



Arkivsak: 201291627
Arkivkode:
Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang
Byutviklingskomiteen

Møtedato
26.01.2013

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN. FORSLAG TIL
DETALJREGULERING THORVALD MEYERS GATE 61.**

Saksnr. 201291627

Bakgrunn:

Planområdet foreslås regulert til bebyggelse og anlegg: bolig/ forretninger/ annen offentlig eller privat tjenesteyting/ gårdsplass og hensynssone bevaring kulturmiljø. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for oppføring av to nye bygg på eiendommen. Forslaget er utarbeidet av Moseng Poulsen Arkitektur for Thorvald Meyers gate 61 AS.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Thorvald Meyers gate 61 består av en to etasjers murgård, oppført rundt 1869 og en bakgård med lager/ skur og garasje. Murgården står på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Restauranten/ butikken Foodstory holder til i murgården og har uteservering i bakgården. I murgårdens andre etasje er det i dag bolig/ boliger. Bakgården er en del av en større bakgård for hele kvartalet. Riving av garasjen vil åpne til den store bakgården, i tråd med hvordan bakgården opprinnelig var planlagt. Skurene i bakgården er tenkt revet, og erstattet av en ny bakgårdsbygning for kultur/ bevertning i 1. etasje, og bolig i 2. etasje. BRA for bolig i bakgårdsbygningen er 50-80 kvm.

Mellom bygningene i Thorvald Meyers gate 61 og 63 er det en passasje. Det andre bygget som er planlagt oppført på tomten, er et infill-bygg over to etasjer. Infill-bygget er plassert over passasjen, og er planlagt for bolig. BRA for infill-bygget er 40-50 kvm. Bygget vil ikke hindre innkjøring i bakgården.

Begge nybyggene er planlagt med takterrasse. Høyden på bakgårdshuset skal, inkludert rekkverk på takterrassen, ikke overstige høyden på stallbygningen ved siden av. Infill-byggets høyde vil ligge mellom høyden på de to byggene det ligger mellom. Eksteriørene vil være beslektet på de to nybyggene, og vil skille seg fra de gamle bygningene ved valg av materialer og utforming.

Forhåndsuttalelser:

Nabouttalelse:

Det foreligger en uttalelse fra nabo i Olaf Ryes plass 1 som er positiv, da han mener byggene vil være effektiv støyskjerming mot Thorvald Meyers gate. Han er også positiv til utformingen av



byggene og til en mer aktiv bruk av bakgården. Det kan her bemerkes at naboen, i følge forslagsstillers planbeskrivelse s. 21, er tiltenkt en takterrasse på 12 kvm på bakgårdsbygningen.

Bevaringshensyn:

Byantikvaren er positiv til oppføring av bakgårdsbygningen, men fraråder innfill-bygningen. Murgårdene i Thorvald Meyers gate 61 og 63 har bevaringsverdige fasader, dette gjelder også for gavlfasadene med vinduer og pipe. Videre poengterer Byantikvaren at passasjen en del av kvartalets struktur og typologi som det er viktig å opprettholde.

Tidligere behandling:

Saken har ikke tidligere vært til politisk behandling i bydelen, men administrasjonen har svart på en invitasjon til innspill - område- og prosessavklaring 13.05.2011 og det ble sendt en medisinskfaglig vurdering 05.12.2011 som svar på varsel om oppstart av arbeid med forslag til privat reguleringsplan. Den medisinskfaglige uttalelsen er spesielt rettet mot støy fra et eventuelt serveringssted i bakgården. Bydelsoverlegen skriver blant annet at han forutsetter at alle nye boenheter får en stille side.

Universell utforming:

Nybyggenes andre etasje vil være med trapp, og vil ikke være tilgjengelige for rullestolbrukere. Restaurantlokalene i murgården skal være tilgjengelige for rullestolbrukere. Forslagsstiller har ikke redegjort for om bakgårdsbyggets første etasje vil bli universelt utformet med tanke på adkomst og toalett tilrettelagt for rullestolbrukere.

Miljøhensyn:

Det søkes ikke om fravik fra teknisk forskrift. Forslagsstiller uttaler at de vil gjøre bygningsmessige tiltak for støyreduksjon. Bygningene vil svare til tekniske krav i forhold til lyd, og grenseverdier fra folkehelseinstituttet vil imøtekommes. Det er ikke planlagt matproduksjon i bygningene.

Vurdering:

Avveiningen om innfill-bygget skal anbefales, står mellom hensynet til bevaringsverdige fasader og lesbar historisk kvartalsstruktur og behovet for flere boliger. Selv om fasaden med den høye pipen fremstår som karakteristisk, og passasjen er et historisk spor som sier noe om kvartalets struktur, fremstår det i dag som slitent. Innfill-bygget blir smalt og er tenkt oppført i et moderne uttrykk, som skiller seg ut fra murgårdene og skaper en spennende kontrast. Innfill-bygget vil ikke stenge passasjen.

Skurene og garasjen i bakgården kan i følge Byantikvaren rives og erstattes med bakgårdsbygningen.

Mens de nye boenhetenes uteareal ser ut til å være ivaretatt med takterrasser, har eksisterende bolig(er) kun tilgang på bakgården, som oppgitt å være 35/ 41 kvm. Dette arealet bør ikke reduseres.

I *Reguleringsbestemmelser for Thorvald Meyers gate 61*, er det ikke spesifisert hva innenfor planområdet som reguleres til bolig, hva som reguleres til forretning og hva som reguleres til annen offentlig eller privat tjenesteyting. I en av skissene i forslagsstillers planbeskrivelse, er det på bakgårdsbygningens takterrasse skrevet kultur/ bevertning (s. 24). Det bør derfor presiseres i reguleringsbestemmelsene at hele innfill-bygningen, bakgårdsbygningens andre etasje, andre etasje i murgården og begge takterrassene reguleres til bolig.

Bydelsoverlegen forutsetter at alle nybygg skal ha en stille side. Dette er vanskelig forenelig med servering i bakgårdsbygninger. Selv om en eventuell uteservering stenger tidlig, vil støy fra gjester som er på vei inn eller ut, eller som står utenfor serveringsstedet og røyker, være sjenerende. Videre kan røyk under soveromsvinduer være et problem.

Gården har allerede et serveringssted og uteservering i bakgården. Foodstory framstår som et seriøst og rolig konsept og det er ikke kommet klager på støy derfra. Adkomsten til Foodstory er fra Thorvald Meyers gate og ikke fra bakgården. Den overnevnte problematikken dermed ikke like aktuell som ved servering i en bakgårdsbygning.

Reguleringsbetegnelsen *annen offentlig eller privat tjenesteyting* kan omfatte det meste. Det bør derfor presiseres at pub/ serveringssted ikke er ønskelig i bakgårdsbygningen.

Forslagsstiller har ikke redegjort for om bakgårdsbyggets første etasje vil bli universelt utformet med tanke på adkomst og toalett tilrettelagt for rullestolbrukere. I forslagsstillers planbeskrivelse er det kun redegjort for situasjonen i eksisterende murgård, i bakgården, innfill-bygget og for andre etasje i bakgårdsbygningen. Bydel Grünerløkka forutsetter at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas.

Bydel Grünerløkka forutsetter at alle tekniske installasjoner, herunder vifte- og ventilasjonsanlegg og lyd- og musikkanlegg, tilfredsstillende gjeldende tekniske forskrifter.

Som høringsinstans i bygge- og reguleringsaker ønsker Bydel Grünerløkka å vektlegge miljøhensyn. Derfor oppfordrer Bydel Grünerløkka utbygger til å velge miljøvennlige løsninger.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka anbefaler planforslaget.

Byutviklingskomiteen anbefaler at bakgårdsbygningen tillates oppført.

Selv om fasaden med den høye pipen framstår som karakteristisk, og passasjen er et historisk spor som sier noe om kvartalets struktur, framstår det i dag som slitent. Innfill-bygget blir smalt og er tenkt oppført i et moderne uttrykk, som skiller seg ut fra murgårdene og skaper en spennende kontrast. Innfill-bygget vil ikke stenge passasjen. Byutviklingskomiteen anbefaler at innfill-bygget tillates oppført.

Bydelsoverlegen forutsetter at alle nybygg skal ha en stille side. Dette er vanskelig forenelig med servering i bakgårdsbygninger. Selv om en eventuell uteservering stenger tidlig, vil støy fra gjester som er på vei inn eller ut, eller som står utenfor serveringsstedet og røyker, være sjenerende. Videre kan røyk under soveromsvinduer være et problem. Det bør derfor presiseres at pub/ serveringssted ikke tillates i bakgårdsbygningen.

Det bør presiseres i reguleringsbestemmelsene at (hele innfill-bygningen,) bakgårdsbygningens andre etasje, andre etasje i murgården og begge takterrassene reguleres til bolig.

Bydel Grünerløkka forutsetter at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas.

Som høringsinstans i bygge- og reguleringsaker ønsker Bydel Grünerløkka å vektlegge miljøhensyn. Bydel Grünerløkka oppfordrer utbygger til å velge miljøvennlige løsninger.

Bydel Grünerløkka forutsetter at alle tekniske installasjoner, herunder vifte- og ventilasjonsanlegg og lyd- og musikkanlegg, tilfredsstillende gjeldende tekniske forskrifter.

Bydel Grünerløkka viser for øvrig til tidligere oversendte medisinskfaglige uttalelse.