

Thorvald Meyers gate 61, Oslo.

Planforslag

Detaljregulering

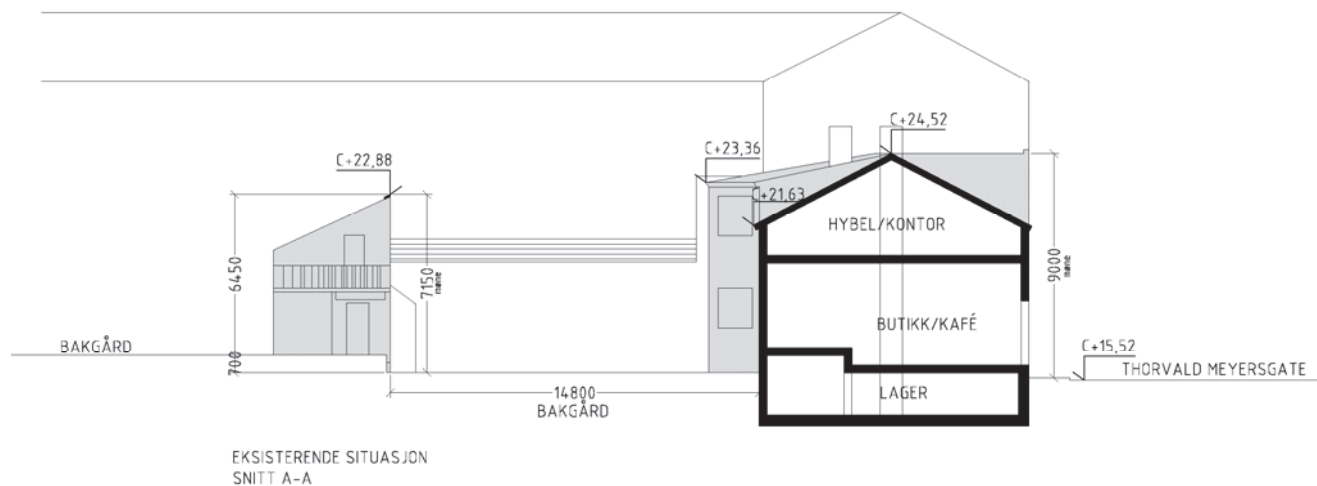
Utarbeidet av: moseng poulsen arkitektur as for Thorvald Meyers gate 61 AS

Innhold

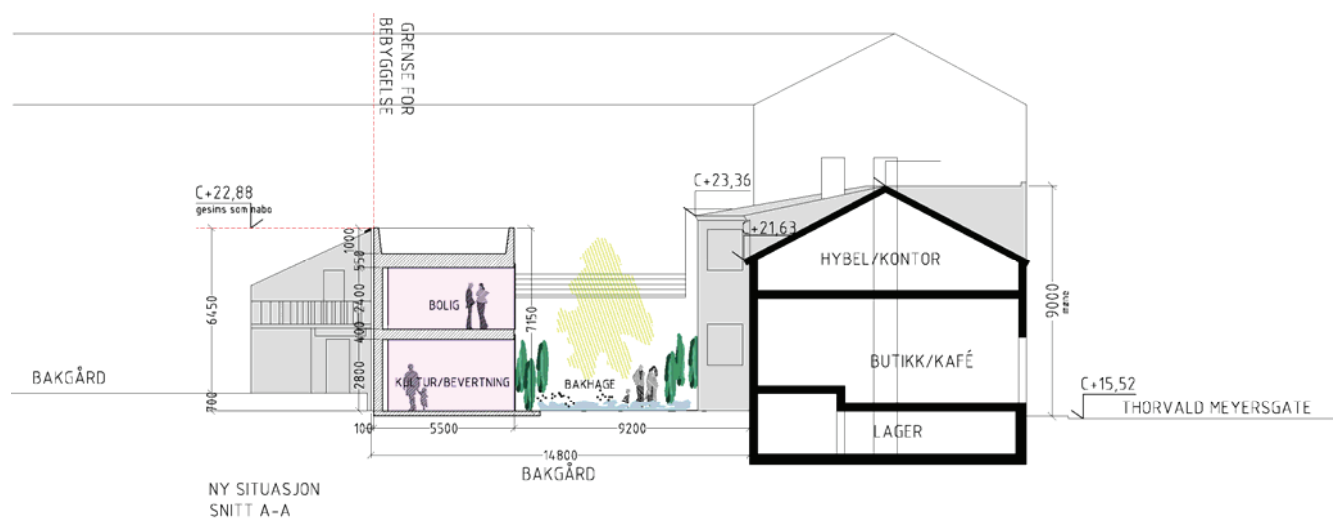
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	
Tverrsnitt A-A Kulturstallen	
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	
Tverrsnitt A-A Kulturstallen	2
1.3 Skisse - eksisterende situasjon	
Tverrsnitt B-B Kulturstallen	
1.4 Skisse mulig fremtidig situasjon	
Tverrsnitt B-B Kulturstallen.....	3
1.5 Skisse - mulig fremtidig situasjon	
Langsnitt Infillbygningen	
1.6 Skisse - mulig fremtidig situasjon	
Oppriss fra Thorvald Meyers gate Infillbygningen	4
2. BAKGRUNN	5
3. EKSISTERENDE FORHOLD	5
3.1 Lokalisering og bruk	5
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	5
4. PLANSTATUS	6
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	6
5. MEDVIRKNING	
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	6-7
5.2 Forhåndsuttalelser	8-9
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	9
7. PLANSKISSEN	9-11
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	11-12
9. ILLUSTRASJONER.....	13-27

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

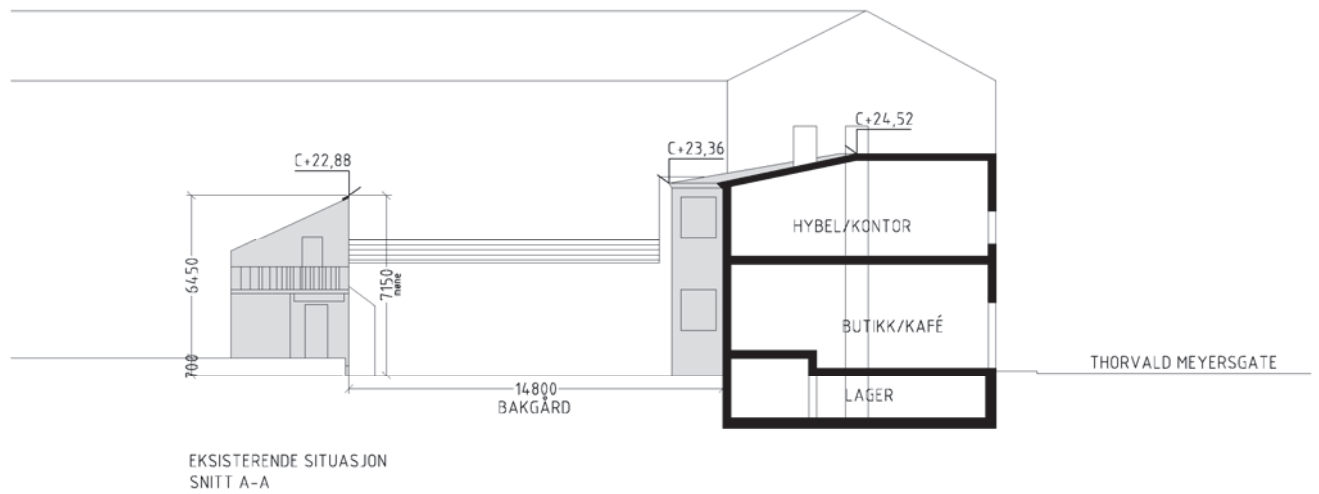
1.1 Skisse – eksisterende situasjon Tverrsnitt A-A Kulturstallen



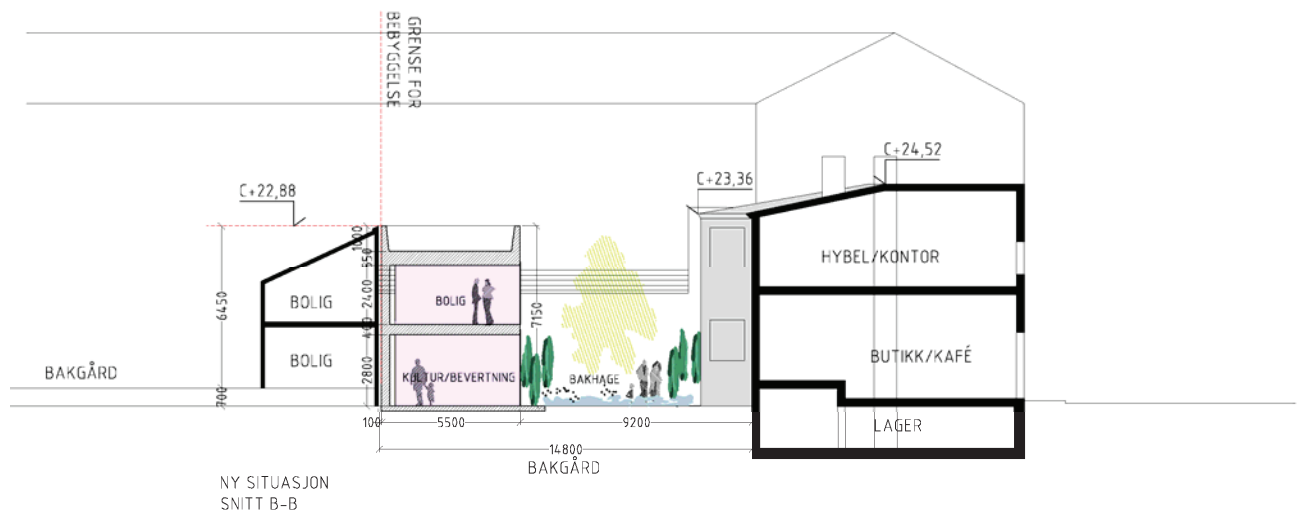
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon Tverrsnitt A-A Kulturstallen



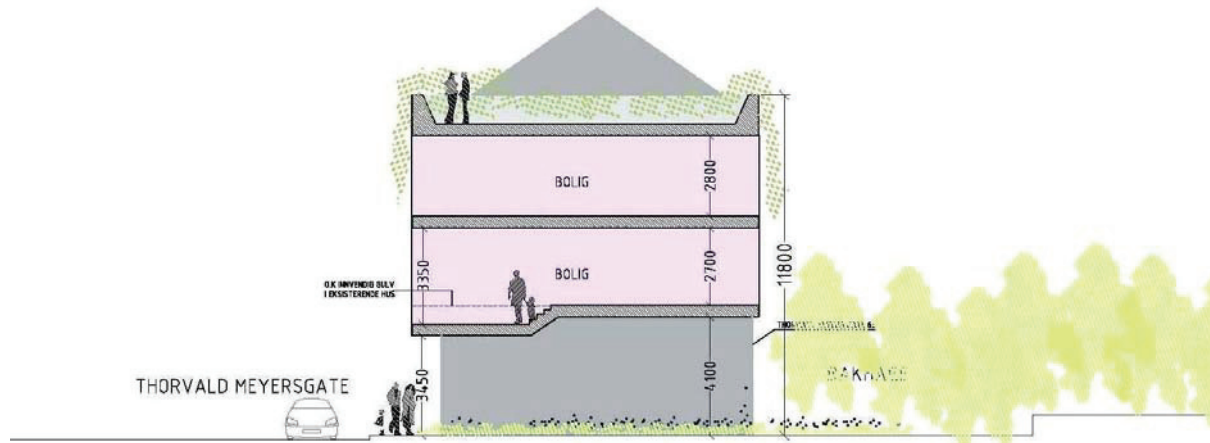
1.3 Skisse – eksisterende situasjon Tverrsnitt B-B Kulturstallen



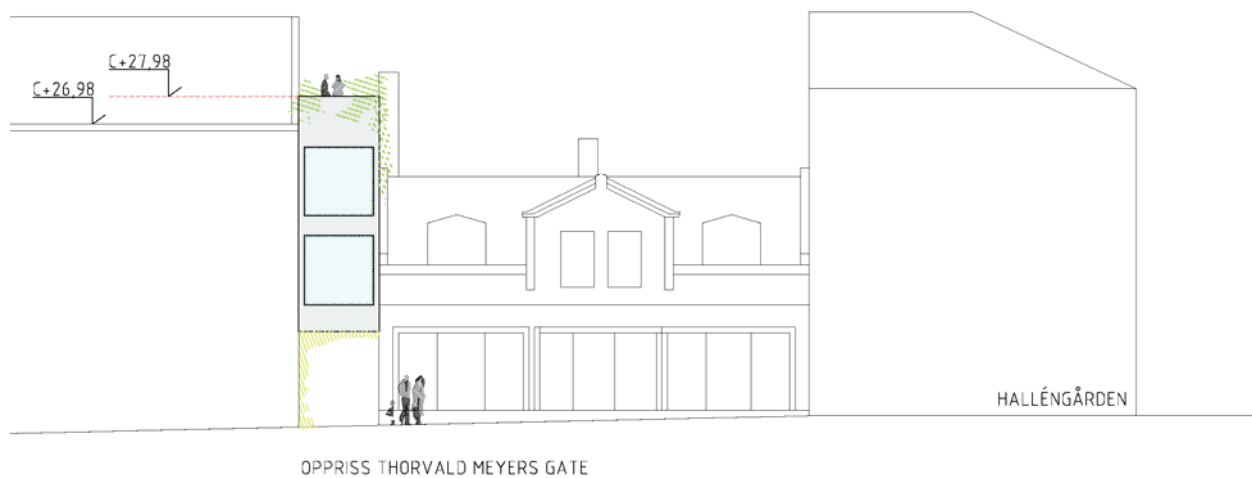
1.4 Skisse - mulig fremtidig situasjon Tverrsnitt B-B Kulturstallen



1.5 Skisse - mulig fremtidig situasjon Langsnitt Infillbygningen



1.6 Skisse - mulig fremtidig situasjon Oppriss fra Thorvald Meyers gate Infillbygningen



2. BAKGRUNN

For Thorvald Meyers gate 61 ønsker eier å utvikle bakgården med et lite bakgårdshus, samt å etablere en 2-etasjes infill mot Thorvald Meyers gate. Det er gjennomført en idèskisse for å utrede og synliggjøre utbyggingsmuligheter for eiendommen.

