

## VEDLEGG

### ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE FYRSTIKKALLEEN 1, HELSFYR

#### 0.0 INNLEDNING

Oslo Areal AS, som er et 100% eiet datterselskap av Gjensidige Forsikring ASA, overtok januar 2013 Fyrstikkalleen 1 på Helsfyr i Oslo. Eiendommen med G.nr.130 bnr. 103 og tomtestørrelse på 6.305 m<sup>2</sup> er eiet gjennom selskapet KS Fyrstikkalleen 1. ("Tiltakshaver")

For omregulering som nå ønskes igangsatt er det planlagt rivning av bebyggelsen i Fyrstikkalleen 1. Eiendommen med bygningsmasse på 10 000 m<sup>2</sup> BTA er frem til 2014 utleid i sin helhet, men vil i nær fremtid bli tilgjengelig for annen utnyttelse og virksomhet. Tiltakshaver ønsker å benytte denne muligheten og erstatte dagens bygningsmasse med et nytt, moderne og fremtidsrettet næringsanlegg av høy arkitektonisk kvalitet og for øvrig i tråd med kommuneplan for Oslo der det heter:

"Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling der det tilrettelegges for et konsentrert og knutebasert utbyggingsmønster innenfor eksisterende byggesone. En høy utnyttelse av arealene på knutepunkter og andre attraktive sentrumsområder skal gi Oslo en posisjon som kunnskaps- og kulturby for "moderne næringer" og samtidig bidra til å styrke byens identitet og konkurransevne. "

Det nye kontorprosjektet vil ha høy miljøstandard og det vil legges vekt på å skape grønne arealer mot tilsluttende boligbebyggelse og forsterke de parkmessige kvalitetene langs gang- og sykkelveien mot Strømsvei-traseen.

Gjennomføring av Tiltakshavers prosjekt krever omregulering av Fyrstikkalleen 1. Naboeiendommen Fyrstikkalleen 3 omfattes av samme reguleringsplan og dersom denne eiendommen også må medtas i ny plan er ønsket å regulere denne eiendommen til dagens bruk, altså i tråd med dagens plan. Fyrstikkalleen 3 med G.nr.130 B.nr 188 har en tomtestørrelse på 3813 m<sup>2</sup> med ca 10 000 m<sup>2</sup> BTA fordelt over 8 etasjer. Fyrstikkalleen 3 er eid av et annet datterselskap av Oslo Areal AS.



III. 0.0.1: Prosjektet sett fra syd-øst

## 1.0 PROSESS

Etter kjøp av eiendommen har Tiltakshaver nedlagt en betydelig innsats i å finne et konsept for fremtidig bebyggelse på Fyrstikkalleen 1, sett i sammenheng med den eksisterende bygningsmassen i nr. 3, som både vil ivareta god arkitektur, høy utnyttelse i tråd med kommuneplan, naboene og byens egne interesser.

Vinteren 2013 ble tre arkitektfirmaer invitert for å belyse ulike utviklingsstrategier for eiendommene. Tiltakshaver besluttet å gå videre med hovedtankene bak forslaget fra Kristin Jarmund Arkitekter AS.

Planene som ønskes realisert innebærer at eiendommen må omreguleres. Anmodningen om oppstartsmøte er knyttet til detaljregulering med utgangspunkt i vinnerprosjektet i parallelloppdraget.

## 2.0 BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG EIENDOMMEN

### 2.0+ Helsfy som knutepunkt

Helsfy er definert som et lokalt knutepunkt i regionkjernen i Kommunedelplanen. T-bane og bussterminering har bidratt til å gi en meget god tilgjengelighet til området, og Helsfy fremstår i dag som et særdeles attraktivt sted for næringsutvikling, - i tråd med Kommunedelplanens ambisjon om å forsterke næringsutviklingen rundt knutepunktene i Oslo.

Helsfy er i tillegg et svært eksponert knutepunkt i forhold til beliggenheten tett inn mot trafikk-korridoren mellom Gardermoen og Oslo sentrum.

Det nærliggende Fyrstikk-torget har en rekke service- og forretningstilbud, som senter i lokalmiljøet.

