



Oslo kommune  
**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

**BU-sak 149/2014**  
**BUK-sak 24/2014**

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh: Marianne Netland, 23431109	Dato: 28.11.2014
	2013/838		Arkivkode: 512.1

**BU-sak 149/2014 BYDELENS UTTALELSE TIL FORSLAG TIL  
DETALJREGULERING TIL OFFENTLIG ETTERSYN - HAGEGATA 25**

Bydelsadministrasjonen mottok 30.10.14 forslag til detaljregulering av Hagegata til høring. Saken er tilgjengelig på PBEs saksinnsynsløsning med saksnummer 201308120.

Saksopplysninger

Forslagsstiller er Hagegata 25 AS, fagkyndig er SJ Arkitekter AS. Planområdet foreslås omregulert med sikte på å oppføre et nytt boligbygg i 4 og 8 etasjer ut mot Kolstadgata med forretning og/eller tjenesteyting i 1. etasje. Verneverdig bebyggelse på planområdet foreslås regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø og det legges opp til fortsettelse av eksisterende drift i disse bygningene, som vil si bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Det foreslås utadrettet formål i 1. etasje mot Tøyen torg.

Planen vil gi 12 stk nye leiligheter fordelt på 3 små 40-50 m<sup>2</sup> BRA, 4 stk middels 50-80 m<sup>2</sup> Bra og 5 store 80 m<sup>2</sup> eller større leiligheter.

Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med visse vilkår.

Bydelsutvalgets tidligere uttalelser

Saken ble behandlet på sommerfullmakt i ekstraordinært møte i Byutviklingskomiteen 07.08.2013 i sak BUK-sak 19/2013, og ligger vedlagt. BUK var positiv til boligutvikling på Tøyen, men mente det var viktig med gode uteoppholdsarealer for boligene, og ba om at planarbeidet utredet muligheten for å gjøre om Kolstadgata til gatetun, og omregulering av tilstøtende parkeringsplass til grøntområde/friområde. Arkitekten har også stilt i åpen halvtime i BUK for å gi et innblikk i prosjektet.



**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:  
Platousgate 16

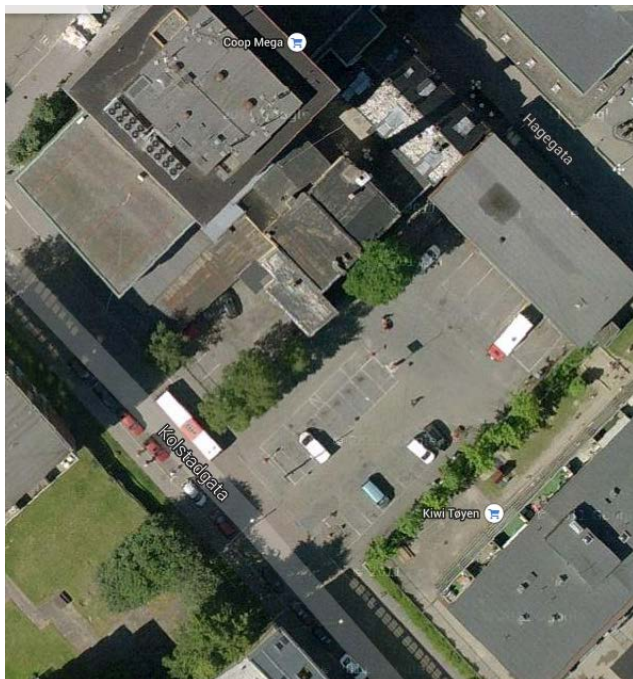
Postadresse:  
Postboks 9406 Grønland  
0135 Oslo

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

Internett: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)

E-post: [postmottak@bgo.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bgo.oslo.kommune.no)