Plan og bygningsetaten har tidligere mottatt en henvendelse på vegne av tiltakshaver vedrørende ønske om tiltak på eiendommen. I brev fra PBE (saksnnummer 200904875-2, datert 19.05.2009) anbefalte saksbehandler planinitiativ i den videre prosessen, da det ble vurdert at tiltaket er for omfattende til at det kan søkes som dispensasjon fra reguleringsplan. Det ble innsendt planinitiativ som er bekreftet mottatt, og gitt saksnnummer 201105809. Idèskissen/planinitiativet, "kulturstallen", har også vært presentert i planforum.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

Det berørte kvartalet er preget av sammenhengende bygningsrekke mot gatene, hovedsaklig i 3-4 etasjer. Kvartalets bakgård er oppdelt i flere mindre områder, adskilt med gjerder eller bygninger av varierende størrelser. Deler av bakgården er opparbeidet som grøntarealer, hovedsaklig kun tilgjengelig for eiendommens beboere via avlåste portrom. Flere av kvartalets eiendommer består av en bygning mot gaten og en "bakgårdsbygning". I kvartalets sydlige del er bakgårdsrommene preget av store asfalterte parkeringsområder, garasjer og lagerskur, utilgjengelig for bydelens beboere.

3.1 Lokalisering og bruk

Eiendommen er på 496 m². Eiendommen er i dag regulert til spesialområde. På eiendommen er det i dag et 2-etasjes bygg mot gaten, med innkjøring til bakgården langs eiendomsgrense i vest. Bygningen står på Byantikvarens gule liste og er fra perioden 1870-1900. Bygningen er i dag benyttet som Café i 1. etasje (FoodStory) og leiligheter/hybler i 2. etasje. Leilighetene har felles adkomst fra bakgården. Bakgården grenser i nord mot naboeiendommens 2-etasjes blindgavl, i vest delvis mot en lav bolig (tidligere stall, omfattet av Byantikvarens gule liste) og delvis mot privat grøntområde. Mot syd grenser eiendommen mot en 5-etasjes bygning, hvor 1. etasjes næringsareal har etablert utendørs terrasse/servering i bakgården.

Eiendommens bakgård er i dag preget av lite helhetlige løsninger, med avfallshåndtering og brakker/garasjeskur i et uavklart forhold til naboeiendommene. Planene er forelagt eier (Pål Rogg) av stallen som grenser mot vest, som er udelt positiv til planene.

(Se nabouttalelse vedlegg forhåndsuttalelse 05)

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Verneinteresser

Bygningen på tomten Thorvald Meyers gate 61 står oppført i Byantikvarens gule liste med vernestatus; spes.bev. Pbl § 25.6 med vernedato 12/9-1985. Nabobygningen i nord og i vest står også oppført på den gule listen.

Miljøfaglige forhold

I bebyggelsen langs med Thorvald Meyers gate kan det oppleves trafikk og støy. Det er ikke registrert biologisk mangfold på tomten. Bakgården slik den fremstår i dag er ikke beplantet. Planområdet har gode solforhold.

Trafikkforhold

Planområdet ligger i Thorvald Meyers gate som er en av hovedfartsårene på Grünerløkka. Gaten har ikke gang- og sykkelvei, men fortau er opparbeidet på begge sider av gaten. Da gaten ble bygget om på '90 tallet ble sykkelfelt flyttet til Toftes gate. I Thorvald Meyers gate går det trikk og buss. Planområdet har gangavstand til de fleste tilbud.

Risiko- og sårbarhet

Det kan ikke sees noen fare for uønskede hendelser som berører samfunnssikkerhet knyttet til planområdet. Planområdet og området rundt fremstår som plant, og det kan derfor ikke være fare i

forbindelse med ras. Tiltaket vil prosjekteres med radonforebyggende tiltak i henhold til byggeteknisk forskrift §13-5. Se vedlagt ROS-sjekkliste.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt på Grünerløkka, og har nærhet til allerede bredt eksisterende offentlige servicetilbudet. Skoler og barnehager finnes i nærheten. Flere trikkelinjer og busser stopper på Olaf Ryes plass som ligger svært nært.

Teknisk infrastruktur

All teknisk infrastruktur ligger allerede til planområdet.

Estetikk og byggeskikk

Den eksisterende bygningen på tomten er en toetasjes murbygning fra ca 1870. Bygningen skiller seg ut som eneste lave bygning i nærmeste område, og typologien minner mer om et enkeltstående hus enn en bygård. Fasaden mot Thorvald Meyers gate er den primære fasaden. Fasaden er detaljert mer enn de øvrige, og er malt lys gul på fin puss. Fasadene mot bakgården og i passasjen, er grovt pusset med enkel eller ingen detaljering. I nord deler bygningen gavl med nabobygningen, Hallén gården.

Barns interesser

Planområdet ligger med nærhet til grøntarealer, lekeplasser og parker. I området bor det mange barnefamilier.

Universell utforming

Bakgårdsrommet er planfritt og tilgjengelig for alle. Det eksisterende husets første etasje som rommer en kafé er godt tilrettelagt med rampe fra bakhagen, og er terskelløst fra Thorvald Meyers gate i dag. Den eksisterendes bygnings 2. etg og loft oppfyller ikke krav til universell utforming. For å tilfredsstille kravene vil inngrep / installasjoner komme i konflikt med bevaringshensynet.

Interessemotsetninger

Det er ikke registrert interessemotsetninger i forbindelse med utarbeidelsen av planskissen.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Gjeldende overordnede planer

Kommunedelplan for indre by, vedtatt 1998, og Kommuneplan vedtatt 11.06.2008.

Planområdet er regulert til bolig/fellesareal.

Området omfattes av norm for leilighetsfordeling.

Gjeldende regulering

Thorvald Meyersgate 61 er omfattet av reguleringsplan S-2803 (vedtatt 12.09.1985), og ligger i kvartalet avgrenset av Nordre gate - Markveien – Sofienberggaten – Thorvald Meyers gate.

Eiendommen er regulert hovedsaklig til Byggeområde for bolig, samt Fellesareal langs eiendommens sydlige grense, i en bredde på ca 3 m. Byggegrense mot bakgården følger eksisterende bebyggelse ut mot gaten. Eiendommen omfattes av spesialområde / bevaring-bolig, der det innenfor spesialområdet tillates forretninger i 1. etasje mot Thorvald Meyers gate.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen og barnas representant i bydelen gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ.

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg 02.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydelsadministrasjonen, bydel Grünerløkka

13.05.2011

2. Byantikvaren	07.06.2011
3. Bymiljøetaten, divisjon trafikk	12.05.2011
4. Renovasjonsetaten	19.05.2011
5. Vann- og avløpsetaten	19.05.2011
6. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	25.05.2011
7. Bymiljøetaten, divisjon samferdsel	30.05.2011
8. Undervisningsbygg	23.05.2011
9. Hafslund Nett	13.05.2011

Sammendrag av samrådsinnspill

Bydelsadministrasjonen (1.) har ingen innvendinger til det planlagte forslaget utover eventuell støyproblematikk for leiligheten i Kulturstallen. Bydelsadministrasjonen forutsetter at støyreducerende tiltak tas i bruk, og at fremtidige beboere gjøres oppmerksom på situasjonen.

Byantikvaren (2.) bemerker bevaringsverdige hus som vil bli berørt av tiltaket. De er positive til oppføring av Kulturstallen, men har kommentarer til høyde og utstrekning som ønskes redusert. Høyden tilrådes at korresponderer med nabobygningen, og bredden redusert med hensyn til bevaringsverdig miljø. Kulturstallen ønskes som en lang bygningskropp, ikke i vinkel som en "L-form". Videre frarådes det å bygge i passasjen mellom Thorvald Meyers gate og bakgården. Det ønskes ikke å dekke til gavlen på den bevaringsverdige bygningen. Byantikvaren ønsker å opprettholde passasjen som en del av kvartalets struktur og typologi.

Bymiljøetaten, divisjon trafikk (3.), bemerker at tiltaket ikke må føre til økt parkering på kommunale veier i nærområdet. Videre bemerkes det at oppføring av nye boliger i "den tette byen" utløser krav om parkeringsdekning som må etableres på egen tomt.

Renovasjonsetaten (4.) viser til renovasjonsforskrifter for Oslo samt krav og anbefalninger som må tas til følge når nye boliger bygges. Det presiseres at husholdningsavfall og næringsavfall ikke skal blandes sammen. Det påpekes også at det må tas hensyn til adkomst for etatens biler til boligeiendommene i området under og etter bygging.

Vann- og avløpsetaten (5.) bemerker at overflatevann, takvann og drensvann skal bahandles ved lokal overvannshåndtering. Videre bemerkes det at vann- og avløpsledninger ligger tilgjengelig i Thorvald Meyers gate, og at planene ikke utløser behov for utbyggingsavtale.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (6.) har ingen bemerkninger til planene. Det kommenteres at allmennhetens tilgang til bakgården og Kulturstallen sikres ved bruksrettigheter, og at gjennomføring av planene ikke utløser utbyggingsavtale.

Bymiljøetaten, divisjon samferdsel (7.) kommenterer at all parkering og varelevering må anordnes på egen eiendom med tilstrekkelig snumulighet, og det ikke legger opp til rygging mot offentlig vei.

Undervisningsbygg (8.), orienterer om at skolekapasiteten i området er kritisk og at alle skoler i reguleringsområdet vil være fulle ved skolestart 2012. De ber videre om at det tas hensyn til barn, og barns skolevei i anleggs- og byggeperiode.

Hafslund Nett (9.), orienterer generelt om hvordan tiltak skal forholde seg til Hafslund Netts forskjellige installasjoner.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Kommentar til innspill (1.): Når bygningene prosjekteres med tanke på bygging vil det innarbeides tiltak for støyreduksjon i den grad det blir behov for dette. Bygningene vil svare til tekniske krav ifht. lyd, og om nødvendig vil akustiker bringes inn som konsulent. I forslaget er det tatt høyde for et mulig tillegg i dekket mellom 1. (kultur/bevertning) og 2. etasje (bolig) i Kulturstallen.

Kommentar til innspill (2): I vedlagte tegninger er Kulturstallen vist med gesims lik nabobygning (stallen), en enkel lang bygningskropp i nord syd retning, og en redusert bredde. Tegningene har blitt presentert i møte med Byantikvaren, og fått positive tilbakemeldinger. Tiltaket fremstår usvekket etter endringene. Infillbygningen har klart slektskap med Kulturstallen, og bygningene er tenkt som et par i situasjonen de står. Infillbygningen synliggjør oppgraderingen av bakgården mot Thorvald Meyers gate, og "inviterer" forbi passerende inn. Bygningene er tenkt like i materialitet, og så langt det lar seg gjøre i utforming. Men fordi bygningene står i forskjellig situasjon oppstår et interessant arkitektonisk samspill, den ene kan ikke være den andre foruten. Infillbygningen har dessuten fått god mottakelse av

nabo i den store bakgården fordi åpningen ønskes tettet mot Thorvald Meyers gate. Å tette åpningen over 1.etasjeplan svekker ikke gateløpet, forringer ikke bakenforliggende arealer, reduserer ikke lysforhold, og dekker kun delvis gavl som tilsynelatende ikke virker viktige å bevare.

Kommentar til innspill (3.): se kapittel 7, pkt. trafikkforhold

Kommentar til innspill (4.) - (6.) og (9.): Innspill vil ivaretas når det blir aktuelt.

