



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

BU-sak 134/2013
BUK-sak 35/2013

Dato: 30.09.2013

Deres ref: 201208320

Vår ref (saksnr): 2007/1634

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

BU-sak 134/2013 Bydelens uttalelse til kunngjøring av offentlig ettersyn - Strømsveien 108, Helsefyr Hotell, gnr 130, bnr 152

Bydelsadministrasjonen mottok 26.09.2013 planforslaget for Strømsveien 108, Helsefyr Hotell til offentlig ettersyn. Saken er tilgjengelig på plan- og bygningsetatens saksinnsynsløsning med saksnummer 201208320.

Saksopplysninger

Området foreslås omregulert til kombinert bebyggelses- og anleggsformål – hotell/kontor med maks BRA= 32 000 m² som inkluderer det eksisterende Helsefyr hotell og kontorbygget Helsefyr Panorama. Ny bebyggelse består av en ny hotellfløy langs Innspurten med BRA=7800 m² med maks høyde 1.4 meter høyere enn eksisterende hotell og nedtrappet med en etasje mot Innspurten. Avkjørsler opprettholdes lik dagens. Utvidelsen øker antall hotellrom fra 253 til 423. Parkeringsdekningen, inkludert eksisterende anlegg blir på totalt 142 p-plasser hvorav maks 62 på terreng.

Forslagsstiller: Eiendomsspar AS

Konsulent: Hille Melbye Arkitekter AS

Arealstørrelse planområdet: 11 050 m²

Areal for hvert formål:

Vertikalnivå 1 (under grunnen)

Hotell – underjordisk anlegg for parkering 190 m²

Vertikalnivå 2

Byggeområde for kontor/hotell 10860 m²

Gangvei/sykkelvei/annen veggrunn 160 m²

Gangvei 30 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse i 8+ etasjer i nytt felt 4

Over terreng: BRA = 7800 m²

Parkeringskjeller = 1500 m²



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 43 10 01
Bankkonto: 13150100431
Org.nr.: 974778742

Internett: www.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende regulering S-4483, vedtatt 11.11.2009 har formål byggeområde for hotell, kontor.

Overordnede planrammer

Kommunedelplan 13 (Kdp for indre Oslo) definerer en sone langs nordvestsiden av Strømsvei som viktig strukturerende område med høye kontorbygg. Planforslaget er ifl Plan- og bygningsetaten i tråd med en slik struktur.

Bydelsutvalgets tidligere uttalelser

Bydelsutvalget har ikke hatt saken til uttalelse, men saken er behandlet administrativt i to anledninger, ved område- og prosessavklaring og ved varsel om igangsetting. Ved begge anledningene ble det nevnt at det var ønsket en restriktiv parkeringsdekning. Bydelsutvalgets leder kommenterte angående nybyggets høyde: "Et tilbygg på 12 etasjer virker noe massivt i forhold til omkringliggende bygningsmasse. Et tilbygg bør forsøke å harmonere med høyden med hotellets øvrige deler". Ved varsel om igangsettingstillatelse bemerket også bydelsdirektøren at å skape fotgjengervennlige uteområder var viktig.

Barnas representant har bemerket at gang- og sykkelvei i Innspurten må tilrettelegges slik at det blir trygt for barn og unge å ferdes til og fra Valle Hovin.

Eksisterende situasjon

"Gamle" Helfyr hotell ble bygget i 1978, og hadde da en kapasitet på 115 rom. En utvidelse i 2007 gav hotellet en ny fløy i ni etasjer og nye 92 rom. Hotellet hadde en ytterligere utvidelse i 2011 med 46 rom. Nå er tallet rom på 253. Eiendomsspar ønsker nå å utvide hotellet med en ny fløy på eksisterende parkeringsplass.



Tomten ligger mellom Innspurten, Strømsveien/E6 og Hovin skole.

Nærmere om planforslaget

Ønsket om utvidelse kommer som følge av en underdekning av hotellsenter i Oslo. Utvidelsen kan sees i lys av transformasjonen og utviklingen av Valle Hovin-området.

Som følge av signaler fra PBE er hotelltilbyggets høyde redusert fra 12 til 8 etasjer + en inntrukket etasje. Forslag til planskisse viser dermed et bygg som er tre-fire etasjer lavere enn innsendt planinitiativ.

Hotellet skal disponere 142 parkeringsplasser, 62 på bakkeplan og 80 i parkeringskjeller. Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Trafikkavvikling

Dagens signalkryss Innspurten – Grenseveien er sterkt overbelastet. Trafikkanalysen viser derimot at trafikkveksten av et utvidet Helfyr hotell er så liten at det ikke vil bli merkbare endringer i krysset i rushtidsperiodene morgen og kveld. Med større utbygging av

næringsvirksomhet langs Innspurten, vil belastningen i krysset Innspurten – Grenseveien bli for høy, og andre kryssløsninger bør vurderes.

Plangrep

Planforslaget har en enkel striperegulering med kontor/hotell som gjelder for hele tomten. Det er lagt inn byggegrenser og gesimshøydene er fastlagt i kartet. Planavgrensningen er slik at den ikke berører arealer utenfor tomten, og dermed blir det ingen endring av sykkelforhold, skolevei eller lignende. Det legges opp til en avkjørsel ut fra tomten.

Bydelsdirektørens vurdering

Forslagsstiller har utarbeidet et planforslag med et mindre tilbygg enn tidligere annonsert etter signaler fra PBE. Høydereduksjonen følger også ønskene fra bydelen om et tilbygg som harmonerer med eksisterende bebyggelse i større grad.

Bydelsdirektøren er skeptisk til den planlagte parkeringsdekningen. I følge normen for den tette byen skal det være 1-3 oppstillingsplasser pr. 10 rom, som skal gi 127 parkeringsplasser for hotellet på det meste, inkludert utvidelsen. At hotellet tidligere har hatt en overdekning av parkeringsplasser ift parkeringsnormen, ser ikke bydelsdirektøren at er et argument i dag, og ser det som hensiktsmessig parkeringsdekningen holdes på et minimum. Forslagsstiller kan heller oppfordres til å tenke nytt når det gjelder parkering og bilbruk – blant annet ved fokus på el-bil, utleie av el-sykler, og bilkollektivløsninger når hotellet har så god beliggenhet ift kollektivknutepunkt

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget er skeptisk til det et parkeringskrav på 3.8 parkeringsplasser pr 10 hotellrom, og støtter veimyndighetene når de krever at parkeringsnormen skal ligge på 1 p-plass pr 10 hotellrom. Forslagsstiller kan heller oppfordres til å tenke nytt når det gjelder parkering og bilbruk – blant annet med fokus på el-biler, utleie av el-sykler og vanlige sykler og bilkollektivløsninger når hotellet har en så god beliggenhet ift kollektivknutepunkt.
2. Bydelsutvalget ber om at det legges til rette for god dekning av sykkelparkeringsplasser
3. 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
4. Det oppfordres til å jobbe med energieffektive og grønne løsninger i bygningsmasse og anlegg, og å satse på grønne tak for å minske luftforurensing og overvannsproblematikk.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. [PBEs saksfremstilling](#)
2. [Planbeskrivelse](#)

3. [Faktaark](#)
4. [Lokalklimanotat](#)
5. [Støyutredning](#)
6. [Trafikkutredning](#)
7. [Plankart til offentlig ettersyn](#)