## Eksisterende forhold

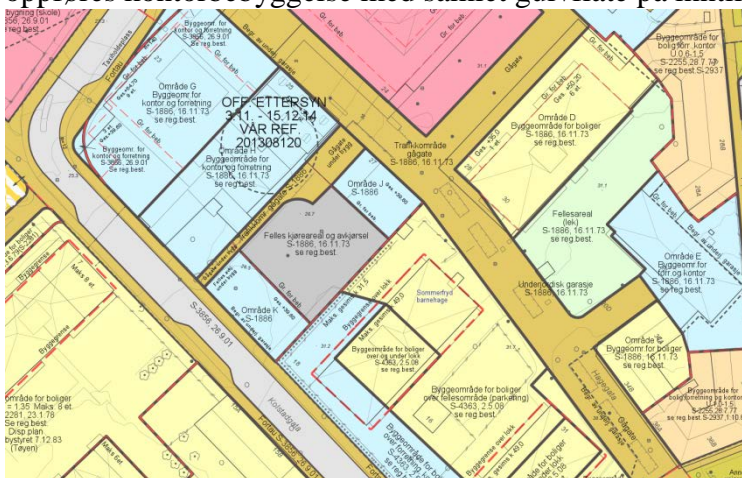


Planområdet består av bebyggelse med blandede funksjoner. Bakeriutsalgets 1. etasje benyttes i dag til forretning og kontor, mens 2. etasjen og loftet er godkjent som bolig. Mellombygget benyttes til kontorformål. Bebyggelsen mot sørøst benyttes til lager og garasje, samt nedkjørsel til garasjekjeller for Hagegata 23.

Fotballklubben Gøy-Nor og Fontenehuset har lokaler i planområdet.

Planstatus og overordnet rammeverk  
Gjeldende regulering er S-1886, vedtatt 16.11.1973, hvor eiendommen inngår i planens område H, byggeområde for kontor og forretning.

I byggeområdene G, H, J og K kan det oppføres kontorbebyggelse med samlet gulvflate på inntil 11 150 m<sup>2</sup>. Innenfor dette arealet



kan det også innpasses bakerivirksomhet og forretningsvirksomhet på inntil 49 00 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen kan utformes som et tårnbygg på inntil 9 etasjer pluss tilbaketrasket overetasje. Maksimal gesimshøyde = kote 64,70. For øvrig skal bebyggelse skal gesimshøyden ikke overstige kote 39,60. Det skal være direkte atkomst fra felt H til underjordisk parkeringskjeller.

Det er verdt å merke seg at det er regulert inn et bygg på parkeringsplassen (blått felt) ved siden av Hagegata 25 i Område K i samme plan, med en tillatt gesimshøyde på +39,60 m, samme høyden som Hagegata 27 (tidligere Posten).

## Overordnet planstatus og rammeverk

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer / Statlige planbestemmelser og retningslinjer  
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. Planforslaget 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. Retningslinjen ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsene.

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. Planområdet har for små utearealer for etablering av barnehage. Det vil bli etablert lekearealer innen planområdet, for øvrig er det trafiksikker overgang til Sørli lekepark.

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 innen planområdet, hensynene loven skal ivareta tilsettes ikke av forslaget.

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 bygg vil følge kravene gitt i gjeldende teknisk forskrift.

Kommuneplan for 2008 er eiendommen avsatt til allsidig bymiljø med stor andel boliger.

Kommunedelplan for Indre Oslo (1998) har avsatt eiendommen til «oppgraderingsområde bolig».

Kommunedelplan for torg og møteplasser (2009) har markert Tøyen Torg som et torg, og Sørli plass og Sørli lekepark som lokale torg og møteplasser.

Byøkologisk program 2011-2026 har som mål å stryke og bevare Oslos blågrønne struktur, ha bærekraftig utvikling og miljøeffektiv transportsystem, redusere støy, luftforurensing og klimagassutslipp.

### Leilighetsfordelingsnorm

I Bydel Gamle Oslo stilles det krav om 35 % leiligheter med maks 35-50 BRA, og minst 40 % leiligheter over 80 m<sup>2</sup> Bra, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på 20 m<sup>2</sup> BRA integrert.

Innen planområdet er følgende bygg oppført på Byantikvarens gule liste:

Et bakeriutsalg og to bakgårdsbygninger fra 1878, oppført av Baker Karl Nordby.

Tøyensenteret er oppført på Byantikvarens gule liste som et enhetlig, representativt og godt bevart kulturmiljø fra 1966 – 1980.