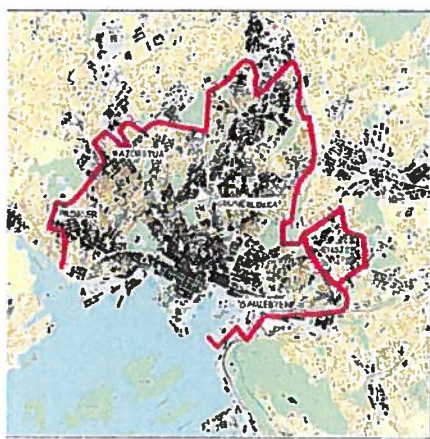


Ill. 2.0.1: Foto Fyrstikk-torget

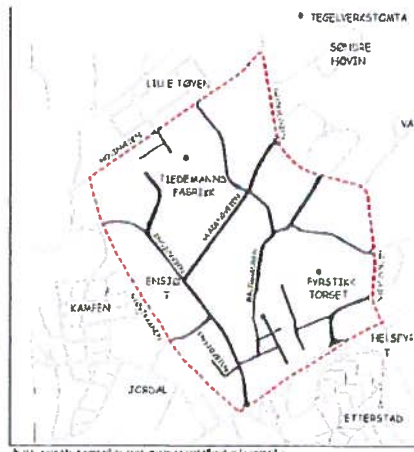
### 2.1+Boligbyen på Ensjø

Ensjøområdet, syd og vest for Helsfy, er i transformasjon i henhold til sitt eget planprogram, der boligutbygging vektlegges. Ensjøområdet ligger i bydel Helsfy – Sinsen og utgjør randsonen av byggesonen indre by øst. Hovedgrepet for denne boligutbyggingen innebærer en trinnvis utbygging som skal orientere seg vestover fra Fyrstikk-torget, med et «kjerneområde» og et «tyngdepunkt» av boligutbygging opp mot Ensjø T-banestasjon.

Selv om Ensjøplanen formelt sett omfatter også Helsefy som knutepunkt er det i planen reflektert at knutepunktet Helsefy «er et område med fastlagt struktur og utnyttelse» til næringsvirksomhet.



2.1.1: Planprogrammet for Ensjø



III.

## 2.2+Næringsutviklingen langs Strømsveien

Eiendommen Fyrstikkterrassen 1 markerer seg tydelig som «startpunkt» i rekken av næringsseiendommer som de siste årene har utviklet seg langs Strømsveien, fra tunell-munningen ved Etterstad i syd til Ring 3 i nord.

De fleste av byggene i rekken mellom Etterstad-tunnelen og Ring 3 er utformet som relativt enkle lamellblokker, plassert på tvers av veitraseen i øst-vest retning. Bebyggelsen langs veitraseen varierer mellom 7 og 18 etasjer (Helsefy Panorama). Mot Ring 3 avsluttes bygningsrekken med det ekspressive anlegget «Helsefy Atrium» på 14 etasjer.



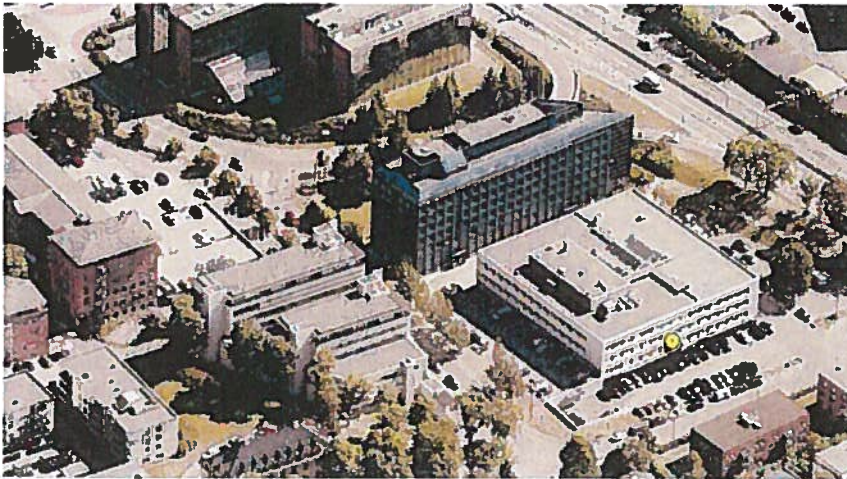
III. 2.2.1: Lengdesnitt sett fra Strømsveien

## 2.3+ Fyrstikkalleen 1; dagens situasjon

Dagens eiendomsmasse i Fyrstikkalleen 1 fremstår som tung, med en enkel volummessig oppbygging, og med liten arkitektonisk identitet. Fyrstikkalleen 1 ble opprinnelig oppført for Teknisk Museum i 1958, men har de senere år vært benyttet til kontorvirksomhet, senest som hovedkontor for Lindorff AS. Hurtigruta Carglass er også en mindre leietaker i eiendommen.

