



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Til Bydelsutvalget

BU-sak 94/2013

Dato: 22.05.2013

Deres ref:
201306670

Vår ref (saksnr): 2013/684

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

Bydelsutvalgets vedtak - Fyrstikkalléen 1, Helsfyr - Oppstartsmøte

Bydelsadministrasjonen mottok 22. mai orientering fra PBE om bestilling av oppstartsmøte for Fyrstikkalléen 1 på vegne av Oslo Areal AS. Saken har saksnummer 201306670 og er tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens saksinnsyn. PBE har lagt om den tidlige fasen i planprosessen, og bydelsdirektøren vil oversende forslagsstiller og etaten bydelsutvalgets vedtak i saken.

Saksopplysninger

Oslo Areal AS, datterselskap av Gjensidige Forsikring AS overtok Fyrstikkalléen 1 på Helsfyr nylig. Tiltakshaver ønsker å erstatte dagens bygningsmasse med et næringsbygg.

Nøkkelopplysninger

Gbnr: 130/103

Tomtestørrelse: 6.305 m²

Eier: KS Fyrstikkalléen 1.

Består av en bygningsmasse på ca 10 000 BTA

Utleid frem til 2014.

Dagens situasjon

Fyrstikkalléen 1 ble opprinnelig oppført for Teknisk Museum i 1958, men har i de senere år huset Lindorff AS, og Hurtigruta Carglass. Bygget er i tre etasjer, og siden den eldre bygningsmassen ikke tilfredsstiller dagens tekniske krav og standarder, mener tiltakshaver at det ikke er regningssvarende å utbedre eksisterende bygningsmasse.

Bygget har en sentral plassering som en del av knutepunktsfortettingen på Helsfyr.

Gjeldende reguleringsplan er S-2942 vedtatt 01.10.1987, hvor tomten er regulert til byggeområde for kontor, lager og forretning. Det er tillatt en bebyggelse på inntil 7 etasjer pluss eventuelt teknisk påbygg, med en maksimal utnyttelsesgrad på 1.25.

Atkomst skjer fra vei 561 og Fyrstikkalléen.

Området omfattes av kommunedelplan for Indre Oslo – Infrastruktur, bystruktur og bymiljø, vedtatt 02.12.1998 og har som intensjon at Helsfyr skal utvikles til et bærekraftig



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: 23 43 10 01
Bankkonto: 13150100431
Org.nr.: 974778742

storbysamfunn, hvor byutviklingen skal bidra til å etablere næringsmessige energifelt i tyngdepunktet i det sentrale Oslo, deriblant fokus på en tett, bymessig knutepunktsutvikling med høy arbeidsplassandel. Helsefyrt er konkretisert som knutepunkt i strategi for flerkjerneutvikling, vedtatt i 2004. I planleggingsprogrammet for Ensjø er det nevnt at området er tenkt videreutviklet som et knutepunkt med service- og kompetanserettet bedriftsmiljø.

I Plan for hovedsykkelveinetten i Oslo, tangerer sykkeltraséen for E6-Strømsveien Fyrstikkalléen 1.

Nærområdet

Bygget ligger i avgrensningen mellom de sentrale kontorbyggene på Helsefyrt og boligområdene ved Lennsmann Hiorths allé.

Ønsket utvikling

Tiltakshaver ønsker å bygge et fremtidsrettet næringsanlegg i tråd med kommuneplanens ønske om høy utnyttelse ved kollektivknutepunkt og med vekt på miljøvennlige løsninger.

Tiltakshaver har som målsetting av bygget skal fortjene den sentrale plasseringen det vil få i siktlinjen for utløpet av tunnelen i Strømsveien og som tydelig overgang til boligbebyggelsen på Etterstad. Grøntdrag mot Strømsveien skal forsterkes. Bygget skal få BREEAM-sertifisering og et lavt energibehov.

Det foreslås et bygg brutt opp i flere enheter, med en gradvis nedtrapping mot syd. Anlegget skal trekkes noe tilbake fra boligbebyggelsen og veiføringen i syd, for å gi rom for vegetasjon og utearealer. Bygningene plassering skal muliggjøre et samlet atkomst-torg, som også inkluderer de to inngangspartiene i den eksisterende bygningen Fyrstikkalléen 3.

Bygningsmassen skal organiseres på en annen måte enn lamellstrukturen som er vanlig måte å bygge kontorbygg på i dag. Dette skal gi fleksibilitet og romslighet.

Bydelsdirektørens kommentarer til det innsendte materialet

Bydelsdirektøren mener det er gjort en del gode tanker i prosjektets startfase. Det skal tas hensyn til nærliggende boligbebyggelse, og det legges opp til BREEAM-sertifisering.

BREEAM-sertifisering er et miljøklassifiseringssystem for bygg, som setter standard for beste praksis for bærekraftig design med målsetning om å redusere byggs påvirkning på miljøet, å gjøre det mulig å gjenkjenne bygg ut i fra dets miljøstandard, å tilby troverdig miljøklassifisering og sertifisering for bygg, og å stimulere etterspørselen etter bærekraftige bygg. Bydelsdirektøren er også positiv til at volumene brytes opp og at det skal arbeides med et samlet atkomst-torg med Fyrstikkalléen 3.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget er positivt innstilt til prosjektet under forutsetningen at det gjøres gode nok grep til å sikre forholdet til den nærliggende bebyggelsen i form av oppbrutte og skalerte volumer.
2. Bydelsutvalget ber om at det sikres sykkelvei slik det er vedtatt i Sykkelstrategien.
3. Bydelsutvalget er positivt til at det legges til rette for servering på gateplan, og ber om at det sikres i planen at kantinen og andre servicefunksjoner legges i 1. etasje/gateplan for å få god kontakt med omgivelsene. Bydelsutvalget er også positiv til at nedgang til parkeringskjelleren er lagt med avstand til kantinearealene.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. Bestilling av oppstartsmøte
2. Vedlegg, bestilling av oppstartsmøte
3. Kart
4. Skissemateriale