



**Arkivsak:** 201301189  
**Arkivkode:**  
**Saksbeh:** Gro Borgersrud

**Saksgang**  
Byutviklingskomiteen

**Møtedato**  
24.06.2013

---

## SAK 23/13 DETALJREGULERING SOFIENBERGGATA 35

### Forslagsstiller:

Forslagsstiller er Arcasa arkitekter for Sofienberggaten 35 AS.

### Sammendrag:

Planområdet ligger direkte sør for Sofienbergparken, mellom Sofienberggata i nord og Sverdrupsgate i sør. I øst grenser tomte til Sjokoladefabrikken barnehage, som ligger i Cloetta sjokoladefabriks gamle produksjonslokale. I vest grenser planområdet til boligbebyggelse. Tomta er tilnærmet kvadratisk og er på 1276 m<sup>2</sup>. Forslagsstiller ønsker å rive eksisterende næringsarealer for å føre opp et leilighetskompleks med 20-22 leiligheter på tomte. Forslagsstiller ønsker også å reetablere en sokkeletasje som følger dagens verksted/bebyggelse i utstrekning. Eksisterende parkeringskjeller som er felles for nr 35, 37 og 39 bevares. Planområdet har en bevaringsverdig portnerbolig fra Cloetta sjokoladefabrikk som bevares.

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, men benyttes i dag til drift av bilforretning. Gjeldende regulering (S-2255, 28.07.77) åpner for boliger i inntil fem etasjer. S-2255 V280904 er nevnt i Kommuneplan 2009 (KP09) vedlegg 3B. Forslaget krever endring av kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at varelevering kan løses på en hensiktsmessig måte, at lysforholdene for barnehagen i Sofienberggata 37 ivaretas tilfredsstillende og at sokkel mot verneverdig bebyggelse i nr. 37 tas ut av planforslaget.

### Tidligere behandling av saken:

Bydelen har uttalt seg til saken to ganger. Til samråd ga bydelen tilbakemelding om at forslagsstiller bør forholde seg til vedtatte norm leilighetsfordeling for indre by og at bygghøydene bør tilpasses omkringliggende bebyggelse. I forhåndsuttalelsen gjorde bydelen oppmerksom på barnehagen i nr 37, og ba om hensyn i planlegging og i forbindelse med byggeperioden.

### Nabomerknader:

Nabo i Sofienberggata 33, Kari Voll ber om at bygningsvolumet mot Sverdrupsgate fjernes fra planene slik at utsikten kan bevares. Hun vil ikke bo i en "boks".



Aksieboden borettslag i Sverdrupsgate 19 og 21 mener utbyggingen vil fjerne deres utsikt til Sofienbergparken. Borettslaget ber om at gesimshøyden flukter med nabobebyggelsens gesimshøyder og at toppetasjen trekkes godt tilbake. De ønsker en gjennomgang mellom barnehagen og den nye bebyggelsen. Borettslaget ber også om at det benyttes lysere farger enn vist på illustrasjonene for at bygget ikke skal framstå som tungt.

### **Barns interesser:**

Det ligger en barnehage i det bevaringsverdige nabobygget (i nr 37). Barnehagen har vinduer mot planområdet, og de frykter å miste viktig dagslys ved å få et 5-etasjers bygg så tett. Deler av vindusflatene i nummer 37 ble bygd igjen ved utbygging av sjokoladefabrikken. Det er foreslått å gjenåpne noen av disse vinduene.

Lekearealer er foreslått lagt på terreng mot vest ved skråveggen. Disse arealene er små og får lite lys.

### **Beskrivelse av planforslaget:**

Området foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg – bolig, forretning, kontor, bevertning og hensynssone H570 - bevaring kulturminner. Foreslått utnyttelse BRA er 310 %. Planområdet har en bevaringsverdig portnerbolig fra Cloetta sjokoladefabrikk som bevares. Resten av bebyggelsen i planområdet, med unntak av parkeringskjelleren er forutsatt revet.

Leilighetskomplekset vil utgjøre om lag 1750m<sup>2</sup> BRA og gi 20-22 boenheter.