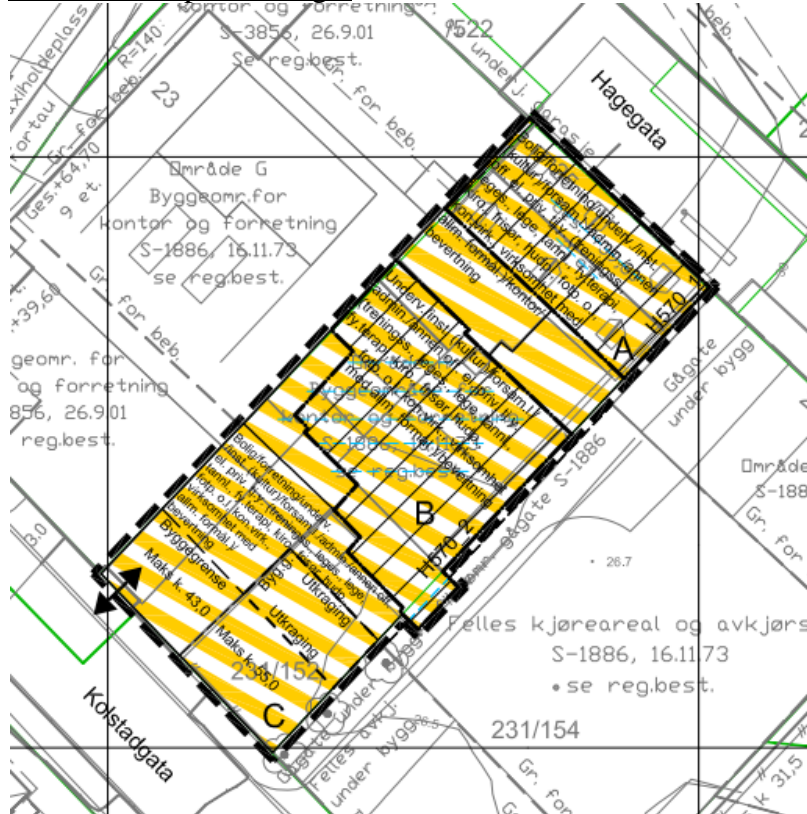
## Pågående planarbeid

Forslag til ny kommuneplan «Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn». I forslag til juridisk bindende plankart ligger Tøyen innenfor sone med nåværende bebyggelse og anlegg. Det fremheves at Oslo kommune skal kanalisere en stor del av veksten i indre by til der kollektivtilbudet er best.

## Planarbeid i Hagegata 27 (parkeringsplassen)

Det er innsendt oppstartsdokumenter for planarbeid i Hagegata 27 til PBE (og det er lagt ved som referatsak til dette BU-møte). Dokumentene kan sees på saksnummer 201415870.

## Nærmere om planforslaget



Planområdet deles inn i tre underområder, A, B og C. Felt A består av trehuset mot Hagegata 25, foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/kontor/forretning/offentlig og privat tjenesteyting og hensynssone bevaring kulturmiljø. I 1. etasje tillates kun publikumsrettet virksomhet, inngang til disse skal være via Hagegata.

Felt B foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – offentlig og privat tjenesteyting/kontor/industri (håndverk)/ lager og delvis hensynssone bevaring kulturmiljø. Det tillates ikke

næringsvirksomhet som vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boliger gjennom støy, annen forurensing eller trafikk. Utendørs lagring tillates ikke. Grad av utnyttning skal ikke overstige totalt BRA= 770 m<sup>2</sup> innen felt B, som tilsvarer dagens utnyttelse.

Felt C reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/offentlig og privat tjenesteyting. Utnyttelsen og byggegrensene tillater oppføring av et nytt bygg med

BRA= 1400 m<sup>2</sup> inkludert nedkjøring til Hagegata 23, underjordiske lagerarealer, møblering og skjermingstiltak på takterrasser, og utkragede balkonger.

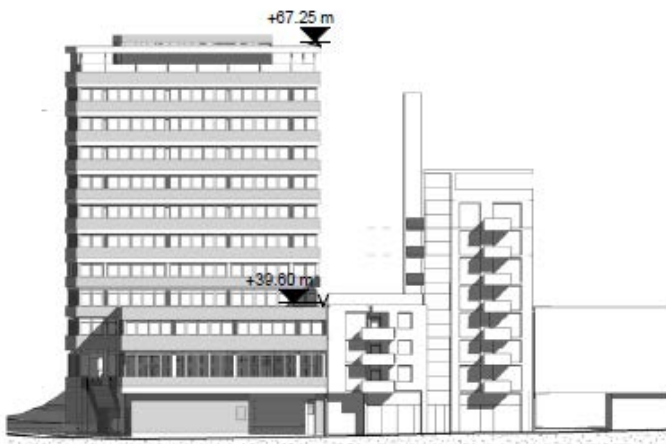


## *Hovedgrep og utforming*

Forslagsstiller mener planforslaget føyer seg inn i Tøyensenterets varierte bygningsstruktur som består av en variasjon mellom høyere tårn og lavere basebygg i ulike kombinasjoner.

