

SAK 19/13 KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN – DETALJREGULERING FJELLGATA 30

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.