



Arkivsak: 201290232
Arkivkode:
Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang
Byutviklingskomiteen

Møtedato
03.06.2013

KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN – DETALJREGULERING
FJELLGATA 30
Saksnr. 201290232

Forslagsstiller:

Forslagsstiller er Enerhaugen Arkitektkontor AS og IN'BY AS for Fjellgata 30 KS.

Sammendrag:

Planområdet har et areal på 4958 m² og består av eiendommen gnr. 227, bnr. 91 i Fjellgata 30. Planområdet grenser i tre retninger mot andre boligeiendommer: Dælenenggata 20 og 24 i nord, Gøteborggata 49- 51 i vest og Gøteborggata 35 i sør. Mot øst grenser planområdet mot Fjellgata. Mot sørvest forbinder en smal stripe eiendommen med Gøteborggata.

Tomta er i dag regulert til industriformål og hele tomta er bebygd med industribygg. Under deler av bebyggelsen er det garasjeanlegg i to etasjer, med adkomst fra Gøteborggata. Formålet med planen er å transformere tomta til boligformål. Eksisterende bebyggelse og garasjeanlegg under bakken er forutsatt revet.

Det foreslås to bygninger plassert parallelt ved siden av hverandre og parallelt med Fjellgata. Mellom bygningene etableres et stort felles gårdstun. Det blir adkomst til gårdstunet fra Fjellgata ved Dælenenggata 20 og fra en allment tilgjengelig tverrpassasjen som foreslås etablert fra Gøteborggata til Fjellgata helt sør i planområdet.

Den østlige bygningen (hus 1) får en fasade mot Fjellgata og en fasade mot gårdsrommet. Den vestlige bygningen (hus 2) blir liggende midt i kvartalet. Minste avstand fra hus 2 til nabobygningen blir 7 meter.

Begge bygningene foreslås i 5 etasjer. Det er planlagt parkering i underetasje. Hus 1 får en underetasje, mens hus 2 får to underetasjer. I nordenden av bygningskroppene foreslås en tverrgående fløy. Hus 2 har også en tverrgående fløy i sør. Fløyen i hus 1 er foreslått med 7 etasjer og er ca 2 meter fremskutt mot Fjellgata. Tverrfløyen nord i hus 2 er foreslått med 6 etasjer mens tverrfløyen i sør er 4 etasjer. Fasadene over 4. etasje vil være tilbaketrukket. Det foreslås både private og felles takterrasser. Alle boenheter vil få privatbalkong, hage eller takterrasse. Tak som er synlige for andre, men som ikke skal være terrasser, skal beplantes med Sedum.



Det er foreslått totalt 138 leiligheter, leilighetsfordelingen er i henhold til leilighetsnormen. Foreslått ugrad er 250%.

Omreguleringen fra industri til bolig er i tråd med overordnede planer og vil bidra den nødvendige fortettingen i Oslo. Planområdet er nær Carl Berners plass, som er knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med flere buss-, trikk- og t-banelinjer.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om høyden på de tverrstilte fløyene.

Universell utforming:

De sentrale utearealene i planområdet vil oppfylle krav til universell utforming. Felles takterrasser vil være universelt utformet og ha adkomst via heis. Den gjennomgående gangveien vil ikke bli universelt utformet.

Barns interesser:

Felles uteareal består av et stort gårdsrom og tenkes opparbeidet med ulike soner med blant annet gressplen, skjermede sitteplasser, lekeapparater, sandlekeplass, fast dekke for lek med ball, sykling og lignende og akemulighet for de minste. Gårdsrommet vil være fritt for trafikk. Opparbeidelsen av tverrgående gangvei vil være positivt for barn og unge i nrområdet.

Det er god barnehagedekning i området. Det er 1 km til skole.

Tidligere behandling av saken:

Saken har ikke tidligere vært til behandling i byutviklingskomiteen.

Foruensing og støy:

Kun en liten del av bebyggelsen mot Fjellgata er utsatt for støy (gul sone) størstedelen av planområdet ligger i hvit støysone.

Det antas at det radon i grunnen.

Tilgjengelighet for brann- og redningsmannskap er sørget for.

Vurdering:

Bydelen er positiv til at industritomter omreguleres til boligformål i tråd med overordnede planer. Omreguleringen av eiendommen i Fjellgata 30 vil trolig oppleves som positiv for de fleste av naboene på grunn av tverrforbindelsen gjennom området og grøntarealet.

