiljø. Enkeltstående kontor- og industribygninger som er uegnet og faller ut av markedet bør brukesendres til boliger. I forslag til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo (KDP BB) er området definert som konsolideringsområde 2 (K2) – S sammensatte områder. K- områdene er markert som områder for konsolidering og gradvis fornyelse med bolig som hovedfunksjon. Planområdet vurderes som uegnet for boligformål. Kommuneplan 2008 har målsettinger om at Oslo skal være en internasjonalt attraktiv by, blant annet som landets ledende næringsområde, og et attraktivt turistmål fra inn- og utland. Foreslåtte formål i tråd med overordnet plan. Å legge til rette for publikumsrettede funksjoner i etasje mot gateplan er positivt. 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 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. Det vises for øvrig til avsnittet om trafikk.

Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase.

Kunnskapsgrunnlaget ansees derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant.

Landskap

Planområdet er tilnærmet flatt. Terrenget stiger fra Grønland i sør mot Tøyenparken og Munchmuseet i nord. Mot vest stiger landskapet mot Kampen. Fra Sørli plass til Kolstadgata 1 er Sørligata regulert som

gangsti. I sør grenser planområdet mot Sørli lekepark, som er opparbeidet med gressplen, gangveier belagt med asfalt eller stein, samt lekearealer med mykt belegg.

Kulturminner

Tøyensenteret vest for planområdet vurderes for Gul liste. Byantikvaren vurderer Kolstadgata 1 som en viktig del av miljøet på Tøyensenteret, og fraråder totalombygging av eksteriøret. Det åpnes for at bygningens første etasje kan åpnes noe, forutsatt tilpasning til bygningens arkitektoniske uttrykk, med referanse til eksisterende fasader på øvre del av Tøyen sentrum.

NIKU har utarbeidet en kulturminneanalyse på oppdrag fra forslagsstiller. Rapporten påpeker at Kolstadgata 1 som punkthus følger rytmen til de tre kontorblokkene i Tøyensenteret, men at flere ulikheter mellom prosjektene bidrar til å svekke den arkitektoniske sammenhengen. Prosjektene har identiske fotavtrykk, men Kolstadgata 1 er lavere og har en annen takdetaljerings. Taket har en avtrappende skrå avslutning, mens takene på Tøyensenterets blokker er rette, med en form for gallerivirkning. Det er også ulikheter i henvendelse, topografi og møte med gatenivå. Tøyensenterets torg og hovedplan ligger ca. 1,5 etasje høyere enn gateplanet i Kolstadgata 1. Senteret og høyhusene har en tydelig henvendelse mot en indre torgdannelse, bestående av et forretningsmiljø som omkranser torget i en lavere sammenhengende bebyggelse. Forslagsstiller imøtekommer ikke Byantikvarens anbefaling vedrørende bevaring av eksteriør.

Plan- og bygningsetaten ser argumentene i NIKUs rapport. Bygningen trenger oppgradering for å imøtekomme fremtidens bruk. Bygget inngår imidlertid i en homogen bygningstypologi som kjennetegner Tøyen-området og gir området identitet og karakter. Plan- og bygningsetaten kan anbefale oppgradering og endring av eksteriøret, forutsatt en materialitet som følger opp området arkitektoniske uttrykk. Etaten støtter Byantikvarens anbefaling om begrenset åpning av bygningens førsteetasje. Forslagsstiller har utarbeidet to alternative fasadeløsninger. Etaten anbefaler fasadeløsningen vist med horisontale bånd i rødspraglet tegl. Forslaget bygger videre på Tøyen-kvartalets særegne materialitets- og formkarakteristikk, og tar opp i seg og bevarer området uttrykk på en god måte. Materialspråket i dette alternativet fremstår som gjennomført, med unntak av den åpne førsteetasjen, som skaper et inntrykk av at bygningen "svever". Her bør materialiteten føres ned til møtet mellom bygning og bygulv, uten at bygget fremstår som like lukket som i dag. Fortauet utenfor bygningskroppen er i dag trangt. Dette er tenkt løst ved å trekke gateplanet inn mot øst. Et større, inviterende bygulv utenfor bygningskroppen vil kunne bidra til å aktivere planområdet. 7 etasje foreslås rettet ut tilsvarende gesims i 1-6 etasje. For å skape et strammere og mer ryddig helhetsinntrykk må teknisk anlegg på taket bygges inn. Det vises for øvrig til vedlagte illustrasjoner.

Miljøfaglige forhold

Friområdet i sørøst bidrar til å skape god romlighet rundt bygningen. Mot nordøst vender bygningen mot et åpent rom mellom Sørligata og Tøyen skole, med store løvtrær og benker. Bebyggelsen er frittstående, og har gode sol- og lysforhold. Bygget ligger i gul støysone. Støyen genereres primært fra trafikk i Kolstadgata og Økernveien. Det skal iverksettes tiltak der veitrafikkstøy overskrider grenseverdiene for utvendig eller innvendig støbelastning.

