

## **SAK 23/13 DETALJREGULERING SOFIENBERGGATA 35**

### **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 tilbaketrunket toppetasje. PBE godtar høyden forutsatt at øverste etasje er tilbaketrunket. 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.