Bydelen er opptatt av at nye byggeprosjekter skal tilpasses til sine omgivelser. Bydelen ser positivt på at hus 1 trekkes lenger inn på eiendommen enn eksisterende bebyggelse mot Fjellgata, og følger fasadelinjene til Fjellgata 28 og Dælenenggata 20. Det er også positivt at det legges opp til variert høyde og fasade, og at materialvalg er tenkt i forhold til omkringliggende hus.

Bydelen er skeptisk til at hus 2 foreslås plassert 7 meter unna nabobygget. At de nederste leilighetene i denne delen av hus 2 også er planlagt å ligge 2,5 meter lavere enn gårdsrommet til nabohuset styrker skepsisen. Bydelen mener nye boliger bør etableres med gode lys- og solforhold. Bydelen tror den lille avstanden til nabobygget, kombinert med høyden på husene og nivåforskjellen vil gi boliger med dårlige lysforhold, dårlig bokvalitet og en følelse av å være inneklemt.

Bydelen er enig i Plan- og bygningsetatens vurdering av den sørlige tverrgående fløyen i hus to. Fløyen skygger for balkongene som blir liggende bak, så balkongene kun får morgen- og formiddagssol. Plan- og bygningsetaten vurderer at fløyen bør stikke ut så lite som mulig for å maksimere innslippet av sollys til balkongene.

Bydelen støtter Plan- og bygningsetatens vurdering i at høyden på tverrstilte fløy i hus 1 bør reduseres på grunn av skyggen det kaster på Dælenenggata 20. En reduksjon i høyden vil også oppleves som mindre massiv mot Fjellgata. Bydelen støtter videre Plan- og bygningsetatens vurdering av at å fjerne den tverrgående fløyen nord i hus 2 vil gi merverdi til kvartalet. Dette vil redusere slagskyggene og øke bokvalitet for Dælenenggata 20 og Gøteborggata 51. Høyden på hoveddelen av hus 2 tar morgensol fra utearealene i Gøteborggata 49 store deler av året og formiddagssol fra Gøteborggata 51 i vinterhalvåret.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka er positiv til at industritomter omreguleres til boligformål i tråd med overordnede planer. Omreguleringen av eiendommen i Fjellgata 30 gir kvaliteter til området ved opparbeidelse av tverrforbindelsen gjennom kvartalet.

Bydelen er opptatt av at nye byggeprosjekter skal tilpasses til sine omgivelser. Bydelen ser positivt på at hus 1 trekkes lenger inn på eiendommen enn eksisterende bebyggelse mot Fjellgata, og følger fasadelinjene til Fjellgata 28 og Dælenenggata 20. Det er også positivt at det legges opp til variert høyde og fasade, og at materialvalg er tenkt i forhold til omkringliggende hus.

Bydelen er skeptisk til at hus 2 foreslås plassert bare 7 meter unna nabobygget. At de nederste leilighetene i denne delen av hus 2 også er planlagt å ligge 2,5 meter lavere enn gårdsrommet til nabohuset styrker skepsisen. Bydelen mener nye boliger bør etableres med gode lys- og solforhold. Bydelen tror den lille avstanden til nabobygget, kombinert med høyden på husene og nivåforskjellen vil gi boliger med dårlige lysforhold, dårlig bokvalitet og en følelse av å være inneklemt.

Bydel Grünerløkka er enig i Plan- og bygningsetatens vurdering av den sørlige tverrgående fløyen i hus to. Fløyen skygger for balkongene som blir liggende bak, så balkongene kun får morgen- og formiddagssol. Bydelen mener, som Plan- og bygningsetaten at fløyen bør stikke ut så lite som mulig for å maksimere innslippet av sollys til balkongene.

Bydel Grünerløkka er opptatt av at prosjektet ikke skal redusere bokvaliteten på naboeiendommene. Bydelen støtter Plan- og bygningsetatens vurdering i at høyden på tverrstilte fløy i hus 1 bør reduseres på grunn av skyggen det kaster på Dælenenggata 20. En reduksjon i høyden vil også være mindre massiv mot Fjellgata. Bydelen støtter videre Plan- og bygningsetatens vurdering av at å fjerne den tverrgående fløyen nord i hus 2 vil gi merverdi til kvartalet. Dette vil redusere slagskyggene og øke bokvalitet for Dælenenggata 20 og Gøteborggata 51. Høyden på hoveddelen av hus 2 tar morgensol fra utearealene i Gøteborggata 49 store deler av året og formiddagssol fra Gøteborggata 51 i vinterhalvåret. Bydelen mener bokvaliteten må prioriteres framfor antall leiligheter.

Med disse kommentarene anbefaler bydelen planforslaget.

I henhold til Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser anbefaler bydelen at det velges miljøvennlige løsninger ved valg av oppvarming, materialer og utforming.