Kommentar til innspill (7.): se kapittel 7, pkt. trafikkforhold

Kommentar til innspill (8.): Tiltaket vil ikke stå ferdig ved skolestart 2012. Dessuten omfatter planene kun to stk leiligheter, og leilighetsstørrelsene kan hende ikke tiltaler familier med skolebarn.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydelsadministrasjonen, bydel Grünerløkka	05.12.2011
2. Byantikvaren	08.11.2011
3. Bymiljøetaten, divisjon samferdsel	20.12.2011
4. Vann- og avløpsetaten	19.05.2011
5. Nabouttalelse (bekreftet på info.møte 06.01.12)	07.12.2010

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydelsadministrasjonen (1.) har kommentarer fra bydelsoverlegen som omhandler støy og erfaringer med dette. Det vises til situasjoner der boliger er tilstøtende bygninger med tekniske installasjoner som forårsaker støy. Det vises også til sjenanse fra steder der det lages og serveres mat. Det henvises til at virksomheter som har levende musikk eller musikkanslegg bør lukke vinduer og dører. Grenseverdier fra Folkehelseinstituttet er vedlagt. Videre forutsetter bydelslegen at det skal gjennomføres støyfaglig utredning på naboeiendommene, og at krav skal tilfredsstilles før det gis ferdigattest til tiltaket. Det anbefales utarbeidelse av støysonekart, og at planmyndighetene stiller juridisk bindende støykrav til tiltakshaver. Det anbefales at det utarbeides prognosesituasjoner. Det forutsettes at alle boliger har en stille side, uteareal med tilfredsstillende støyforhold og at støytiltak iverksettes senest samtidig med ig tillatelse.

Byantikvaren (2.) bemerker bevaringsverdige hus som vil bli berørt av tiltaket. De er positive til oppføring av Kulturstallen. Det skrives at forslag til byggelinjer og bestemmelser må sikre forholdet til eksisterende bevaringsverdig miljø og den fredete Hallen gården. Videre gjentas uttalelsen til planinitiativet der det frarådes å bygge i passasjen mellom Thorvald Meyers gate og bakgården. Det bemerkes også at bevaringsformålet opprettholdes, og at bestemmelser sikrer at bevaringsverdier opprettholdes.

Bymiljøetaten, divisjon samferdsel, (3.) viser til brevet sendt ifbm. samrådsinnspill, og kommenterer videre at det må vises hvordan parkering, varelevering og sykkelparkering tenkes løst. Det står at avkjøringsforhold skal være i henhold til kommunale normer, fortauet forbi avkjørsel skal ha nedsenket kantstein, og være markert med pil på plankartet. Utsnittet som vist på det mottatte kartutsnittet kommenteres at skal ligge i fasadelinjen, og ikke i fortauet.

Vann- og avløpsetaten (4.) orienterer om at håndtering av overvann skal tas med i forbindelse med detaljplanleggingen, at det skal søkes løst ved lokal overvannshåndtering, og at det skal tas med i planbestemmelsene.

Nabouttalelse (5.) fra beboer og eier av Olaf Ryes pl.1b, Gnr. 228/ Bnr. 245, eiendommen som ligger med blindgavl mot tiltaket, som tidligere har vært en stall, og er nærmeste nabo. Det vises til forelagte tegninger av tiltaket. For naboen begrunnes tiltaket kun positivt med bakgrunn i støy reduksjon, spennende arkitektonisk tilskudd i området, og mer aktiv bruk av bakgården.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Kommentar til innspill (1.): Når bygningene prosjekteres med tanke på bygging vil det innarbeides tiltak for støyreduksjon i den grad det blir behov for dette. Bygningene vil svare til tekniske krav ifht. lyd, og om nødvendig vil akustiker bringes inn som konsulent. Grenseverdier fra folkehelseinstituttet vil møtekommes. Det er ikke planlagt matproduksjon i bygningene (mulig et enkelt te-kjøkken), og servering av mat kan evt. skje fra allerede eksisterende kafé. Arealet som er lite vil begrense type arrangement. Rigging av store konserter vil ikke bli mulig. Bygningen vil bli planlagt slik at vinduer

og dører kan lukkes. De to boligene planlagt vil ha utearealer på takterrassene som vil ha tilfredsstillende støyforhold. Programmet og skalaen på prosjektet ansees som for lite til at det er nødvendig å utarbeide støysonekart og prognosesituasjoner.

Kommentar til innspill (2): Byggelinjer og bestemmelser kan utformes slik at det sikrer forholdet til eksisterende bevaringsverdig miljø og den fredete Hallen gården. Bevaringsformålet kan opprettholdes. Infillbygningen har klart slektskap med Kulturstallen, og bygningene er tenkt som et par i situasjonen de står. Infillbygningen synliggjør oppgraderingen av bakgården mot Thorvald Meyers gate, og "inviterer" forbi passerende inn. Bygningene er tenkt like i materialitet, og så langt det lar seg gjøre i utforming. Men fordi bygningene står i forskjellig situasjon oppstår et interessant arkitektonisk samspill.

Kommentar til innspill (3.): Avkjøringsforhold vil være uendret fra dagens situasjon, og slik det er i dag er fortauskantstein nedsenket. Se kapittel 7, pkt. trafikkforhold

Kommentar til innspill (4.): Innspill vil ivaretas når det blir aktuelt. Håndteringen av overvann kan tas med i planbestemmelsene dersom ikke tiltaket er for lite til at det er relevant.

Kommentar til nabouttalelse (5.): Uttalelsen er svært viktig og positiv for tiltaket. Det har senere vært kontakt med naboen, der det er orientert om status i prosessen, og flere illustrasjoner har blitt fremlagt. På informasjonsmøtet som ble avholdt den 06.01.12 stilte naboen, og bekreftet sin tidligere uttalelse. Videre vil kontakten med naboen opprettholdes.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Økt tilgjengelighet - bydelsutvikling

Kvartalet er preget av differensierte og tilfeldig utviklede gårdsrom, med høy grad av privatiserte bakgårdsarealer. Gjennom utadrettet program og tydelige løsninger som gjør publikum oppmerksom på bakgården bidrar tiltaket til økt tilgjengelighet. Bydelens beboere gis mulighet til å ta del i det særpreget som kjennetegner bydelens gårdsrom. Særlig Kulturstallen vil skape en attraktiv møteplass for bydelens beboere.

Bedre utnyttelse av mindre gårdsrom

Kvartalets mange bakgårder er i dag privatisert og delvis preget av vanskjøtsel. Også eiendommens bakgård er i dag preget av manglende helhetlige løsninger. Gjennom en oppgradering / utvikling av uterommet i forbindelse med etableringen av Kulturstallen vil trivsel og brukbarhet økes i kvartalet som helhet. Tiltaket som foreslås vil bidra til en positiv urbanisering av kvartalets indre fordi det med enkelt grep og i liten skala viser hvordan situasjonen og bruken kan endres. Tiltaket skiller seg tydelig fra eksisterende bebyggelse i uttrykk, og underordner seg situasjonen. Slik bidrar prosjektet til å forskjønne og oppgradere kvartalets visuelle kvaliteter.

Arkitektonisk potensial – for eiendommen og for bydelen

Det arkitektoniske potensialet i spenningen mellom verneverdig og moderne vil bidra til at kvartalet fremstår med egenart og en sterk visuell karakter. Som en dynamisk og "ung" bydel har Grünerløkka et potensial til å utvikle en arkitektur som både tar hensyn til den historiske bebyggelsen, og som samtidig representerer kontemporær byggeskikk. Ved å underbygge og forsterke kvartalets sentrale kvaliteter, som differensiert og egenartet arkitektur, småskala bebyggelse knyttet til aktiviteter i gårdsrommene, vil man kunne oppnå dette.

Boligfortetting

Tiltaket vil bidra til boligfortetting i en bydel med sterkt boligpress og få gjenværende utnyttede boligeiendommer. For en bydel som Grünerløkka vil det være viktig å utvikle alternative former for etablering av boliger. Det ligger et utviklingspotensial i små, tilsynelatende ubyggbare tomter; begge foreslåtte tiltak søker å benytte disse ressursene.

Lav utnyttelse

Eiendommens lave utnyttelse tilsier at det ligger et potensial i utviklingen av eiendommen.

Tiltaket vil bidra til å utvikle nye løsninger for mindre, tilsynelatende ubrukbare arealer, og vil være et positivt tilskudd til bydelen, og potensielt et forbildeprosjekt for bynære, ressursknappe arealer.

7. PLANSKISSEN

Det foreslåtte tiltaket, Kulturstallen, medfører endring av reguleringskartets byggelinje på eiendommen Thorvald Meyers gate 62 (228/502). Byggelinjen foreslås flyttet til tomtegrensen i vest, dvs. ca 13 m vestover.

Foreslått tiltak ,Infillbygning, medfører endring av reguleringskartets formål for deler av formålet fellesareal på eiendommen Thorvald Meyers gate 62 (228/502). Formålet fellesareal foreslås trukket inn ca 12 m mot vest /redusert med ca 35 m².

Høyder

Etter avklaringsmøtet har det blitt tatt kontrollmål på tomten. Høydene som særlig ble vektlagt i avklaringsmøtet var nabostallens møne, den eksisterende bygningens møne og gesims. Høydene er nå innmålt og det er tegnet ytterligere ett snitt for tydeligere å vise sekvensen av volumene; uthuset/stallen, bakgårdsbygningen/"kulturstallen" og den eksisterende bygningen Thorvald Meyers gate 61. Oppmålingen viste at høydene som forelå var for lave, og høydene som er vist i illustrasjonene forholder seg nå til oppmålte høyder. Kotene som er angitt er hentet ut fra kommunens digitale kart. Det har slik blitt jobbet videre med to etasjer for bakgårdsbygningen / "Kulturstallen". Bakgårdsbygningen/"kulturstallen" foreslås med uthuset/stallens mønehøyde som gesims (C+22,88). Slik den nye bygningen er tegnet kommer rekkverket på takterrassen på samme høyde som uthuset/stallens møne, og høyden skal kunne opprettholdes som ett absolutt premiss for prosjektets rammer. I illustrasjonene vises etasjeskiller på hhv. 500 og 450 mm, og etasjehøyder på 2400 og 2800 mm. Målene kan eventuelt omfordeles innbyrdes. Optimalt sett skulle målene vært noe høyere, og det har blitt sett på to muligheter for å øke høyden. En mulighet er at gulvet i 1.etasje legges ett eller to trinn/rampe under bakhagens bakkenivå, slik vinnes 150-300 mm. Den andre muligheten er at det for oppbygging av dekker velges en spesielt lavt byggende konstruksjon og/eller en lavt byggende isolasjon (spesialprodukter). Eventuelt kan reduksjon av isolasjonstykkelser i dekker kompenseres i vegger.

For infill bygningen mot Thorvald Meyers gate har forholdet mellom den nye bygningen og nabobygningenes gesimser blitt vektlagt, samt forholdet til pipen på den eksisterende bygningen Thorvald Meyers gate 61. Gesimsen på infill bygningen er lagt som tidligere vist, 1000 mm over naboene i syd (C+27,98). Pipen (som visst ikke er i bruk) vil forlenges slik at den kommer 900 mm over gesims på den nye bygningen. Om det er mulig lages en avstand mellom pipen og den nye bygningens fasade. Passasjen til bakgården som opprettholdes har en minste høyde på 3450 mm.

Grad av utnytting

Ny grad av utnyttelse for tomten er %-BYA= 65 %. Eksisterende grad av utnyttelse er %-BYA= 39 %. Ny bebygd areal for tomten, samlet eksisterende og ny bebyggelse, er BYA=324 m². Eksisterende bebygd areal for tomten er BYA=194 m². I tillegg til eksisterende BRA som er 335 m², er BRA for foreslått tiltak 200 m².

Uteareal pr. boenhet er dekket på takterrassene, og måler 70 m BRA for leiligheten i Kulturstallen, og 25 m² BRA for leiligheten i Infillbygningen.

Bebyggelsens plassering

Den foreslåtte bebyggelsen plasseres innefor to områder på tomten. Kulturstallen plasseres i lengderetning langsmed tomtegrensen i vest. Bygningen ligger mot nabobygningen/stallens blindgavl (som forøvrig har blitt mottatt positivt av eieren). Infillbygningen er foreslått plassert i mellomrommet/passasjen mellom Thorvald Meyersgate 61 og 63 over 1.etasje plan.

Verneinteresser

Bygningen på tomten Thorvald Meyers gate 61 står oppført i Byantikvarens gule liste med vernestatus; spes.bev. Pbl § 25.6 med vernedato 12/9-1985. Nabobygningen i nord og i vest står også oppført på den gule listen. I reguleringsplanen spesialområde for bevaring.

Miljøfaglige forhold

Den foreslåtte infillbebyggelsen vil skjerme bakgården, eksisterende boliger og Kulturstallen med bolig fra trafikk og støy. Infillbygningen vil få samme situasjon som boliger forøvrig i Thorvald Meyers gate. Støydempende tiltak utføres der det er nødvendig eller påkrevd.

Det er ikke registrert biologisk mangfold på tomten. Utomhusarealene dvs. bakhagen vil opparbeides med beplantning som del av det foreslåtte tiltaket. Planområdet har gode solforhold i dag, og den nye bygningsmassen endrer ikke dette betydelig.

Trafikkforhold

Avkjøring og eksisterende forhold til vei vil være uendret. For de to foreslåtte boligene kreves 2 parkeringsplasser og 2,6 sykkelparkeringsplasser iht. gjeldende parkeringsnorm for den tette byen. Det vil etableres sykkelparkering på tomten. Tiltaket ligger sentralt ifht. kollektivtransport, og det finnes flere bildelingsordninger i området. Varelevering vil foregå slik det gjør i dag, dvs. med traller fra varebil som står parkert et annet sted, og til adressen. Det skal ikke være parkering i bakgården, og ingen muligheter for av- og pålessing. Slik sikres bedre bruk av bakgårdsarealet, og det tilrettelegges for flere mulige løsninger. Tiltaket endrer ikke forhold ifbm. snømåking.