Trafikkforhold

Det er begrenset trafikk i Kolstadgata. Eiendommen har i dag to kjøreatkomster, enten fra Sørligata via Jens Bjelkes gate, eller over fortauet fra Kolstadgata. Eksisterende inngang for vareleveranser ligger mot Kolstadgata. Det er i dag ingen parkerings- eller snumuligheter på planområdet. Det foreslås å etablere p-anlegg i eksisterende kjeller, med atkomst via rampe over fortau fra Kolstadgata. Gjennomgående fortau vil opprettholdes. Etablering av rampe vil ikke medføre behov for endringer av gatens utforming. Kantsteinslinjene og refuge i fotgjengerovergang er beholdt uendret. For å tilfredsstille krav til

frisiktområde, foreslås å fjerne en mindre del av øvre hjørne på trafobbygg. Dersom dette ikke lar seg gjøre, foreslås det å legge rampe over deler av naboeiendommen. Dette må avklares med nabo. Sørligata i øst og Borggata i vest er begge regulerte gangveier. Gjeldende regulering (S-2281) tillater kjøring for Sørligatas beboere og servicekjøring til blokk K i gangveiene. Plan- og bygningsetaten vurderer reguleringen som uaktuell for dagens situasjon. Sørligata er blindvei, og fungerer som skolevei for elever ved Tøyen skole. Kjøreatkomst fra Sørligata bør derfor stenges.

Trafikkanalysen viser at planforslaget vil gi beskjeden trafikkøkning i området. Det vurderes som lite sannsynlig at planforslaget vil medføre negative konsekvenser for trafikkavvikling og trafiksikkerhet. Ved etablering av hotell vil det oppstå behov for bussparkering for av- og påstigning. Grunnet planområdets begrensede størrelse, lar dette seg vanskelig løse på egen grunn. Det legges derfor opp til å reservere plass for buss og varelevering langs kantstein i Kolstadgata. Forslaget vil legge beslag på ca 4 parkeringsplasser langs offentlig vei. Norm for sykkelparkering skal tilfredsstilles fullt ut. Sykkelparkering foreslås etablert på terreng, ved siden av atkomstrampe. Foreslått p-anlegg kan få inntil 13 plasser. I henhold til parkeringsnorm for næring utløser hotell behov for min. 23 p-plasser og kontor min. 13 parkeringsplasser. Mangel på gode løsninger for atkomst til p-kjeller på eiendommen, samt at området er sentrumsnært med god kollektivtilknytning, tilsier at 13 p-plasser kan aksepteres for begge formål. Forslagsstiller ønsker imidlertid fleksibilitet både i forhold til antall parkeringsplasser (0-13 plasser) og mulighet for ikke å etablere parkeringsanlegg i kjeller. Forslagsstiller henviser til Parkeringsnorm for næring og offentlige formål, hvor det heter at man i en regulerings sak kan sette andre krav til parkering når særskilte forhold tilsier det. Samtidig skal normen sikre tilstrekkelig parkering for næring og kunder for å unngå urimelig belastning på nærliggende gater og gatemiljø. Planområdet ligger i et område med stort press på parkeringen, og Plan- og bygningsetaten mener det bør sikres parkeringsmuligheter på egen grunn. Etaten anbefaler at forslag om 13 p-plasser i anlegg under terreng opprettholdes. Dersom dette ikke imøtekommes, vil etaten vurdere å utarbeide alternativ. Plan- og bygningsetaten imøteser kommentarer knyttet til parkering, atkomst, trafikk og varelevering ved offentlig ettersyn.

Risiko- og sårbarhet

Krav til risiko – sårbarhetsanalyse (ROS) er tilfredstilt. Eventuell radon i grunnen behandles i byggesak.

Sosial infrastruktur

Tøyensenteret tilbyr forretninger, legesenter, apotek, postkontor og bank, bibliotek og andre sosiale tjenester. Planområdet har god kollektivtilknytning, med ca. 150m avstand til Tøyen t-banestasjon med alle t-banelinjer. Bussholdeplasser for linje 60 ved Tøyen Skole, samt for linjene 20 og 67 i Kjøllberggata.

Teknisk infrastruktur

Det er etablert teknisk infrastruktur med vann, avløp og elektrisitet for eksisterende bygningsmasse. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og er tilknyttet Tøyensenterets driftssentral. Det er kabelanlegg og stasjonsanlegg i området som vist i Hafslunds kartskisse. Det må avklares om tilgangen til trafostasjonen for Hafslund Nett blir berørt av ny nedkjøringsrampe.

Stedsutvikling

Som transformasjonsprosjekt har Kolstadgata 1 potensial for å løfte området. Slik bygget står i dag, fremstår det som lukket og lite inviterende for omgivelsene. Området rundt gangstien mellom bygningen og Sørli lekeparks i sørøst oppleves i dag som mørkt og uoversiktlig, og lite inviterende til opphold og ferdsel på kveldstid. Aktivitet i bygningen vil både gi liv til byrommet og bidra til økt sosial kontroll i området. Planområdet har sentrumsnær beliggenhet med flere kulturattraksjoner i umiddelbar nærhet (Munch-museet, Botanisk hage, Tøyenbadet m.fl).

