

Magnus Asp
magnusasp@aspeiendom.no

14. juni 2013

Saksnr:
Eiendom, gnr/bnr: Hagegata 25, 0653 Oslo, gnr/bnr 231/152
Tiltakshaver: Asp Eiendom, postboks 2735 Solli, 0204 Oslo
Ansvarlig søker: SJ Arkitekter AS, Pb. 408 Sentrum, 0103 Oslo

FØLGEBREV TIL PLANINITIATIV HAGEGATA 25

På vegne av tiltakshaver ønsker vi å utdype enkelte tema ut over hva elektronisk skjema tillater.

Særlige spørsmål som vi ønsker avklart:

Krav til uteareal:

Selv om krav til størrelse og plassering av utearealer i Forslag til utearealnormer tilfredsstilltes, (se «forhold til overordnede planer), er eiendommen liten og har en orientering som tilsier at solbelysningen vil være begrenset på bakkenivå. Problemene knytter seg hovedsakelig til rommelighetskrav (gitt med andel areal som er solbelyst 1. mai kl. 15), og utformingskrav. Avstand mellom nybygg og verneverdig bebyggelse vil være 8 meter, mens normen setter et minimumskrav på 17 meter. Kravet kan dermed ikke oppfylles, uavhengig av høyde og plassering av nybygg. Dersom det ikke etableres nybygg mot gate, vil utearealene ikke oppfylle støykrav gitt i T-1442.

Normen opererer imidlertid med unntaksbestemmelser. Det kan gjøres unntak fra rommelighetskravene der:

Overordnet bebyggelsesstruktur skal beholdes av byplanmessige og historiske hensyn. Vi anser prosjektet som et infill-bygg mellom Hagegata 23s fasadeliv mot Kolstadgata, og regulert bebyggelse mot Kolstadgata ved Hagegata 27.

Bevaringshensyn tilsier at større utearealer ikke kan etableres innad i planområdet.

Ved små tomter (under 1,5 daa, som her) åpner normen for at kravene kan oppfylles på større sammenhengende takterrasser. Planlagt takterrasse utgjør ca 200 m² (i tillegg kommer heisoppbygg). Lekearealene i nærområdet må da vurderes nærmere. Normen vektlegger trafiksikker gangvei til nabolagets lekeplasser. Med dette menes gangvei uten behov for å krysse trafikkert vei, eller gjennom lysregulerte kryss. Det er et slikt kryss over Sørligata nord for Tøyen Torg. På andre siden av gaten er det opprettet en nærlekeplass som er inngjerdet, og mulighet for større lekearealer ved Tøyen skole, som etter en politisk avtale skal holdes åpne på kveldstid. Vi anser derfor at kravene er oppfylt.

Det kan gjøres unntak fra bestemmelsene om utforming (avstand mellom bygg, geometrisk form på lekearealene mv.). Ved mindre infill-prosjekter på små tomter som kompletterer

eksisterende bebyggelsesstruktur, skal rammer for nybygg bestemmes ut fra eksisterende rammer, som eksisterende fasadeliv mot gate og gårdsrom, gesimshøyder og volumoppbygning. Disse bymessige rammene skal gjelde foran normens krav. Vi anser at foreslått prosjekt vil oppfylle også disse kravene til unntak.

I utkast til kommunedelplan for bevaring og byutvikling settes minste enhet for samlet uteareal til 250 m². Kravet vil ikke kunne oppfylles innen planområdet, med hensyn til bevaringsverdiene knyttet til eksisterende bebyggelse. Krav til at 30 % av arealet er solbelyst 1. mai kl. 15 vil ikke oppfylles, se vedlagte solstudier.

Imidlertid vil det være en felles takterrasse, som uformes med tanke på universell utforming og sikkerhet for barn, som vil ha gode solforhold. Videre planlegges det private balkonger knyttet til samtlige boliger i nybygget, som vil bedre regnskapet med henblikk på utearealer ytterligere.