Risiko- og sårbarhet

Det kan ikke sees noen fare for uønskede hendelser som berører samfunnssikkerhet utløst av tiltaket. Tiltaket endrer ikke terrenget, og det kan derfor ikke være fare i forbindelse med ras. Programmet i det foreslåtte tiltaket innordner seg med allerede liknende funksjoner i området, og forårsaker slik ingen endringer. Tiltaket vil prosjekteres med radonforebyggende tiltak i henhold til byggteknisk forskrift §13-5. Se vedlagt ROS-sjekkliste.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt på Grünerløkka og har nærhet til allerede bredt eksisterende offentlige servicetilbudet. Skoler og barnehager finnes i nærheten. Flere trikkelinjer stopper på Olaf Ryes plass som ligger svært nært. Området er opparbeidet med svært gode servicetilbud.

Teknisk infrastruktur

All teknisk infrastruktur ligger allerede til planområdet. Vann- og avløp ligger i Thorvald Meyers gate, og er tilknyttet eksisterende bygning. Det kreves ingen spesielle avtaler, eller utbygging av teknisk infrastruktur for å serve tiltaket. Infillbygningen vil kople seg til den eksisterende bygningens tekniske installasjoner, da den ligger over bakken, og kapasiteten er tilstrekkelig for kun en ekstra bruksenhet.

Estetikk og byggeskikk

Kulturstallen og Infill bygningen er tilpasset situasjonen ifht. utstrekning, volum og høyder. Kulturstallen er tilpasset det eksisterende bakgårdsrommet, og ønske om å bruke rommet imellom bygningene. Infill bygningen er tilpasset gateløpet og nabobygningene på hver side. Gesimsen er løsrevet fra nabobebyggelsen etter ønske fra Byantikvaren, og høyden over bakken skal være tilstrekkelig for gjennomgang. Kulturstallen er tilpasset i omfang etter Plan- og bygningsetatens foreløpige føringer. Bygningskroppen måler 5,5 m bredde, og strekker seg i nord syd retning. Gesimshøyden er lik Stallen, nabobygningen i vest. Materialbruken er glass og metall. Utrykket skal være enkelt, lett og ikke kopiere tilliggende bebyggelse. Se tegninger vedlagt, egen illustrasjon og tekst, fasadeuttrykk. Det er ikke planlagt riving av annet enn enkel garasje og skur.

Stedsutvikling

Med Kulturstallens utadrettede program bidrar tiltaket til sosial og kulturell utvikling i området. Tiltaket i sin helhet bidrar med byreparasjon i form av oppgradering av bakgårdsrom. Med infillbygningen gjøres gateløpet mer attraktivt, inviterende og det tilføres mer liv. Tiltaket består av boliger, og utnytter således indre bys uutnyttede boligpotensial. Ved å benytte tomtereserver til boligbygging bidras det til ønsket byutvikling.

Barns interesser

Bakhagen som etableres kan brukes til lek. Arrangementer i Kulturstallen er tiltenkt barn som deltakere og publikum.

Universell utforming

Den foreslåtte bakhagen/gårdsrommet er planfritt og tilgjengelig for alle. Kulturstallens førsteetasje ligger i plan med bakhagen, og dette rommet vil også bli tilgjengelig. Her finnes det også et toalett som blir tilgjengelig for rullestolbruker. Ellers vil det eksisterende husets første etasje opprettholdes tilgjengelig. Disse arealene er tenkt benyttet sammen med Kulturstallens. Arealene; bakhage, Kulturstall (1.etg.) og kafé, tilrettelegges med god tilgjengelighet.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGETOverordnede planer og mål

Tiltaket antas å ikke være i konflikt med overordnede planer og mål. Planforslaget bidrar med å oppfylle kommuneplanen. Planforslaget bidrar med boliger i indre by; unge voksne ønsker sentrums nære boliger, færre av disse velger å eie bil, 43 % av husholdningene i indre by eier ikke bil (ref. kommuneplanen). Planforslaget bidrar med et besøkssted for Oslos befolkning og besøkende til byen; Kulturstallen kan, i liten skala, by på opplevelse, kunnskap, nyskapning og bevaring (ref. kommuneplanen). Planforslaget bidrar til kulturnæringen, definert i kommuneplanen som utøvende kunst, herunder arkitektur. Forslaget er moderne byggekunst vist muliggjort i vernede omgivelser på tilsynelatende ubyggbare tomter.

Verneinteresser

De bevaringsverdige bygningene omkring kommer ikke i konflikt med det foreslåtte tiltaket. Den eksisterende bygningens bevaringsverdi endres ikke av tiltaket. Forslag til byggelinjer og bestemmelser skal, slik Byantikvaren oppfordrer, sikre det bevaringsverdige miljøet og Halléngården som er bevaringsverdig.

Miljøfaglige forhold

Tiltaket vil ikke få konsekvenser for biologisk mangfold da dette ikke eksisterer i planområdet. Tiltaket bidrar ikke til forurensning. Bygningene i seg selv bidrar ikke til støy da det ikke er planlagt installasjoner utenom det som er vanlig i boliger. Kulturstallens program kan innenfor regulerte rammer/tidspunkter skape noe støy i form av aktiviteter som musikk o.a. Gjennomføring av tiltaket vil ikke påvirke skygge- og solforholdene til omkringliggende bebyggelse.

Risiko- og sårbarhet

Det kan ikke sees noen fare for uønskede hendelser som berører samfunnssikkerhet som følge av tiltaket. Tiltaket endrer ikke terrenget, og det kan derfor ikke være fare i forbindelse med ras. Programmet i det foreslåtte tiltaket innordner seg med allerede liknende funksjoner i området, og forårsaker slik ingen endringer. Tiltaket vil prosjekteres med radonforebyggende tiltak i henhold til byggteknisk forskrift §13-5. Konsekvensen av tiltaket vil ikke utløse behov for sikringstiltak. Se vedlagt ROS-sjekkliste.

Sosial infrastruktur

Tiltaket omfatter kun to leiligheter, og leilighetsstørrelsene kan hende ikke tiltaler familier med skolebarn. Det vurderes slik at tiltaket sannsynligvis ikke vil belaste skole og skolefritidsordning. For øvrig vurderes tiltaket såpass lite at det ikke vil få noen konsekvens av betydning for den sosiale infrastrukturen.

Estetikk og byggeskikk

Se samme avsnitt under pkt 7. Se også vedlagte tegninger med beskrivelse av formspråk, materialbruk etc.

Barns interesser

Planområdet slik det er i dag bidrar ikke til barns interesser, og tiltaket vil kun virke positivt i bidrag til for eksempel oppholdsareal. Arrangementene i Kulturstallen vil få en positiv konsekvens for barns aktivitetstilbud i området.

Universell utforming

Tiltaket vurderes så lite at det ikke vil få konsekvenser utover planområdet.

Interessemotsetninger

Det er ikke registrert interessemotsetninger i forbindelse med utarbeidelsen av planskissen.

9. ILLUSTRASJONER

Under følger en kort beskrivelse med illustrasjoner av idéskissen som er bakgrunn for planskissen.

Tiltakshaver, Thorvald Meyersgate Eiendom AS, ønsker å se på muligheten for å oppføre to separate bygg på eiendommen:

1. "Kulturstallen", et bakgårdsbygg mot tilstøtende eiendom i vest/nord.
2. "Infill" mot Thorvald Meyers gate, et bygg i mellomrommet mellom eiendommens bygning og nabobebyggelsen, hevet over bakken slik at eksisterende adkomst opprettholdes.

Bakgårdsbygningen "Kulturstallen" er foreslått som et 2-etasjes bygg, hvor 1.etg er tiltenkt offentlig bruk (kombinasjon kultur og bevertning), mens det i 2.etg etableres leilighet. Bygningen lokaliseres mot tilstøtende eiendom i vest (stallen) og nord (lagerrom for Thorvald Meyers gt 59).

Arealet i 1.etg etableres slik at hele bakgårdsarealet blir tilgjengelig for kvartalets, og bydelens, beboere. Leiligheten henvender seg mot syd, og har adkomst fra bygningens kortsida. Det etableres privat takterrasse som uteareal for leiligheten.

Bygningens totale høyde foreslås til 7150 mm samme høyde som bygning (stallen) på tilstøtende eiendom gnr/bnr 228/500. Det er tilstrebet at ny bygning underordner seg eksisterende stall mht høyde og volum.

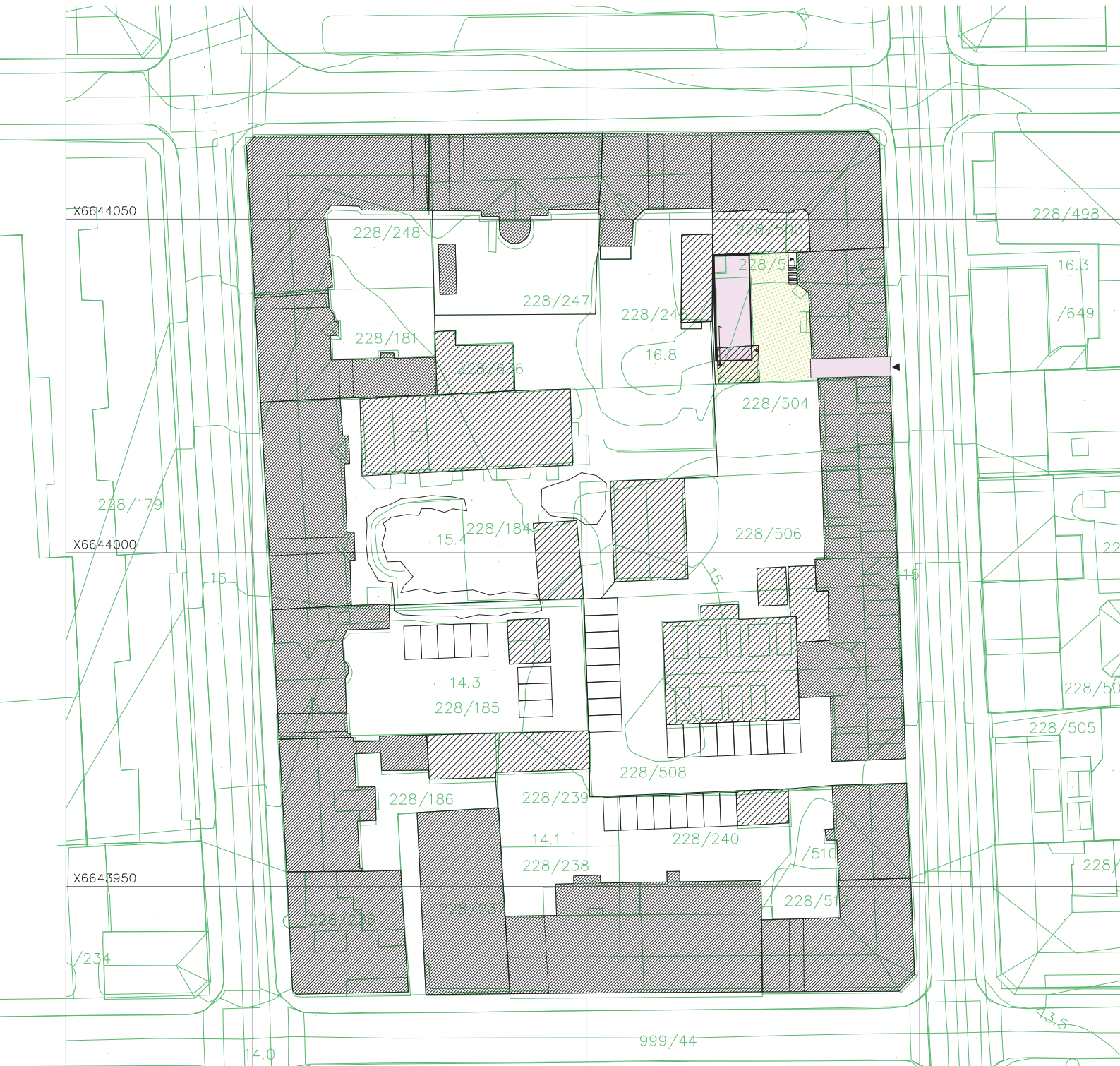
Foreslått tiltak medfører endring av reguleringskartets byggelinje på eiendom 228/502.

Foreslått tiltak med kultur/bevertning, er ikke i tråd med gjeldende regulering da området omfattes av norm for leilighetsfordeling.