Bygget er relativt lukket mot tilsluttende gateløp. Det tilfører ikke nærområdet spesielle kvaliteter. Bygningsteknisk er eiendomsmassen utdatert. Dagens tekniske krav og standarder kan ikke uten meget omfattende ombygginger implanteres i bygget.

Bygningsmassen er på kun tre etasjer og Tiltakshaver finner det ikke regningsvarende å utbedre eksisterende bygningsmasse, sett i forhold til det utviklingspotensialet eiendommen har som del av knutepunktfortettingen med næringsbebyggelse på Helsefy.



III. 2.3.1: Flyfoto Fyrstikkalleen 1/3

#### 2.4+ Fyrstikkalleen 1; fremtidige muligheter

Fyrstikkalleen 1 vil gjennom en ny utbygging kunne fremstå som «markør» og avslutning mot syd av bygningsrekken langs Strømsveien, - som en pendant til «Helsfyr Panorama» mot nord.

En revitalisering av eiendommen vil kunne gi gode uterom, kvalitativ arkitektur og aktivitetsskapende funksjoner for både anlegget inkludert nr. 3, - og for lokalmiljøet.

Prosjektet vil også kunne forsterke grøntstruktur langs veien og tydeliggjøre gang- og sykkelkorridoren som passerer eiendommen langs Strømsveien.



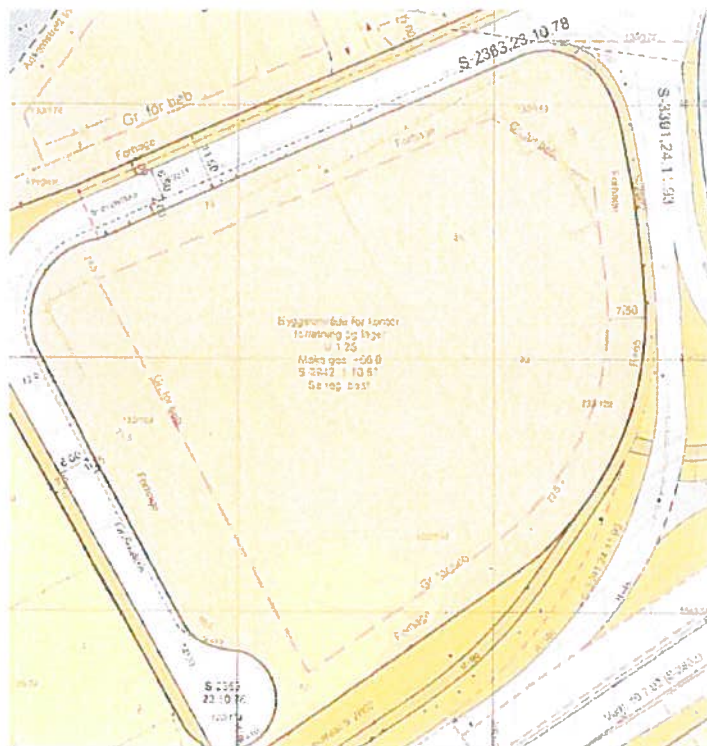
III. 2.4.1: Inngangsparti

### 3.0 PLANSTATUS FOR OMRÅDET

#### 3.1+Reguleringsplan S-2942 for G.nr.130 Bnr 103 m.fl., vedtatt 01.10.87

Reguleringsformål er bygge-område for kontor, lager og forretning. Det er tillatt en maksimal utnyttelsesgrad på 1,25, og en bebyggelse i inntil 7 etasjer pluss eventuelt teknisk påbygg.

Adkomst skal være fra vei 561 og Fyrstikkalleen. Parkeringsdekning er så nær som for 50 plasser forutsatt under terreng med 12 – 15 plasser pr. 1000 m<sup>2</sup> kontor/forretning.



Ill. 3.1.1: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

#### 3.2+Kommunedelplan for indre Oslo, vedtatt 02.12.98 KDP 13

Området omfattes av kommunedelplan for Indre Oslo – infrastruktur, bystruktur og bymiljø, vedtatt 02.12.98 av bystyret. Kommunedelplanen gir rammer for byutvikling i indre by og sentrum, og den trekker opp langsiktige mål.