Leilighetsfordelingen vil følge leilighetsnormen. Det foreslås fem etasjers blokkbebyggelse med forretning i første etasje. Førsteetasjen foreslås som gjennomgående sokkelstruktur som møter nabobebyggelsens fasadeliv i øst og avtrappes mot naboeiendommens uteoppholdsareal mot vest. Boligbebyggelsen legges i vinkel med et volum på fire etasjer langs Sverdrups gate og et volum parallelt med sjokoladefabrikken i nr. 37 som avtrappes til tre etasjer mot Sofienberggata.

Bygningens fasade mot øst trekkes 8 meter tilbake fra fasadelivet til nr. 37 i øst. Nybygget foreslås med flatt tak. Toppetasjen mot Sverdrups gate trekkes tilbake med minst 3 meter. Ny bebyggelse mot Sverdrups gate vil følge gesims- og mønehøydene til tilstøtende boligbebyggelse. Det legges til rette for takterrasse. Rekkverk med høyde over tillatt gesimshøyde skal være transparent eller ha åpen struktur/utførelse. Balkonger og karnapper tillates utkraget over byggegrense med inntil 1,5 meter.

Mellom portnerboligen og nummer 37 er sokkelen trukket tilbake for å gi rom for de bevaringsverdige bygningene. Sokkelen mellom den nye bebyggelsen og den bevaringsverdige bygningen i nummer 37 er planlagt trukket inn for å fristille hjørnet og deler av fasaden på den bevaringsverdige bygningen. Det foreslås en skrå avslutning på sokkeletasjens nordvestlige ende for å gi rom rundt portnerboligen. Bebyggelsen vil danne et nytt gårdsrom mot vest. Gårdsrommet er tenkt over to nivåer, på bakkeplan og over sokkeletasjen.

I bevaringsverdig bygning nordvest på planområdet foreslås bolig, forretning, kontor og bevertning.

Atkomst til parkeringskjeller flyttes fra Sofienberggata til Sverdrupsgate. Det foreslås 23 biloppstillingsplasser i eksisterende parkeringskjeller og 2 p-plasser på terreng.

I dag holder Jaguar til på tomta, med utsalg og verksted.

**Vurdering:**

Bydel Grünerløkka er positiv til at det i tråd med overordnede retningslinjer om fortetting og transformasjon av nærings- og industriområder planlegges boligbygging i Sofienberggata 35. Bydelen er glad for at portnerhuset og arealet mellom bygningen og den gamle sjokoladefabrikken i Sofienberggata 37 foreslås regulert til hensynssone bevaring. Dette vil sikre at forbindelsen mellom de to verneverdige bygningene videreføres i en forståelig sammenheng.

Bydelen er opptatt av å sikre gode lysforhold for barnehagen, og er positive til at vinduer vil gjenåpnes. Dette kan mulig kompensere noe for nybyggets høyde. Volumet mot barnehagen er foreslått til 5. etasjer og med tilbaketrukket toppetasje. PBE godtar høyden forutsatt at øverste etasje er tilbaketrukket. Bydelen anbefaler at volumet tas ned en etasje mot barnehagen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at sokkelen ikke trekkes utenfor bygningskroppen mot øst, mellom nybygget og fasadelivet i Sofienberggata 37. PBE anbefaler at sokkel mot øst tas ut av forslaget, slik at kvartalet kan åpnes mellom nr. 35 og 37. Bydel Grünerløkka deler Plan- og bygningsetatens oppfatning. Bydelen mener bebyggelsen vil framstå med et massivt og lukket uttrykk dersom planområdet bygges igjen. Nye bygninger skal tilføre sine omgivelser positive verdier. Bydelen tror en åpning gjennom kvartalet vil være positivt for naboer og området

Utearealet er foreslått over to nivåer, på grunnen og på sokkelen. Det forutsettes at arealet mellom sokkelen og portnerboligen opparbeides med god brukbarhet for beboerne og gir kvalitet for naboeiendommen. Lekearealer er foreslått lagt på terreng mot vest ved skråveggen. Disse arealene er små og får lite lys. De best beliggende og mest solfylte arealene må forbeholdes og opparbeides til leke- og oppholdsarealer.