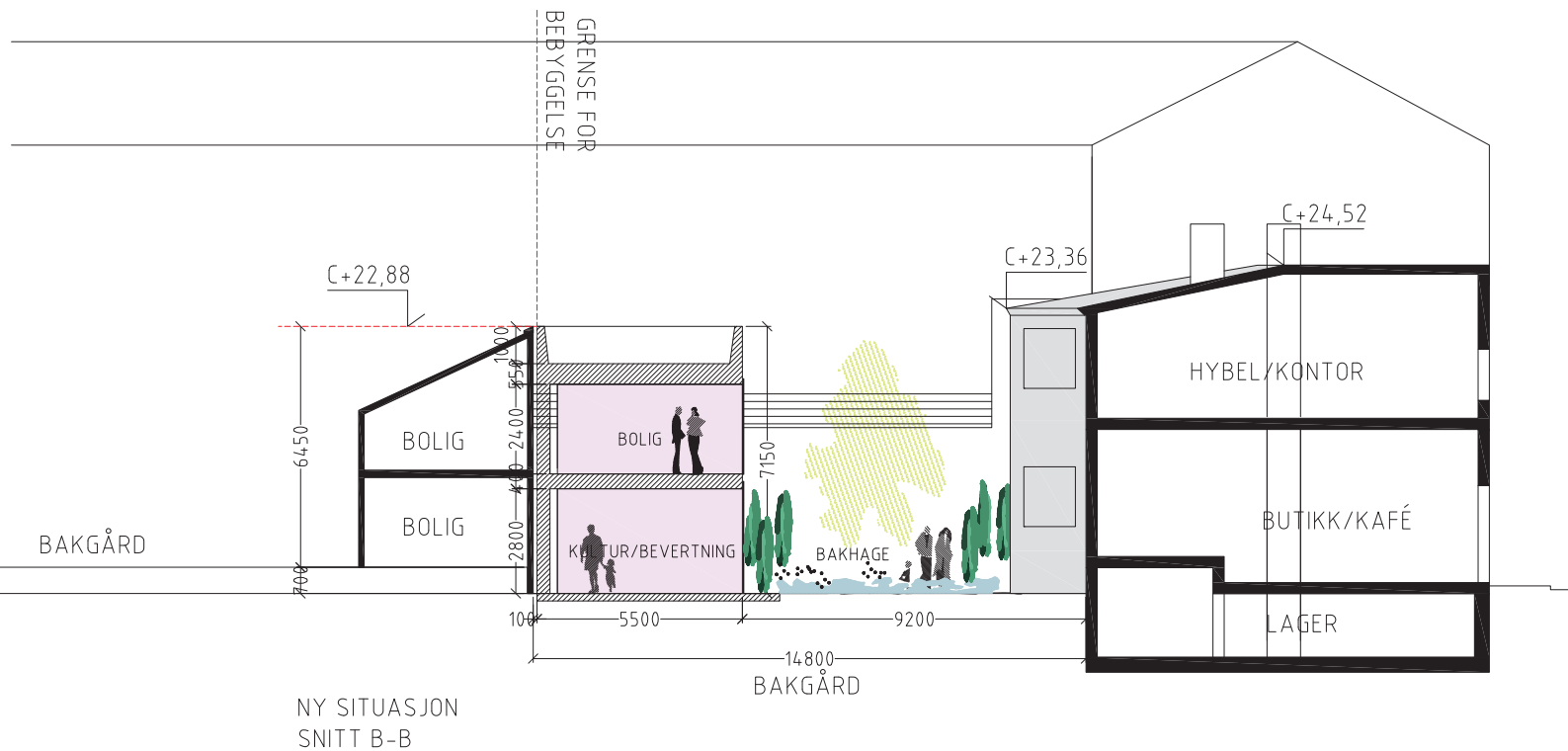
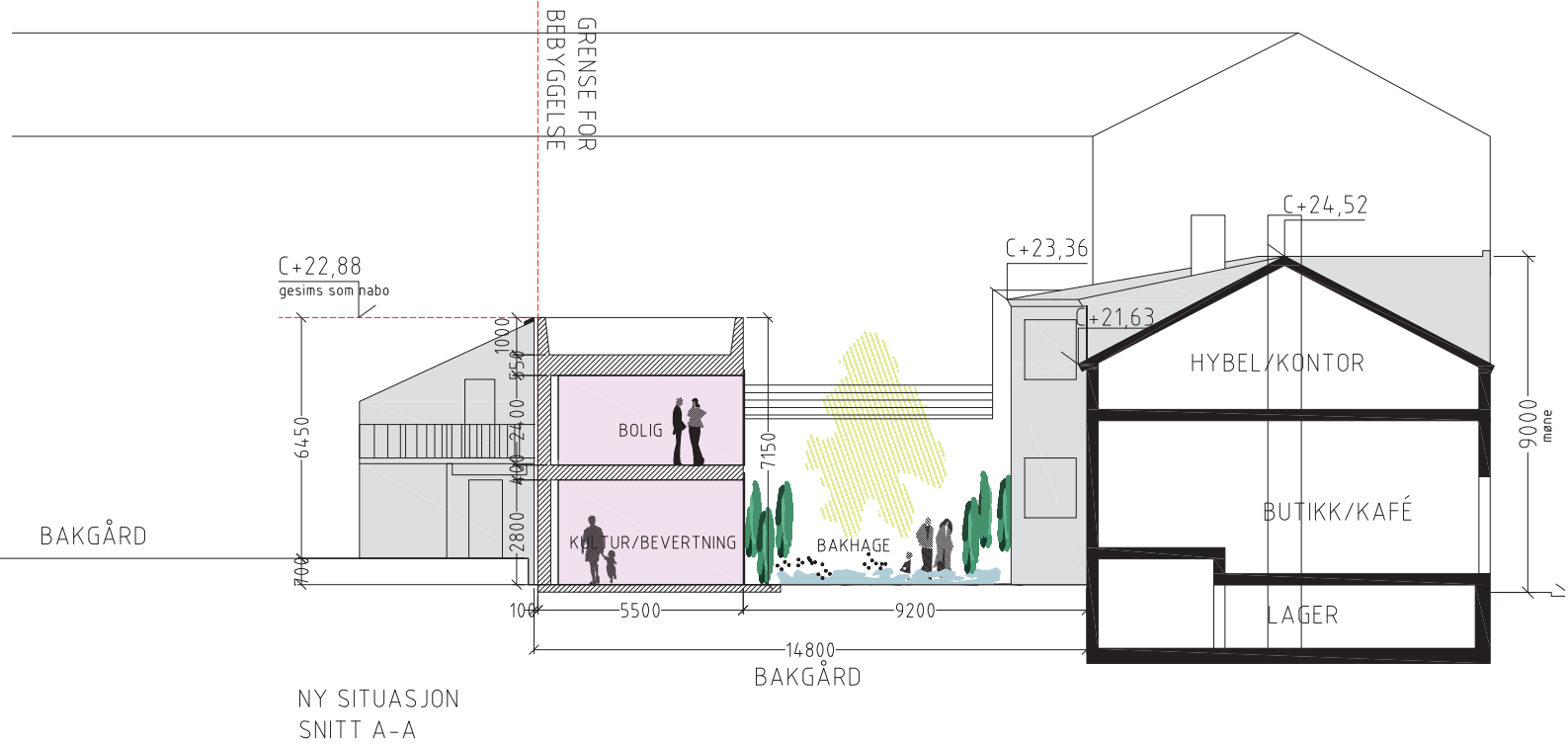
Infill-bygningen mot Thorvald Meyers gate etableres som en overgang mellom eiendommens 2 etasjer lave bebyggelse og naboeiendommens 5 etasjer høye blindgavl. En bygning i dette mellomrommet fullfører gateløpets for øvrig ubrutte fasaderekke, og vil bidra til å dempe høydespranget mellom de to nabobygningene.

Ny bygningsmasse etableres innenfor eksisterende byggegrenser, og vil følge nabobebyggelsens fasadeliv. Det foreslåtte tiltaket er hevet over bakken slik at tilkomst til bakgård opprettholdes. Det foreslås å etablere en 2-etasjes leilighet, med tilkomst fra felles adkomstareal for boligene i eksisterende bygning. Leilighetens utearealer etableres på takterrasse.

Foreslått tiltak medfører endring av reguleringskartets formål for deler av formålet Fellesareal på eiendom 228/502



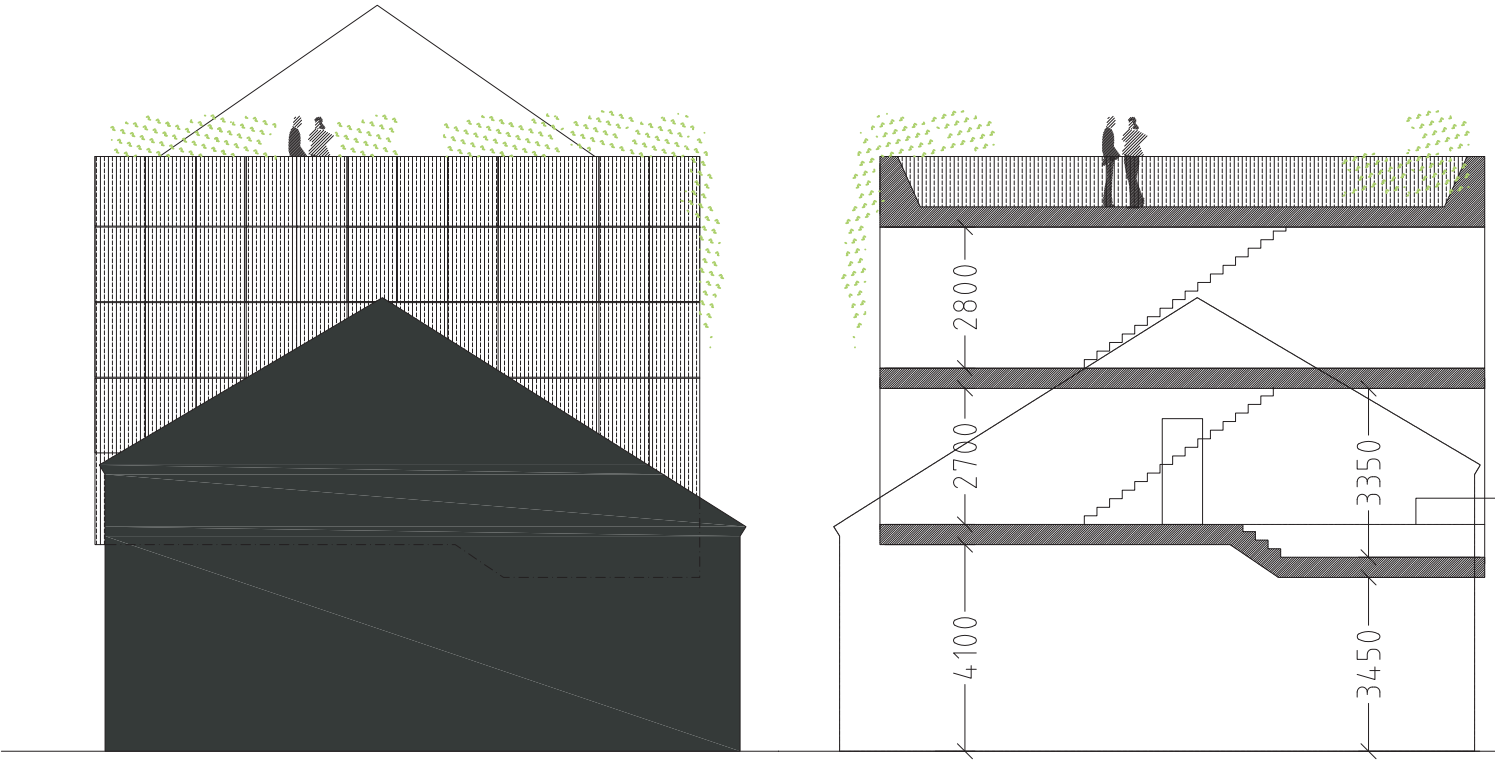
HØYDE- OG VOLUMSTUDIE KULTURSTALLEN



HØYDE- OG VOLUMSTUDIE INFILL BYGNINGEN



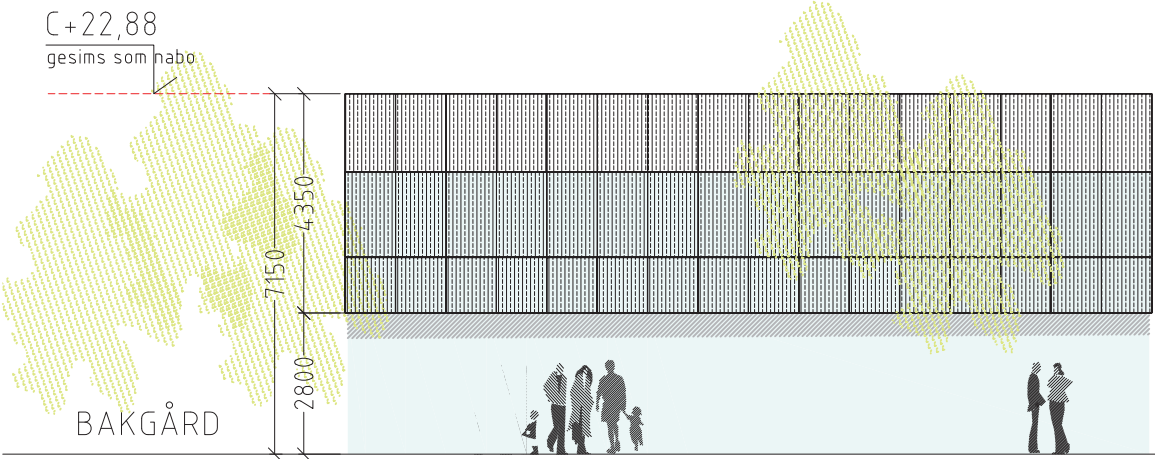
OPPRISS THORVALD MEYERS GATE



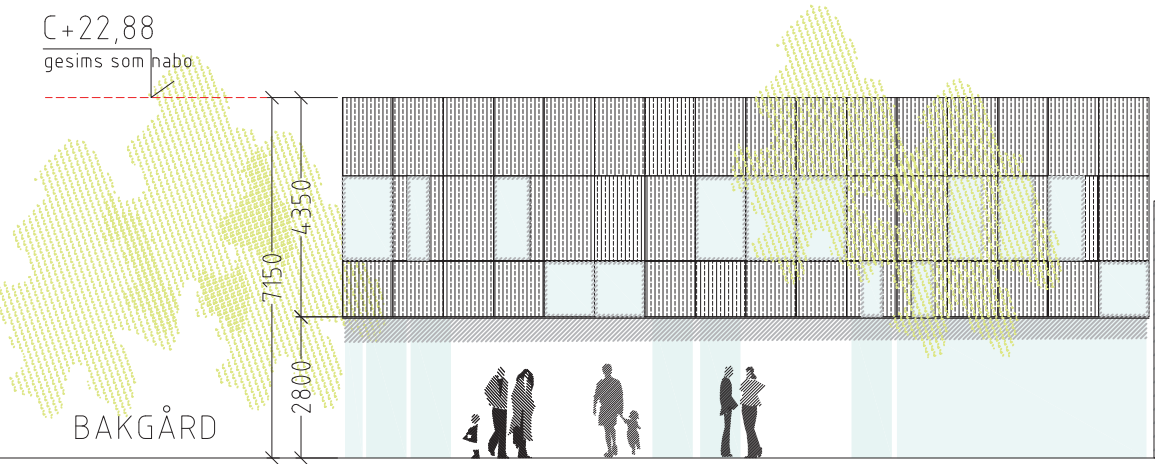
OPPRISS MOT SYD

SNITT

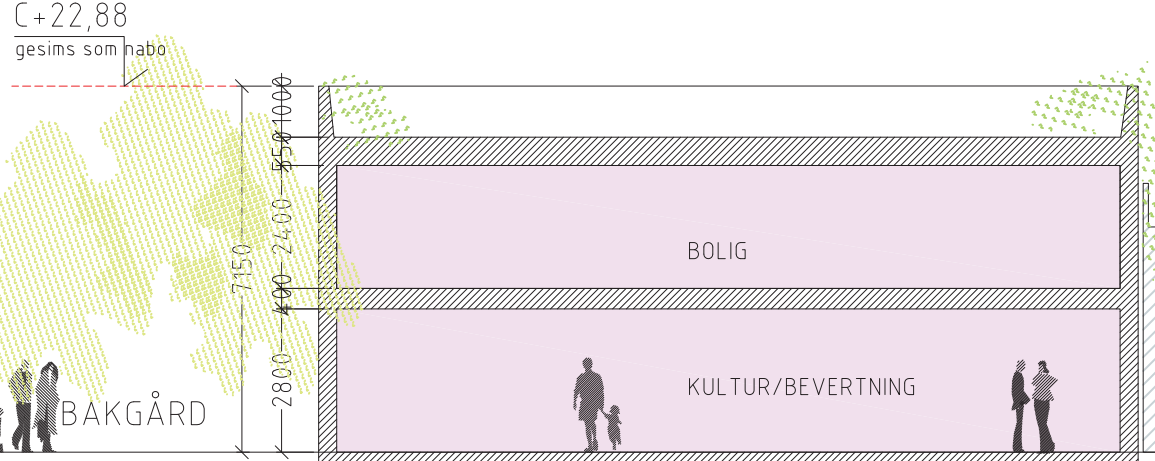
LANGSNITT OG FASADE KULTURSTALLEN



FASADE MOT BAKHAGEN ("lukket")



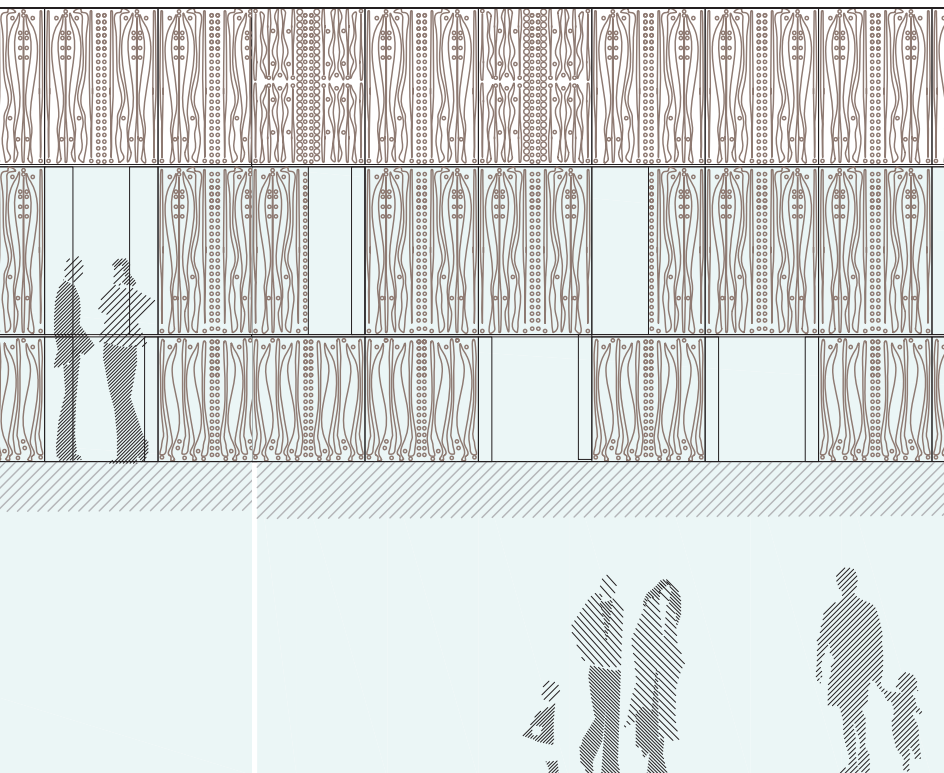
FASADE MOT BAKHAGEN ("åpen")



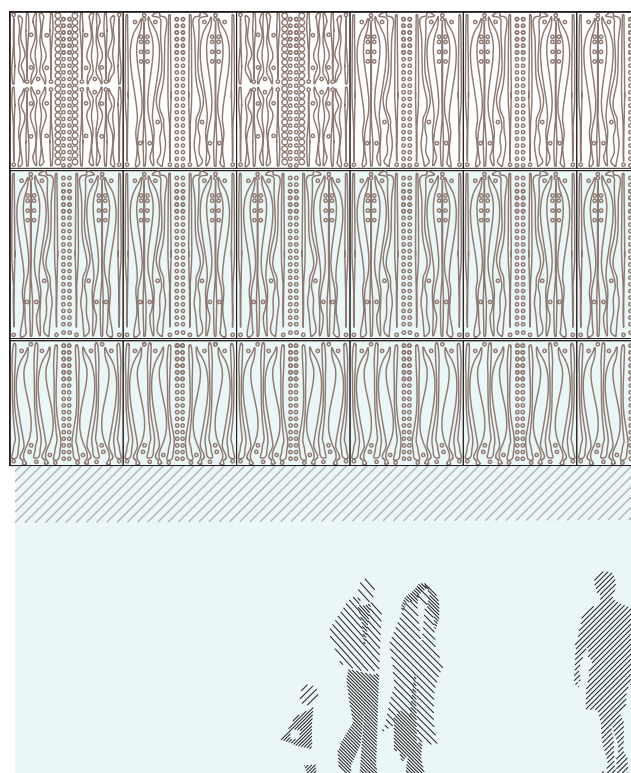
LANGSNITT GJENNOM HALÉN GÅRDEN

FASADEUTTRYKK KULTURSTALLEN OG INFILL BYGNINGEN

Bygningene ligger tett på annen bebyggelse, og utformingen av fasaden blir viktig i forholdet til de eksisterende bygningene. På bakkeplan skal "kulturstallen" være inviterende, og fungere sammen med et opparbeidet uteareal. I de øvrige planene kan fasaden bidra til bokvaliteten. Det er få gjenboere, men fordi situasjonen er urban bør fasaden slippe inn lys og samtidig kunne hindre innsyn. Fasadesystemet består av et fleksibelt sjikt utenfor glasset. Sjøktet er "skodder" som kan åpnes og lukkes etter behov ifht. ønsket lys og privathet. Sjøktet består av stålplater der noen er hengslet og noen faste. Platene har et laserskåret mønster som illudrer et draperi eller en blonde. Mønsteret gjør et stramt minimalistisk uttrykk også mykt. Fasadeuttrykket er moderne, og står i tydelig kontrast til nabobeyggelsen. "Kulturstallen og infillbygningen har tydelig samhörighet. Bygningene kan sees som to små "brikker" satt inn i en eksisterende situasjon.

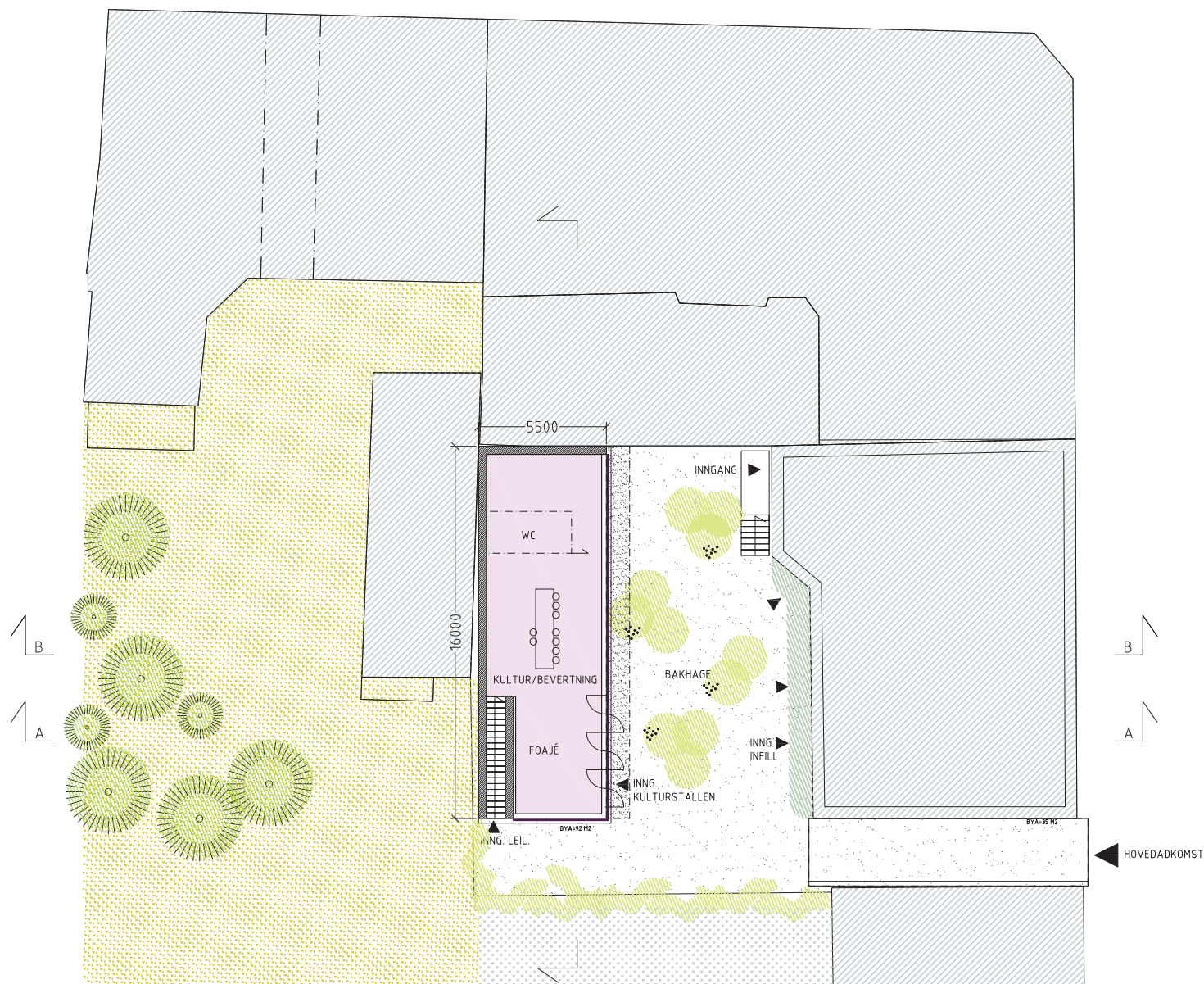


FASADEUTSNITT DELVIS ÅPEN



FASADEUTSNITT LUKKET

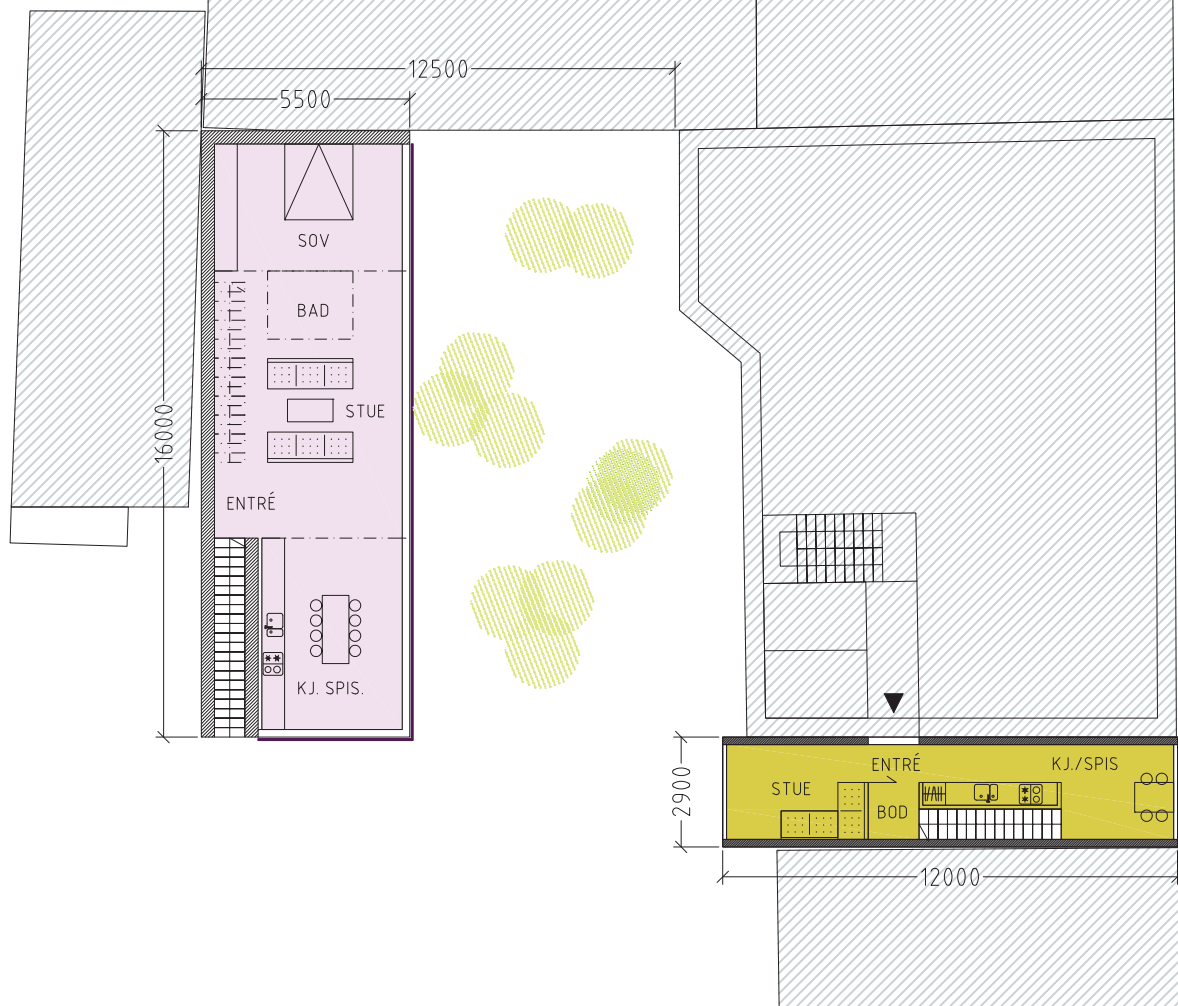
KULTURSTALL OG BAKGÅRD PLAN 01



- OPPARBEIDET BAKGÅRD HELT UT TIL GATEN
- NYTT "GRØNT" GJERDE I SYD
- NYE TUNTRÆR, BEPLANTNING
- NYTT BELEGG
- TYDELIG SIRKULASJON
- SONE LANGS EKS. BYGG ORDNER ADKOMST TIL BOLIGER, TILGANG KJELLER, AVFALL

- ADKOMST TIL LEIL. FRA SYD
- RETTLØPSTRAPP LANGS VEST FASADE
- UBRUTT KULTURAREAL
- KULTURAREAL SYNLIG V. ADKOMST
- INGEN KRYSSSENDE SIRKULASJON UTE/INNE
- GUNSTIG ADKOMSTPKT. I LEIL. PLAN
- AREAL KULTUR/BEVERTNING CA 70 M2

LEILIGHETSPLANER PLAN 02



- LEILIGHET 2. ETG :
- INNDIREKTE LYSINNSLIPP
LANGS FASADE V OG N
- FLEKSIBEL FASADE Ø
- UHINDRET UTSYN MOT S
- AREAL LEILH. CA 75 M2

- INFILL 1. ETG :
- ADKOMST VIA EKS. BYGN.
- ÅPEN PLANLØSN. OPPHOLDSROM
- AREAL INFILL CA 25 M2

**TAKTERRASSE OG LEILIGHETSPLAN
PLAN 03**



- LEILIGHET TAKTERRASSE :
- AREAL LEILH. CA 65 M2
- AREAL NABO CA 12 M2

- INFILL 2.ETG :
- SOVEROM, BAD OG ADKOMST TIL TAK
- AREAL CA 25 M2

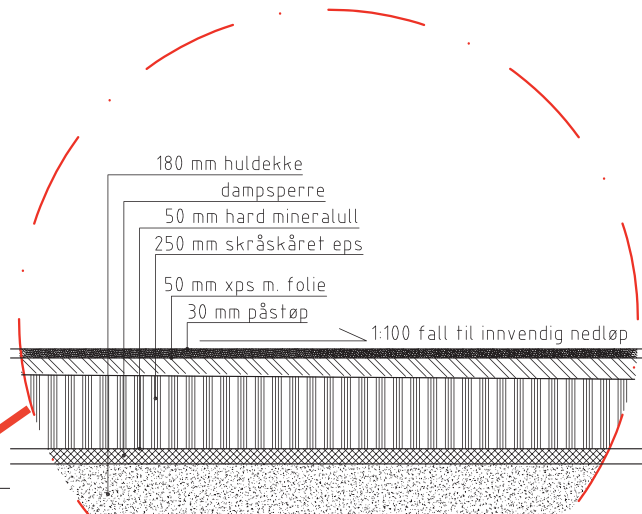
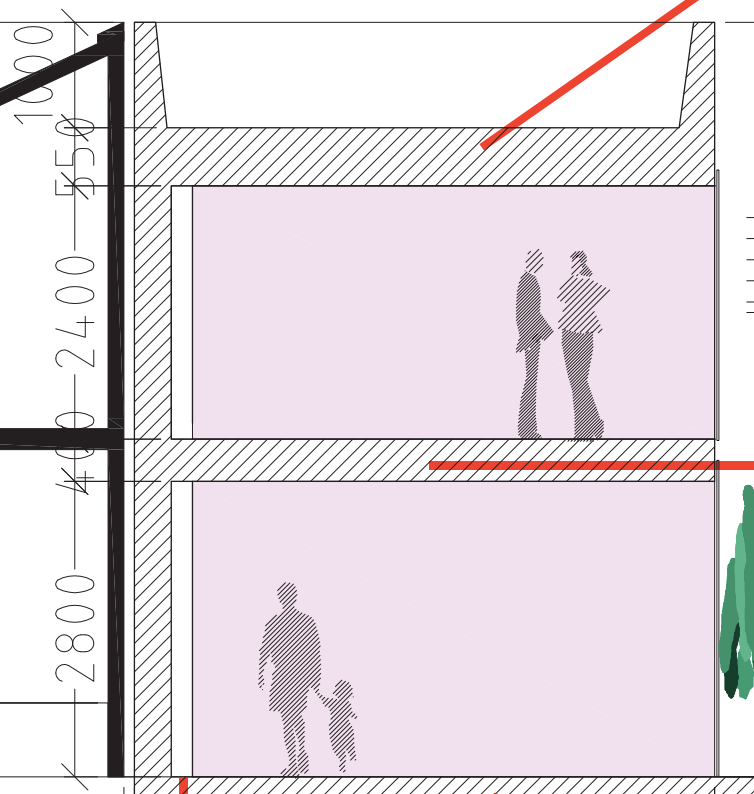
TAKPLANER



- INFILL TAKTERRASSE :
- ARAL CA 25 M2

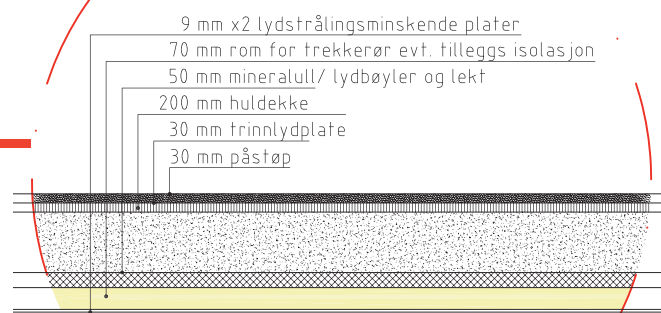
SNITT OG HØYDER KULTURSTALLEN

Muligheten for å legge gulvet i 1.etg under eksisterende bakkenivå er ikke benyttet i denne illustrasjonen. Men det har blitt gjort undersøkelser der rommet i 1.etg ligger ett og to trinn under bakhagenivået. Begge løsningene vil fungere bra, og løsningen kan eventuelt gi mellom 150-300 mm mer i høyde til rom eller konstruksjon.



TAKKONSTRUKSJON:

Oppbygning av tak med fall mot sluk. Sluk går i sjakt.

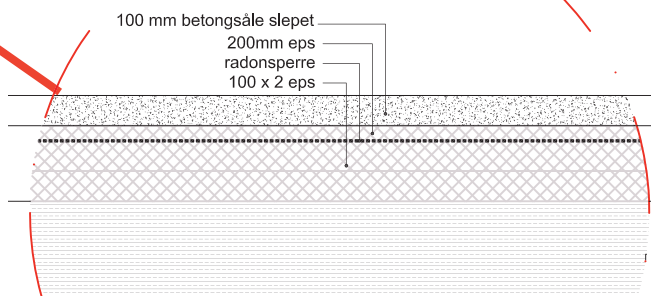


ETASJESKILLE:

Oppbygning av etasjeskille med lydhimling.

VENTILAJON:

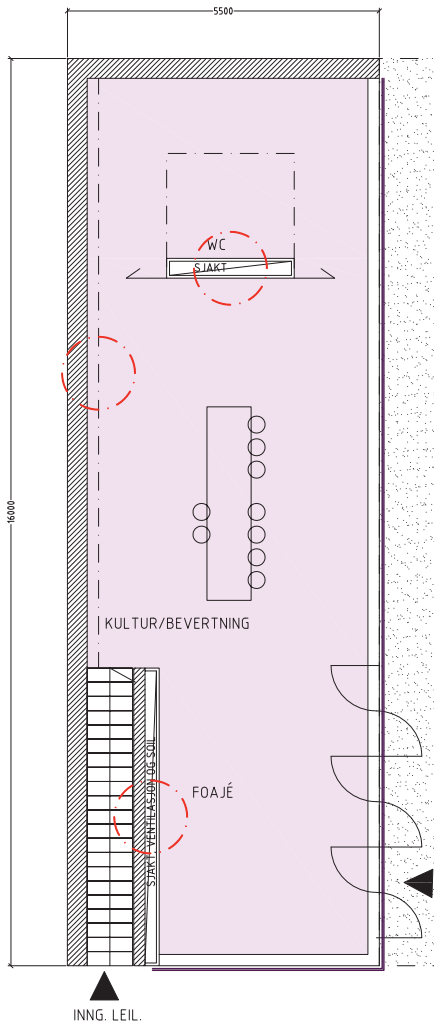
Ventilasjon er etablert i forbindelse med sjaktene og kommer ut av sjaktveggene. I 1.etasje kan ventilasjon trekkes i veggen. Aggregat plasseres under trapp.



GULV :

Oppbygning av støpt gulv på grunn

MULIGE TEKNISKE LØSNINGER KULTURSTALLEN



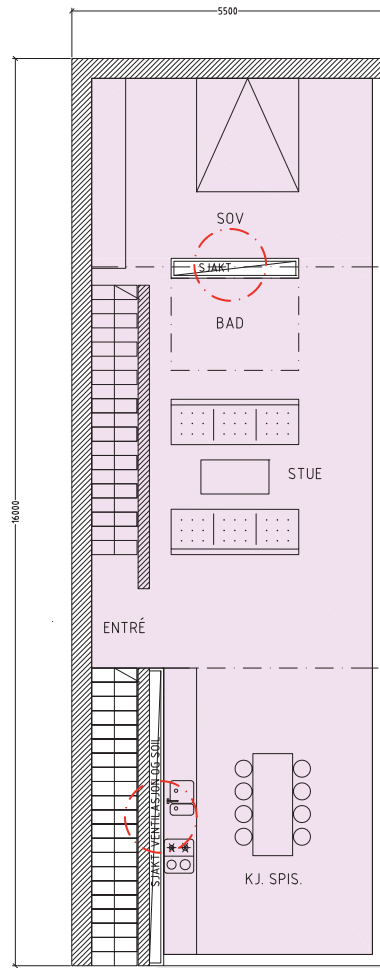
PLAN 01 KULTUR/BEVERTNING

SJAKTER:

Avsatt plass til sjakter for nedløp, soil og ventilasjon.