Følgende målsetninger har relevans for Helsfyr:

- Indre by skal utvikles til et bærekraftig storbysamfunn
- Byutviklingen må bidra til å etablere næringsmessige energifelt i tyngdepunktet i det sentrale Oslo
- S.54: «Satsing på Gardemoen-banen, nærtrafikken i Østlandsområdet og integrasjon med T-bane og annen kollektivtrafikk i Oslo handler om store investeringer med et stort miljøpotensiale knyttet opp mot en tett, bymessig knutepunktutvikling med høy arbeidsplass-andel.» Helsfyr er konkretisert som knutepunkt øst, sammen med Brynseng.



Høsten 2009 ble det sendt ut et høringsutkast til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025. Planen er på nåværende tidspunkt ikke vedtatt.

### 3.3+Kommuneplan for Oslo, 11.06.08

Kommuneplanen for Oslo har følgende målsetninger som er relevante for prosjektet:

- Oslo skal være en internasjonalt attraktiv by og en drivkraft i Osloregionen. Gjennom dette søkes det å utvikle etablerte sterke næringsmiljøer, og sikre effektive transportløsninger.
- Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling der det tilrettelegges for et konsentrert og knutebasert utbyggingsmønster innenfor eksisterende byggesone. En høy utnyttelse av arealene på knutepunkter og andre attraktive sentrumsområder skal gi Oslo en posisjon som kunnskaps- og kulturby for "moderne næringer" og samtidig bidra til å styrke byens identitet og konkurranseevne.

## Kommuneplan 2008 Oslo mot 2025

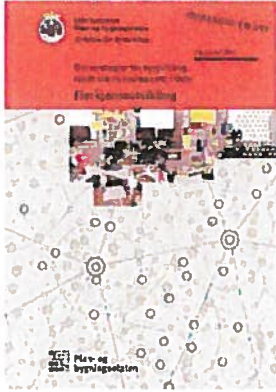


Vedtatt av Oslo bystyre  
11.06.2008 (sak 213)

## 4.0 ANDRE UTREDNINGER SOM GIR FØRINGER FOR OMRÅDET

### 4.1 Strategi for flerkjerneutvikling, vedtatt 2004

Denne overordnede føringen omtaler (på s. 4) de lokale knutepunktene og stasjonsnære områdene i Oslo, der Helsfyr er definert som knutepunkt i «regionkjernens randsone».



### 4.2 Planleggingsprogram for Ensjø

Programmets omtale av Helsfyr støtter opp under den planlagte utviklingen av eiendommen Fyrstikkalleen 1:

S.7: »Området i tilknytning til Fyrstikkatorget – Strømsveien har utviklet seg til et kontor-/næringsområde med store kontorbygg og et lokalt senter på Fyrstikkatorget. Utbyggingen er knyttet til Helsfyr som i Kommunedelplanen for Indre by er forutsatt videreutviklet som et knutepunkt med et service- og kompetanserettet bedriftsmiljø.»

På side 9 omtales de store, trafikkskapende virksomhetene på Helsfyr.

S 16: Fyrstikkatorget som er en del av Helsfyr forutsettes videreutviklet... «som et service- og kompetanserettet bedriftsmiljø».



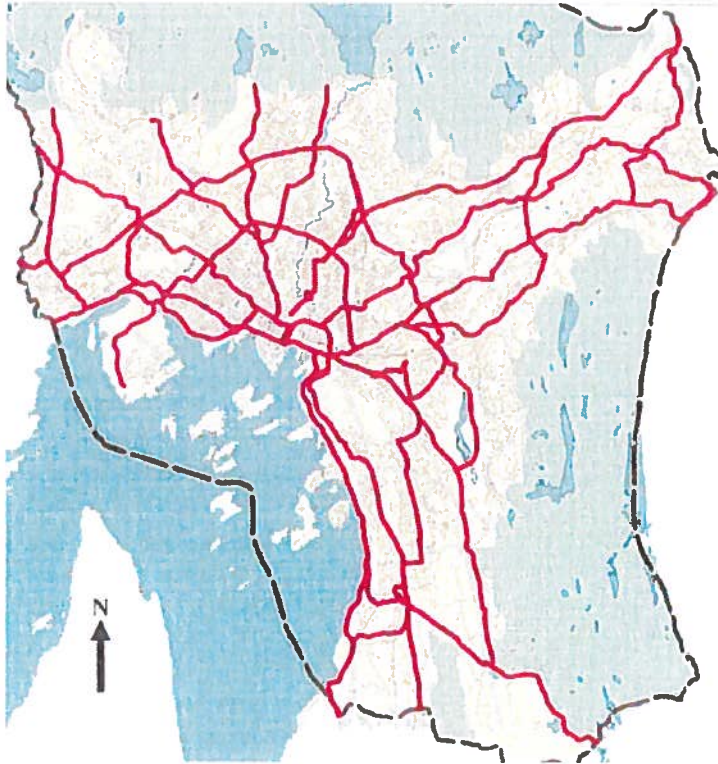
#### Forslag til **PLANLEGGINGSPROGRAM FOR ENSJØ**

- Potensiale for byutvikling
- Vurdering av virkemidler for gjennomføring
- Fysiske rammer for en bymessig utvikling av Ensjø med mulighet for 3000 til 7000 nye boliger.