### Høyder.

Øvre takterrasse vil ha en gesims med maks kote + 55, mens nedre takterrasse er satt til kote +43.



### Bruk.

Med offentlig og privat tjenesteyting foreslås følgende formål: treningssenter, lege/tannlege, fysioterapi, frisør/forpleie o.l., bevertning, forsamlingslokale, kulturinstitusjon, undervisning, allmenntilgjengelig formål. Det tillattes ikke bevertning i felt B.

Mot Hagegata/Tøyen Torg reguleres utadrettet virksomhet mot 1. etasje for å sikre liv på torget. Her forutsettes det at etablert drift kan fortsette.

### Uteoppholdsareal

For hver boenhet innen planområdet skal det settes av et felles uteoppholdsareal tilsvarende 16 % av boligens areal. Private balkonger regnes ikke til felles uteoppholdsareal. Minst 60 % av felles areal skal være på terreng, og dette arealet skal ha minst 0.8 m terrengdekke. Øvrig fellesareal kan innpasses på felles takterrasser. Forslagsstillers begrunnelse:

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 m<sup>2</sup> BRA for boligformålet, det vil ved maks utnyttelse til bolig tilsi ca. 400 m<sup>2</sup>. Det samlede utearealet er ca. 480 m<sup>2</sup>.
- Av de 400 m<sup>2</sup> skal 60 % være på terreng, dette utgjør 240 m<sup>2</sup>. Areal som benyttes til gang- og kjørevei og parkering kan ikke regnes med i utearealet. Gårdsplassene innen planområdet utgjør ca. 310 m<sup>2</sup>, inkludert gangvei og mulighet for varelevering.
- Av uteareal på bakken skal minst 40 % være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og 20. Terrengget får begrenset kveldssol, se vedlagte solstudier. Areal på tak får derimot gode solforhold, og kan gjøres gjeldende i henhold til unntaksbestemmelsene.
- Samlet felles uteoppholdsareal (SUFA) skal inndeles i minste enheter på 150 m<sup>2</sup>. Kravet kan oppfylles på gårdsplass i sørvest.
- Krav om minst 0,8 meter terrengdekke kan oppfylles på gårdsplass.
- Avstand til tilstøtende bygg vil ikke tilfredsstille krav til minsteavstand på 17 meter. Minsteavstanden vil være 8 meter. Dersom det ikke etableres nybygg mot gate, vil utearealene ikke oppfylle støykrav gitt i T-1442.

Vi anser at unntaksbestemmelsene kan gjøres gjeldende for eiendommen, på grunn av tomtens sentrale beliggenhet, bevaringsverdig bebyggelse og tilgang på lekearealer og parker i nærområdet, disse er beskrevet under stedsanalyse. Normens krav kan dermed løses på takterrasser, som tilpasses krav til universell utforming og krav til sikkerhet ved barns lek. Kravene må dermed anses som oppfylt totalt sett.

### Trafikkforhold

Avkjørsel er tenkt som i dag, da det foreligger en tinglyst rettighet til dette i dag.

Varelevering skal skje over regulert gågate. Varelevering til felt C skal skje langs fortau i Kolstadgata. Det skal ikke etableres parkeringsplasser for bil i området. Dette begrunnes med at området ligger svært sentralt i byen, med nærhet til T-banestasjon og med god bussdekning. I tillegg vil etablering av parkering vanskeliggjøre muligheten for gode oppholdsarealer.

Forslagsstiller mener det er en dårlig samfunnsøkonomisk løsning å etablere egen parkeringskjeller for nybygget når det står ledige plasser i etablert parkeringsbygg.

### *Gågate*

Regulert gågate er ikke tatt med i planen da den ligger på annenmanns grunn.

### Plan- og bygningsetatens vurdering

PBE mener planen bør inngå som et ledd i å forbedre bo- og oppvekstvilkårene på Tøyen.

