



Til Bydelsutvalget

BU-sak 117
BUK-sak 32

Dato: 03.09.2013

Deres ref: 201311451

Vår ref (saksnr): 2013/1219

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

BU-sak 117 Bydelens kommentarer til bestilling av oppstartsmøte - Fyrstikkalléen 17

Bydelsadministrasjonen mottok 30.08.2013 kopi av saksdokumentene for bestilling av oppstartsmøte ved Fyrstikkalléen 17. Saken er tilgjengelig på saksinnsyn hos PBE med saksnummer 201311451.

Saksopplysninger

Saken gjelder ønske om omregulering av eksisterende bygning i 3 etasjer på eiendom 130/139 fra industri til blandet bolig og tjenesteyting (barnehage/skole). Tomten ligger mellom Fyrstikkalleen skole og Grenseveien 97. Eksisterende bygning er på Byantikvarens gule liste som en del av Nitedals fyrstikkfabrikk. Det foreslås å ta vare på det verneverdige bygget ved å beholde murgesims, og rytmen i vindusåpninger. Første etasje tenkes benyttet til skole og barnehage. Det ønskes etablert fire etasjer med boliger. Parkeringen skal skje i garasjekjeller under Fyrstikkalleen 17 og Grenseveien 97.

Det er oppgitt en total BRA for eksisterende bygning på 4277 m², hvorav 2662 m² er kontor og 1615 m² er lager.

Forslagsstiller: Scandinavian

Development AS

Konsulent: Arcasa Arkitekter AS

Tomten i gult:

Bydelens tidligere uttalelser

Bydelen har ikke hatt saken til uttalelse tidligere.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende regulering er de midlertidige reguleringsbestemmelsene i S-2864, fra 06.02.1986 hvor tomten er regulert formål industri.



til



Planarbeid i nærområdet

Det foregår planarbeid i Grenseveien 97 hvor det ønskes boligbebyggelse på tidligere kontor/industritomt, med PBEs saksnummer 201117636.

Plangrep

Tomten ønskes omregulert fra industriformål til blandet bolig og tjenesteyting (barnehage/skole). Det er oppgitt en BRA på 176 %. Første etasje er tiltenkt skole og barnehageformål. Utearealet mot nord heves og benyttes til skolegård og inngang for barnehage. Barnehagen f r utgang til terreng mot syd. Hovedinngang for boligdel (i fire etasjer) skal ligge i syd med tilgang til torget (her vises det til det pågående reguleringsarbeidet for Grenseveien 97). Parkering etableres utenfor huset og under bakken. For boligene legges balkongareal og svalgang på baksiden av ny teglfasade. Uteoppholdsareal for boliger på sørsiden av bygget er på 920 m².



Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren mener prosjektet bør bearbeides for å kunne oppnå tilfredsstillende bokvalitet. Bydelsdirektøren mener svalganger er dårlig løsning som må unngås med tanke på privatliv, innsyn og bokvalitet. Uteoppholdsarealene er ikke tilstrekkelige da arronderingen med bygget sentralt plassert på tomten, og utearealet som et bånd rundt bygget ikke gir tilstrekkelig størrelse på arealene. Skolebarn bør ha tilgang på utearealer med sol.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget mener prosjektet må bearbeides for å kunne oppnå tilfredsstillende bokvalitet. Svalganger er en dårlig løsning som bør unngås.
2. Byggets plassering på tomten gjør at utearealet ligger som et tynt bånd rundt bygget og det gir ikke tilstrekkelig rom til å utarbeide gode løsninger.
3. Skolebarn bør ha tilgang på utearealer med sol, og bydelsutvalget anbefaler derfor ikke skolegård i nord.
4. Situasjonen for pollinerende insekter er alvorlig og dramatisk. Derfor ber bydelsutvalget at forslagsstiller har dette i mente ved utformingen av uterommene og ved utvelgelse av vegetasjonen i uterommene. Det bes om at det satses på planter og vekster som gir gode forhold for pollinerende insekter

Bydel Gamle Oslo

Lasse  stmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. Bestilling av oppstartsmøte :
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=4136967>
2. Uttalelse fra Byantikvaren:
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=4136969>
3. Stedsanalyse:
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=4136970>