



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

BU-sak 34/2013
BUK-sak 10/2013

Dato: 01.02.2013

Deres ref:
200804963

Vår ref (saksnr):
2008/793-

Saksbeh:
Marianne Netland, 23431109

Arkivkode:
512.1

BU-sak 34/2013 Bydelens innspill til endring av planforslag - Kolstadgata 1

Bydelsadministrasjonen mottok 01.02.2013 forslag til detaljregulering for Kolstadgata 1 til høring. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 06.08.2012 til 17.09.2012. På bakgrunn av innkomne bemerkninger ved offentlig ettersyn foreslås endringer i planforslaget og det justerte forslaget er derfor sendt på høring til berørte parter. Frist for tilbakemelding er 20.02.2013. Bydelens vedtak ettersendes.

Saksopplysninger

I etterkant av offentlig ettersyn har det fremkommet ønske om å legge til rette for formål undervisning på tomten. Tomten foreslås nå derfor regulert til bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelses- og anleggsformål – forretning – annen offentlig og privat tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning. Det foreslås å legge til rette for voksenopplæring og/eller kveldsundervisning.

Tidligere vedtak og uttalelser

Ved område- og prosessavklaring var bydelsdirektøren positiv til hotellformål på tomten, men ba om at det ble gjennomført sol- og skyggeanalyser, at bevaringsspørsmålet må avklares, at parkering bør begrenses og at hotellet bør være tilrettelagt for barnefamilier. Bydelsutvalgets leder var positiv og støttet bydelsdirektøren kommentarer. Videre mente bydelsutvalgets leder at det burde avklares hvilken standard hotellet skulle ha, og hvordan et hotell kan bidra positivt til området.

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.



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

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

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

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 at det må legges stor vekt på trafiksikkerhet og gode trafikale løsninger for atkomst til bygningen.

BU-sak 104/2012

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 lekeområder 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 at det må være en forutsetning for planforslaget at dette ikke reduserer trafiksikkerheten for barn i området.
7. Bydelsutvalget mener det under byggeperioden må tas hensyn til barns sikkerhet. Man må spesielt tenke på barna i barnehagen i Jens Bjelkesgate og skolebarna på Tøyen skole.
8. Bydelsutvalget ønsker ikke at omreguleringen skal åpne for at bygget skal benyttes som for eksempel hospits eller annen aktivitet som ikke er forenlig med at det i de nærmeste omgivelsene er barnehage, barneskole og lekeområder. Bygget ligger i nær tilknytning til Tøyensenteret der det allerede er en rekke kommunale boliger.
9. Bydelsutvalget mener at det i forbindelse med omregulering til næringsformål bør etableres el-ladestasjoner i umiddelbar nærhet til Kolstadgata 1 og Tøyensenteret.

Endringer i planforslaget

Ønsket om å innlemme undervisning i reguleringsformålet har sin bakgrunn i at bygget har stått tomt i lengre tid, og det er ønskelig å gå bredere ut i leiemarkedet. Det vil ikke være nødvendig å legge til rette for økt parkeringsdekning som følge av et nytt formål. Det legges til rette for sykkelparkering i henhold til kravene. Trafikken vil ikke øke nevneverdig.

Det legges opp til undervisningsformål som ikke krever uteoppholdsarealer, som voksenopplæring, kveldskurs og kurs/utdanning på videregående-, høyskole- og universitetsnivå. Nærliggende park kan benyttes som uteoppholdsareal ved pauser.

Reguleringsendringen medfører at det kun er behov for å revidere § 2 i reguleringsbestemmelsene.

Bydelsdirektørens kommentarer

Nåværende høringsrunde gjelder om hvorvidt det skal tillates undervisningsvirksomhet i lokalene. Bydelsdirektøren stiller seg positiv til endringsforslaget. Bydelsdirektøren er av oppfatningen at undervisningsformål i større grad medfører ny aktivitet og liv på gateplan på ettermiddagstid enn hotell alene, og er dermed positiv til at dette innlemmes i reguleringsformålet.

Bydelsdirektørens vurdering

1. Bydelsdirektøren stiller seg positiv til en innlemmelse av undervisningsformål i reguleringsplanens formål. Bydelsdirektøren viser ellers til tidligere BU-vedtak i saken.

Bydelsdirektøren innstiller bydelsutvalget til å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget stiller seg positiv til en innlemmelse av undervisningsformål i reguleringsplanens formål. Bydelsutvalget viser ellers til tidligere BU-vedtak i saken.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. Kolstadgata 1 – Forslag til detaljregulering – Endringer
2. Forslag til reguleringsbestemmelser

Kopi: