



Oslo kommune  
**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364, Sentrum  
0102 OSLO

Dato: 08.04.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
201303356	2013/436-	Marianne Netland, 23431109	512.1

### **BYDELENS UTTALELSE TIL OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING - SCHWEIGAARDSGATE 33, GRØNLAND**

Bydelsadministrasjonen mottok 05.04.2013 invitasjon til innspill fra bydelen til område- og prosessavklaring av planinitiativ i Schweigaardsgate 33. Frist for tilbakemelding er 17.04.2013.

#### Saksopplysninger

Bakgrunnen for innsendelsen av planinitiativet er at nåværende regulering ikke er forenelig med den ønskede utviklingen på tomten. Intensjonen med et planforslag er å legge til rette for mer miljøriktig kontorbebyggelse gjennom å øke arealutnyttelsen for felt BFK i gjeldende plan S-3994, vedtatt 08.11.2006.

Planområdets størrelse er på 3.0 dekar, og benyttes i dag som brakkerigg.  
Forslagsstiller er LPO ARKITEKTER AS på vegne av ROM Schweigaardgate 33-1.

#### Gjeldende planstatus

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning i S-3994, vedtatt 08.11.2006. Maks T-BRA = 12 000 m<sup>2</sup>.

Mot togsprene er det regulert til felles avkjørsel FA3, og gang-sykkelvei TGS3 vedtatt 30.10.2006 i plan 30.10.06N3(S-4099), oppfølgingsplan til S-3994.

Schweigaardsgate er regulert til fortau, kollektivfelt, annet veiareal i S-2913 (303/89) stadfestet 18.03.1987 med oppfølgingsplan 30389, S-2976, vedtatt 27.06.1989. Det er ingen reguleringsbestemmelser tilknyttet planene.

#### Nærmere om planinitiativet

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for en mer tidsmessig, miljøvennlig kontorbebyggelse med utadrettet virksomhet i 1. etasje basert på et forslag fra et parallelloppdrag gjennomført i 2012.

Planforslaget gir omkring 20 000 m<sup>2</sup> BRA fordelt på hovedsaklig kontorformål, en utvidelse på 8000 m<sup>2</sup> for feltet eller på omkring 1500 m<sup>2</sup> mer enn gjeldende plan tillater. Gjeldende høyder skal derimot ikke overskrides. Det er tidligere vurdert at boligformål er uønsket, og det foreslås derfor ikke boligformål.



**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)

Det er tenkt å forsterke det eksisterende gateløpet, og legge til rette for en fysisk forbindelse fra Hollendergata til Nordenga bru, som også var intensjonen i den opprinnelige planen for Bjørvika.

Prosjektet har en intensjon om å oppnå BREEAM-NOR klassen Excellent.

#### Bydelsdirektørens bemerkninger til planinitiativet

Bydelsdirektøren stiller seg positiv til tiltak som kan gi liv til Schweigaardsgate på gateplan, og anser det som positivt at bygget holder seg innenfor de høydene som er vedtatt. Et nytt allment tilgjengelige byrom i Schweigaardsgate er velkomment. Det bemerkes derimot at deler av Schweigaardsgate har trange fortau som gjør det vanskelig for gående å manøvrere seg, og mange steder med en helning på fortauet som gjør det vanskelig å ferdes der på vinterstid på grunn av is. For at Schweigaardsgate skal få det tiltrengte livet på gateplan er det viktig at det arbeides med å få til gode fotgjengerforhold og få til gode lysforhold da deler av strekningen er mørk og siden det ikke er boliger direkte ut mot Schweigaardsgate (og det i følge PBE ikke er ønskelig med boliger på grunn av uegnethet) i det aktuelle strekket av gaten, kan det fremstå som utrygt å gå der på kveldstid. Selv om dette ligger utenfor den foreslåtte planavgrensningen, bes det om at disse forholdene vurderes i det videre arbeidet, blant annet må det vurderes om planinitiativet kan sees sammen med planinitiativet i Schweigaardsgate 33 b, slik at bedre løsninger kan oppnås i fellesskap. Det er også nevnt i planinitiativet at forslagsstiller har flere tomter i området.

Barn og unges representant i bydelen oversender egen uttalelse dersom dette er aktuelt.

Saken er forelagt bydelsutvalgets leder som ikke hadde øvrige kommentarer.  
Saken vil forelegges Bydelsutvalget som referatsak i førstkommende møte.

#### **Bydel Gamle Oslo**

Lasse Østmark  
bydelsdirektør

Randi Nagelhus  
avdelingsdirektør

#### **Vedlegg:**

**Kopi:** Til BU