



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Til Bydelsutvalget

BUK-sak 19/2013

Dato: 17.06.2013

Deres ref: 2013038120

Vår ref (saksnr): 2013/838

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

Bydelens uttalelse til oppstart - Hagegata 25

Bydelsadministrasjonen har mottatt oppstartsdokumenter for ønske om planarbeid ved Hagegata 25. Saken har fått saksnummer 2013038120 og er tilgjengelig på saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten.

Saksopplysninger

På vegne av ASP Eiendom AS, er det av SJ Arkitekter sendt inn bestilling av oppstartsmøte hos Plan- og bygningsetaten. Bydelen har fått kopi av dokumentene.

Eiendommen ønskes omregulert med tanke på å rive dagens garasjeskur og etablere et nytt bygg mot Kolstadgata, i liv med tilstøtende bebyggelse i Hagegata 23. Hele eiendommen ønskes regulert til formål bolig/kontor/forretning/bevertning/allmennnyttig formål. Den verneverdige delen av eksisterende bebyggelse reguleres med hensynssone bevaring av kulturmiljø. Det planlegges ikke etablert parkeringsplasser på eiendommen. Hoveddelen av nybygg ønskes benyttet til kontor eller bolig, med utadrettet virksomhet på bakkeplan.

Størrelse på tomten: 1105 m²

Gbnr = 231/152

Planstatus på tomten

Tomten er i dag regulert til byggeområde for kontor og forretning (felt H), i S-1886, vedtatt 16.11.1973. Følgende bestemmelse gjelder for tomten:

I byggeområde G, H, J og K kan det oppføres kontorbebyggelse med samlet gulyflate inntil 11150 m². Innenfor dette areal kan det også innpasses bakerivirksomhet og forretningsvirksomhet på til sammen inntil 4900 m². Bebyggelsen kan utformes med et tårnbygg i inntil 9 etasjer pluss tilbaketrasket overetasje - maksimal gesimshøyde = cote 64,70. For den øvrige bebyggelse skal gesimshøyden ikke overstige cote 39,60.

I kommunedelplan for Indre Oslo (KDP13) er eiendommen avsatt til ”oppgraderingsområde bolig”.

Pågående planarbeid: Kommunedelplan for byutvikling og bevaring plasserer eiendommen i et konsolideringsområde (K2). Mål for områdene er at eksisterende gate-, byroms og



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

bebyggelsesstruktur skal danne grunnlaget for fornyelse og foredling av områdene, med fokus på boligformål som dominerende funksjon.

Deler av bebyggelsen på tomten er registrert på Byantikvarens gule liste. Dette gjelder trebygget mot Tøyen torg som i dag huser Fontenehuset, og bakgårdsbebyggelsen, oppført av baker Karl Nordby i 1878.

Dagens situasjon

Mot Tøyensenteret ligger Fontenehuset, i bakkant har idrettslaget Gøy-Nor sine lokaler. Mot Kolstadgata er det oppført en garasje, og området er benyttet til parkering.

Det er vedtatt to boligblokker med felles utearealer på terreng i Hagegata 29 og 31, samt en etasje med kontorlokaler mot Kolstadgata og parkeringshus i bakkant under bakkenivå i sak 200705892. Per dags dato er ikke planvedtaket fra 2008 etterfulgt av byggearbeider.

Det er i 2012 gitt rammetillatelse til bruksendring fra kontor til forretningslokaler i Hagegata 22-24, og det er gitt rammetillatelse til restaurant og konsertlokale i underetasjen i Hagegata 22 i 2012.

Uttalelse fra bydelsutvalget

Det har ikke vært saker til uttalelse i bydelsutvalget på denne eiendommen tidligere.

Forslag til regulering/hovedgrep

Bakeribygget og tilhørende industribygg reguleres med hensynssone bevaring av kulturmiljø. Mot Kolstadgata etableres et nybygg i liv med Hagegata 23 og regulert bygg i Hagegata 27. Bebyggelsen reguleres med publikumsrettede funksjoner i underetasjene mot Tøyen torg og Kolstadgata. Det planlegges ikke egne parkeringsplasser på eiendommen. Atkomst for gående vil være gjennom portrom fra Tøyen torg, og via regulert gågate på eiendom 231/154 via gårdsrom nær Kolstadgata. Nytt bygg reguleres med noe lavere høyde enn hva gjeldende regulering åpner for, for å avtrappe bygget om øvrig bebyggelse. Bygget er planlagt i 8 etasjer, til kote 52,7.