Behov for parkeringsplasser på eiendommen:

Eiendommen har god svært god kollektivdekning, slik at behovet for egne parkeringsplasser synes lavere enn det som er angitt i parkeringsnormen. Siden så mye av eiendommen skal reguleres med hensynssone, vil parkering komme i konflikt med krav til uteoppholdsarealer – en parkeringskjeller vil måtte ha en utstrekning som tilsvarer store deler av gårds plass mot sørøst, og dermed gi tynnere markdekke.

Det er rikelig med p-hus i nærheten, det nærmeste i Hagegata 29. Sykkelparkering vil løses i kjelleretasjen.

I henhold til parkeringsvedtektenes kap. 4. kan det gis unntak fra normene gjennom reguleringsplan der sterke byplanfaglige argumenter taler for det. Byplanfaglige argumenter kan være når det f.eks. er snakk om sentral beliggenhet i forhold til kollektivtransport og servicefunksjoner. Vi anser at disse kriteriene er til stede.

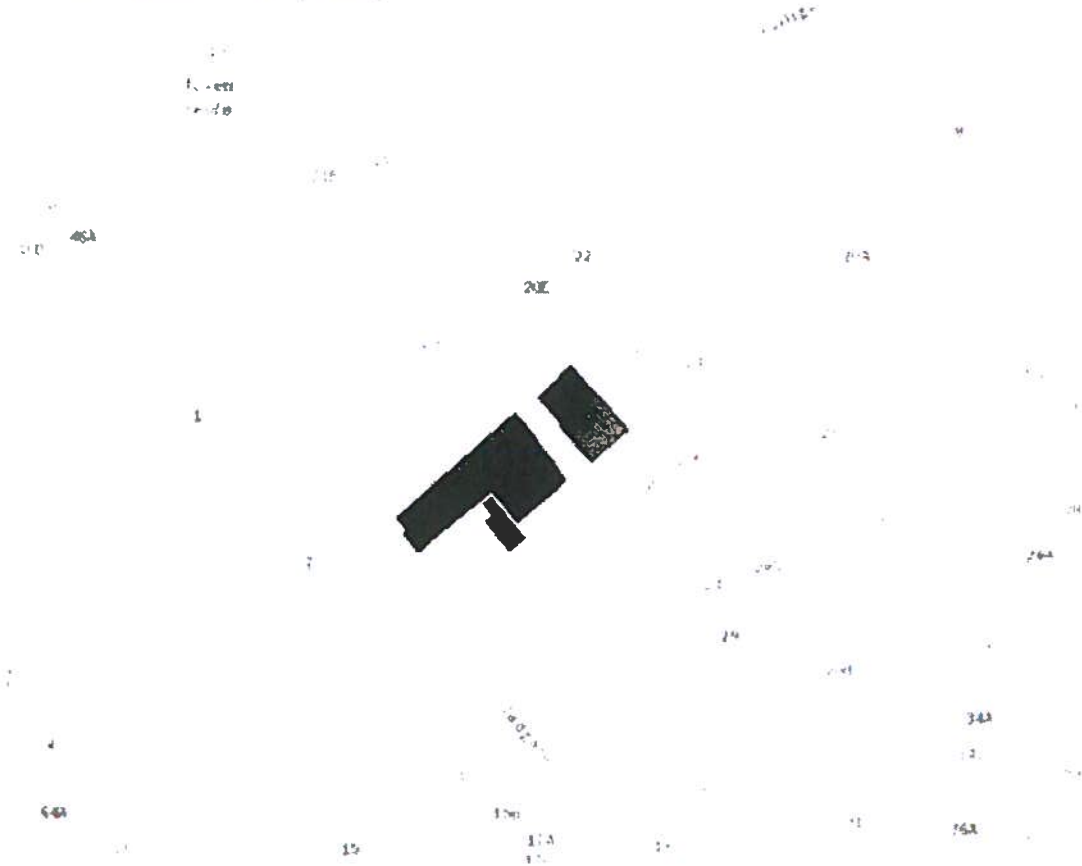
Vi viser til tilsvarende prosjekter, som har medført betraktelig større utbygginger enn dette, der krav til parkeringsdekning har blitt droppet, for eksempel ved Fredensborgveien 11 (se saksnummer 200912630-46).