Det foreslås to parkeringsplasser over terreng mot Sofienberggata i tilknytning til næringsarealene. Planområdet er trangt med begrensede muligheter for å manøvrere biler. Løsningen vil kunne skape trafikkfarlige situasjoner. Dette området ligger tett opp mot inngangen til barnehagen i nummer 37 og vil trolig bli et "myldreområde" i forbindelse med henting og levering. Plassene bør tas ut av planen. Arealet ved inngangspartiet bør opparbeides som uteoppholdsareal.

Bydelen mener bolig og strøktjenlig virksomhet i portnerhuset kan aksepteres men ønsker ikke å tillate servering i bakgårder.

I tråd med Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser ber bydelen forslagsstiller om å velge miljøvennlige løsninger både når det gjelder materialer, energikilder og utforming.

Bydelen er positiv til at tiltaket vil utformes med universell utforming.

Tiltaket må ikke bidra til å redusere barnehagens brannsikkerhet og rømningsforhold, verken i anleggsperioden eller etter ferdig utbygging.

**Bydelsdirektørens forslag til vedtak:**

Bydel Grünerløkka er positiv til at det i tråd med overordnede retningslinjer om fortetting og transformasjon av nærings- og industriområder planlegges boligbygging i Sofienberggata 35. Bydelen er glad for at portnerhuset og arealet mellom bygningen og den gamle sjokoladefabrikken i Sofienberggata 37 foreslås regulert til hensynssone bevaring. Dette vil sikre at forbindelsen mellom de to verneverdige bygningene videreføres i en forståelig sammenheng.

Bydelen er opptatt av å sikre gode lysforhold for barnehagen, og er positive til at vinduer vil gjenåpnes. Dette kan mulig kompensere noe for nybyggets høyde. Volumet mot barnehagen er foreslått til 5. etasjer og med tilbaketrukket toppetasje. PBE godtar høyden forutsatt at øverste etasje er tilbaketrukket. Bydelen anbefaler at volumet tas ned en etasje mot barnehagen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at sokkelen ikke trekkes utenfor bygningskroppen mot øst, mellom nybygget og fasadelivet i Sofienberggata 37. PBE anbefaler at sokkel mot øst tas ut av forslaget, slik at kvartalet kan åpnes mellom nr. 35 og 37. Bydel Grünerløkka deler Plan- og bygningsetatens oppfatning. Bydelen mener bebyggelsen vil framstå med et massivt og lukket uttrykk dersom planområdet bygges igjen. Nye bygninger skal tilføre sine omgivelser positive verdier. Bydelen tror en åpning gjennom kvartalet vil være positivt for naboer og området

Utearealet er foreslått over to nivåer, på grunnen og på sokkelen. Det forutsettes at arealet mellom sokkelen og portnerboligen opparbeides med god brukbarhet for beboerne og gir kvalitet for naboeiendommen. Lekearealer er foreslått lagt på terreng mot vest ved skråveggen. Disse arealene er små og får lite lys. De best beliggende og mest solfylte arealene må forbeholdes og opparbeides til leke- og oppholdsarealer.

Det foreslås to parkeringsplasser over terreng mot Sofienberggata i tilknytning til næringsarealene. Planområdet er trangt med begrensede muligheter for å manøvrere biler. Løsningen vil kunne skape trafikkfarlige situasjoner. Dette området ligger tett opp mot inngangen til barnehagen i nummer 37 og vil trolig bli et "myldreområde" i forbindelse med henting og levering. Plassene bør tas ut av planen. Arealet ved inngangspartiet bør opparbeides som uteoppholdsareal.

Bydelen mener bolig og strøktjenlig virksomhet i portnerhuset kan aksepteres men ønsker ikke å tillate servering i bakgårder.

I tråd med Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser ber bydelen forslagsstiller om å velge miljøvennlige løsninger både når det gjelder materialer, energikilder og utforming.

Bydelen er positiv til at tiltaket vil utformes med universell utforming.

Tiltaket må ikke bidra til å redusere barnehagens brannsikkerhet og rømningsforhold, verken i anleggsperioden eller etter ferdig utbygging.