#### 4.3+Plan for hovedsykkelveinettet i Oslo, vedtatt oktober 1998.

Planen omtaler de tre hovedsykkelveiene på langs av nordøst-korridoren, som i all hovedsak ligger parallelt med eller inntil hovedvei-nettet. Blant disse er E6 – Strømsveien, der sykkeltraseen tangerer eiendommen Fyrstikkalleen 1.



### 5.0 BESKRIVELSE AV TILTAKET

#### 5.1 Målsetning

En av de mest sentrale tomtene på Helsfyr ønskes med dette utviklet til et fremtidsrettet næringsanlegg i tråd med kommuneplans ønske om høy utnyttelse på kollektivknutepunkt og med vekt på miljøvennlige løsninger og høy arkitektonisk kvalitet og visuell identitet. Det er prosjektets intensjon å skape et topp moderne bygningskompleks som svarer til både tiltakshaver og de kommende sluttbrukeres forventninger med hensyn til kvalitet, miljø, anvendelighet og signalverdi.

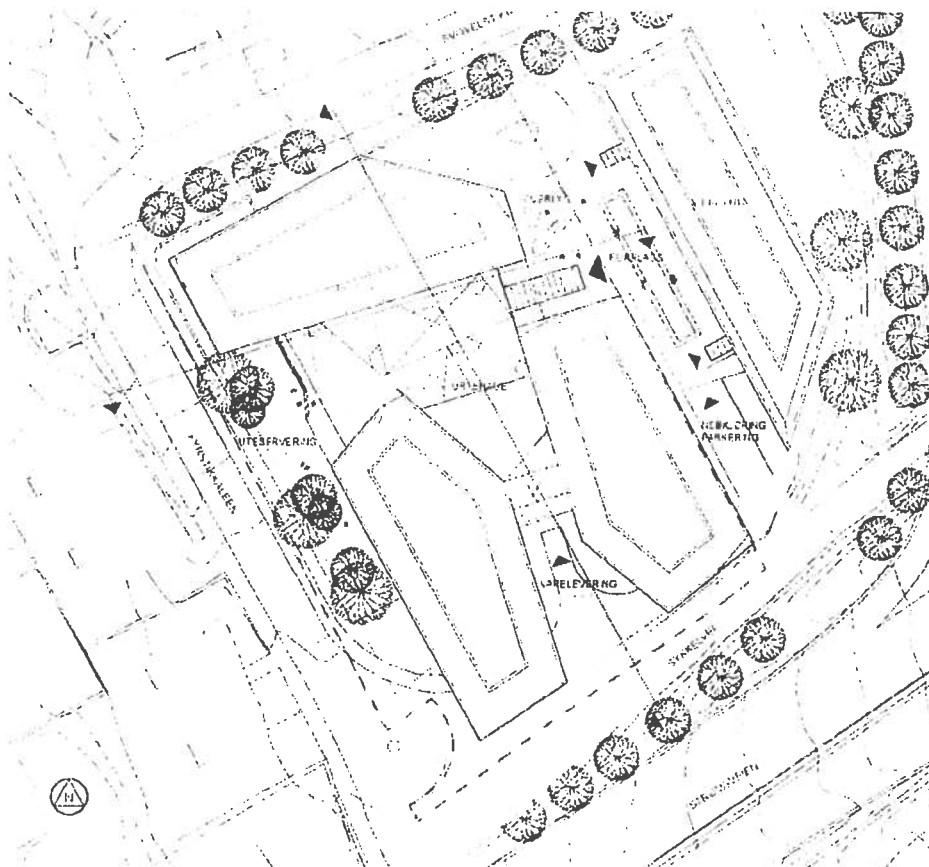
Tiltaket skal gjennom sin utforming fortjene den meget eksponerte plassering det vil få i siktlinjen for utløpet av tunnelen i Strømsveien, og som tydelig overgang til boligbebyggelsen på Etterstad.

