



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Dato: 29.01.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
201300955	2013/133-	Marianne Netland, 23431109	512.1

BYDELENS INNSPILL TIL OMRÅDE OG PROSESSAVKLARING - KJØLBERGGATA 31

Bydelsadministrasjonen mottok 29.01.2013 invitasjon til å komme med innspill til område- og prosessavklaring i Kjøllberggata 31. Frist for tilbakemelding er 11.02.2013. Dokumentene i saken kan ses hos PBEs saksinnsynsløsning med saksnummer 201300955.

Saksopplysninger

Storebrand Eiendom AS ønsker å oppgradere og videreutvikle eiendommen til nytt bruksområde, og øke bygget med to etasjer. Det foreslås at eiendommen skal benyttes til bolig/studentbolig/hotell og næringsformål. Dagens reguleringsformål for underetasjen av boligen ønskes beholdt, mens formålet endres i de øvrige etasjene.

Forslagsstiller: Kritt Arkitekter AS på vegne av Storebrand Eiendom AS
Eieropplysninger: Gbnr 231/62 er eid av Storebrand Eiendom. Planområdet er på totalt 1.6 dekar.

Dagens bruk

I dag blir byggets underetasje benyttet til bensinstasjon og parkering, øvrige etasjer kontor og næringsvirksomhet.

Planstatus

Tomten er regulert til byggeområde for industri, kontor og forretning i S-2773, vedtatt 08.07.1985, med senere endringer.

Planer i nærområdet

Tomten ligger i kort avstand til Brinken, hvor det pågår planarbeid for Brinken 55-61, og det er gitt rammetillatelse for boliger i Brinken 63-65 i 2012.

For Kjøllberggata 29 ble det 26.01.2011 vedtatt en reguleringsplan S-4554, hvor det ble regulert til hotell/overnatting/bevertning. Bydel Gamle Oslo ved bydelsdirektøren stilte seg positiv til en omregulering av Kjøllberggata 29 til hotellformål, men at det ikke burde tilrettelegges for utvidelser av bygget, og at forutsetningen må være at gjester bruker kollektivtransport.



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

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

Bydelsdirektøren vurdering

Ved sin beliggenhet ved Tøyen t-banestasjon er området egnet til fortetting og høy utnyttelse, men til tross for dette er bydelsdirektøren skeptisk til en høyere utnyttelse av tomten.

Bydelsdirektøren mener det kan bli vanskelig å få til gode uteoppholdsarealer på terrenget.

Blokken ligger med solsiden ut mot Ring 2 med støy og forurensingsutfordringer, og baksiden er skyggefull og mørk. Boliger bør ikke tillates med mindre forslagsstillere kan vise til hvordan utfordringene med støy og tilfredsstillende uteoppholdsareal løses på en god måte.

Bydelsdirektøren er opptatt av at en eventuell høyere utnyttelse kan påvirke det bakenforliggende området med Kampentrappen i negativ grad. Per i dag er det planarbeid ved Brinken 53-61, og det er klart for bygging av to blokker i Brinken 63-65 kloss opp til trappen. Kampentrappens beliggenhet i bakkant gjør at området kan virke mørkt, og to ytterligere etasjer på Kjølberggata i tillegg til boligblokkene i 63-65 kan medvirke til å gjøre at trappen føles mer utrygg å ferdes i, eventuelt at det vil medføre til å "privatisere" inngangen til parken. Bydelsdirektøren ber om at det i det videre planarbeidet gjøres grep for å sikre at "inngangsportalen" til Kampentrappen mellom Kjølberggata 31 og Økernveien 9 oppgraderes og forbedres slik at den inviterer mennesker inn i området i større grad enn tidligere. Hvilke områder som er offentlige, og hvilke som er private må også tydeliggjøres.

Parkeringen bør holdes til et minimum eller sløyfes helt. Det bes om at saken sees i sammenheng med byggesaken i Brinken 63-65 og planarbeidet i Brinken 53-61 når det gjelder parkeringsløsninger. Eventuell parkering på baksiden av bygget må fjernes.

Det presiseres at tidsfristen på planinitiativstadiet medfører at bydelsdirektørens kommentarer ikke har vært politisk behandling i bydelsutvalget. Saken er forelagt bydelsutvalgets leder som hadde ingen ytterligere kommentarer.

Barn og unges representant i plan- og byggesaker oversender egen uttalelse dersom dette er aktuelt.

Saken vil forelegges bydelsutvalget som referatsak i førstkommende møte.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

Kopi: Til BU