Verneverdier.

I Byantikvarens gule liste står følgende bygg oppført:

- Bakeriutvalg som er siste rest av forstadsbebyggelsen i tre på Tøyen og bakgårdsbebyggelse mot Kolstadgata. Bygget er oppført av Baker Karl Nordby, f. 1878. Bevaringsverdig.
- Bakgårdsbygg, oppført av Baker Karl Nordby, f. 1878. Bevaringsverdig.
- Bakgårdsbygg, oppført av Baker Karl Nordby, f. 1878. Bevaringsverdig.

Vi har etterspurt kart som er knyttet til gul liste, og fikk oversendt kartutsnitt per e-post fra Hilde Barmen den 10.06. 2013:



Vi anser det er et misforhold mellom avmerkede bygninger og teksten i den gule listen.

Trebygg mot Tøyen torg er lett identifiserbart og utvilsomt verneverdig, og foreslås regulert med hensynssone – bevaring. Bygget står oppført i SEFRAK-registeret.

Når det gjelder den sørvestre delen av bebyggelsen, som også er markert som bevaringsverdig på kartet, består dette av garasjer (oppført på dispensasjon 1958, se PBEs sak 195800295), et tilbygg i forlengelsen av garasjene mot Kolstadgata, oppført som papirlager i 1976 (PBEs saksnummer 197600252) og kjøle- og fryserom oppført 1977 (PBEs saksnummer 197700257). I tillegg er nedkjøringsrampen til Hagegata 23 markert som bevaringsverdig på kartet, denne ble oppført samtidig som Hagegata 23, trolig i 1977 (se PBEs sak 197400224) På bakgrunn av dette anser vi avmerkingen av den sørvestre bebyggelsen som en feilregistrering. Vi kan ikke se at byggene i seg selv innehar hverken en visuell utforming eller historieformidlende egenskaper som tilsier at verneinteressene skal veies tyngre enn byens behov for boliger og kontorlokaler. De nevnte byggene reguleres derfor ikke med hensynssone.

Ved å sammenholde byantikvarens liste med kartgrunnlaget antar vi at «bakgårdsbygningene» referer til de to bakgårdsbyggene midt på eiendommen, som er markert for vern på vedlagt skisse. Bakgårdsbygg mellom trebygningen og

bakgårdsbebyggelsen er det eneste bygget som ikke er markert som verneverdig på eiendommen, vi går derfor ut fra at Byantikvaren har gjort en konkret vurdering som tilsier at denne bygningsmassen ikke oppfyller kravene for vern. Bygget ble sist endret i 2012 (se sak 201206133).

Vi anser at foreslåtte hensynssoner vil være tilstrekkelige for å ta vare på verneverdiene knyttet til eksisterende bebyggelse.

Planstatus og rammebetingelser:

Overordnede planer og føringer:

Retningslinjene for areal- og transportplanlegging T-5/93 (20.08.1993) tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

Planinitiativet er i tråd med retningslinjene da den legger til rette for fortetning i et område med godt utbygget kollektivtransport og tilbud for gående og syklende. Utbyggingen har gode estetiske kvaliteter og truer ikke det biologiske mangfoldet.

Retningslinje om støy i arealplanlegging T-1442/2012 (02.07.2012) - Formålet er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder. Kravene forutsettes løst i detaljreguleringen.

Retningslinjene om barn og planlegging T-2/08 (12.06.2008) skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager. Planinitiativet støtter opp under retningslinjene ved å opprette skjermede utearealer for barn. Det er for øvrig kort vei til lekearealer i og ved Tøyen skole.