Tiltaket skal ivareta Tiltakshavers ønske om et mest mulig attraktivt, robust og markedsmessig tilpasset prosjekt. Bygningsenhetene skal kunne opptre som et samlet arkitektonisk anlegg. Samtidig er det en målsetting å oppå en bygningsmasse som er brutt opp i mindre enheter, slik at bygningsenhetene kan realiseres som etappevise byggetrinn.



Det skal tilrettelegges for et forsterket grønt-drag mot Strømsveien, som også vil bidra til støyskjerming av lokalområdet.

Tiltakshaver har ambisjoner om at prosjektet skal bli et miljøbygg med BREEAM sertifisering og med lavt energibehov. I tillegg er prosjektets beliggenhet inntil knutepunktet Helsefy og dens arealintensive virksomhet med høy utnyttelse i seg selv bærekraftig. På den måten utnyttes kollektivknutepunktet maksimalt, noe som er i tråd med byens overordnede planer om fortetting i indre by.



Ill. 5.1.1: Situasjonsplan

## 5.2 Overordnet konsept

Prosjektet er brutt opp i flere bygningsenheter, som kan fungere hver for seg, eller bindes sammen.

Volummessig følger bygningene en gradvis nedtrapping mot syd. Anlegget er også trukket noe tilbake fra boligbebyggelsen og veiføringen i syd, for å gi rom for vegetasjon og utearealer med god orientering i forhold til sol og utsyn.

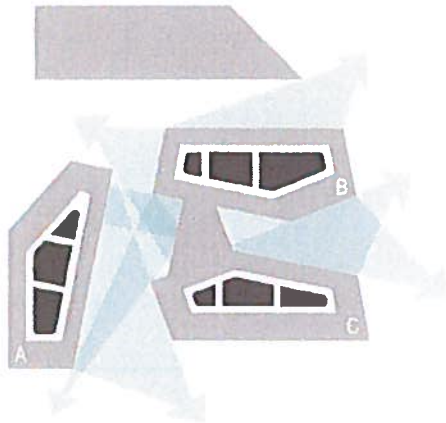
Bygningenes gruppering i forhold til hverandre gir et felles, samlende adkomst-torg, som også inkluderer de to inngangspartiene i den eksisterende bygningen Fyrstikkalleen 3.

De nye bygningenes parkeringsanlegg tenkes løst i kjeller ved å benytte eksisterende rampeadkomst i Fyrstikkalleen 3. Varemottak er plassert mot øst i forbindelse med eksisterende ramper.

Bygningenes ytre form og plassering er valgt for å optimalisere de miljørettede løsningene i prosjektet:

- Bygningsenhetene er formet slik at det gis optimale lysforhold og utsynsforhold fra den enkelte arbeidsplass. En minimumsavstand på 10 meter søkes ivarettatt mellom bygningene.

- De oppbrutte bygningsenhetene gjør at lys ivaretas fra både øst og fra syd/sydvest og nord inn mot tomtens sentrale område. Det søkes diagonale siktlinjer mellom bygningsenhetene sett fra omgivelsene.
- Anlegget er formet slik at et maksimalt omfang av ytterveggene er orientert mot friluft og ikke mot innvendige lys-gårder.



III. 5.2.1: Utsyn i alle retninger



III. 5.2.2: Utforming gir gode lysforhold gjennom hele dagen

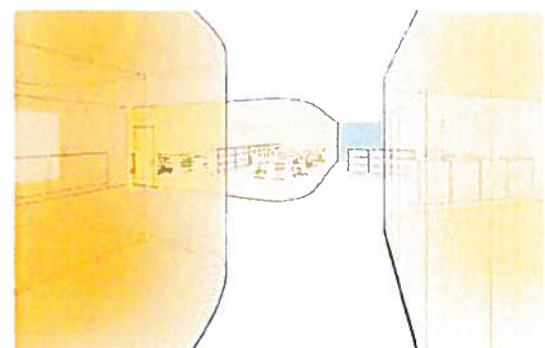
### 5.3 Fremtidens «gode» kontormiljø

Lamellstrukturer har vært fremherskende i utbyggingen av nærings-/kontorbygg gjennom mange år; med bygningsdybder på ca. 17 meter, korridorer og midtkjerner med birom. Disse løsningene har sin rasjonelle argumentasjon, men de gir også kontorbygg som er relativt stereotype; med lange korridorer og stive siktlinjer, mangel på variasjon i utsyn, - og med begrensede romlige muligheter for landskapsmiljøer med en friere utforming.