Barns interesser

Sørligata og Kolstadgata er skolevei for barn ved Tøyen skole. Trafikk til ny parkeringskjeller vil krysse fortau i Kolstadgata. 13 p-plasser antas imidlertid å generere begrenset trafikk. Plassen utenfor hovedinngangen i Sørligata brukes aktivt av elevene ved Tøyen skole. Planområdet grenser mot Sørli lekepark som er regulert friområde. Parken er et viktig sted for rekreasjon, lek og opphold, og blir brukt av barn og voksne på dag - og kveldstid. Planforslaget antas ikke å berøre Sørli lekepark.

Universell utforming

De til enhver tid gjeldene regler for universell utforming for offentlige bygg skal følges.

Juridiske forhold

Privatrettslig forhold i knyttet til atkomstrampe over naboeiendom må avklares før politisk behandling. Gjeldende regulering S-2281, V251180 er nevnt i vedlegg 3B til Kommuneplan 2009. Planområdet angis som byggeområde for kontor og friområde. Planforslaget innebærer endring av kommuneplanens arealdel. Inngangsparti i Sørligata er delvis oppført på offentlig område.

Interessemotsetninger

Planforslaget vil medføre kjøring over fortau langs skolevei i Kolstadgata. Varelevering og bussparkering på annen grunn vil legge beslag på offentlige parkeringsplasser i Kolstadgata.

Foreløpig konklusjon

Kolstadgata 1 står i dag tom. Dette er uheldig. Opprustning av bygningen og tilrettelegging for ny aktivitet er positivt. Dette kan gi området et løft, og bidra til å skape liv og økt sosial kontroll i området. Det foreslås å etablere hotell eller kontorer på eiendommen. Plan- og bygningsetaten anbefaler begge formål.

Plan- og bygningsetaten vurderer reguleringen S-2281 som tillater kjøring i Sørligata som uaktuell. Kjøreatkomst fra Sørligata bør stenges. For å nå ny parkeringskjeller må regulert gangvei i Borggata krysses. Arealet bør 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 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.

Sørligata og Kolstadgata blir brukt som skolevei av elever ved Tøyen skole. Det er vesentlig at planforslaget ikke reduserer trafikksikkerheten for barn i området.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget, forutsatt at parkerings- trafikk og atkomstforhold til planområdet kan løses på en hensiktsmessig måte. Fasadeendring kan aksepteres, forutsatt at etatens føringer angående materialitet og utforming tas til følge.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KOLSTADGATA 1, TØYEN

Gnr. 231, bnr. 264

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket Plan- og bygningsetaten OP3-200804963 og datert 20.06.2012.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning.

§3 Plassering, utnyttelse og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt i plankart. Det skal innpasses lokaler for publikumsrettede funksjoner i bygningens 1. etasje mot gatenivå. Det skal innpasses garasjeanlegg under terreng i ett plan.

Grad av unytting skal ikke overstige BRA=5500 m². Det tillates forretning på maks BRA=200 m². Det tillates ikke etablert dagligvareforretning. BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates med inntil BRA= 50 m² areal og inntil 1,5 meter over maksimale gesimshøyder. Det tillates oppført rekkverk for takterrasse. Garasjeanlegg under terreng medregnes ikke i utnyttelsen.

§ 4 Utforming

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygging skal teknisk anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbygg skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.

§ 5 Avkjørsel

Det tillates etablert atkomst fra Kolstadgata til Kolstadgata 1 slik det fremgår på plankartet.

§ 6 Parkering

Min. 5% av p-plassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Sykkelparkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

Det kan etableres 13 parkeringsplasser under terreng.

§ 7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan i målestokk 1: 200. Planen skal vise materialvalg, beplantning, atkomst til rampe, parkering for bil og sykkel, gang- og kjørearealer, renovasjonsløsninger, forstøtningsmurer og trapper med angitt høyde, overvannstiltak og stigningsforhold, eksisterende og fremtidig terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteområdene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 8 Universell utforming

Bebyggelsen og uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de i så stor grad som mulig kan brukes av mennesker som er bevegelses- og orienteringshemmet, uten behov for tilpasning og spesiell utforming.

§ 9 Støy

Støyforhold skal ivaretas i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 2, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 10 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drepsvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 11 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap.5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det kan dokumenteres at bruk av disse energikildene er bedre enn fjernvarme.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Kolstadgata 1, Tøyen som omreguleres fra byggeområde for kontor med barneinstitusjon i 1. etasje til

- Bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning

som foreslått av Enata Eiendom, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3-200804963, datert 20.06.2012.

Forslaget innebærer endring av kommuneplanens arealdel fra byggeområde kontor og friområde til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/hotell/overnatting/bevertning.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.07.2012 av:

*Line Christine Nelson Havstein - Saksbehandler
Torill Berger - for enhetsleder Kristin Notø*