Forslaget vil gi 14 nye leiligheter.

På grunn av verneverdiene i fabrikkbygningen, og tomtens beskjedne størrelse, vil ikke kravet til samlet uteareal på 250 m² kunne oppfylles. Kravet til at 30 % av arealet skal være solbelyst 1. mai kl 15 vil heller ikke oppfylles. Forslagsstiller har derimot argumentert med at det skal lages en felles takterrasse som skal være universelt utformet og sikker for barn. Videre skal det planlegges private balkonger til boligene. Når det gjelder barns behov for nærlekeplass mener forslagsstiller at dette er imøtekommet ved å henvise til lekearealene på Tøyen skole, som også holdes åpne på kveldstid.

Bydelsdirektørens vurdering

Per i dag har organiseringen av byggene på tomten en klar forside mot Tøyensenteret og bakside som Kolstadgata. Dette forsterkes av at omkringliggende bebyggelse består av kontorarealer henvendt mot Tøyen Torg, og ved at Postens lokaler har sine lasteramper inn mot Kolstadgata. Siden prosjektet ikke medfører noen endringer mot Tøyen Torg (det reguleres til bevaring), mener bydelsdirektøren at hvordan prosjektet er løst mot Kolstadgata er det sentrale. Bydelsdirektøren ber om at det tenkes nytt når det gjelder organisering av bebyggelsen mot Kolstadgata. Parkeringsdekningen i området er svært god, slik at en reduksjon i

overflateparkeringen til fordel for et byrom som nærområdet kan bruke, mener bydelsdirektøren er viktig å få gjennomført. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre pga parkeringskrav til forretninger (Kiwi) bør den regulerte gågaten fra Tøyen Torg forbi tomten i S-1886 aksentueres bedre/opparbeides. I dag kan den karakteriseres til å være en avkjørsel for biler, ikke en gågate.

Bydelsdirektøren ser positivt på endringer i Hagegata 25 som gir liv til både fasade mot Tøyen senter, og fasaden mot Kolstadgata. Flere boliger i området er også positivt. Bydelsdirektøren ønsker derimot å kommentere omkring krav om uteoppholdsareal på terreng. Bydelsdirektøren mener der at det er viktig at det blir lagt til rette for mer uteoppholdsareal på terreng i og rundt Tøyen, og bakgrunnen for dette er at bydelsdirektøren mener at å lage takhager på boligene kan være bra i noen henseende, men at takterrasser ikke kan gi den kontakten mellom beboere og nærområdet som Tøyen trenger, og Tøyen har et spesielt behov for innbyggere som blikket vendt til gaten for å gi sosial ro og trygghet. Prosjektet må bearbeides med tanke på gode solrike oppholdsarealer for boligene, samt at fabrikkbygningen må få nødvendig ”pusterom”.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget er positiv til at det bygges flere boliger på Tøyen.
2. Bydelsutvalget er positiv til at det skal tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet på gateplan mot Kolstadgata og Tøyen Torg.
3. Bydelsutvalget mener der at det er viktig at det blir lagt til rette for mer uteoppholdsareal på terreng på Tøyen. Takhager på boligene kan være bra i noen, men vil ikke gi den kontakten mellom beboere og nærområdet som Tøyen trenger, og Tøyen har et spesielt behov for innbyggere som blikket vendt til gaten for å gi sosial ro og trygghet. Prosjektet må bearbeides med tanke på gode solrike oppholdsarealer for boligene, samt at fabrikkbygningen må få nødvendig ”pusterom”. Bydelsutvalget ber om at tomt 231/154 også tas med inn i planleggingen, slik at nødvendig uteoppholdsareal kan sikres, samtidig som det kan etableres et nytt byrom.
4. Regulert gågate i S-1886 må tas inn i planavgrensningen og tydeliggjøres.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. Bestilling av oppstartsmøte – Hagegata 25
2. Følgebrev
3. Leilighetsfordeling og skisser