Anlegget i Fyrstikkterrassen 1 vil med sine «brutte» fasadelengder og en friere geometrisk kontur kunne tilby et kontormiljø med utvidede romlige kvaliteter og romsligere rammer for en fleksibel møblering.



III. 5.3.1: Tradisjonelt kontor vs. friere organisering



III. 5.3.2: Romlige kvaliteter og varierte siktlinjer

## 5.4 Arkitektonisk uttrykk

Den nye bebyggelsen vil få et tydelig arkitektonisk uttrykk som er lett lesbart, og som har integritet i forhold til den store mengden med næringsbygg som er samlet i Helsfyr-området.



Ill. 5.4.1: Perspektiv sett fra Strømsveien

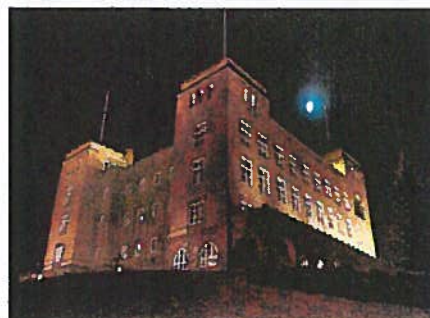


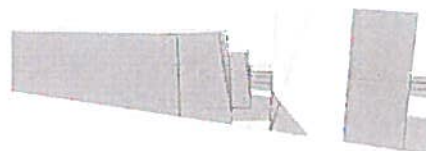
Foto: Sjømannsskolen

Bygningsvolumene er satt sammen i en «klassisk» enkel komposisjon, med skulpturale hjørne-utforminger som understreker tilhørigheten mellom dem. Fasadeutformingen er stram, med en rytmisk komposisjon av lukkede og åpne flater.

Det eksisterende bygningsvolumet Fyrstikkterrassen 3 har en fasadeinndeling som relativt enkelt kan transformeres til et uttrykk i tråd med de nye bygningenes fasadekomposisjon. FA3 kan derfor, når tiden er moden for en fasademessig oppgradering, inngå i denne gruppen av bygninger med felles uttrykk.



Ill. 5.4.2: Formstudie av bygningsvolumene



Ill. 5.4.3: Formstudie av bygningsvolumene

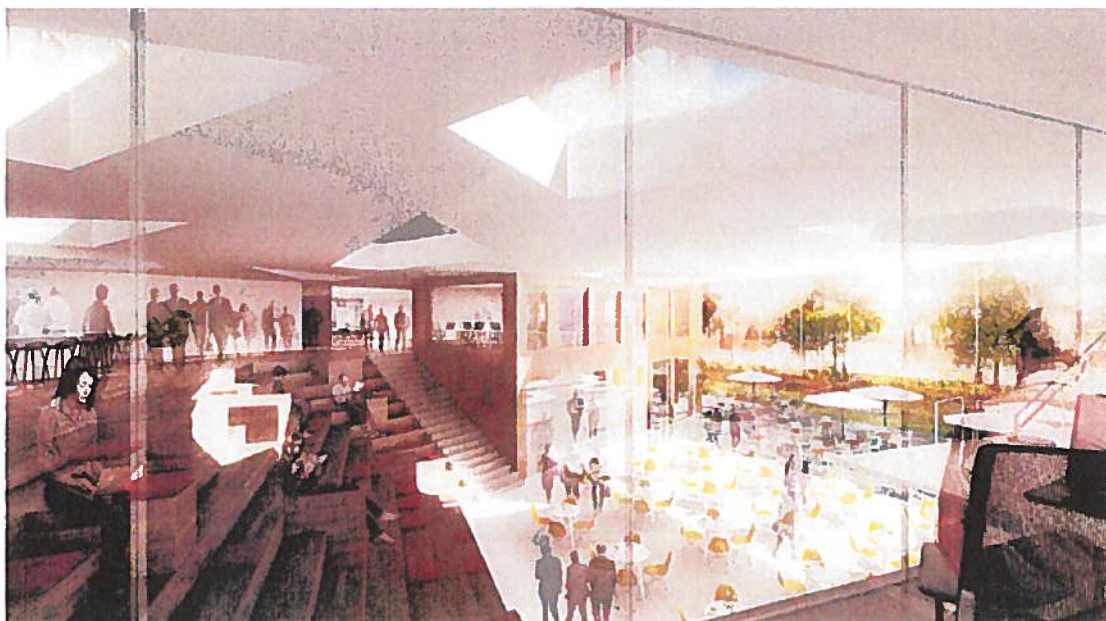
## 5.5 Funksjonsfordeling

Bygningsvolumene har heis- og trappeforbindelser som er direkte koblet til inngangsplanet, med felles resepsjons- og møteromsområde. Kommunikasjons-stammene mater kantineområdet på nedre inngangsnivå og er også koblet til parkeringsanlegget i kjelleren.