Naturmangfoldsloven (i kraft 01.07.2010): Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel nå og i fremtiden. Det er ikke registrert biologisk mangfold på eiendommen, loven er dermed ikke til hinder for videre utbygging.

Kommuneplan 2009 beskriver at de ikke juridisk bindende arealstrategiene i *Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025*, vedtatt av bystyret 11.06.2008, fortsatt gjelder. *Kommuneplanen 2008* har som et mål at arealbruken skal bidra til å realisere visjonen: Hovedstaden Oslo – miljøby, kunnskapsby, kulturby og fjordby. Planen legger opp til økning av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Planen forutsetter at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil, og dette innebærer at grøntarealer i byggesonen ikke skal nedbygges. I

KP 2008 er eiendommen avsatt til «allsidig bymiljø med stor andel boliger». Planinitiativet følger dermed kommuneplanen.

Kommunedelplan for indre Oslo (KDP 13, 02.12.1998) er en overordnet rammeplan og et strategisk dokument for byutviklingen i indre Oslo. Planens visjon er at indre Oslo bør utvikles til en del av et bærekraftig storbysamfunn. I kommunedelplanen er eiendommen avsatt til «oppgraderingsområde bolig». Planinitiativet er tråd med planen.

Byøkologisk program 2011-2026 (vedtatt 23.03.2011) er byrådets redskap for å ta vare på og utvikle Oslos miljøkvaliteter. Målene er at Oslo skal bevare og styrke sin blågrønne struktur, ha bærekraftig utvikling og miljøeffektiv transportsystem, redusere støy, luftforurensning og klimagassutslipp. Planinitiativet medfører fortetting ved knutepunkt for kollektivtransport, og følger dermed opp programmet.

Utredninger

Tilgjengelighet for alle (29.12.1999) er Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet gjennom universell utforming som sikrer mot å bedre tilgjengelighet for alle og har særlig fokus på personer med nedsatt funksjonsevne. Dette inkluderer funksjonsnedsettelse knyttet til syn, hørsel, bevegelse, forståelse og følsomhet for miljøpåvirkning. Nytt byggverk vil oppfylle kravene til universell utforming gitt i tek10.

Oslo kommunes strategiske plan for universell utforming (22.04.2009) hvor det er et mål om at Oslo skal være tilgjengelig for alle. Universell utforming skal ved kommunal arealplanlegging og områdeutvikling med kommunal deltakelse være en sentral føring. I alle arealplaner skal universell utforming vurderes, omtales og inngå i planforslaget. Det skal utarbeides status for hovedgangveier og sentrale oppholdsareal, og lages handlingsplaner for å gjøre disse universell utformet. Nytt byggverk vil oppfylle kravene til universell utforming gitt i tek10.

Norm for leilighetsfordeling (vedtatt 26.09.2007) – Planområdet ligger i bydel Grünerløkka og det stilles krav om maks 20 % leiligheter med 40 - 50 m² BRA, minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m² BRA og minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA. Normen gjelder for planinitiativet. 50 % av leilighetene er planlagt med areal over 80 m², 50 % er planlagt med areal over 70 m². Foredlingen er dermed bedre enn hva normen tilsier.

Parkeringsnormer for næring og bolig, vedtatt 27.11.2002, angir følgende parkeringsnormer:

- Dersom det etableres 14 nye boliger: krav om minimum 10 parkeringsplasser
- Dersom hele nybygget benyttes til forretning: krav om minimum 12 parkeringsplasser
- Dersom hele nybygget benyttes til kontor: minimum 3 parkeringsplasser
- Ved etablering av bevertningsformål er det ikke satt en nedre grense for antall parkeringsplasser.

Det planlegges ikke parkeringsplasser i forbindelse med tiltaket.

