



**Arkivsak:**

**Arkivkode:**

**Saksbeh:** Gro Borgersrud

**Saksgang**

Byutviklingskomiteen

**Møtedato**

15.10.2012

---

**39/12 NY REGULERINGSPLAN GRENSEVEIEN 51 PÅ HASLE**

Saksnr.: 201200511

**Sammendrag:**

Forslagsstiller Grenseveien 51 AS ønsker å bygge en boligblokk i 12 + 6 etasjer i Grenseveien 51. I den forbindelse må det lages en ny reguleringsplan for tomta. Arkitekten ønsker spesifikke uttalelser fra berørte parter.

**Tidligere behandling av saken:**

Byutviklingskomiteen behandlet varsel om oppstart av planarbeid Grenseveien 51 i møte 08.02.2012 og fattet følgende vedtak:

”Byutviklingskomiteen anbefaler at parkeringsplasser blir lagt i parkeringskjeller i forbindelse med boligutbyggelsen, og ber om at man tar hensyn til omkringliggende bebyggelse. Foruten dette, har ikke byutviklingskomiteen noen bemerkninger til varsel om oppstart av planarbeidet.”

**Søker:** Søker er Ghilardi+Hellsten Arkitekter AS for Grenseveien 51 AS.

**Bakgrunn:**

Grenseveien 51 AS ønsker å bygge en boligblokk i Grenseveien 51. Søker ønsker å fjerne eksisterende bebyggelse som består av et to etasjers kontorbygg og et garasjeanlegg i en etasje. Tomta ligger i enden av et område med fire etasjers lamellhus med felles grøntareal, og med Grenseveien som nabo på den andre siden.

Det er tidligere søkt om oppføring av en lamellbebyggelse i fire etasjer beliggende på tvers av eksisterende lamellstruktur. Plan- og bygningsetaten anbefalte søker å ikke gå videre med prosjektet og skrev:

”Prosjektet bryter med den tydelige lamellstrukturen i området som gir åpenhet, gode utearealer og lite innsyn. Tomten synes for høyt utnyttet og viderefører ikke denne åpenheten. Ny boligbebyggelse, eventuelt punkthus, kan vurderes forutsatt at kravene til solforhold, støy, uteoppholdsarealer og parkering er tilfredsstillt.”

I dokumentet ”Foreløpig beskrivelse av prosjekt; begrunnelse, konsekvenser og illustrasjoner”, beskriver søker flere forslag til bygg. I følge søker mente Plan- og bygningsetaten at forslagene hadde for stor grunnflate. Det søkes nå om oppføring av et bygg i 12 + 6 etasjer. Søker mener et



høybygg på 12 etasjer og et lavere bygg på 6 etasjer i samme form vil oppfattes mindre massivt for omgivelsene.

**Merknader fra naboer:** Det foreligger protester fra Borettslaget Hasle torg I og II og fra Sameiet Haslekroken 5 og 7.

Borettslaget Hasle torg I og II protesterer mot et høybygg på 8-12 etasjer. De skriver ”(..) Det er fra hjemmesiden til Plan- og bygningsetaten vi (..) får kjennskap til at det dreier seg om et bygg på 8-12 etasjer. Dette bygget vil på alle måter ruve i landskapet, sjenere og skygge for blokkene i våre borettslag.. (..) Vi har store problemer med å akseptere et høyhus, 4 etasjers bygg er det vi eventuelt kan akseptere.”

Sameiet Haslekroken 5 og 7 skriver: ”Som nærmeste nabo mot vest, protesterer vi mot planene om utbyggingen. (..) Hvis det på denne lille tomte skal oppføres 24 – 30 enheter, vil dette bli voldsomt. En oppføring av et høyere punkthus på den omtalte tomte, vil forværre våre sol- og lysforhold betraktelig, både inne i leilighetene og ute på våre grøntområder. Dette er noe som vil forringe bruksverdien på vår eiendom og derav vår livskvalitet.”

Søker mener de har tatt hensyn til naboprotestene ved å redusere bygget fra 16 til 12 etasjer.

Begge naboene påpeker også trafikksituasjonen som problematisk, med ut- og innkjørsel i Grenseveien.

Sameiet Haslekroken 5 og 7 kommenterer også at grunnforholdene er dårlige i området og en er redde for at en ny fundamentering og oppføring av nytt bygg, vil kunne føre til setningsskader på bygningene i deres borettslag.

**Parkerings situasjonen:** Parkering er løst med parkeringsgarasje under bygget.

**Hensyn til barn:** Det er satt av uteareal til felles hage og lekeplass innenfor planområdet.

**Miljø:** I Bydel Grünerløkka's handlingsplan for reduksjon av klimagasser heter det ”Som høringsinstans i bygge- og reguleringsaker skal bydelen vektlegge miljøhensyn.” Bygget vil bli oppvarmet ved fjernvarme.

**Universell utforming:** I følge forslagsstiller vil bebyggelsen og uteareal i planforslaget ha positiv konsekvens for funksjonshemmede, bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

**Vurdering:** Bydel Grünerløkka er positive til at det bygges nye boliger i bydelen. Det foreslåtte bygget framstår som noe massivt i forhold til tomte og de omkringliggende lamellbygningene. Høyden og volumet bør trolig reduseres noe av hensyn til naboene. Avstanden til nabobygg er ikke mulig å lese i de vedlagte illustrasjonene, men ved en fortetting er det vesentlig å bevare avstanden også med tanke på siktlinjer og opplevd rom.

#### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak:**

Det foreslåtte bygget framstår som noe massivt i forhold til tomte og de omkringliggende lamellbygningene. Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka anbefaler prosjektet, men ønsker en reduksjon i høyde og volum av hensyn til naboene.