Deres innvendinger er at:

- Høy kvalitet på uteoppholdsarealer må sikres bedre.
- Det må sikres at alle leiligheter i bygget mot Kolstadgata får et privat uteareal i form av balkong, samt at alle leilighetene er gjennomgående og har en side som vender inn mot bakgård.
- Det må sikres at det etableres et tydelig skille mellom offentlig gangvei og privat uteareal, samtidig som gangveien og uteareal ikke avstenges fra hverandre visuelt. Det må legges til rette for at gangveien og bakgården oppleves som trygg å bruke
- Det må redegjøres for en trafikktrygg vareleveringsløsning for næringslokalet i l. etasje mot Kolstadgata.

### Bydelsdirektørens vurdering

#### *Formål*

Dagens virksomhet mot Tøyen Torg opprettholdes i stor grad med dette forslaget. Mot Kolstadgata medfører forslaget store endringer. Dagens inngjerdede parkeringsplass må vike for bolig og næring. Bydelsdirektøren har vært positiv til boligutvikling på tomten, mye grunnet at dagens bebyggelse medfører en «bakside» i Kolstadgata kun viet til trafikkformål. Boliger og næring mot Kolstadgata kan bidra til å live opp og skape aktivitet i et område som frem til nå har hatt lite aktivitet.

Bydelsdirektøren har erfart at kombinasjonsformål kan bety konflikter mellom ulike virksomheten, og dette gjelder i sær mellom boligformål og annen støyfølsom bebyggelse og bevertning og forretning på grunn av støyproblematikk, vibrasjoner (eks. treningssentre) og lukt/ventilasjonsforhold. Bydelsdirektøren anbefaler at dette hensyntas i det videre arbeidet.

#### *Uteoppholdsareal*

Barnefamilier er erfaringsmessig den beboergruppen som bruker fellesareal og nabolag mest aktivt, som igjen gir levende miljøer og skaper trygghet, trivsel og ikke minst stabilitet i bomiljøene. På Tøyen er det særskilt behov for økt stabilitet i beboermassen. Derfor er det viktig at nye prosjekter på Tøyen har en størrelse som gjør dem aktuelle for barnefamilier, og at uteoppholdsarealene har en størrelse som sikrer nok arealer for større barn.

Bydelsdirektøren støtter PBE i deres vurdering når de etterspør høyere kvalitet på uteoppholdsarealene.

#### *Høyde og utnyttelse*



Etter gjeldende reguleringsplan kan det bygges inntil 9 etasjer, til kote +64,70. Planforslaget som nå er utarbeidet legger høyeste gesims maks kote + 55, som er over 10 meter lavere enn regulerte høyde. Byggehøyde, målt til øverste takterrasse tilsvarer 25 meter. Det problematiske med høyden ligger i hvordan det forholder seg til Tøyen Torg. Åpningen over «Postbygget» er

viktig. De andre byggene troner rundt senteret, og baldakinløsningene gjør passasjene langs byggene mørke. Åpningen over «Postbygget» slipper solen inn. Bygger man igjen dette, kan senterets allmenning miste lys, som kan være avgjørende for bruken og aktiviteten på torgflaten. Bydelsdirektøren mener derfor høyden i større grad må tilpasse seg eksisterende forhold.

**Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:**

1. Bydelsutvalget har tidligere vært positiv til boligformål på tomten, men det er viktig at denne boligutviklingen skjer med en betydelig kvalitet. PBE har med rette stilt spørsmål omkring uteoppholdsarealenes kvalitet. Bydelsutvalget etterspør gode, store boliger som kan egne seg for barnefamilier, med kvalitetsmessig utførte uteoppholdsarealer som er store nok til at de kan benyttes av større som mindre barn.
2. Bydelsutvalget er opptatt av at nybygget ikke bygges med en høyde som forverrer lysforholdene på torgflaten på Tøyen Torg og mener derfor at bygget må senkes med en etasje.
3. Bydelen har erfaring med at kombinasjonsformål bolig/næring/servering kan medføre konflikter med lukt, støy og vibrasjoner og ber om at dette hensyntas i det videre arbeidet.

**Bydel Gamle Oslo**

Lasse Østmark  
bydelsdirektør

Randi Nagelhus  
avdelingsdirektør

**Vedlegg:**

1. BUK-sak 19/2013
2. Vedtak om offentlig ettersyn – Hagegata 25
3. ROS-analyse
4. Støyvurdering
5. Bygningshistorie
6. Plankart til offentlig ettersyn
7. Solstudie
8. Utomhusareal