Pågående planarbeid:

Kommunedelplan for byutvikling og bevaring plasserer eiendommen i et konsolideringsområde (K2). Dette er definert som flerfunksjonelle områder hvor eksisterende gate- byroms og bebyggelsesstruktur skal ligge til grunn for fornyelse og foredling av områdene. Mål for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som områdenes historiske og visuelle karakter ivaretas. Det foreslås minimum 80 % bolig. Boliger skal ikke vende ensidig mot nord eller nordøst, og skal så langt mulig være gjennomgående eller tosidige. Ved støyutsatte fasader skal leilighetene alltid være gjennomgående. Byggehøyder på inntil 22 meter kan tillates, om øverste etasje er tilbaketrukket. Utnyttelse er vist opp mot 350 % BRA eller inntil 80 % BYA for enkelttomter. Utearealene skal tilsvare 16 % av prosjektets BRA, hvorav 60 % skal være på terreng/lokk og minst og min 250 m² samlet. Minimum 30 % skal være solbelyst 1. mai kl. 15. I prosjektet legges det opp til ca 40 % uteareal ved full utnyttelse til bolig, hvorav ca 60 % vil være på bakken. Samlet areal overstiger ikke 200 m², og vil ikke i tilstrekkelig grad være solbelyst 1. mai kl. 15.

Forslag til utearealnormer av mai 2012, viser eiendommen i Områdetype 3 – mindre tett, sammensatte områder, tett kvartalsbebyggelse Akerselva og andre områder.

- Det settes krav om felles leke- og oppholdsareal tilsvarende 16 % av m² BRA for boligformålet, det vil i dette tilfellet si ca 200 m². Det samlede utearealet er ca 440 m².
- Av de 200 m² skal 60 % være på terreng, dette utgjør 120 m². Gårdsplass sørøst på eiendommen utgjør ca 200 m².
- Av uteareal på bakken skal minst 40 % være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og 20. Terrenget får begrenset kveldssol, se vedlagte solstudier. Areal på tak får derimot gode solforhold.
- Samlet felles uteoppholdsareal (SUFA) skal inndeles i minste enheter på 150 m². Kravet kan oppfylles på gårdsplass i sørvest.
- Krav om minst 0,8 meter terrengdekke kan oppfylles på gårdsplass.
- Avstand til tilstøtende bygg vil ikke tilfredsstillende krav til minsteavstand på 17 meter.

Vi anser at unntaksbestemmelsene kan gjøres gjeldende for eiendommen, slik at de samlede kravene likevel må anses oppfylt.

Gjeldende regulering:

S-1886, vedtatt 16.11.1973: Eiendommen inngår i planens område H, byggeområde for kontor og forretning. Det skal være direkte atkomst fra felt H til underjordisk parkeringskjeller.

Det er ikke gitt grenser for bebyggelse.

I byggeområdene G, H, J og K kan det oppføres kontorbebyggelse med samlet gulvflate på inntil 11 150 m². Innenfor dette areal kan det også innpasses bakerivirksomhet og forretningsvirksomhet på til sammen inntil 4 900 m². Bebyggelsen kan utformes som et tårnbygg på inntil 9 etasjer pluss tilbaketrukket overetasje. Maksimal gesimshøyde = kote 64,70. For øvrig skal bebyggelse gesimshøyden ikke overstige kote 39,60.

Dersom det er behov for ytterligere opplysninger, vil vi sette pris på å bli kontaktet.

Med vennlig hilsen
SJ ARKITEKTER AS

Nina Ubisch
Siv. Ark. MNAL

Vedlegg: Skjema for bestilling av oppstartsmøte
Illustrasjoner: Fugleperspektiv
Fugleperspektiv påført kotehøyder
Illustrasjon fra sør
Planer og leilighetsfordeling
Solstudier
Utomhusplan og disponering av tomt
Områdeanalyse og plangrep
områdesnitt

Kopi m/vedlegg til: Magnus Asp, ma@geas.no