VENTILAJON:

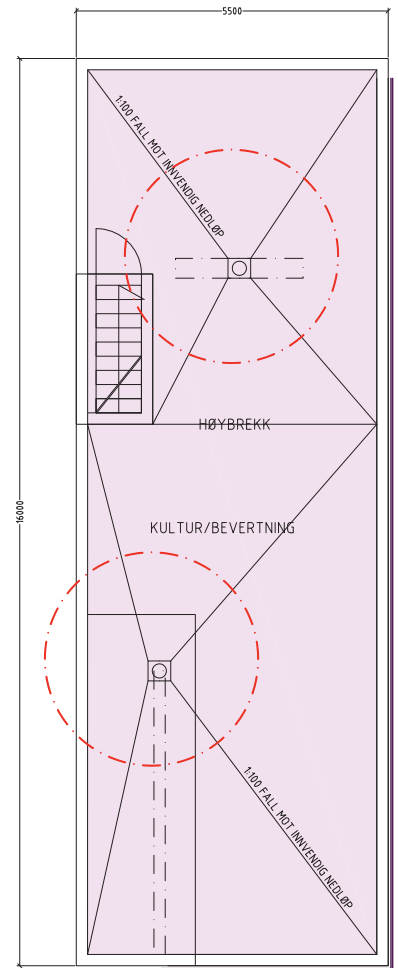
Ventilasjon er etablert i forbindelse med sjaktene og kommer ut av sjaktveggene. I 1. etasje kan ventilasjon trekkes i veggen. Aggregat plasseres under trapp.



PLAN 02 LEILIGHET

SJAKTER:

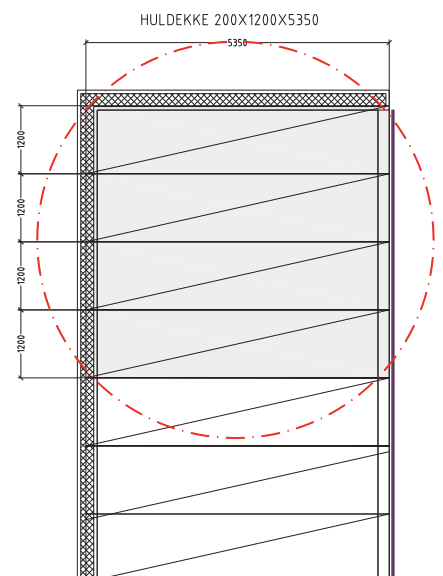
Avsatt plass til sjakter for nedløp, soil og ventilasjon.



PLAN 03 TAKTERRASSE

NEDLØP:

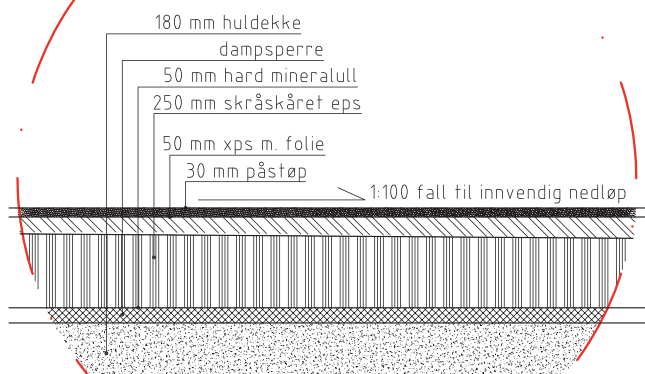
Fall til sluk. Innvendig nedløp som går i sjaktene.



DEKKETYPE:

Huldekker spenner i korteste retning og kan derfor være tynne. Dekkene hviler på en bjelke som ligger langs fasaden.

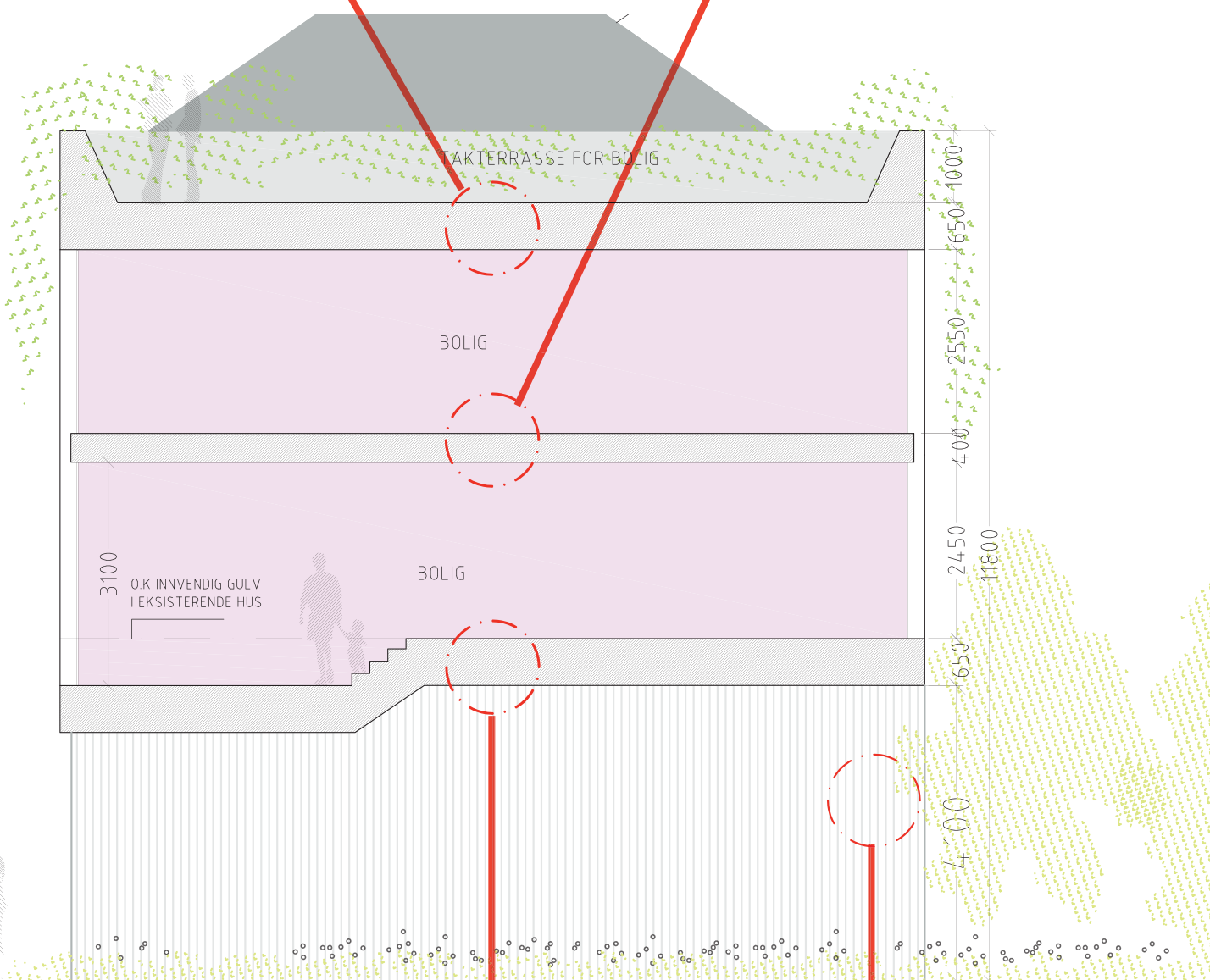
SNITT OG HØYDER INNFIll BYGNINGEN

**TAKKONSTRUKSJON:**

Oppbygning av tak med fall mot sluk
Sluk går i sjakt.

**ETASJESKILLE:**

Oppbygning av etasjeskille med lydhimling.

**ADKOMST:**

Dagens bredde reduseres med ca 200 mm.
Adkomst for av- og pålasting fortsatt mulig.
Eksisterende bredde for smal for brannbil.

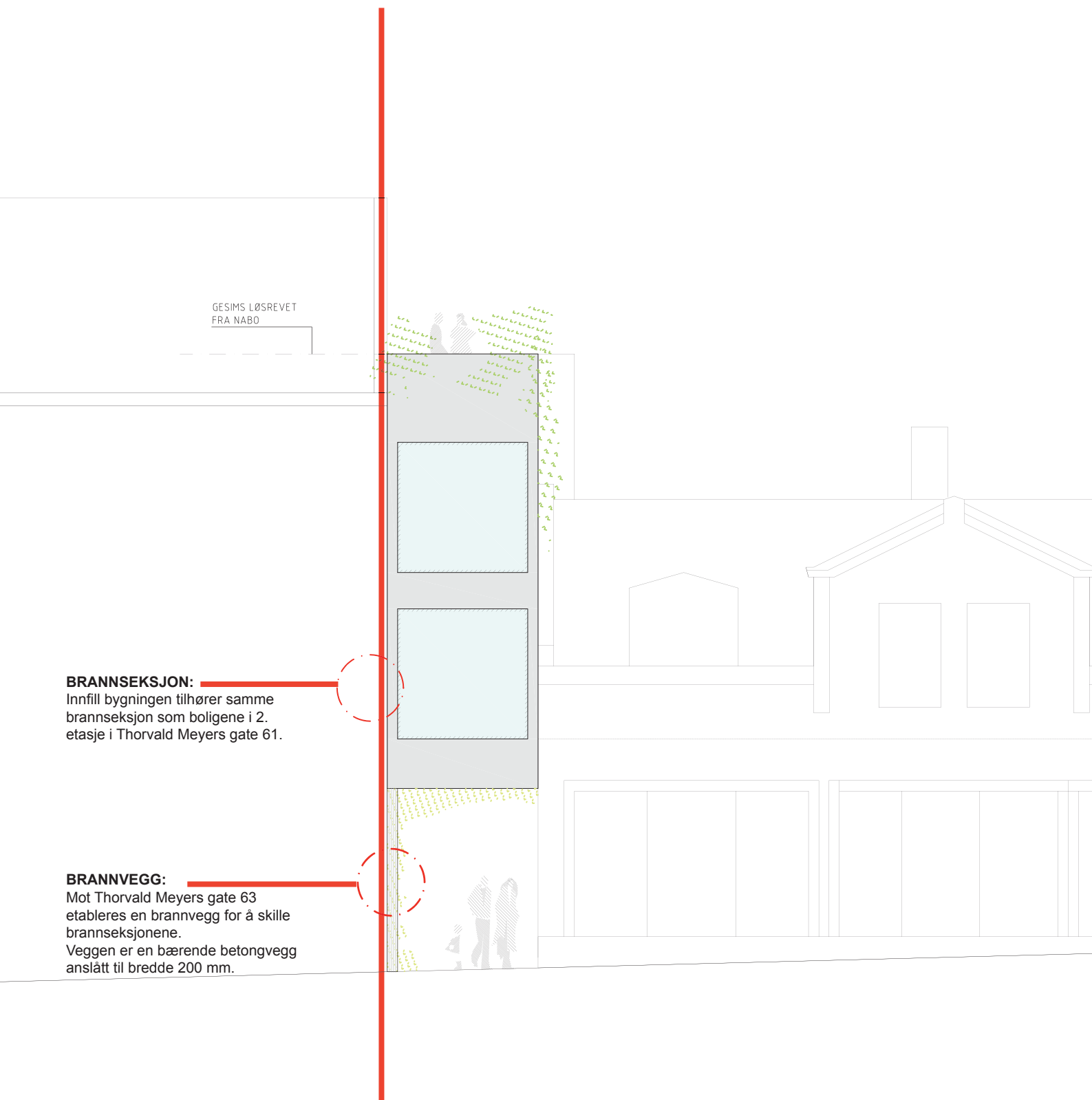
DEKKE OVER ADKOMST TIL BAKGÅRDEN:

Dekket er bygget opp slik at det har
nødvendig brannmotstand.

BRANNVEGG:

Mot Thorvald Meyers gate 63
etableres en brannvegg for å skille
brannseksjonene.

BREDDE OG BÆRING INNFILL BYGNINGEN



RENOVASJON

Det er idag avsatt arealer for avfallshåndtering (Renovasjonsetatens avfallsbeholdere) i bakgården i tilknytning til eksisterende boliger, samt avfallsbeholdere for næringsdriften. Dette arealet betjener eksisterende funksjoner/aktiviteter på eiendommen. Planskissen medfører at behovet for avfallshåndtering vil øke med 3 husholdninger, i tillegg til næringsvirksomheten. I tråd med brev fra Renovasjonsetaten, legges det opp til at husholdningsavfall og næringsavfall ikke skal blandes. Husholdningsavfallet forutsettes å benytte dagens avfallsbeholdere, med mulighet for økt dimensjonering.

Avfall fra næringsvirksomhet løses med egne avfallsbeholdere, men lokalisert i tilknytning til husholdningsavfallet. Totalt avsatt areal til renovasjon er ca 4,5 m². Utforming av beskyttelse omkring beholdere tilpasses øvrig utforming av elementer i bakgården, og utformes slik at det ikke virker skjemmende for trivsel i utearealene.