Tomten faller med ca en etasjes høydeforskjell i nord-syd retning. Høydeforskjellen er utnyttet i forbindelse med vestibylen og kantinen som et dobbelthøyt «amfi-rom», som åpner seg mot det felles hagerommet på sydsiden.

Takflaten over fellesarealene er tenkt utformet som «urtehage» for kantinekjøkkenet og som rekreasjonsareal for byggets brukere.

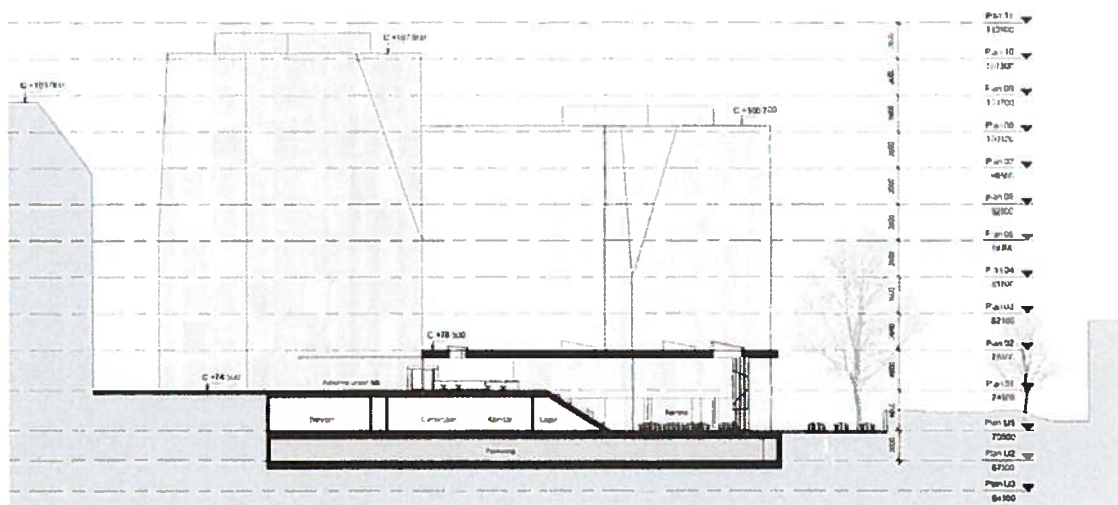
Bygningene vil romme næringsvirksomhet. Den fleksible utformingen gjør det mulig å integrere leietakere med ulikt arealbehov. Det er på det nåværende tidspunkt ikke klart hvem som blir leietakere i de planlagte bygningene.



III. 5.5.1: Interiørperspektiv kantine/ felles samlingsrom

## 5.6 Utnyttelse og høyder

Bygningvolumene vil mot omgivelsene fremstå avtrappet mot syd, med etasjeantall på 7, 9 og 10 etasjer, samt en felles underetasje som delvis har dagslys på grunn av terrengfallet. Det er planlagt tekniske rom inntrukket på tak.



III. 5.6.1: Snitt gjennom samlingsrom/ oppriss fra vest

Fyrstikkalleen 3 er til orientering på 8 etasjer, samt en underetasje som har delvis dagslys. Også eksisterende bygg har en inntrukket teknisk etasje på tak.

Som samlet anlegg vil bygningene FA1 og FA3 fremstå med høyder som er harmonisert i forhold til hverandre, - mellom 7 og 10 etasjer. Sammenlignet med omgivelsene er høydene på næringsbebyggelsen langs Strømsveien, mellom tunell-åpningen på Etterstad og Ring 3, mellom 7 og 14 etasjer i høyde, - med «Helsfyr Panorama» som unntak på 17 etasjer.

Den eksisterende bebyggelsen i Fyrstikkalleen 3 har ca. 9 500 m<sup>2</sup> BRA (lyse arealer). Ny bebyggelse i Fyrstikkalleen 1 er planlagt med ca 30 000 m<sup>2</sup> BRA (lyse arealer).

Oslo, 16.05.2013

.....

sign.

Kristin Jarmund, siv ark MNAL/MNIL

KRISTIN JARMUND ARKITEKTER AS